

Årsredovisning/ Hållbarhetsrapport 2021



INLEDNING

- 3 VD HAR ORDET
- 4 ÅRET I KORTHET
- 6 AFFÄRSPLAN 2020–2023

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- 8 STRATEGI FÖR HÅLLBARHET
- 12 STYRELSE
- 13 ORGANISATION OCH MEDARBETARE
- 16 FASTIGHETSUTVECKLING
- 20 SOCIAL HÅLLBARHET
- 24 EKOLOGISK HÅLLBARHET
- 26 EKONOMISK HÅLLBARHET
- 28 VERKTYG FÖR HÅLLBARHET

SIFFROR

- 30 HÅLLBARHET I SIFFROR
- 32 VINSTDISPOSITION
- 33 RESULTATRÄKNING
- 34 BALANSRÄKNING
- 36 KASSAFLÖDESANALYS
- 37 NOTER
- 40 DEFINITIONER
- 41 FEMÅRSÖVERSIKT
- 42 FASTIGHETSFÖRTECKNING
- 44 REVISIONSBERÄTTELSE
- 45 GRANSKNINGSRAPPORT
- 46 ÅRET I BILDER
- 48 KONTAKTUPPGIFTER

Detta är Skövdebostäder

Skövdebostäder ägs av Skövde Stadshus AB som i sin tur ägs av Skövde kommun. Som stadens största hyresvärd bidrar vi till kommunens budskap om det goda boendet genom våra cirka 5 500 bostäder av alla upptänkliga slag och storlekar. Från centrala smålägenheter i 1800-talshus till ett naturnära boende i radhus.

Vi är medlemmar i Sveriges allmännyttan och arbetar aktivt med frågor kring hållbarhet, framtid och utveckling med stort hyresgästinflytande på alla nivåer.

Företaget har drygt 100 anställda i en kundnära organisation uppdelad på tre distrikt med kvarters- och miljövärdar i varje bostadsområde.

Hållbarhet, hyresgäster och HR



Nu kan jag för första gången summera ett helt år som vd på Skövdebostäder. Och vilket år det varit! Med tanke på läget i vår omvärld med en pågående pandemi skulle det inte vara förvånande om det mesta handlat om anpassningar och avstånd. Delvis är det en sanning också hos oss.

Vi har ägnat mycket tid och kraft åt att navigera oss genom pandemin för att kunna upprätthålla god service med omtanke om våra hyresgäster och medarbetare och värna allas trygghet och säkerhet. Jag vill passa på att tacka alla medarbetare för det engagemang, fokus och flexibilitet ni visat under denna utmanande tid. Jag vill även rikta ett tack till alla hyresgäster för det goda samarbetet och det tålamod ni visat.

Samtidigt har vi klarat av att genomföra och komma i mål med en omfattande verksamhetsplan vilket jag är mycket stolt över. Förutom att upprätthålla vår höga service-nivå har vi planerat för framtida om- och nybyggnation och färdigtställt nya studentbostäder på Kurorten för att bidra till Skövde som studentstad.

Vi har arbetat igenom vår kultur och värdegrund tillsammans med alla medarbetare, ett arbete som kommer att bidra till att vi blir ytterligare lite bättre i allt vi gör.

Organisationen har anpassats för att ytterligare kunna hålla fokus på de många viktiga områden som kräver vår uppmärksamhet.

Hållbarhet står högt på agendan för oss. Det är en fråga

som länge varit viktig, men som alltmer blir avgörande för vår framtid. Hållbarhet kan inte längre ses som något som en del av en verksamhet sysslar med, utan det måste genomsyra allt. Då pratar jag om såväl den ekologiska, sociala som den ekonomiska hållbarheten. Skövdebostäder har arbetat med frågorna långt innan jag kom in i bilden, men nu har vi tagit ett tydligare grepp genom att organisera samordningen i en ny avdelning som ansvarar för hållbarhet och inköp. Samtidigt som hållbarhetsfrågorna behövde tydliggöras så ville vi också lyfta fram arbetet som görs nära våra hyresgäster och samlar nu all den verksamhet som är direkt kopplad till hyresgäst och boende i avdelningen Boservice. Den nya organisationen har bara några månader på nacken, men redan kan jag se att vi fått tydligare fokus på de viktiga frågorna som rör hållbarhet, hyresgäster och HR eller med andra ord: omvärlden, kunder och medarbetare.

Nu blickar vi framåt mot ett ännu bättre 2022!

Katarina Prick
KATARINA PRICK, VD

Det här har vi gjort 2021

GENOMFÖRT

Utvecklat vårt strategiska hållbarhetsarbete
Långsiktig markförsörjningsplan
Genomfört aktiviteter i nöjd-kund-planen

KLART MEN EJ IMPLEMENTERAT

Strategi för social hållbarhet
Nytt kultur- och värdegrundsarbete
Beskrivit felhanteringsprocessen
Plan för digital utveckling

PÅBÖRJAT

Långsiktig underhållsstrategi
Beskrivning av inköpsprocessen

Prioriterade aktiviteter 2022

ORGANISATION OCH VARUMÄRKE

Utveckla det goda och tillitsfulla ledarskapet och medarbetarskapet enligt värdegrunden
Genomföra en system- och kompetenskartläggning inom IT och digitalisering

EKONOMI

Genomföra nulägesanalys av hyresnivåer
Implementera inköpsprocessen

BYGGNATION OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Utveckla arbetssätt och processen för underhållsplanen
Ta fram en långsiktig plan för nybyggnation och ombyggnation

NÖJD KUND

Definiera och beskriva gemensam ärendehantering
Analysera kundens förväntningar på produkt och erbjudande

HÅLLBARHET

Ta fram en handlingsplan för alla tre hållbarhetsperspektiven

Sammanfattning och nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (kkkr)	423 482	413 199	385 249	368 591	343 288
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	121 316	128 312	87 775	116 070	108 603
Balansomslutning (kkkr)	2 860 051	2 778 430	2 741 823	2 499 030	2 378 125
Soliditet (%)	50,2	48,8	46,3	48,6	47,1
Hyresbortfall outhyrda objekt (kkkr)	890	585	426	526	530
Hyresförluster obetalda hyror (kkkr)	221	84	161	124	35
Direktavkastning på totalt kapital (%)	8,1	8,2	7,8	8,4	8,2
Direktavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter (%)	3,4	3,6	3,6	3,9	4,1
Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter (%)	10,4	8,1	7,6	11,4	12,7
Antal nyproducerade lägenheter	132	76	170	150	149
Antal stamrenoverade lägenheter	-	-	-	14	3
Nettoinvesteringar i fastigheter (kkkr)	222 350	214 396	279 967	273 702	324 203
Marknadsvärde fastigheter (kkkr)	7 041 100	6 472 097	5 864 699	5 414 265	4 893 000
Substansvärde (kkkr)	4 781 792	4 424 325	4 092 361	3 775 575	3 304 888

Skövdebostäders viktigaste strategiska utmaningar för framtiden

Utveckla det goda och tillitsfulla ledarskapet och medarbetarskapet

Utveckla hållbarheten i våra processer, produkter och erbjudanden

Utveckla det långsiktigt konkurrenskraftiga erbjudandet

Hitta balansen för den digitala utvecklingen och IT-användningen

Närodlat i sin rätta bemarkesle - här mellan husen på Timmervägen och Spånvägen.

Målsättningar

2021 är andra året i den affärsplaneperiod som pågår till och med 2023. Det är ett år då mycket hänt och Skövdebostäder har reviderat några målsättningar och definierat andra år för år, vilket redovisas i tabellerna.

Organisation och varumärke	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023
eNPS	55	57	59
Frisknärvaro	61%	65%	75%
Sjukfrånvaro	4,89%	5%	4%
Andel Skövdebor som anser att vi bidrar till en positiv utveckling för kommunen	77%	75%	75%
Andel Skövdebor som anser att vi bidrar till ett hållbart samhälle	85%	75%	75%

Hållbarhet	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023
Minskad energiförbrukning jämfört 2018	3,4%	4,6%	10,4%
Antal fordon med fossila bränslen	2	0	0

Byggnation och fastighetsutveckling	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023
Antal inflyttningsklara lägenheter	132	68	185
Antal planerade lägenheter 2024–	570	600	600

Nöjd kund	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023
Student: NPS	65%	65%	65%
Student: Nöjd kund	80%	80%	80%
Serviceindex	87,5%	-	90%
Produktindex	83,1%	-	85%
Profilindex	88,0%	-	93%
Trygghetsindex	86,1%	-	87%

Ekonomi	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023
Driftnetto som andel av omsättningen	55%	55%	55%
Lägsta egna kassaflöde över tid i relation till investeringarna	89%	40%	40%
Uthyrningsgrad vid nyproduktion	100%	100%	100%



Hållbarhet för Skövdebostäder

Skövdebostäder fortsätter att göra en integrerad **års- och hållbarhetsredovisning**. De redovisade siffrorna för hållbarhet följer främst de indikatorer som tagits fram av Eurhonet (European Housing Network). Självklart kombineras detta med den traditionella och lagstadgade ekonomiska redovisningen. Förvaltningsberättelsen omfattar både information om verksamheten, organisationen och utvecklingen av fastigheter – samt de tre perspektiven ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

BOLAGET TAR I SIN AFFÄRSPLAN avstamp i FN:s globala mål för hållbarhet där den tydligaste kopplingen finns i mål nummer 11: Hållbara städer och samhällen. Skövdebostäder påverkar dock på flera plan och tio av de globala målen finns med som utgångspunkt i Skövdebostädernas affärsplan.

Så påverkar Skövdebostäder sin omvärld

Som allmännyttigt bostadsbolag och den största hyresvärden i staden spelar Skövdebostäder roll för såväl individer och allmänheten som kommunen och stadens utveckling. Bolaget bygger nya bostäder

och fungerar som katalysator för att andra ska satsa i staden. Organisationen är en stor arbetsgivare och skapar trevliga områden för alla att vistas i med trygga boendemiljöer och trivsamma lägenheter för hyresgästerna.

Bolaget gör skillnad för klimatet genom att arbeta med energibesparingar och påverka hyresgäster att leva mer hållbart. Skövdebostäder påverkar också tryggheten i samhället genom förebyggande åtgärder i bostadsområdena och för hyresgästerna. Genom att vara en stabil partner och genomföra projekt med stora investeringar bidrar bolaget dessutom till samhällsekonomin.



"Skövdebostäder skapar trevliga områden för alla att vistas i samt trygga och trivsamma boendemiljöer."

KATARINA PRICK
VD

3 GOD HÄLSA OCH
VÄLBEFINNANDE



5 JÄMSTÄLLDHET



7 HÅLLBAR ENERGI
FÖR ALLA



8 ANSTÄNDIGA
ARBETSVILLKOR
OCH EKONOMISK
TILLVÄXT



10 MINSKAD
OJÄMLIKHET



11 HÅLLBARA STÄDER
OCH SAMHÄLLEN



12 HÅLLBAR
KONSUMTION OCH
PRODUKTION



13 BEKÄMPA KLIMAT-
FÖRÄNDRINGARNA



15 EKOSYSTEM OCH
BIOLOGISK
MÅNGFALD



16 FREDLIGA OCH
INKLUDERANDE
SAMHÄLLEN





Kvartersvärd Joakim Sarenmalm och hans kollegor har hand om cykelpoolen på Kurorten.

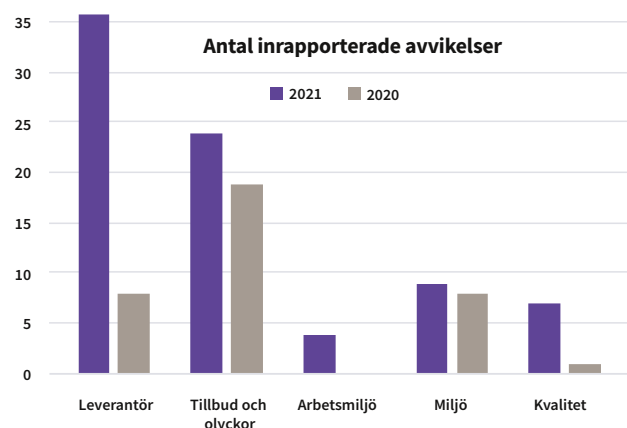
Kvalitet och certifieringar

Skövdebostäder har varit certifierade inom miljö genom ISO 14001 sedan 2003 och sedan 2016 också certifierade inom arbetsmiljö ISO 45001 och kvalitet ISO 9001. Certifieringarna hjälper bolaget att styra verksamheten, se till att man når målen och framförallt visa på ständig förbättring.

Under 2021 har bolaget arbetat för att öka antalet inrapporterade avvikelser i verksamheten och förståelsen kring dem. Det gäller inom alla tre områdena kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Genom att aktivt uppmärksamma och följa upp avvikelser kan organisationen ständigt bli bättre.

Utvecklad verksamhetsplanering

Skövdebostäder arbetar med fyraåriga affärsplaner som följer mandatperioderna. Affärsplanen kompletteras sedan med verksamhetsplaner – dels övergripande för hela bolaget, dels för respektive avdelning. Alla verksamhetsplaner har tio prioriterade aktiviteter som tillsammans med måttetal ger ett tydligt fokus på affärsplanens övergripande mål.



Skövdebostäder har varit certifierade inom miljö genom ISO 14001 sedan 2003 och sedan 2016 också certifierade inom arbetsmiljö ISO 45001 och kvalitet ISO 9001



Intressent- och väsentlighetsanalys

Skövdebostäder är **lyhörda** för sina intressenters behov. Genom att sammanställa en intressent- och väsentlighetsanalys med riskbedömning får bolaget en bild av vilka frågor som bör prioriteras. I och med den nya organisation som infördes i september där hållbarhet fått ett tydligt fokus, kommer bolaget ta ett nytt grepp kring intressent- och väsentlighetsanalysen under 2022.

