

Hållbarhetsrapport och Årsredovisning 2025



Vi 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 5 800 bostäder av alla upptäckliga slag och storlekar. Från centrala smålägenheter i 1800-talshus till ett naturnära boende i radhus.

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

Företaget har cirka 120 anställda i en kundnära organisation uppdelad på tre distrikt med kvarters- och miljövärdar i varje bostadsområde.

INLEDNING

3 VD HAR ORDET

HÅLLBARHETSRAPPORT

4 INTRODUKTION
4 CERTIFIERINGAR
6 DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS
6 INTRESSENTDIALOG
8 VÄRDEKEDJA
12 EKOLOGISK HÅLLBARHET
18 HÅLLBARHET INOM BYGGPROJEKT
20 SOCIAL HÅLLBARHET
23 MEDARBETARE OCH HÅLLBARHET
24 EKONOMISK HÅLLBARHET
26 FASTIGHETSFÖRTECKNING

ÅRSREDOVISNING

28 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
29 STYRELSE
34 FEMÅRSÖVERSIKT
35 VINSTDISPOSITION
36 RESULTATRÄKNING
37 BALANSRÄKNING
39 KASSAFLÖDESANALYS
40 NOTER



BILD: JOSEFINE AHRLING

Långsiktiga, trygga och *med klimatfokus*

SOM VD ÄR JAG STOLT ÖVER ATT SUMMERA ett år där vi fortsatt levererar på vårt samhällsuppdrag. 2025 har präglats av ett osäkert omvärldsläge, men vår stabila grund och vårt långsiktiga arbetssätt gör att vi kan fortsätta erbjuda trygga, hållbara och prisvärda bostäder för alla Skövdebor. Vårt hyresbortfall är lågt och bostadsbeståndet i princip fullt uthyrt. Det är en tydlig signal om att vi erbjuder de hem som efterfrågas – prisvärda med god service och standard.

Vår roll i Skövdes utveckling är långsiktig. Här fungerar vi som en katalysator för fler bostäder och en hållbar stadsutveckling. Under året har vi satt spaden i marken för nya hem i Stöpen, på centrala Vadden och i den nya stadsdelen Skövde Science City.

2025 har vi också tagit viktiga steg för hur vi arbetar inom bolaget. Genom att utveckla våra arbetsprocesser och införa ett ärendehanteringssystem kan vi till exempel återkoppla snabbare och mer likvärdigt. Det skapar tydlighet för både hyresgäster och medarbetare.

EN TRYGG BOSTAD ÄR EN GRUNDFÖRUTSÄTTNING för välmående och trivsel. För att kunna utveckla vårt arbete med detta genomförde vi en fördjupad trygghetsundersökning under året. Resultatet visar att våra hyresgäster i hög utsträckning känner sig trygga i sin bostad och i närområdet. I en tid då omvärlden ofta upplevs orolig är detta ett kvitto på att vårt långsiktiga arbete med utemiljöer, fastighetsförvaltning och samverkan med andra aktörer ger resultat.

På klimatområdet når vi en viktig milstolpe. Vi har redan uppfyllt målet om 30 procents minskad energianvändning till 2030 – och vi höjer nu ambitionsnivån genom nya mål inom Allmännyttans klimatinitiativ. Det är ett naturligt steg i vår fortsatta omställning och i visionen om att vara klimatneutrala 2045.

En utmaning framåt är att vända den nedåtgående trenden i kundnöjdhet bland våra studenthyresgäster. Vi kommer att fördjupa oss kring studenternas behov för att möta dem ännu bättre. Bland våra utvecklingsområden finns också digitalisering och AI – något som vi fortsätter att utforska och som kan stärka både vår service och verksamhet.

Under 2025 har vi tagit flera steg framåt inom hållbarhet och utvecklat våra arbetssätt – samtidigt som vi fortsätter att bidra till ett starkt samhälle för vår kommuns bästa. Detta är möjligt tack vare våra engagerade medarbetare och ett gott samarbete med hyresgäster, leverantörer och ägare. Tillsammans fortsätter vi att skapa hem och trygga bostadsområden där varje Skövdebo kan leva och utvecklas till sitt bästa jag.

KATARINA PRICK, VD

Skövdebostäders hållbarhetsrapport 2025

Det allmännyttiga uppdraget är minst lika relevant och viktigt idag som när företaget grundades 1943. Under 2025 fortsätter Skövdebostäder att erbjuda trygga, hållbara och prisvärda bostäder för alla. Genom ett starkt och långsiktigt engagemang för hyresgäster, fastigheter, områden och staden i stort bidrar företaget till en positiv utveckling för ett hållbart Skövde.

UNDER 2025 HAR VI FORTSATT UTVECKLA VÅR VERKSAMHET både inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. I den här hållbarhetsrapporten kan du läsa mer om vårt arbete.