NYCKEL-INTRESSENTER	VÄSENTLIG HÅLLBARHET	KVALITETSFRÅGOR	RISK
Ägare	Främja bostadsförsörjningen – framförallt för yngre, äldre och i yttertätort Bidra till Skövde kommuns övergripande mål i energi- och klimatplanen Upprätthålla ett bostads-socialt avtal	Uppfylla ägardirektiv	En utmaning i att fokus för bolagets produktion snarare ligger på målgrupp än på kvantitet gör att en del projekt blir små och att resurserna inte utnyttjas optimalt. Långa processer i byggprojekten tar resurser i anspråk oavsett projektets storlek. De långa tidsaspekterna i processen kan också påverkas av mer kortsiktiga politiska beslut. Kraven på klimatsmart byggande riskerar också att fördyra projekt vilket kan vara en nackdel när målgrupperna för produktionen är mer resurssvaga grupper. Det finns också utmaningar i det bostadssociala avtalet med att hitta lämpliga objekt både avseende kostnader och spridning i beståndet.
Nuvarande och blivande kunder	Trygga, välskötta och prisvärda bostadsområden Möjlighet att leva hållbart Pålitlig och rättvis verksamhet	God möjlighet till boinflytande Kvalitet i uthyrningsprocessen – kö, bokning, kontraktsskrivning	Med ett generellt tuffare klimat i samhället och med ökad polarisering mellan olika grupper blir arbetet med trygghet i bostadsområdena viktigare och mer utmanande. Då många samhällsfunktioner idag är hårt belastade faller ett större ansvar på fastighetsägare. Det finns en risk att bolagets kostnader för bland annat trygghetsåtgärder ökar medan möjligheten att kunna ta betalt för dessa minskar. Med ökad belastning i samhället kopplat till psykisk ohälsa riskerar bolaget också att få ökade problem med störningar.
Leverantörer	Pålitliga och professionella upphandlare och beställare Relevanta miljö- och klimatkrav vid upphandling Relevanta sociala krav vid upphandling	Betalningar av levererad tjänst eller produkt Fungerande inköps- och upphandlingsprocess	Upphandlingsförfaranden borgar för kvalitet, men det finns också risker för förseningar vid exempelvis överklaganden.
Samhälle - finansärer, myndigheter, kommun, intresseorganisationer och allmänhet	Att bolaget verkar i allmännyttigt syfte med social grund och affärsmässiga principer Att bolaget bidrar till långsiktig hållbarhet	Lagefterlevnad Transparens och öppenhet	Trycket utifrån på var och hur vi ska bygga bostäder är stort. Samhällets förväntningar på vad Skövdebostäder ska åstadkomma riskerar att inte motsvara de möjligheter bolaget har i och med krav på kombination av samhällsnyttigt ansvar och affärsmässighet.
Nuvarande och kommande medarbetare	Säkerställa en trygg, utvecklande och långsiktigt hållbar arbetsmiljö	Lagefterlevnad Ett gott arbetsgivarvarumärke – nöjda medarbetare	En högst aktuell riskfaktor är det faktum att det på många sätt varit extra utmanande med stora anpassningar av verksamheten på grund av coronapandemin. Det ställer högre krav på chefer och uppföljning och styrning av verksamheten för att fånga upp eventuella arbetsmiljöproblem och annat.



BILD: VICTOR HILDING

”Intressenternas väsentligaste frågor kopplat till hållbarhet ska ligga till grund för organisationens verksamhet. Därför sammanställs en intressent- och väsentlighetsanalys”

THOMAS OLSSON
CHEF FÖR INKÖP OCH HÅLLBARHET

Styrelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Skövdebostäder, organisationsnummer 556042-3039, får härmed avge berättelse över verksamheten år 2021, bolagets 79:e verksamhetsår.

Ägarförhållanden

AB Skövdebostäder ägs till 100 % av Skövde Stadshus AB, org nr 556800-1498, med säte i Skövde.

Styrelse

LEDAMÖTER

Bernt Mårtensson, ordf (m)

Ordförande sedan september 2017, f 1958

Pontus Lundin (s)

Vice ordförande sedan 2019
Ledamot 2018 – 2019, f 1970

Monica Green (s)

Ledamot sedan 2019, f 1959

Anna Bergman (m)

Ledamot sedan 2019, f 1976

Jonas Eriksson (sd)

Ledamot sedan 2019, f 1983

Lennart Bogren (m)

Ledamot sedan 2018, f 1959

Roger Almgren (mp)

Ledamot sedan 2019, f 1965

Arbetstagarrepresentanter

LEDAMÖTER

Stefan Granberg

Ledamot sedan 2014
Suppleant 2009–2013, f 1967

Mattias Eriksson

Ledamot sedan mars 2017, f 1973

SUPPLEANTER

Gisela Stell

Suppleant sedan 2013, f 1965

Johan Åberg

Suppleant sedan 2020, f 1964

Årsstämma hölls den 3 maj 2021.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda sammanträden.

Revisorer

ORDINARIE

Ernst & Young AB

Huvudansvarig revisor Ulf Ulkner

Auktoriserad revisor, f 1959

Lars-Erik Lindh

Lekmannarevisor, f 1946

SUPPLEANTER

Damir Matesa

Auktoriserad revisor, f 1972

Conny Lundberg

Lekmannarevisor, f 1950

Verkställande direktör

Katarina Prick

Verkställande direktör sedan april 2020,
f 1963

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöterna Bernt Mårtensson, Pontus Lundin, Monica Green, Anna Bergman, Jonas Eriksson, Lennart Bogren, Roger Almgren samt verkställande direktören Katarina Prick, två i förening.

Organisationsanslutning m m

Bolaget är medlem i Sveriges allmännytt, FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening) och SSBF (Svenska Studentbostadsföreningen), Eurhonet (European Housing Network), Skövde cityförening samt Näringslivsforum Skövde.

Skövdebostäder är också medlemmar i Sweden Green Building Council (SGBC).

Skövdebostäder har också skrivit på för initiativen Klimat 2030 som är Västra Götalands satsning för en fossilfri region till 2030. Bolaget är också med i Allmännyttans klimatinitiativ för en fossilfri allmännytt till 2030 samt minskade utsläpp av växthusgaser.



Bernt Mårtensson



Pontus Lundin



Monica Green



Anna Bergman



Jonas Eriksson



Lennart Bogren



Roger Almgren



Stefan Granberg



Mattias Eriksson



Gisela Stell



Johan Åberg



Katarina Prick

Organisation

Det pandemipräglade 2020 skulle bli ett år sent att glömma – men med facit i hand påverkades även 2021 mycket av coronaviruset covid-19.

Skövdebostäder har fortsatt att anpassa verksamheten och vara följsamma under pandemin. Fram till semestern nyttjades digitala verktyg i stor utsträckning för att under hösten förändras till hybrida arbetsätt, där en del mötesdeltagare deltar digitalt och andra fysiskt i mötesrummet. I december tog pandemin åter fart och personalinformationen för alla medarbetare fick snabbt ställas om till att bli helt digital. Bolagets digitala omställning har troligen gått snabbare än om inte pandemin hade funnits. Medarbetarna har klarat omställningen mycket bra.

Arbetsmiljö

Nya arbetsätt och förutsättningar har krävt att nya rutiner har tagits fram och befintliga har förändrats. Bolaget har tagit fram en policy och en checklista för distansarbete under året. Alla chefer har också genomfört en inventering av arbetsmiljön och förutsättningarna för alla medarbetare som arbetar hemifrån. Eftersom arbetsgivaren har ett arbetsmiljöansvar även då medarbetare jobbar på distans har denna inventering varit ett viktigt verktyg för att säkerställa alla medarbetares välmående. Dessutom har Skövdebostäder tagit fram flera rutiner för testning bland annat vid oro för att ha blivit smittad.

Bolaget har tagit fram ett introduktionsprogram för nyanställda med checklistor för chefen att använda sig av, för att säkerställa att alla medarbetare får lika instruktioner vid en anställning hos Skövdebostäder.

Friskvårdsgruppen

Skövdebostäders friskvårdsgrupp består av sex medarbetare och har som mål att stärka vi-känslan i bolaget. De har också målsättningar kring att minst hälften av personalen ska nyttja friskvårdsbidraget och att alla medarbetare ska delta i någon av de aktiviteter gruppen anordnar.

Alla tillsvidareanställda kan nyttja ett friskvårdsbidrag som innefattar alla aktiviteter som Skatteverket godkännt. Under våren kunde alla medarbetare delta i Skövdebostäders Team Challenge, en gruppaktivitet i samarbete med ett lokalt gym. Under hösten fick alla medarbetare möjlighet till en timmes träning på arbetstid. På bolagets digitala personalinformation i december arrangerade friskvårdsgruppen ett quiz om medarbetarna och på personalinformationen i juni deltog en lokal elithandbollstränare och pratade ledarskap och team.

Ny organisation

Skövdebostäder genomförde en större omorganisation i september. Syftet var att kunna fortsätta att utveckla verksamheten och möta kraven inom hållbarhet, nöjda kunder och digitalisering. Den helt nya avdelningen Inköp och hållbarhet skapades för att bättre samordna frågorna kring hållbarhet. Avdelningen har också ansvar för det strate-

giska arbetet inom inköp och upphandling – som är en viktig del i hållbarhetsarbetet kopplat mot leverantörerna – och inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

Den största avdelningen inom bolaget har länge varit förvaltningen, men i omorganisationen delades den upp. Avdelningen fick namnet Boservice och innefattar den kundnära verksamheten inom bolagets distrikt. Teknisk förvaltning blev en del av Fastighetsutveckling tillsammans med byggavdelningen, medan den bosociala enheten och ansvaret för social hållbarhet blev en del av Marknad och utveckling.

I och med organisationsförändringen ökades antalet avdelningar från fyra till fem och ledningsgruppen utökades då också med ytterligare en chef. (Se organisationsschema på sid 14-15).

Medarbetarna goda ambassadörer

Bolaget har fortsatt mäta hur goda ambassadörer medarbetarna är, genom två medarbetarundersökningar under året. På våren gjorde organisationen en lite mindre undersökning och under hösten en större enkät likt den på hösten 2020. I båda mätningarna har bolaget backat ett antal enheter, men från den mycket höga nivån på eNPS 58. Allt över 20 anses vara bra resultat och bolaget hamnade på 55 under höstens mätning.

Jämställdhet och mångfald

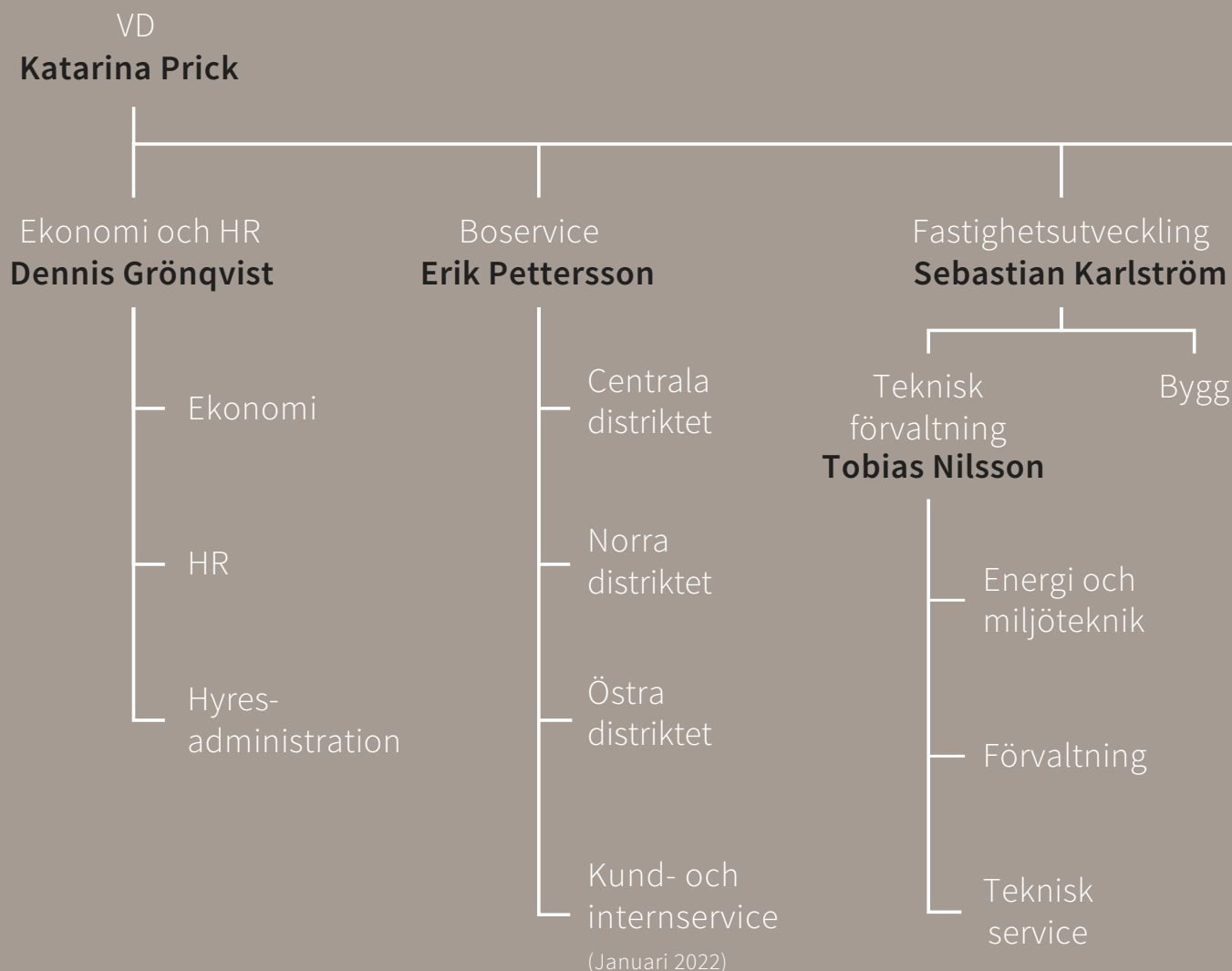
Skövdebostäder arbetar för att rekrytera en mångfald av medarbetare, inte minst kopplat till kön. Övergripande är Skövdebostäder relativt jämställt relaterat till kön och ålder. Ingen avdelning består endast av medarbetare av ett kön, men det finns arbetsgrupper där så är fallet. Där arbetar cheferna aktivt för att främja förändring när möjlighet finns.

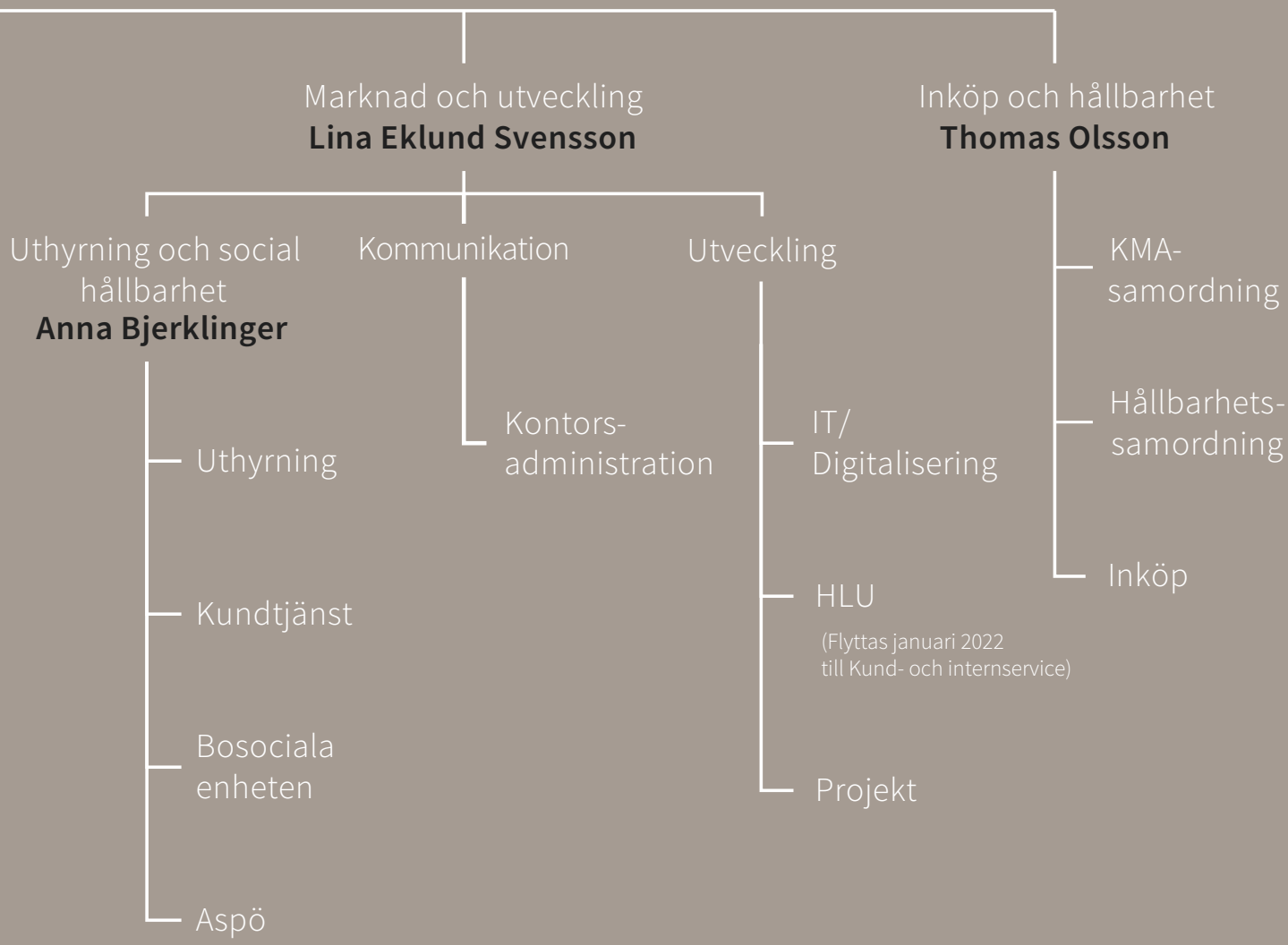
Bolaget har en positiv inställning till praktikplatser. På grund av pandemin har inga praktikplatser erbjudits, men organisationen anställde sommar- och säsongspersonal.

Kulturkartläggning och värdegrundsarbete

Skövdebostäder är ett bolag med en starkt kundfokuserad kultur. Att arbeta med företagskulturen och göra ett företags värderingar levande har stor påverkan på en organisations framgång. Under 2021 har Skövdebostäder genomfört en kulturkartläggning och utifrån resultatet genomfört workshops med alla medarbetare. Syftet med dem var att kunna beskriva vilka starka värden bolaget har och var det finns utvecklingspotential. Skövdebostäder konstaterar att de är kundfokuserade, omtänksamma, ambitiösa och långsiktiga. Arbetet kommer att fortsätta under 2022 då en kulturvision ska sättas. Med hjälp av arbetet med kultur- och värdegrunden har organisationen kunnat ringa in var man står idag. Arbetet har också satt fokus på behovet av att leda med värderingar, arbeta med såväl ledarskap som medarbetarskap och att landa i ett mer delegerat beslutsfattande.

Nya organisationen från och med september





"Ett av många digitala möten under pandemiåret 2021. Bra på många sätt men att kunna mötas på riktigt igen ser vi verkligen fram emot. "

LINA EKLUND SVENSSON
CHEF FÖR MARKNAD OCH UTVECKLING

Fastighetsutveckling

Skövdebostäder har fortsatt att bygga nytt även under 2021 med målet att ha färdigställt 600 nya bostäder till och med 2023. Bolaget har under 2021 färdigställt 132 nya studentbostäder, påbörjat nya byggprojekt och planerat för framtiden. Från 1 januari 2022 gäller en ny lag om att klimatdeklarera alla byggprojekt, vilket innebär att Skövdebostäder som byggherre ska beräkna och redovisa den koldioxidbelastning som varje nyproduktion står för. Syftet är att **minska klimatpåverkan** från byggsektorn. Skövdebostäder har redan börjat klimatberäkna projekten Jordfräsen, Mossagården och Bostället.

Radon och inomhusmiljö

Inomhusmiljö är ett prioriterat område i Skövdebostäders nöjd kundplan och radonåtgärder är också ett myndighetskrav. Det finns en överenskommen tidplan med Miljösamverkan Östra Skaraborg för radonåtgärderna i bolagets fastigheter.

Tidigare har bolaget genomfört en omfattande installation av ventilations-system av typen FTX, i lägenheter på Östermalm, och planerar att fortsätta på Billingsslutningen. På grund av pandemin har projektet pausats och kommer att starta i början av 2022. Installationen ger en bättre inomhusmiljö för hyresgästen och på Billingsslutningen har hyresgästerna också möjlighet att samtidigt uppgradera sitt kök. Åtgärderna bidrar dessutom till lägre energiförbrukning och minskad klimatpåverkan samtidigt som de är en del i planen för våra radonåtgärder.

Kurorten

I augusti flyttade hyresgästerna in i de nya studentbostäderna på Kurorten. Byggnaden innehåller 132 lägenheter på ett eller två rum och kök. Uthyrningen startade i mars och till första inflyttning

var alla lägenheterna uthyrda. Byggnaden är Skövdebostäders första rökfria hus, vilket betyder att man inte får röka inomhus eller utanför huset. Rökrutor finns på parkeringen. Huset är byggt med energisnål passivhusteknik och har solceller på taket. Det finns cykelförvaring utmed gavlarna och en cykelpool med elcyklar. Nyproduktionen på Kurorten var en av fem projekt som nominerades till Studentbostadspriset 2021 – branschens pris för att uppmärksamma välbyggda och innovativa projekt. Totalentreprenör var Skeppsviken och projektkostnaden blev 120 miljoner kronor då projektet beviljades och fick utbetalt 43 miljoner i investeringsstöd.

Bostället

Skövde kommun har stora planer för Mariesjö – här ska Skövdebostäder bygga två hus som passar en yngre målgrupp. Merparten är små lägenheter och det finns flera likheter med området Ekedal. Verkstaden som stod på tomten Bostället 23 revs under året och det övriga markarbetet kunde därefter fortlöpa. Planerad inflyttning är i december 2023 i de totalt 71 nya bostäderna. I området kommer det att finnas cykelrum och hyres-

gästerna får egen tvättmaskin och torktumlare i lägenheten. Totalentreprenör är Stenmarks bygg AB och projektkostnaden beräknas till 133 miljoner kronor. Skövdebostäder har sökt investeringsstöd för projektet.

Mossagården

Skövde kommun satsar på att utveckla Normalms handels- och verksamhetsområde. Totalt är det fyra aktörer som ska bygga på Mossagården – och Skövdebostäder var först ut under våren. I juni var det byggstartsevent för bolagets del och tillfället innehöll både tal och ett boulevard för att inviga projektet. De olika byggaktörerna skapade också en film gemensamt som visar området.

Skövdebostäders trygghetsbostäder på Mossagården riktar sig till de som är 65 år och äldre. Inflyttning beräknas till våren 2023. De 90 lägenheterna varierar i storlek från ett rum och kök till tre rum och kök. Det kommer det att finnas en gemensamhetslokal, en övernattningslägenhet och underjordiskt garage.

Totalentreprenör är Skanska och projektkostnaden beräknas till 181 miljoner kronor. Skövdebostäder har sökt investeringsstöd för projektet.



"Det känns bra att testa rökfritt hus på Kurorten. Hittills är hyresgästerna väldigt nöjda med det."

CHARLOTT KROON
CHEF FÖR KUND- OCH INTERNSERVICE

Byggstartsevent på Mossagården. Med och invigde var kommunalråd Ulrica Johansson, Skövdebostäders styrelseordförande Bernt Mårtensson, Skövdebostäders vd Katarina Prick och Skanskas distriktschef Peter Thorsén.

BILD: JOSEFINE AHRLING



Bostället - 71 nya bostäder i "nya" stadsdelen Mariesjö i Skövde.

BILD: STUDIO EKBERG





Jordfräsen – 68 lägenheter i tvåvåningshus i Trädgårdsstaden

Jordfräsen, Trädgårdsstaden

Under våren startade byggnationen på Jordfräsen, som är Skövdebostäders första projekt i den snabbväxande stadsdelen Trädgårdsstaden. I maj invigdes projektet med bandklippning på byggplatsen. Jordfräsen ingår i etapp 3 av den nya stadsdelen och projektet beräknas vara helt inflyttat och klart i december 2022. Här kan hyresgästerna bo i tvåplanshus och kan välja på allt från ettor till fyror. På gården utanför kommer det att finnas förråd, sittplatser och lekmöjligheter. Totalentreprenör är Skeppsviken och projektkostnaden beräknas till 121,5 miljoner kronor. Skövdebostäder har sökt investeringsstöd för projektet.

Timmergränd

Bolaget har arbetat vidare med planerna på att bygga ytterligare lägenheter i Södra Ryd. Bygglov och markanvisningsavtal finns och köpeavtal genomförs under våren 2022. Under hösten har ett förfrågningsunderlag tagits fram och upphandling av byggtentreprenör sker under

våren 2022. Skövdebostäder kommer att uppföra två punkthus med totalt 88 lägenheter i nära anslutning till Hälsans hus, en byggnad som bland annat kommer inrymma en vårdcentral.

Stöpen

Detaljplanen för Tallstigen i Stöpen är överklagad till mark- och miljödomstolen. Byggstart kan ske tidigast hösten 2023 på grund av arbeten med bland annat vatten och avlopp.

Vadden

Skövdebostäder har redan idag tre punkthus på det centrumnära området Vadden. Detaljplanen för ytterligare två byggnader i området är påbörjad och beräknas ställas ut på granskning till våren 2022. En markreservation har tecknats och ett markanvisningsavtal är upprättat för under-tecknande under våren.

Tegelbruket

Under 2021 ansökte Skövdebostäder om – och blev beviljade av Skövde kommun

– att delta i en markanvisningstävling för kvarter A Tegelbruket på Mariesjö. Bolaget lämnade in ett förslag i samarbete med Studio Ekberg. I början av 2022 avgjordes tävlingen och Skövdebostäder kommer inte att bygga i detta kvarter.

Personallokaler

För att möta den nya organisationens behov byggde bolaget om kontoret på Drottninggatan. Totalt har lokalen utökats med fyra nya kontor genom att dela några av de större kontoren.

I slutet av året togs det beslut om att bygga om Röda villan på Trängen, som tidigare hyrts ut till en lokal förening. Huset kommer framöver inrymma plats för egen personal med kontorsplatser och pentry. Samtidigt kommer distriktskontoret på Norra Trängallén 4 – där det tidigare varit bostäder – att byggas om till två tre-rumslägenheter för studenter.

Övriga underhållsåtgärder

Kontinuerligt underhåll av fastigheterna är viktigt för Skövdebostäder, och under

2021 uppgick summan för dessa åtgärder till 74 miljoner kronor. Under året har bolaget genomfört flera underhållsåtgärder och reinvesteringar i olika omfattning.

Skövdebostäder arbetar med ett stort projekt med relining, vilket innebär att bolaget renoverar avloppsrören i fastigheter. Den första etappen av projektet avslutades i och med att fastigheterna på Billingslutningen blev klara. Projektet är treårigt och flera fastigheter kommer följa under 2022 och 2023.

Skövdebostäder har gjort takbyten på fastigheterna på Fältskären samt Kungsgatan 1 och 3 – de två sistnämnda fastigheterna tilläggsisolerades samtidigt. På Fältskären pågår fler åtgärder som kommer slutföras under början av mars 2022.

Under året har bolaget fokuserat på att byta ut belysning, både utomhus och inomhus i fastigheter. Det är viktigt med såväl tillförlitlig belysning utomhus för att öka tryggheten som bättre energikällor inomhus för att minska energiförbrukningen. Kurorten, Billingslutningen och Skoltuna har fått bättre inomhusbelysning i korridorer och gemensamhetsutrymmen. Per-Andersgården, Källtorp,

Folkets park, Havstena, Lillegården och Jupiter har fått bättre belysning utomhus.

På Alfhem 2 har bolaget bytt ventilationsaggregat och på Saturnus har man dessutom bytt undercentralen och värmepumpar.

För att förbättra inomhusklimatet har Skövdebostäder utökat antalet mätpunkter i flera lägenheter. Dessa mätpunkter ger bättre och mer tillförlitliga data kring lägenheternas inomhusklimat. Nu har drygt 20 procent av alla lägenheter i Skövdebostäders bestånd utökade mätpunkter.

”Med våra lägenheter i Trädgårdsstaden ringar vi in staden och tillför något till marknaden som inte finns i vårt bestånd sedan tidigare”

KATARINA PRICK
VD



Social hållbarhet

Som bostadsföretag har Skövdebostäder central betydelse i flera människors liv då boendet är basen och tryggheten för många. I bolagets allmännyttiga uppdrag ingår ett **stort samhällsansvar** och kommunen som ägare ställer krav på att bolaget bidrar till kommunnytta och är ett föredöme som **socialt ansvarstagande** hyresvärd.

Skövdebostäder är en viktig part i kommunens bostadsförsörjning på många sätt, inte bara genom nybyggnation. Bland annat är den rättvisa uthyrningsprocessen en nyckelfaktor för att alla ska känna tillit och trygghet i att lägenheter fördelas på ett jämlikt sätt. Bolaget har också samarbete med Skövde kommun kring bostadsförsörjning för grupper med särskilda behov. Skövdebostäder arbetar hela tiden med fokus på att möjliggöra inkludering och skapa delaktighet i samhällsgemenskapen. Skövdebostäders bosociala enhet, Aspö gård, kategoriboenden och en strävan efter integration och mångfald i verksamheten är viktiga parametrar som bidrar till social hållbarhet.

Kunder och marknad

Hyresgästerna är Skövdebostäders absolut viktigaste intressentgrupp. Det är hyresgästernas behov och önskemål som i stor omfattning driver bolagets utveckling. De har förväntningar och behov av till exempel trygga bostadsområden, rimlig hyra och god service. Som stadens allmännyttiga bostadsbolag med sina drygt 5 000 lägenheter är Skövdebostäder en viktig aktör för ett hållbart Skövde. Skövdebostäder lägger på olika sätt årligen stora ekonomiska och personella resurser på hyresgästerna.

FORTSATT STARKT VARUMÄRKE

Som alla moderna bolag behöver Skövdebostäder ständigt vårda och utveckla sitt varumärke för att fortsätta att vara konkurrenskraftiga. Bolaget har också mål i affärsplanen kopplat till varumärket. För att följa upp arbetet har Skövdebostäder under året startat en löpande webbundersökning. Respondenterna består av ett varierat urval av kommuninvånare utifrån bland annat ålder och boendeform. Totalt har cirka 500 personer svarat på under-

sökningen mellan juni och december. Undersökningen visar att Skövdebostäder är mycket välkänt – cirka 95 procent uppger att de känner till bolaget. Skövdebostäder är också det lokala bostadsbolag i undersökningen som skövdeborna har mest positiv attityd till. Mätningen visar även att cirka 77 procent att respondenterna tycker att Skövdebostäder bidrar till en positiv utveckling för kommunen medan cirka 85 procent tycker att bolaget bidrar till ett hållbart samhälle. Skövdebostäders målsättning i affärsplanen är 75 procent för båda frågorna.

HYRESGÄSTERNA OCH CORONAPANDEMIN

Coronapandemin har kommit att prägla 2021 i varierande grad. Skövdebostäder har varit snabba på att ställa om och anpassa verksamheten för att kunna fortsätta att upprätthålla god service till kunderna. Målet har ständigt varit att sätta hyresgästernas och medarbetarnas säkerhet främst samtidigt som servicenivån ska vara god. Det har handlat om allt från att ha rätt skyddsutrustning till att upprätta rutiner för ett säkert arbetssätt med social distans under arbeten i lägenheter. Att kunna ge snabb och relevant kommunikation till hyresgästerna på till exempel webben, i trapphus och i sociala medier har också varit viktigt. En del av arbetet har även varit att planera för olika scenarier – så att bolaget kan säkerställa service i ett läge där många i personalgruppen blir sjuka.

SÅ FUNGERAR BOSTADSKÖN – UTHYRNINGSPOLICY OCH RUTINER

Skövdebostäder hyr ut sina lägenheter via en bostadskö. Den typ av köprincip som Skövdebostäder tillämpar är allmänt accepterad och kan anses vara den mest rättvisa. Köpoängsprincipen tillsammans

med låga formella krav på inkomst och individuella bedömningar av förmågan att betala hyran skapar Skövdebostäder en hållbar uthyrningsprocess över tid där fler får möjlighet till en bostad som de har råd att bo kvar i. Förutom att köprincipen är jämlik och rättvis minskar den också risken för korruption och möjlighet att skaffa sig fördelar gentemot Skövdebostäder.

BOSTADSKÖN VÄXER – MEN TRYCKET ÄR INTE LIKA HÖGT

Skövdebostäders bostadskö fortsätter att växa. I december 2021 passerade kön för första gången 40 000 personer. Det är en ökning med drygt 5 000 personer på ett år. Ökningen är relativt jämnt fördelad mellan månaderna, med en topp under sommaren som kan hänga ihop med alla studenter som då flyttar till Skövde. Det finns också en separat kö för studentbostäder, men tänker man sig att stanna i Skövde efter studierna är det lönt att börja samla köpoäng så tidigt som möjligt vilket många förmodligen är medvetna om. Men trycket på kön kan inte likställas med efterfrågan. Antalet aktiva de senaste tre månaderna låg i slutet av 2021 på en av de lägsta nivåerna på mycket länge, 1 300 (1 700). Den genomsnittliga kötiden är 5,7 år (5,5) för att få en lägenhet, men också det är en siffra som inte säger så mycket om möjligheten att få en bostad. Det förekommer att lägenheter hyrs ut till de som stått betydligt kortare i bostadskön. Det är stor variation på efterfrågan beroende på område, storlek och hyresnivå.

Skövdebostäders omflyttning under 2021 låg på 17,55 (15,61) procent undantaget studentlägenheter där den var 53,67 (46,46) procent.

HYRESGÄSTER I NYPRODUKTION

Under augusti och september hade Skövdebostäder inflyttning i de 132 nyproduce-

”Att våra hyresgäster och andra i området kan handla mjölk dygnet runt är en fin service som med dagens konkurrens från stormarknaderna nästan är omöjlig att erbjuda”

LINA EKLUND SVENSSON
CHEF FÖR MARKNAD OCH UTVECKLING



rade studentlägenheterna på Kurorten. Bland hyresgästerna är det främst yngre personer som kommer från olika delar av Sverige – men det finns också några internationella studenter.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Skövdebostäder och Hyresgästföreningen kom i december överens om en differentierad höjning som innebär att Skövdebostäders hyresintäkter ökar med 2,14 procent. För hyresgästerna blev höjningen 3,0, 1,8 eller 1,6 procent. Höjningen kompenserar för kostnadsökningar för bland annat vatten, värme och avfall. Det är en viktig förutsättning för att Skövdebostäder långsiktigt ska kunna erbjuda hög service till sina hyresgäster och trygga och trivsamma hem med god standard. Det finns fortsatt behov av att differentiera hyreshöjningarna så att bolaget har rätt hyra för den produkt och standard man erbjuder.

Förhandlingen fastställde också en generell höjning av garage med 40 kronor per månad då garagen inte höjts sedan 2018. Samtidigt höjs vanliga parkeringsplatser, som inte förhandlas med Hyresgästföreningen. Hyran blir 180 kronor per månad för de mer centrumnära områdena och 160 kronor per månad på Aspö Eko-logi, Timmervägen, Spånvägen och kommande Jordfräsen i Trädgårdsstaden.

Boinflytande och kundnöjdhet

Skövdebostäder genomför vartannat år en omfattande hyresgästundersökning som ställer frågor kring hyresgästernas nöjdhet med bland annat service, trygghet och standard i boendet. Den senaste undersök-

ningen genomfördes mellan slutet av december 2021 och mitten av februari 2022. Resultatet som fastställdes i februari 2022 visar på fortsatt mycket hög nöjdhet. På området trygghet går bolaget framåt till 86,1 procent (85,6). Däremot backar Skövdebostäder på serviceindex 87,5 procent (88,3), produktindex 83,1 procent (83,6) samt profilindex 88,0 procent (89,6). Bolaget har ändå fortsatt höga siffror och en del av nedgången kan förklaras med pandemin. Ett exempel är att Skövdebostäder får sämre betyg på frågan om man får hjälp när det behövs. Med tanke på att man under stora delar av 2021 endast genomfört akuta åtgärder på grund av pandemin är dessa siffror en logisk följd. Men det finns så klart också förbättringspotential i till exempel igenkänning av Skövdebostäders personal och entreprenörer.

Varje år genomförs dessutom en specifik nöjd-kund-undersökning bland studenter. Här är nöjdheten mycket hög med ett NKI på 80 och NPS 65 och bolaget har därmed redan nått målen som är uppsatta för 2023. För att bli ännu mer medvetna om kundernas önskemål och förväntningar genomför bolaget också undersökningar efter kontakt med kundtjänst, beställning av HLU (hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll) och utflyttning. På de generella frågorna om hur nöjda hyresgästerna varit med bemötande och den hjälp de får är resultatet högt. Men det är i kommentarerna som bolaget kan hitta delar där utveckling behövs.

Under första halvan av 2022 kommer bolaget att fördjupa sig i samtliga resultat för att bedöma om riktningen från

2021 – kommunikation och återkoppling, trygghet och inomhusklimat – fortsatt ska vara fokus i Skövdebostäders utvecklingsarbete för nöjda kunder.

DEFINIERAT ÖNSKAD PROCESS FÖR FELANMÄLAN

Redan 2020 konstaterade Skövdebostäder att det finns utvecklingspotential i felhanteringsprocessen. Under 2021 har bolaget arbetat med att definiera processen så som man vill ha den. Nästa steg är nu att se över befintliga system och hur de kan bidra i den processen. Konstaterar bolaget att eventuellt kompletterande system krävs så ska det upphandlas och implementeras 2022.

HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL (HLU) OCH STANDARDHÖJNINGAR

Att låta hyresgästerna själva kunna påverka sin lägenhet är viktigt både för kundnöjdheten, men blir också ett sätt att upprätthålla en hög standard i beståndet. Utbudet behöver ständigt utvecklas och framåt planerar Skövdebostäder för att utveckla beställnings- och genomförande-processen. Trots coronapandemin har arbetet med hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll fortsatt. Dock pausade bolaget en del standardhöjande åtgärder under en period. Det omfattade bland annat installation av diskmaskin och duschväggar. Från och med 1 januari 2022 har rollen som HLU-samordnare flyttats från Marknad och utveckling till Boservice.

VÅRA LOKALHYRESGÄSTER

Under 2021 har Skövdebostäder inte märkt av utmaningarna för lokalhyres-

gäster lika tydligt som under 2020. Det har dock varit en del rotation bland lokalhyresgäster, bland annat disponerar ledningen för Boservice och bolagets enhet för kund och internservice lokaler på Skolgatan 2. Den kanske mest spännande förändringen under 2021 var öppnandet av den dygnet-runt-öppna butiken på Havstenavägen 20.

SAMARBETE MED SKÖVDE KOMMUN

Det bostadssociala avtal som Skövdebostäder haft med Skövde kommun sedan 2016 fortlöper och utvecklas. Utvärderingen av 2021 anger att målsättningarna uppnåtts även om det i antal lägenheter inte stämmer överens med det som skrevs i början av 2021. Dock har pandemin gjort att behovet har varit mindre och därmed uppfylls ändå överenskommelsen. Inför 2022 har målet sänkts till 15 (20) lägenheter. När det gäller övertaganden har parterna lyckats nå upp till målet trots pandemin som under en period gjorde att övertaganden inte kunde genomföras.

SAMVERKAN, AKTIVITETER FÖR BARN OCH FORTSATT ARBETE MOT OLOVLIG ANDRAHANDSUTHYRNING

Social hållbarhet genomsyrar hela Skövdebostäders verksamhet. Den innefattar allt från rättvis lägenhetsuthyrning och att verka för mångfald i rekryteringen till hur bolaget kan skapa bra boendemiljöer och bidra till en trygg stad. Vår bosociala enhet tar ett stort ansvar för det bosociala arbetet som våra hyresgäster kommer i kontakt med under boendetiden. Enhetens uppdrag spänner över många områden. Under året har den bosociala enheten flyttats och ligger nu organisatoriskt under avdelningen Marknad och utveckling. De arbetar därmed nära uthyrningen, vilket möjliggör mer samverkan mellan områdena.

Under 2021 har enheten fortsatt sitt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning. Genom ett ännu mer systematiskt tillvägagångssätt – som bland annat innefattar registerkontroller och hembesök – har Skövdebostäder kunnat upptäcka fall där uthyrningen inte gått rätt till. Det har också resulterat till fler lediga bostäder som hyrs ut korrekt via bostadskön. Den bosociala enheten har även arbetat med

uppsökande verksamhet i ett tidigt skede när det uppstår problem med hyresinbetalningar. Att jobba proaktivt och strukturerat minskar risken för att hyresgäster hamnar i ett svårt läge med skulder.

Skövdebostäder fortsätter att delta i samverkansprojekt för en trygg stad. EST (Effektiv Samordning för Trygghet) är ett samarbete med Skövde kommun, polis, andra fastighetsägare med flera – där parterna har avstämning varje vecka. Med gemensamma krafter och ett systematiskt arbetssätt kan aktörerna motverka brottslighet. Arbetet är mycket värdefullt för att öka tryggheten i bolagets områden. Skövdebostäder är också med i medborgarloftet sedan flera år tillbaka. Under 2021 har fokus legat på centrala Skövde. Fastighetsägare ska inom ramen för detta till exempel vara snabba med klottersanering och på andra sätt upprätthålla trivsamma och trygga miljöer. Skövdebostäder är även med i ett integrationsnätverk tillsammans med bland andra Skövde kommun och Röda korset. Med hjälp av nätverket kan aktörerna till exempel stötta ideella organisationer som verkar för integration.

Under sommaren arrangerade Skövdebostäder Bollskoj tillsammans med lokala idrottsklubbar i bolagets områden med många barn. Detta innebär kostnadsfria aktiviteter för sommarlovslediga unga – och det är ett sponsringsarbete som ger mer än att exponera logotypen. Barnen fick kostnadsfritt prova på handboll, innebandy och fotboll.

Under året har Skövdebostäder arbetat vidare med Våga Bry dig – en policy som uppmanar hyresgäster att agera när grannar far illa och utsätts för till exempel våld i hemmet. Genom kommunikationsin-

satser, som information i sociala medier och trapphus, arbetar bolaget för att hålla kunskapen levande.

Pandemin har inneburit att bosociala enheten inte kunnat ha aktiviteter som vanligt. Under tider med lägre smittspridning har de dock till exempel kunnat arrangera Kultur i väggarna – träffar där kursdeltagarna pratat om kulturkrockar med ledning av studiefrämjandet – och trubadurframträdanden i våra trygghetsbostäder.

VÄLBESÖKT PÅ ASPÖ GÅRD

Aspö gård har haft något av en rekord-säsongs sett till antalet besökare. Skövdebostäder i alla åldrar kom för att använda lektyr, vandra i omgivningarna – och inte minst att titta på bondgårdsdjuren, som i vanlig ordning var på plats under sommarhalvåret. Försäljning av glass sköttes genom ett fönster i gårdskaféet. På grund av pandemin kunde Skövdebostäder inte arrangera återkommande evenemang som valborgsmässofirande och Britt-sommardagen. Under delar av året höll bosociala enheten däremot en digital tipspromenad, som gick att genomföra utomhus på ett smittsäkert sätt. Uthyrningen av lokalerna har fått anpassas efter myndigheternas varierande rekommendationer under året.

KATEGORIBOENDEN

Det Skövdebostäder klassar som kategori-boenden är trygghets- och seniorboenden, studentlägenheter samt lägenheter för ungdomar under 29 år. Under 2021 har hyresgästerna flyttat in i de 132 nya studentlägenheterna på Kurorten. Bolaget har också startat byggnationen av 90 trygghetsbostäder på Mossagården.



Aspö gård har haft något av en rekord-säsongs sett till antalet besökare.

I augusti flyttade hyresgästerna in i de nya studentbostäderna på Kurorten. Byggnaden innehåller 132 lägenheter på ett eller två rum och kök.

BILD: MIKAEL LJUNGSTROM/SCANDPHOTO

40 474

Totalt antal i bostadskön 2021-12-31

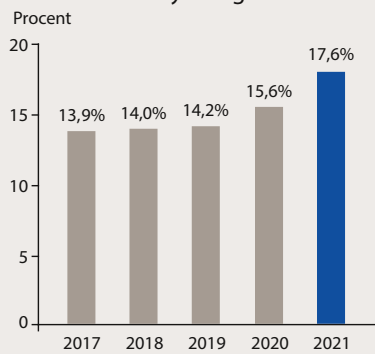
411

Snitt i antal nya sökande per månad 2021

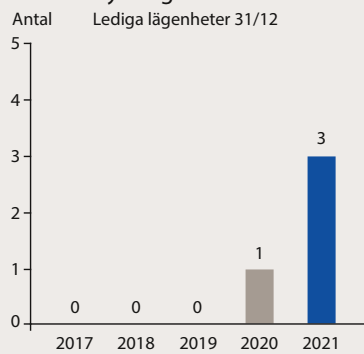
5,7 år

Genomsnittlig kötid vid uthyrning under 2021

Omflyttningar



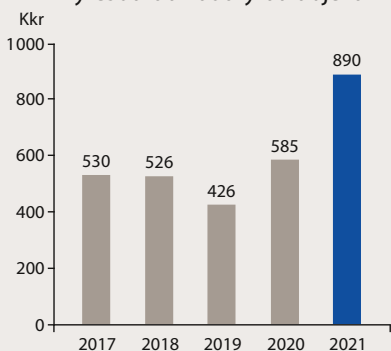
Uthyringsituationen



Genomsnittlig hyresnivå



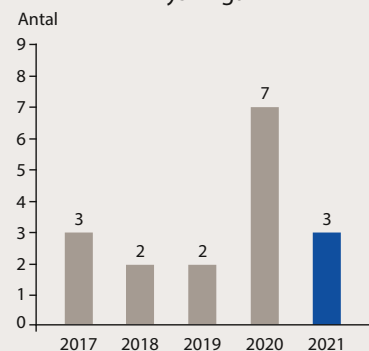
Hyresbortfall outhyrda objekt



Hyresförluster obetalda hyror



Avhysningar



Ekologisk hållbarhet

Skövdebostäder har arbetat aktivt med miljöfrågor under många år. Sedan 2003 är bolaget ISO-certifierade enligt ISO 14001. Att vara certifierade handlar om att arbeta med **ständiga förbättringar** och är en kvalitetsssäkring av miljöarbetet. Kraven på miljöarbetet ökar ständigt och numer talar man mer om klimat än miljö. Skövdebostäder har en verksamhet som på många sätt påverkar klimatet, både genom den egna verksamheten, men också genom sina hyresgäster och entreprenörer. Därför är det viktigt att Skövdebostäders arbete med ekologisk hållbarhet handlar om både den egna energiförbrukningen, klimatpåverkan och hyresgästernas möjligheter att **leva klimatsmart**.

UNDERSÖKNINGAR MED TOPPRESULTAT

Skövdebostäder har gjort två webbenkäter där hyresgästerna tyckt till om hållbarhet – en om den miljömässiga och en om den sociala aspekten. Undersökningarna hade cirka 400 respondenter vardera och urvalet var blandat utifrån bostadsområde.

Skövdebostäder fick höga siffror på båda undersökningarna och ligger i det absoluta toppskiktet av de bostadsbolag som deltagit. Hyresgästerna tycker i hög grad att bolaget agerar hållbart och att de har möjlighet att leva miljömässigt i bostaden. Omkring 90 procent av respondenterna uppger att de känner sig trygga och har högt förtroende för sin hyresvärd. Bolaget har också fått värdefull feedback på hur de kan förbättra och utveckla hållbarhetsarbetet.

ENKLARE ATT VÄLJA CYKELN

Cykling är både klimatsmart och ger hyresgästerna motion och friskvård. Därför satte Skövdebostäder sin nya satsning på cykelservicestationer på rull under året. På stationerna kan hyresgästerna själva laga och sköta om sin cykel. Utöver verktyg innehåller de en pump och ett ställ att hänga upp cykeln i, för en mer ergonomisk arbetsställning. Skövdebostäder har satt upp stationer på Östermalm, Billingslutningen, Folkets park, Hästhoven, Havstena, Kärplunda park och Kurorten. På Kurorten har bolaget också startat en cykelpool. Här kan hyresgästerna låna elcyklar – varav en variant med flak som är lämplig för en tur till affären. Cyklarna bokas digitalt och de har vinterdäck under de snörika månaderna.

SAMVERKAN I KAMPAJER

I mars lanserade Skövdebostäder en ny kampanj tillsammans med Skövde energi

– Plats för plast. Tillsammans ville bolagen belysa problematiken med plastförpackningar som slängs i hushållssoporna istället för att källsorteras. Kampanjen innehöll en tävling i sociala medier. Bolagen gick också ut med information om nyttan med källsortering i lokalpressen, på webben och i digitala nyhetsbrev. Under året gjorde Skövdebostäder även en kampanj tillsammans med föreningen Åtbart. I korta filmer på sociala medier delades tips på hur man enkelt kan minska sitt matsvinn.

NYA KÄLLSORTERINGSSTATIONER

På många områden har Skövdebostäder källsorteringsstationer med nedgrävda kärl. Det är en lösning där delar av behållaren ligger under marknivå – och det gör stationen både platseffektiv och nästan luktfri. Under 2021 har Skövdebostäder byggt ut med nedgrävda kärl på studentområdena Plutonen och Kurorten. Bolaget har också påbörjat arbetet med fyra stationer i Södra Ryd, där Timmervägen 4 är först ut.

MILJÖSMARTA LÖSNINGAR

– LADDSTOLPAR OCH SOLCELLER

För Skövdebostäder är det viktigt att satsa på miljösamma lösningar och vara en föregångare inom hållbarhet. Solceller och laddstolpar är självklara delar i det arbetet. Under året har bolaget genomfört förstudier för fler solcellsanläggningar – bland annat för att utöka redan befintlig anläggning på Aspö Ekologi samt att eventuellt komplettera på Folkets park och Grubbagården. Under 2021 har antalet laddstolpar i våra bostadsområden nästan fördubblats, och bolaget kan nu erbjuda 111 hyresgäster laddning.

DELTA I FORSKNINGSPROJEKT FÖR ÖKAD MOBILITET

En viktig del i den ekologiska hållbarheten är att öka mobiliteten. Ett led i mobilitet är att möjliggöra gemensamma bilpooler eller annat samutnyttjande av fordon. Ett problem idag är det regelverk som finns kring biluthyrning och Skövdebostäder har tillsammans med forskningsinstitutet RISE och företaget Ezeride beviljats pengar för ett projekt och sökt dispens hos regeringen från biluthyrningslagen. På sikt hoppas bolaget på en regelförenkling som ska möjliggöra ökad mobilitet för många.

FÖRBRUKNING AVEL, FJÄRRVÄRME OCH VATTEN

Efter flera års stadig nedgång i förbrukningen av fjärrvärme har en viss ökning skett under året i jämförelse med 2020.

Ökningen kan bland annat förklaras med periodvis omställning av drift mellan värmepumpar och fjärrvärme till följd av nya effekttaxor samt en initial ökning av förbrukning i samband med installationer av rumsgivare i lägenheterna.

Åtgärderna var planerade och effekterna förväntade varför bolaget hade en något lägre målsättning för total energiförbrukning just för 2021, utfallet blev ändå bättre än förväntat.

Elförbrukningen fortsätter stadigt att minska och vattenförbrukningen ligger kvar på ungefär samma nivå som 2020.

KOLDIOXIDUTSLÄPP – UPPVÄRMNING OCH TRANSPORTER

2021 köpte Skövdebostäder fortsatt delvis fjärrvärme märkt med Bra miljöval av Skövde energi, vilket bidragit till att sänka koldioxidutsläppen. Användningen av bensin och diesel har sjunkit ytterli-

gare då i princip hela bolagets fordonssflotta nu drivs av el. De fordon eller maskiner som fortfarande behöver fossilt bränsle kommer succesivt att ställas om för miljövänlig HVO-diesel eller gas. Målet är att Skövdebostäder ska ha noll fordon som drivs med fossila bränslen efter 2021. Det finns två bilar som kommer att vara kvar ytterligare en tid enligt tidigare utbytesplan. Nettoutsläppet av koldioxid minskade 2021 jämfört med 2020. Koldioxidutsläppen för fjärrvärme och interna transporter baseras på faktisk förbrukning och påverkas över tid av uppvärmningsbehov och volymökningar i fastighetsbeståndet. Bolaget arbetar aktivt med att minska energiför-

brukningen i fastigheterna samt öka andelen förnybara energikällor.

SKÖVDES ENERGI- OCH KLIMATPLAN

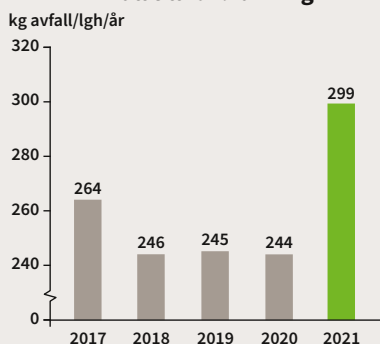
Skövdebostäder har deltagit i remissrunder för Skövdes energi- och klimatplan. Där har bolaget lämnat synpunkter på några klimatåtgärder som bolaget gör och som påverkar kommunens möjlighet att nå klimatmålen. Del två av planen ska ut på remiss under våren. Skövdebostäder har en viktig roll som föregångare inom flera områden i planen och kommer också ha en särskild samordningsfunktion inom arbetsgrupp för klimatneutralt byggande.



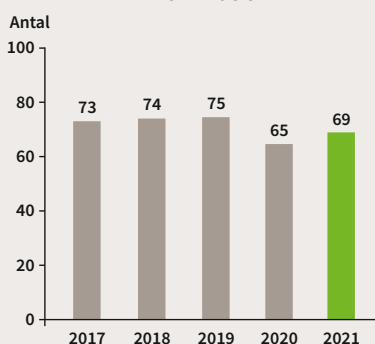
Mathias Halldin tankar HVO som försörjer bolagets arbetsfordon.

BILD: ANDRÉAS SPANGENBERG

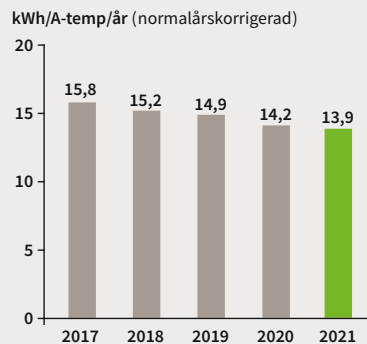
Avfall till förbränning



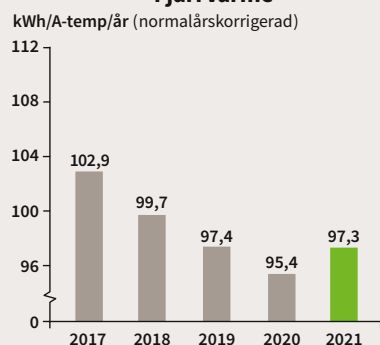
Kemikalier



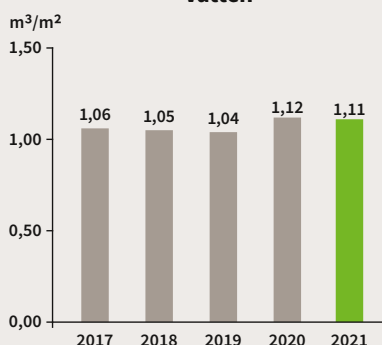
El



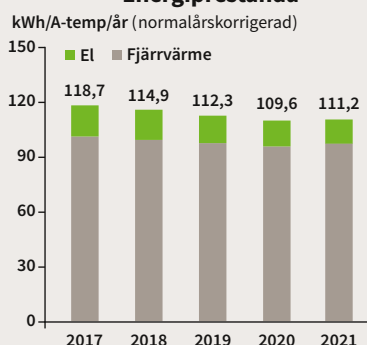
Fjärrvärme



Vatten



Energiprestanda



Avfall	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresgäster som källsorterar	94 %	94 %	93 %	92 %	88 %
Avfall till deponi per lgh/år	0	0 kg	0 kg	0,06 kg	5,0 kg
Koldioxidutsläpp (ton CO ₂)	2021	2020	2019	2018	2017
Fjärrvärme**	2 824	2 445	2 355	2 322	2 257
Interna transporter *	23	82	89	56	60
Summa	2 847	2 527	2 444	2 378	2 317

Utfallet för koldioxidutsläpp baseras på faktisk förbrukning utan normalårskorrigeringar.

*Beräkningsdata från klimatinitiativet

** Uppgifter från Skövde Energi om emissionsdata och bränslemix för producerad energi. 2021 är beräknat på emissionsdata för 2020.

Ekonomisk hållbarhet

Den ekonomiska dimensionen av hållbarhetsarbetet innefattar ekonomisk tillväxt och handlar om att skapa värden och **hushålla med resurser**. Ekonomisk hållbarhet innebär att företagets ekonomi präglas av långsiktighet, resurseffektivitet, återbruk och återvinning.

Skövdebostäder genererar ett stabilt överskott som används för att utveckla verksamheten men skapar också en beredskap för framtida händelser och påfrestningar som fallet i en pandemi. En förändring från ett linjärt synsätt mot ett cirkulärt behovs för att ekonomin ska kunna förenas med ekologisk hållbarhet. Det innebär att resurserna nyttjas effektivt och att deras värde upprätthålls genom lång användningstid, möjlighet att reparera, återanvända och återvinna varor och material.

Skövdebostäder har de senaste åren starkt utvecklat hyresgästernas möjlighet att i bostadsområdet kunna återvinna förpackningar med mera. Som en del av en delningsekonomi vill bolaget nu också utveckla möjligheten att dela och återanvända resurser. Ett projekt som har som mål att göra delar av bolagets fordon bokningsbara för hyresgäster kvällar och helger startar i början av 2022.

En ekonomiskt hållbar utveckling innefattar såväl nyproduktion som renovering och förvaltning. Ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv ska prägla verksamheten och även de krav på avkastning som ställs på företaget. Konkret innebär det att frågor som livscykelekonomi, upphandling, renovering, systematisk hyressättning, balanserade ekonomiska villkor och hur bolagets överskott används, ständigt finns på agendan.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från verksamheten för 2021 uppgick till cirka 203 miljoner kronor (193) och

nettoinvesteringarna i fastigheter uppgick till cirka 222 miljoner kronor (214). Den förväntade investeringsvolymen för 2022 uppgår till cirka 371 miljoner kronor där bland annat projekten Jordfräsen, Mossagården och Bostället står för en stor volym. Dryga 100 miljoner kronor reinvesteras i befintliga fastigheter.

FINANSIERING

Utöver bolagets egna kassaflöde finns inom ramen för koncernbanken en likviditetsreserv i den låneram på 1500 miljoner kronor som Skövde kommun tagit beslut om.

INVESTERINGSSTÖD

Bolaget har framgångsrikt planerat de senaste nyproduktionerna att kunna leva upp till de motkrav som reglerna för investeringsstöd innefattar. Skövdebostäder har under 2021 fått investeringsstöd för studentbostäderna på Kurorten med 41 miljoner kronor. För de nu aktuella nyproduktionsprojekten Jordfräsen, Mossagården och Bostället har investeringsstöd sökts under året men några beslut har bolaget ännu inte fått. Det statliga investeringsstödet för hyres- och studentbostäder avskaffas under 2022.

VÄRDEUTVECKLING OCH MARKNADSVÄRDE

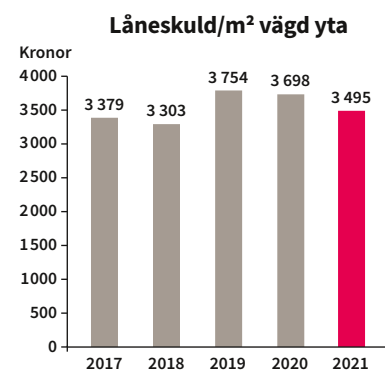
Varje år låter Skövdebostäder en extern part (Svefa) värdera fastigheterna. De har gjort en aktuell värdering med värdetidpunkt 31 december 2021. Värderingen av fastighe-

terna har gjorts utifrån avkastningsmetod och ortsprismetod. Värderingen är utförd med stöd av analysverktyget Datscha där bolaget lagt in underliggande fastighets-specifik information som befintliga hyresavtal, eventuella tillägg eller rabatter, areor samt vakanser. Därefter har Svefa lagt in bedömda marknadsmässiga drift- och underhållskostnader, långsiktig vakans samt direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet har sjunkit med 0,25 procent på flertalet av bolagets fastigheter samtidigt som bedömda drift- och underhållskostnader ökat något. Marknadsvärdet på bolagets färdigställda fastigheter uppgår enligt värderingen per den 31 december 2021 till 7 041,1 (6 472,1) miljoner kronor. Värdet på hela beståndet ökar med 8,8 procent i värderingen ingår ej stadsbondgården på Aspö eller fastigheterna Jordfräsen och Städet 14 (Mossagården). Dessa betraktas som projektfastigheter och färdigställs under 2022 – 2023.

FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. Försäkringen omfattar även egendoms- och avbrottsförsäkring, ansvarsförsäkring, transportförsäkring, förmögenhetsbrott samt skadeståndskrav mot vd och styrelse.

Eget kapital ^(KKR)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	7 300	1 106 700	65 890	1 179 890
Årets resultat			84 013	84 013
Avsättning till reservfond		50 000	-50 000	
Utdelning till aktieägare			-15 075	-15 075
Eget kapital 2020-12-31	7 300	1 156 700	84 828	1 248 828
Årets resultat			104 509	104 509
Avsättning till reservfond		69 000	-69 000	
Utdelning till aktieägare			-15 068	-15 068
Eget kapital 2021-12-31	7 300	1 225 700	105 268	1 338 268



”Den ekonomiska dimensionen av hållbarhetsarbetet innefattar ekonomisk tillväxt och handlar om att skapa värden och hushålla med resurser”

DENNIS GRÖNQVIST
CHEF FÖR EKONOMI OCH HR



BILD: VICTOR HILDING



Portföljdata per den 31 dec	2021	2020	2019	2018	2017
Ränta (nominell)	0,58	0,68	0,63%	1,05%	1,19%
Räntebindningstid (år)	1,84	2,62	2,68	2,69	3,29
Räntebindning (< 1 år)	46%	28%	47%	46%	42%
Kapitalbindningstid (år)	1,90%	2,00	2,17	2,26	3,26

Verktyg för hållbarhet

VERKTYG	GENOMFÖRANDE	UPPFÖLJNING
Certifierade ledningssystem	Miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan 2002. Kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 sedan 2016. Arbetsmiljöcertifierade enligt ISO 45001 sedan 2016.	Under 2021 recertifierades bolaget inom alla tre områdena. Revisionen utfördes under september av en extern revisor.
Interna revisioner	Internrevision sker årligen utifrån våra ISO-certifieringar, med målet att nå igenom hela bolaget inom en fyraårsperiod.	Årlig internrevision genomfördes i maj och oktober.
Avvikelsesrapportering	Alla medarbetare har möjlighet att rapportera in avvikelser i verksamheten via ledningssystemet. Det gäller såväl kvalitets-, leverantörs-, miljö- som arbetsmiljöavvikelser.	Antalet rapporterade avvikelser följs upp kvartalsvis på ledningsgruppsmöten och årligen på ledningens genomgång.
Leverantörsbedömningar	Vi har en fastställd instruktion för leverantörsbedömningar i samband med upphandlingar.	Alla leverantörer har godkänts under bedömningarna 2021
Tillbudsrapportering och riskbedömningar	Tillbud och olyckor skriver medarbetaren och chefen tillsammans in i ledningssystemet. På byggarbetsplatserna följer Skövdebostäder entreprenörens instruktioner och kräver ID06.	Under 2021 rapporterades 24 tillbud in, varav två ledde till frånvaro. Ingen allvarligare olycka rapporterades in.
Medarbetarundersökningar	Skövdebostäder har under 2021 genomfört två medarbetarundersökningar, en stor och en lite mindre. Verktuget som bolaget använder ger såväl chefer som medarbetare verktyg att påverka resultaten i positiv riktning. Varje medarbetare har utvecklingssamtal med respektive chef där det ges utrymme att lämna synpunkter på sitt arbete eller verksamheten. Varje chef har också regelbundna verksamhetsmöten med sin avdelning.	Medarbetarundersökningen i maj gav ett eNPS på 56 och den större enkäten i november 55. Svarsfrekvensen under hösten var 98 %. Alla medarbetare har haft utvecklingssamtal och deltagit på avdelningsmöten under 2021.
Individuella utvecklingsplaner	Alla medarbetare har individuella utvecklingsplaner som sätts upp gemensamt av medarbetare och chef. Målen följs upp löpande under året.	2021 genomfördes medarbetarsamtal med samtliga medarbetare.
Synpunkter	Skövdebostäder är tillgängliga i flera digitala kanaler och får därigenom många synpunkter från såväl kunder och bostadssökanden som allmänhet. Kanalerna hanteras av bolagets kundtjänst. Handläggningstiden är i genomsnitt en dag.	Under 2021 har Skövdebostäder sett en fortsatt ökad användning av bolagets digitala kundforum.
Kundmätningar	Skövdebostäder mäter regelbundet kundnöjdheten. Att ha Sveriges nöjdaste kunder är ett av Skövdebostäders mål. Genom vår nuvarande undersökning kan bolaget jämföra sig med omkring 350 andra bostadsbolag med omkring 1 miljon lägenheter. Undersökningen genomförs vartannat år. Skövdebostäder genomför också en särskild enkät till studenthyresgästerna årligen. Den genomförs i samarbete med Studentbostadsföretagen för att kunna jämföras med andra bolag som särskilt arbetar med studenthyresgäster. Bolaget utför också processmätningar kring nöjdhet med HLU och kundservice.	Kundundersökningen genomfördes i slutet av 2021 och början av 2022. Resultatet visar att Skövdebostäder går ner något på Service-, produkt- och profilindex. Men ökar på trygghetsindex. Nästa mätning sker i slutet 2023 och början av 2024. Studentundersökningen gav ett mycket gott resultat: NPS 65 och NKI 80 – vilket var målet. Processmätningarna visar att kunderna är mycket nöjda med den service de får. Till exempel ges snittbetyget 8,7 (skala 1-10) på frågan hur nöjd kunderna är totalt sett med samtal till kundtjänst.

”Medarbetarna är en av våra absolut viktigaste resurser och det är viktigt att vi inte bara arbetar med hållbarhet för våra hyresgäster utan också ett hållbart arbetsliv”

DENNIS GRÖNQVIST
CHEF FÖR EKONOMI OCH HR

BILD: VIKTOR HILDING



Hållbarheten i siffror med kvalitetssäkrade indikatorer

Följande indikatorer är kvalitetssäkrade enligt Eurhonets riktlinjer för att garantera att vi utgår från samma definitioner som andra företag. Ett streck (-) innebär att uppgift saknas, medan ett nollvärde betyder just noll.

God arbetsmiljö

NYCKELTAL	2021	2020
Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor		
Anställningsform		
- heltid	101	100
- deltid	13	31
- tillsvidare	108	109
- visstid	6	22
Ålder, Kvinnor, antal		
- 18-29 år	2	4
- 30-44 år	24	22
- 45-54 år	9	9
- 55-64 år	11	10
- 65 år-	0	0
Kvinnor totalt, antal	46	45
Ålder, Män, antal		
- 18-29 år	5	5
- 30-44 år	24	23
- 45-54 år	19	23
- 55-64 år	14	12
- 65 år-	0	1
Män totalt, antal	62	64
Fördelning av snittlöner, kr/mån		
- tjänstemän, män	45 231	42 583
- tjänstemän, kvinnor	39 460	37 756
- kollektivanställda, män	29 362	28 102
- kollektivanställda, kvinnor	24 586	24 753
Anställningsbarhet och karriärutveckling		
Utbildningsinsatser för personalen		
- kursavgifter, kr/anställd	7 641	4 496
Medarbetares hälsa och välbefinnande		
Frånvaro, total frånvaro, %	4,89	5,99
Andel av frånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	0	0
eNPS (employee Net Promotor Score)	55	58
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja

Socialt ansvarstagande

NYCKELTAL	2021	2020
Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön		
Förändringar i fastighetsbeståndet, %	2,5	1,4
Nyproduktion av hyresrätter, antal	132	76
Fastighetsförvärv, antal lägenheter	0	0
Avyttringar, antal lägenheter	0	0
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade, %	5,9	6,0
Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar		
Hyresnivå, kr/m ²	1163	1 143
Hyresutveckling, kr/m ²	20	37
Hyresutveckling, %	1,7	3,3
Driftkostnad, kr/m ²	480	443
Driftkostnadsutveckling, kr/m ²	37	-15
Driftkostnadsutveckling, %	8,4	-3,3
Omflyttningar i fastighetsbeståndet, %	17,6	15,6
Trygghetsindex, andel trygga, %	86,1	85,6
Avhysningar, antal		
- pga ekonomiska skäl	3	7
- pga störningar	0	0
Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelutveckling		
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö, %	86,1	85,6
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- eller tidigt 70-tal, Mkr		
Andel kontrakt som innehåller sociala krav, %	-	-
Social upphandling	Nej	Nej
Projektkostnader för att engagera unga under 25 år, tkr		
	-	-
Arbetsvillkor		
Uppförandekod för entreprenörer	-	-
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket	Ja	Ja
Köper vi rättvisemärkta produkter?	Inte enbart	Inte enbart

NYCKELTAL	2021	2020
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet enligt Eurhonet		
Årliga reinvesteringar och underhållskostnader		
– mkr	19 108	24 067
– kostnader per lägenhet, tkr/lgh	3,5	4,5
– % av total omsättning	4,4	5,8
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv		
– Nyproduktion, Mkr	222 350	214 396
– Nyproduktion, % av total omställning	52,5	51,9
– Förvärv, Mkr	-	-
– Förvärv, % av total omsättning	-	-
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	100	100

Miljöansvar

Begränsning av fastighetsbeståndets miljöpåverkan

Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, total, kWh/m ² A-temp	111,2	109,6
– varav fjärrvärme	97,3	95,4
– varav el	13,9	14,2

Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning

Koldioxidutsläpp från bolagets fordon, ton CO ₂ /år	23	82
Andel kontrakt som innehåller miljökrav, %	-	-
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt	Ja	Ja

Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning

Vattenförbrukning i beståndet, total m ³ /m ² A-temp	1,11	1,12
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor		
– kompost, kg/lgh	11,34	-
– restavfall, kg/lgh	299	244
– återvinningsmaterial, kg/lgh	55,47	-

Företagsledning och samspel med intressenter

NYCKELTAL	2021	2020
Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem		
Andel kvinnor och män i ledande positioner		
– Styrelse, Kvinnor, %	29	29
– Styrelse, Män, %	71	71
– Ledningsgruppen, Kvinnor, %	33	50
– Ledningsgruppen, Män, %	67	50
Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen		
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende, %	91,9	94,2
Företaget utvärderas av extern revisor	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	Nej	Nej
Företaget arbetar med boinflytande	Ja	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem	Ja	Ja
Företaget följer en upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier	Ja	Ja

Korruption och mutor

Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor	Nej	Nej
Företaget har en så kallad whistle blower-funktion	Nej	Nej

Riskhantering

Företaget har ett riskhanterings-system som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)	Ja	Ja
---	----	----

Mänskliga rättigheter

Företaget har en transparent		
– hyrespolicy	Ja	Ja
– rekryteringsprocess	Ja	Ja

Vinstdisposition

FÖRSLAG TILL DISPOSITION 2022

Styrelsen föreslår 2022 års årsstämma att av de disponibla vinstmedlen, kronor 105 268 638:23

kronor 84 680 (1:16 kr/aktie) utdelas till aktieägarna enligt 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,

kronor 15 000 000:00 utdelas till aktieägarna enligt 5 § 1 p lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,

kronor 90 000 000:00 avsätts till reservfonden för framtida underhåll,

kronor 183 958:23 balanseras i ny räkning.

Utdelningen utbetalas efter årsstämma 2022.

STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Den föreslagna vinstutdelningen påverkar inte bolagets soliditet nämnvärt. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande.

Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Föreslagen vinstutdelning uppgår till 1,16 procent av aktiekapitalet, vilket är lika med det värdeöverföringstak som regleras i 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Räntesatsen ska utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan, vilken är 0,16 procent för 2021, med tillägg av en procentenhet. Därutöver ger bolaget en utdelning för bostadsförsörjningsåtgärder, som regleras i 5 § 1 p lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, med 15 000 000:00 kronor till ägaren.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan härmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st.

RESULTAT

Resultatet av bolagets verksamhet under år 2021 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningar jämte kassaflödesanalys, se nästa sida och framåt.

SKÖVDE DEN 8 MARS 2022



BERNT MÅRTESSON, ORDF



PONTUS LUNDIN, V ORDF



KATARINA PRICK, VD



MONICA GREEN



LENNART BOGREN



JONAS ERIKSSON



ANNA BERGMAN



ROGER ALMGREN



STEFAN GRANBERG
ARBETSTAGARREPRESENTANT



MATTIAS ERIKSSON
ARBETSTAGARREPRESENTANT

ERNST & YOUNG AB



ULF ULKNER
AUKTORISERAD REVISOR

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 9 mars 2022.

Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

Nettoomsättning	Not	2021	2020
Hysesintäkter	2	405 984	396 590
Övriga förvaltningsintäkter		17 498	16 609
Summa nettoomsättning		423 482	413 199
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-19 108	-24 067
Driftskostnader	3	-163 588	-149 535
Fastighetsskatt		-8 095	-7 915
Avskrivningar	4	-93 792	-88 328
Summa fastighetskostnader		-284 583	-269 845
Bruttoresultat		138 899	143 354
Centrala administrationskostnader	5	-9 659	-6 046
Rörelseresultat	6,7,8	129 240	137 308
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 924	-9 000
Summa finansiella poster		-7 924	-8 996
Resultat efter finansiella poster		121 316	128 312
Bokslutsdispositioner			
Återförd periodiseringsfond		11 241	8 746
Avsatt till periodiseringsfond		-	-28 228
Förändring överavskrivningar		-50	-623
Summa bokslutsdispositioner		11 191	-20 105
Resultat före skatt		132 507	108 207
Skatt på årets resultat	9	-27 998	-24 194
ÅRETS VINST		104 509	84 013

Balansräkning/Tillgångar

PER DEN 31 DECEMBER (KKR)

Anläggningstillgångar	Not	2021	2020
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för datorprogram	10	895	464
Summa immateriella anläggningstillgångar		895	464
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	2 672 036	2 562 025
Inventarier och förbättringsutgifter på annans fastighet	12	13 685	14 183
Pågående ny- och ombyggnader	13	164 327	140 932
Summa materiella anläggningstillgångar		2 850 048	2 717 140
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	40	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 850 983	2 717 644
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		2 642	2 803
Skattefordringar		-	5 179
Övriga fordringar		785	47 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 641	5 426
Summa kortfristiga fordringar		9 068	60 786
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		9 068	60 786
SUMMA TILLGÅNGAR		2 860 051	2 778 430

Balansräkning/ Eget kapital och skulder

PER DEN 31 DECEMBER (KKR)

Bundet eget kapital	Not	2021	2020
Aktiekapital, 73 000 aktier med kvotvärde 100 kr		7 300	7 300
Reservfond		1 225 700	1 156 700
Summa bundet eget kapital		1 233 000	1 164 000

Fritt eget kapital	Not	2021	2020
Balanserad vinst		759	814
Årets vinst		104 509	84 013
Summa fritt eget kapital	16	105 268	84 827

SUMMA EGET KAPITAL		1 338 268	1 248 827
---------------------------	--	------------------	------------------

Obeskattade reserver	Not	2021	2020
Periodiseringsfonder	17	119 436	130 676
Överavskrivningar inventarier		3 601	3 552
Summa obeskattade reserver		123 037	134 228

Avsättningar	Not	2021	2020
Uppskjutna skatteskulder	18	59 122	53 378
Övriga avsättningar	19	1 900	1 450
Summa avsättningar		61 022	54 828

Långfristiga skulder	Not	2021	2020
Skuld till Skövde kommun (limit 1500 000)	20	1 240 946	1 256 143
Summa långfristiga skulder		1 240 946	1 256 143

Kortfristiga skulder	Not	2021	2020
Leverantörsskulder		38 376	34 394
Skatteskulder		3 473	-
Skuld till koncernbolag		5 017	3 740
Övriga kortfristiga skulder		4 260	4 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	45 652	42 113
Summa kortfristiga skulder		96 778	84 404

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 860 051	2 778 430
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

Den löpande verksamheten	2021	2020
Rörelseresultat	129 240	137 308
Erhållen ränta	0	4
Erlagd ränta	-7 924	-8 949
Avskrivningar som belastat resultatet	93 792	88 372
Reavinst/realförlust som belastat resultatet	-436	-579
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1 914	-2 037
Utbetald inkomstskatt	-13 602	-20 827
Kassaflöde före ändringar av rörelsekapital	202 984	193 292

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	46 539	76 952
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	8 901	-11 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	258 424	259 156

Investeringsverksamheten	2021	2020
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-222 350	-214 396
Utbetalningar för förvärv av inventarier m m	-4 795	-7 550
Inbetalningar från försäljning av fastigheter	-	-
Inbetalningar från försäljning av inventarier	436	897
Ut-/inbetalningar från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	555
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-226 709	-220 494

Finansieringsverksamheten	2021	2020
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	-15 197	-43 857
Utbetalning för vinstandelar	-1 450	-1 080
Utdelning	-15 068	-15 075
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 715	-60 012

ÅRETS KASSAFLÖDE	-	-21 350
Likvida medel vid årets början	-	21 350
Likvida medel vid årets slut	-	-

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2021 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Pågående arbeten

Utgifter för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs ränta liksom kostnader för internt nedlagd tid. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har delat in byggnader i olika komponenter. Avskrivningen varierar därför beroende på vilken komponent som avses.

Komponent byggnad	Livslängd, år
Stomme	80
Tak	40
Fasad	40
Installationer	20
Inre ytskikt	15
Övrigt	50
Komponent markanläggning	20

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig extern värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Årets värdering har utförts av Svefa med värdetidpunkt 31 december 2021. Värderingen är utförd i analysverktyget Datscha och har gjorts enligt avkastnings- och ortsprismetod.

Finansiella instrument

Derivatinstrument (Ränteswappar)

Bolaget ingår numer i Skövde kommuns koncernbank.

Långfristiga fordringar

Värdepapper och finansiella fordringar som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt redovisas till anskaffningsvärdet.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Leverantörsskulder och övriga korta skulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till det belopp varmed de förväntas regleras.

Långfristiga skulder

Från och med årsredovisningen 2019 har omklassificering skett av bolagets långfristiga skuld. Sedan september 2019 ingår bolaget i Skövde kommuns koncernkonto som används för såväl långfristig finansiering som för löpande transaktioner.

Inkomstskatter

Värderingen av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Årets skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Upps skjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder, baserad på skattesatsen 20,6 procent.

Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utförs den operationella leasingen av fordon. Se vidare not 23.

Redovisning av intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period de avser.

Övriga intäkter

Utförda förvaltningsuppdrag faktureras på löpande räkning i den takt arbetena utförs. Försäkringsersättningar tas upp till det beräknade värdet efter avdrag för kostnader, till exempel självrisk.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Kortfristiga ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i bolaget utförs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, företagshälsovård och vinstandel. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Noter till resultaträkningen (alla belopp i kkr)

Not 2

Hyresintäkter

	Bruttohyror		Hyresbortfall		Nettohyror	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Bostäder	349 139	342 596	-315	-161	348 824	342 435
Lokaler	9 774	10 084	-172	-38	9 602	10 046
Garage	6 666	6 677	-121	-120	6 545	6 557
P-platser	4 198	4 150	-267	-249	3 931	3 901
Studentbost.	41 686	37 863	-15	-17	41 671	37 846
SUMMA	411 463	401 370	-890	-585	410 573	400 785

Därutöver avseende bostäder

	2021	2020
Tillvalsavgifter	267	389
Underhållsrabatter	-4 413	-4 292
Hyresrabatter lokaler	-443	-292

SUMMA HYRESINTÄKTER 405 984 396 590

Not 3

Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	45 863	42 711
Fastighetsanknuten administration	30 329	27 894
Reparationer	16 833	14 999

Taxebundna kostnader

	2021	2020
El	9 889	10 327
Vatten	10 627	10 130
Avfallshantering	8 636	7 137
Kabel-tv	567	451
Uppvärmning	32 454	26 936

Övriga driftskostnader

	2021	2020
Riskkostnader	868	1 005
Fastighetsförsäkring	1 564	1 595
Fritidsverksamhet i egen regi	4 188	4 412
Boinflytande	386	122
Förhandlingsersättning	615	611
Markavgifter	769	1 205

SUMMA DRIFTSKOSTNADER 163 588 149 535

Varav inköp från koncernbolag 36 494 27 033

Not 4

Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	80 586	76 323
Markanläggningar	8 343	7 583
Inventarier	4 863	4 422

SUMMA AVSKRIVNINGAR 93 792 88 328

Not 5

Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2021	2020
Personalkostnader	5 145	2 356

Avskrivningar

	2021	2020
Datorprogramvara	-	44
Inventarier	-	-

Övriga kostnader 4 514 3 646

SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER 9 659 6 046

Not 6

Ersättning till revisorerna avseende

	2021	2020
Revision	257	242
Lekmannarevisor	16	16
Andra uppdrag än revisionsuppdraget	10	27

SUMMA ERSÄTTNING 283 285

Not 7

Löner och andra ersättningar

	2021	2020
Styrelse och VD		
Lön m m	1 724	238
Sociala avgifter	568	-86
Pensionskostnader	457	-159

SUMMA 2 749 -7

Övrig personal

	2021	2020
Lön m m	47 285	45 184
Sociala avgifter	16 174	14 927
Pensionskostnader	3 565	2 965

SUMMA 67 024 63 076

Årets avsättning för vinstandelar till personalen exkl löneskatt (sociala avgifter) uppgår till 1 514 (1 165) kkr.

Vid årets slut hade bolaget 108 (109) anställda:

	2021	2020
Kvartersvärdar och miljövärdar	51	54
Byggnadsarbetare, elektriker m fl	9	9
Administrativ personal	48	46

SUMMA 108 109

Medeltalet anställda beräknat efter 1700 årsarbetstimmar

	2021	2020
Antal kvinnor	43	39
Antal män	68	72

SUMMA 111 111

	2021	2020
Antal kvinnor i styrelsen	2	2
Antal män i styrelsen	7	7
Antal kvinnor i chefsposition	4	4
Antal män i chefsposition	7	6

Bolaget har tecknat avtal om en pensionsförsäkring med fortlöpande premiebetaltning för att trygga pensionsförmåner enligt KAP-KL som ska betalas ut till nuvarande eller kommande arbetstagare hos bolaget.

Not 8

Sjukfrånvaro

	2021	2020
Total sjukfrånvaro	4,89%	5,99%
- korttidssjukfrånvaro	3,43%	3,79%
- långtidssjukfrånvaro	1,46%	2,20%
- sjukfrånvaro för män	2,33%	4,02%
- sjukfrånvaro för kvinnor	2,56%	9,14%
- anställda - 29 år	4,04%	4,96%
- anställda 30 - 49 år	5,09%	5,16%
- anställda 50 år -	4,93%	7,75%

Not 9

Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	22 254	18 151
Uppskjuten skatt	5 744	6 043

SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT 27 998 24 194

Aktuell skatt	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	132 507	108 207
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6% respektive 21,4%)	27 296	23 156
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	124	126
Skattemässiga justeringar avseende avskrivningar	-5 440	-5 334
Korrigerigering av tidigare års resultat	-	28
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	274	175
SUMMA AKTUELL SKATT	22 254	18 151

Not 10

Balanserade utgifter för datorprogram	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	1 815	2 476
Nyanskaffningar under året	685	-
Försäljningar och uttrangeringar	-	-661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500	1 815
Ingående avskrivningar	1 351	1 602
Försäljningar och uttrangeringar	-	-611
Årets avskrivningar	254	360
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 605	1 351
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	895	464

Not 11

Byggnader	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	3 240 628	3 014 655
Nyanskaffningar under året	69 176	79 244
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	116 555	146 729
Försäljning och uttrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 426 359	3 240 628
Ingående avskrivningar	917 003	840 681
Årets avskrivningar	80 586	76 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	997 589	917 003
Utgående planenligt restvärde	2 428 770	2 323 625

Mark	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	125 519	125 152
Nyanskaffningar under året	6 931	367
Försäljning och uttrangeringar	-	-
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 450	125 519

Markanläggningar	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	183 051	155 062
Nyanskaffningar under året	6 278	641
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	-	27 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 329	183 051
Ingående avskrivningar	70 170	62 587
Årets avskrivningar	8 343	7 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	78 513	70 170
Utgående planenligt restvärde	110 816	112 881

SUMMA BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	2 672 036	2 562 025
Taxeringsvärden (se spec sid 42-43)	4 263 916	4 220 139

Not 12

Förbättringsutgifter på annans fastighet	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	757	757
Nyanskaffningar under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757	757
Ingående avskrivningar	590	552
Årets avskrivningar	38	38
Utgående ackumulerade avskrivningar	628	590
Utgående planenligt restvärde	129	167

Inventarier	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	52 013	47 199
Nyanskaffningar under året	4 110	7 550
Försäljningar och uttrangeringar	-3 333	-2 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 790	52 013
Ingående avskrivningar	37 997	36 347
Försäljningar och uttrangeringar	-3 333	-2 418
Årets avskrivningar	4 570	4 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	39 234	37 997
Utgående planenligt restvärde	13 556	14 016

UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE INVENTARIER OCH FÖRBÄTTRINGS-UTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET	13 685	14 183
--	---------------	---------------

Not 13

Pågående ny- och ombyggnader	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	140 932	181 284
Nyanskaffningar under året	139 965	134 510
Omklassificering till byggnader	-116 555	-146 729
Omklassificering till markanläggningar	-	-27 348
Omklassificering till mark	-	-367
Kostnadsförda projekt	-15	-418

UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	164 327	140 932
--------------------------------------	----------------	----------------

Not 14

Andra långfristiga fordringar	2021	2020
Insatskapital Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	40	40

Not 15

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021	2020
Fastighetsförsäkring	2 074	1 934
Övriga	3 567	3 492

SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	5 641	5 426
---	--------------	--------------

Not 16

Vinstdisposition	2021	2020
Balanserat resultat	759	814
Årets resultat	104 509	84 013

SUMMA	105 268	84 827
--------------	----------------	---------------

Utdelas till aktieägare, 1:16 (0:93) aktie, enligt 3§*	84	68
Utdelas till aktieägare, enligt 5§ 1 p*	15 000	15 000
Avsättes till reservfonden	90 000	69 000
Överförs i ny räkning	184	759

SUMMA	105 268	84 827
--------------	----------------	---------------

* lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Not 17

Periodiseringsfonder	2021	2020
Summa inkomstår 2015	-	11 240
Summa inkomstår 2016	23 044	23 044
Summa inkomstår 2017	23 567	23 567
Summa inkomstår 2018	27 558	27 558
Summa inkomstår 2019	17 039	17 039
Summa inkomstår 2020	28 228	28 228
SUMMA PERIODISERINGSFONDER	119 436	130 676

Not 18

Uppskjuten skatt	2021	2020
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	59 122	53 378
SUMMA	59 122	53 378

Not 19

Övriga avsättningar	2021	2020
Avsättning för vinstandelar till personalen	1 900	1 450
SUMMA ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	1 900	1 450

Not 20

Skulder Skövde kommun	2021	2020
Skulder som förfaller inom 1 år	-	-
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	1 240 946	1 256 143
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	1 240 946	1 256 143

Not 21

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021	2020
Upplupna löner	696	557
Upplupna semesterersättningar mm	4 982	4 833
Upplupen skuld för sociala avgifter	3 145	3 086
Upplupna kostnadsräntor	1 219	721
Förskottsbetalda hyror	34 822	32 154
Övriga interimsskulder	788	762
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	45 652	42 113

Not 22

Ställda säkerheter	2021	2020
Inteckningar i fastigheter och tomträtter	-	-
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	944	908

Not 23

Operationella leasingavtal	2021	2020
Anskaffningsvärde	3 579	3 579
Beräknade restvärden	1 009	1 009
Bokförda leasingavgifter	571	571
Beräknade avgifter som förfaller till betalning		
- inom 1 år	445	571
- inom 2-5 år	570	998

Definitioner

AKTIEUTDELNING. För årsstämman föreslagen utdelning, vilken motsvarar högsta tillåtna belopp.

DIREKTAVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER. Driftnetto i förhållande till ingående marknadsvärde på fastigheter 1 januari plus utgående marknadsvärde på fastigheter den 31 december dividerat med 2.

DIREKTAVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL. Driftnetto i förhållande till totalt kapital.

DRIFTNETTO. Nettoomsättningen minus underhållskostnader minus driftskostnader minus fastighetsskatt.

HYRESFÖRLUSTER. Konstaterade avskrivna hyresfordringar.

JUSTERAD SOLIDITET. Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt – i förhållande till balansslutning justerad för övervärde.

KASSAFLÖDE TILL INVESTERINGAR. Kassaflöde före ändringar av rörelsekapital i förhållande till gjorda investeringar.

NETTOOMSÄTTNING. Summan av bruttohyror minus hyresbortfall för vakanta lägenheter plus övriga förvaltningsintäkter.

LIKVIDITET. Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

SOLIDITET. Eget kapital plus 78,6% av obeskattade reserver i förhållande till totalt kapital.

SUBSTANSVÄRDE. Redovisat eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt.

TOTALAVKASTNING PÅ GENOMSNITTLIGT MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER. Driftnetto plus/minus värdeförändring i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

VÄGD YTA. Bostadsyta + lokalyta + 1/3 garageyta.

Femårsöversikt

PER DEN 31 DECEMBER

Fastighetsbestånd

	2021	2020	2019	2018	2017
Antal bostäder	5 505	5 373	5 297	5 122	4 970
– varav studentbostäder	1 008	876	876	876	876
Antal lokaler	52	55	61	60	60
Antal garage	1 293	1 292	1 258	1 246	1 245
Antal parkeringsplatser	2 695	2 712	2 540	2 482	2 358
Bostadssyta, m ²	340 690,3	336 508,3	331 025,3	317 956,2	310 696,2
– varav studentbostadssyta, m ²	30 930,6	26 748,6	26 748,6	26 748,6	26 748,6
Lokalyta, m ²	8 351,3	8 920,3	9 224,5	9 146,5	8 949,0
Garageyta, m ²	18 409,0	18 398,0	17 898,0	17 724,0	17 711,0
Vägd yta, m ²	355 177,9	351 561,3	346 215,8	333 010,7	325 548,9

Genomsnittshyra för bostäder

	2021	2020	2019	2018	2017
Varmhyra kr/m ²	1 163	1 143	1 106	1 083	1 067

Ekonomi (kkkr)

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	423 482	413 199	385 249	368 591	343 288
Underhållskostnader	19 108	24 067	18 931	16 918	12 501
Driftskostnader inkl central administration	173 247	155 581	158 845	145 760	138 106
– varav reparationskostnader	16 833	14 999	13 686	12 963	13 064
Fastighetsskatt	8 095	7 915	8 088	6 684	7 003
Avskrivningar	93 792	88 328	72 758	67 355	58 939
Finansiella intäkter	-	4	-	2	12
Finansiella kostnader	7 924	9 000	39 001	14 528	18 457
Resultat efter finansiella poster	121 316	128 312	87 775	116 070	108 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	258 424	259 156	102 388	223 779	3 028
Skulder till långivare	1 240 946	1 256 143	1 300 000	1 100 000	1 100 000
Låneskuld kr/m ² vägd yta	3 495	3 698	3 754	3 303	3 379
Balansomslutning	2 860 051	2 778 430	2 741 823	2 499 030	2 378 125
Hysesbortfall, outhyrt	890	585	426	526	530
Hysesförluster	221	84	161	124	35
Aktiekapital	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
Aktieutdelning	15 085	15 068	15 075	108	110
Likviditet, %	9,4	72,0	163,9	107,1	146,0
Soliditet, %	50,2	48,0	46,3	48,6	47,1
Justerad soliditet, %	77,0	75,8	73,5	74,6	72,4

Övrigt

	2021	2020	2019	2018	2017
Antal nyproducerade lägenheter	132	76	170	150	149
Antal stamrenoverade lägenheter	-	-	-	14	3
Antal hushåll med HLU-rabatt	2 643	2 612	2 551	2 507	2 457
HLU-rabatt i genomsnitt per hushåll med rabatt, kr	1 670	1 643	1 569	1 590	1 551

Fastighetsförteckning 2021-12-31

FÖRKLARINGAR

- 1) Studentbostäder
2) Projektfastigheter

Distrikt	Fastighet	Antal					Bostäder		
		1 rk 1 rkv	2 rk 2 rkv	3 rk	4 rk	5 rk 6 rk	Antal	Yta	Medel- yta
ÖSTRA DISTRIKTET									
	Getingen 1	49	179	78	12		318	18 240,6	57,4
	Värlöken 1	64	50	25	15	10	164	9 230,0	56,3
	Alfhem 1	4	6	1			11	748,0	68,0
	Alfhem 2	5	14	10	15	3	47	3 803,0	80,9
	Regementet 1		43	25	27	3	98	7 561,0	77,2
	Regementet 1 (hus 81) ¹⁾	30					30	993,2	33,1
	Bataljonen 1 (tomträtt) ¹⁾	210		20			230	6 815,4	29,6
	Plutonen 3 (tomträtt) ¹⁾	185	8	7			200	4 736,0	23,7
	Trossen 1	20	38	45	12	2	117	8 952,0	76,5
	Fältskären 1 ¹⁾	28	6	5			39	1 434,0	36,8
	Kurorten 1 ¹⁾	235	9	3			247	8 272,0	33,5
	Kurorten 3 ¹⁾	101	12				113	3 914,0	34,6
	Kurorten 4 ²⁾	114	18				132	4 182,0	31,7
	Ekedal 5	72	63	12	3		150	7 071,0	47,1
	Bostället 23 ²⁾								
	Timmersdala 1:16		2	11			13	923,0	71,0
	Jordfräsen 1 ²⁾								
	SUMMA ÖSTRA DISTRIKTET	1 117	448	242	84	18	1 909	86 875,2	45,5
CENTRALA DISTRIKTET									
	Trappen 1	16	36	6			58	2 912,0	50,2
	Kalkstenen 1	18	54	21	3	6	102	5 948,0	58,3
	Sandstenen 1	15	36	9			60	3 337,0	55,6
	Skiffern 1	20	21	12	6	6	65	4 094,5	63,0
	Gnejsen 1	9	42	6			57	3 132,5	55,0
	Graniten 1		6	34	14		54	3 893,0	72,1
	Kolmen 1	2	18				20	1 099,0	55,0
	Orstenen 1		4	22	12		38	2 758,5	72,6
	Sandstenen 2	22	42	24	3	3	94	5 532,0	58,9
	Folkparken 1		51	18	10		79	5 517,5	69,8
	Armborstet 1		4	8	10	14	36	3 628,0	100,8
	Vadden 2		15	33	18		66	5 216,0	79,0
	Fältspaten 1	12	41	25			78	4 764,0	61,1
	Käpplundagärdet 4		46	86	49	17	198	15 590,0	78,7
	Hagtornet 12		19	21	6		46	3 804,0	82,7
	Skoltuna 13	10	6	24	6		46	3 269,8	71,1
	Per Andersgården 1, Havren 26		1	44	34	1	80	6 703,0	83,8
	Snickaren 2	4	10	11			25	1 633,0	65,3
	Saturnus 3		4	6	4		14	1 284,0	91,7
	Saturnus 4	4	3	2		3	12	1 110,0	92,5
	Saturnus 8		20	23	8	12	63	5 714,0	90,7
	Jupiter 2 och 9	3	27	24	5	5	64	5 120,0	80,0
	Skade 3		17	15			32	2 183,7	68,2
	Skade 1		7	20	4		31	2 633,5	85,0
	Tyr 6	3	6	4	3	2	18	1 500,0	83,3
	Tyr 3		17				17	1 268,0	74,6
	Skolan 2	12	61	39	12	3	127	8 320,5	65,5
	Skolan 2 ¹⁾	14	3				17	584,5	34,4
	Städet 14 ²⁾								
	SUMMA CENTRALA DISTRIKTET	164	617	537	207	72	1 597	112 550,0	70,5
NORRA DISTRIKTET									
	Grubbagården 1	38	64	54	3	9	168	10 241,0	61,0
	Grubbagården 2	36	64	100	46	6	252	16 787,0	66,7
	Havstena 1-10	52	115	202	23	15	407	29 360,6	72,1
	Källtorp 1			32	16	10	58	6 420,0	110,7
	Hästhoven 2		12	48	22	2	84	6 422,0	76,5
	Aspö 1		81	90	51	11	233	16 593,0	71,2
	Frostaliden 5 ²⁾		75	75	24	15	189	13 713,0	72,6
	Skalbaggen 1-26	32	112	144	32		320	22 032,0	68,9
	Skogsmyran 1-5	12	30	45	9		96	6 565,5	68,4
	Guldbaggen 1-10	24	60	90	18		192	13 131,0	68,4
	SUMMA NORRA DISTRIKTET	194	613	880	244	68	1 999	141 265,1	70,7
	SUMMA SKÖVDEBOSTÄDER	1 475	1 678	1 659	535	158	5 505	340 690,3	61,9

Övriga uthyrningsenheter					Vägd yta	Nybyggnadsår mm			Taxeringsvärde		
Lokaler Antal	Yta	Garage Antal	Yta	P-plats Antal	Vägd yta	Nyb. år	Omb. år	Värde- år	Mark	Byggn.	Totalt
15	1408,5	66	1069,0	178	20 005,5	1950	1991	1970	53 237	145 655	198 892
		39	616,0	63	9 435,3	1961		1970	25 886	72 684	98 570
1	170,0			34	918,0	1929	88-90	70-88	2 924	6 352	9 276
1	157,0				3 960,0	1988		1988	13 482	31 808	45 290
4	100,0	60	844,0	63	7 942,3	88-90		1990	30 806	77 710	108 516
					993,2						
				24	6 815,4	1997	2012	1997	23 800	84 000	107 800
				38	4 736,0	1996	2011	1996	16 631	69 798	86 429
2	115,0	88	1144,0	35	9 448,3	1992		1992	33 242	82 144	115 386
1	282,0			12	1 716,0	1929		1988	5 087	15 143	20 230
				40	8 272,0	2002		2002	28 000	101 000	129 000
				21	3 914,0	2006		2006	13 600	51 000	64 600
					4182,0	2021			24 400	5 500	29 900
				74	7 071,0	2018			22 600	94 000	116 600
					923,0				-	-	-
									1 187	8 800	9 987
24	2 232,5	253	3 673,0	582	90 332,0				293 695	841 812	1 135 507
		14	255,0	22	2 997,0	1954		1954	8 367	23 039	31 406
2	425,0	12	237,0	52	6 452,0	1955		1955	17 152	47 078	64 230
		11	192,0	26	3 401,0	1956		1956	9 277	25 187	34 464
4	567,0	31	460,5	40	4 815,0	1956		1956	12 551	31 626	44 177
		25	491,5	27	3 296,3	1957		1957	9 308	24 631	33 939
					3 893,0	1957		1957	10 600	28 000	38 600
		9	180,0	42	1 159,0	1958		1958	3 279	8 556	11 835
		17	238,0		2 837,8	1958		1958	7 743	20 046	27 789
2	155,5	38	614,5	68	5 892,3	1958		1958	16 379	42 058	58 437
		8	132,0	52	5 561,5	1996		1996	15 165	52 167	67 332
					3 628,0	2006		2006	9 800	38 000	47 800
		15	195,0	55	5 281,0	2007		2007	14 480	59 304	73 784
		26	338,0	45	4 876,7	2014		2014	18 689	66 532	85 221
1	588,0	53	583,0	173	16 372,3	2012, 2013		2013	45 701	217 400	263 101
		14	196,0	29	3 869,3	1989		1989	13 552	34 322	47 874
		28	339,0	10	3 382,8	1983		1983	12 103	29 640	41 743
2	73,0	24	312,0	63	6 880,0	1967	2012	1967	24 261	55 982	80 243
3	250,3				1 883,3	1953	1986	1980	7 026	14 907	21 933
2	257,0				1 541,0	1886	1988	1988	4 825	12 429	17 254
4	219,0			1	1 329,0	1902	1987	1987	4 280	9 710	13 990
2	1023,0	68	816,0		7 009,0	1989		1989	21 642	55 000	76 642
3	228,5	2	30,5	38	5 358,7	1878, 1983		70-83	19 121	43 968	63 089
1	50,0	27	273,0		2 324,7	1983		1984	9 056	22 361	31 417
		23	267,0		2 722,5	1864, 2004	2004	2004	10 851	35 251	46 102
1	458,0				1 958,0	1929		1930	6 888	16 307	23 195
1	122,5			9	1 390,5	2015		2015	5 501	22 216	27 717
		61	714,0		8 558,5	2003		02-03	35 792	119 248	155 040
					584,5						
25	4 416,8	506	6 864,0	752	119 254,8				373 389	1 154 965	1 528 354
		59	947,0	106	10 556,7	1964		1964	28 960	77 041	106 001
1	78,0	67	1 017,0	143	17 204,0	1963		1963	47 894	154 439	202 333
		155	2243,0	262	30 108,3	1968	2012	1968	83 365	205 673	289 038
				4	6 420,0	99-00		99-00	20 680	55 938	76 618
				93	6 422,0	2011		2011	17 600	83 000	100 600
2	1 624,0	10	165,0	217	18 272,0	2016-2017			42 060	237 828	279 888
		48	696,0	167	13 945,0	2019			38 403	188 138	226 541
		129	1 866,0	183	22 654,0	70-71		70, 71, 03	42 745	125 636	168 381
		27	392,0	55	6 696,2	1971		1971	12 576	37 398	49 974
		39	546,0	131	13 313,0	1972		1972	25 124	75 557	100 681
3	1 702,0	534	7 872,0	1 361	145 591,1				359 407	1 240 648	1 600 055
52	8 351,3	1 293	18 409,0	2 695	355 177,9				1 026 491	3 237 425	4 263 916

Revisionsberättelse

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AKTIEBOLAGET SKÖVDEBOSTÄDER, ORG.NR 556042-3039

Rapport om årsredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Skövdebostäder för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Skövdebostäders finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Skövdebostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som har lämnat revisionsberättelse daterad 4 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2–7 och 42–43. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt

drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Skövdebostäder för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Skövdebostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

SKÖVDE DEN 9 MARS 2022

ERNST & YOUNG AB



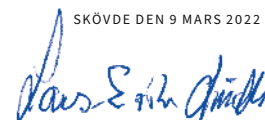
ULF ULKNER
AUKTORISERAD REVISOR

Granskningsrapport

UNDERTECKNAD av kommunfullmäktige i Skövde kommun utsedd lekmanarevisor har granskat AB Skövdebostäders verksamhet. Styrelsen och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmanarevisorns ansvar är att granska verksamhet och internkontroll samt att pröva om verksamheten bedrivs enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionsssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning. Jag bedömer sam-

mantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och att den interna kontrollen varit tillräcklig.

SKÖVDE DEN 9 MARS 2022



LARS-ERIK LINDH,
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE
I SKÖVDE KOMMUN UTSEDD
LEKMANAREVISOR

Året i bilder

Caroline Sonestedt och Helen Toftgren arbetade med den nya satsningen på cykelservicestationer.

BILD: ANDREAS SPANGENBERG



Nyfiket lamm på Aspö
BILD: JOSEFINE AHRLING



Julstämning på Aspö
BILD: VICTOR HILDING





Brandövning på Aspö
BILD: VICTOR HILDING



Biblioteket på Fältspaten
BILD: VICTOR HILDING



Äpplena mognar på Spånvägen
BILD: JOSEFINE AHRLING



En del av Skövde kommun

ORGANISATIONSNUMMER: 556042-3039 | **POSTADRESS:** Box 303, 541 27 Skövde | **BESÖKSADRESS:** Drottninggatan 2A
TELEFON: 0500-47 74 00 | **E-POST:** info@skovdebostader.se | **HEMSIDA:** www.skovdebostader.se