Utöver den här publikationen ingår Skövdebostäder också i stadshuskoncernens hållbarhetsrapport. För 2025 hållbarhetsrapporterar koncernen gemensamt med utgångspunkt från VSME, som är en frivillig standard för hållbarhetsrapportering.



Certifieringar

Skövdebostäder är sedan många år tillbaka certifierade inom miljö genom ISO 14001, arbetsmiljö genom ISO 45001 och kvalitet genom ISO 9001. Certifieringarna hjälper bolaget att styra verksamheten och att arbeta med ständiga förbättringar. Under 2025 har vi också implementerat klimattillägg för samtliga standarder – vilket bland annat har resulterat i att vi kompletterar vår miljöaspektlista med klimatrisker utifrån skyfall och värmebölja.



Källtorp – fristående tegelvillor
längs bergets sluttning.
BILD: TOBIAS ANDERSSON,
TOBY PHOTOGRAPHY

Dubbel väsentlighetsanalys

Under 2025 har vi utvecklat vårt arbete med väsentlighetsanalys och den har kommit att omfatta även inåtgående aspekter, det vill säga påverkan som sker gentemot Skövdebostäder som bolag. När bolag tar hänsyn till både inåtgående och utåtgående aspekter kallas det dubbel väsentlighetsanalys. Den dubbla väsentlighetsanalysen har visat vilken påverkan som miljön och samhället har på oss som bolag i form av olika risker och möjligheter, framför allt med fokus på de finansiella effekterna. Vi har tagit hänsyn till aspekter inom såväl social som ekologisk hållbarhet.

HUR HAR ANALYSEN GÅTT TILL?

Vi har identifierat våra väsentliga hållbarhetsaspekter genom en strukturerad bedömning av bolagets påverkan. Kombinationen av påverkan och sannolikhet har avgjort vad som är väsentligt för bolaget. Resultatet är en tydlig bild av våra betydande hållbarhetsaspekter, både ur ett inåtgående och utåtgående perspektiv.

Dubbel väsentlighetsanalys

ASPEKT/FRÅGA	PÅVERKAN FRÅN OMVÄRLDEN (FINANSIELL/RISK/MÖJLIGHET)	SKÖVDEBOSTÄDERS PÅVERKAN PÅ SAMHÄLLET/MILJÖN/INTRESSENER	EXEMPEL PÅ MÅL OCH AKTIVITETER
Klimatförändring och energieffektivisering	Energikostnader, klimatkrav, regleringar	Utsläpp, energianvändning, potential för förnybar energi	Netto noll 2045, fossilfri drift, minskat avfall
Underhåll och byggnadsteknik	Materialkostnader, tekniska krav, risk för ineffektivitet	Materialval, hållbarhet, avfall vid renovering	Resurseffektivitet, Byggsvarubedömningen
Boendekvalitet och social hållbarhet	Hyresgästkrav, sociala frågor, tillgänglighetsregler	Trygghet, tillgänglighet, service, integration	Trygghetsindex, mångfald
Resurser och avfall	Lagkrav, cirkulär ekonomi, avfallskostnader	Avfallsmängd, återvinning, återanvändning	Max 35 kg byggavfall/kvm, återvinning*
Biologisk mångfald och grönområden	Krav på grönytor, klimatrelaterade risker	Gröna tak, plantering, ekosystemtjänster	Utbildning miljövärdar
Transport och mobilitet	Infrastrukturkrav, kollektivtrafik laddinfrastruktur	Hållbara transporter, laddstationer, bilpool	Fossilfria transporter, bilpool
Regulatoriska och styrningsfrågor	Byggnormer, certifieringar, rapporteringskrav	Transparens, etisk upphandling, uppföljning	Lagbevakning, årlig kontroll

*RESTAVFALL PER HUSHÅLL OCH VECKA: SNITTVOLYM PÅ MINDRE ÄN 50 LITER I KÄRLKAPACITET TILL 2035

Intressentdialog

Skövdebostäder har många viktiga intressenter – till exempel hyresgäster, ägare, leverantörer, samhället och medarbetare. Under året har Skövdebostäder vidareutvecklat sin intressentdialog något utifrån arbetet med CSRD och ESRs, som är EU-standarder för hållbarhetsredovisning.

Genom att upprätthålla en öppen kommunikation bygger bolaget förtroende och ökar transparensen – vilket skapar ett långsiktigt värde. Målet är att kontinuerligt utveckla intressentdialogen för att få en djupare förståelse för intressenternas behov och förväntningar, och för att använda kunskapen för att validera och förbättra bolagets hållbarhetsstrategi.

Intressentdialog

HYRESGÄSTER VI SKA ERBJUDA TRYGGA, HÅLLBARA OCH PRISVÄRDA BOSTÄDER FÖR ALLA SOM VILL LEVA I SKÖVDE	MEDARBETARE VI SKA VARA EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE FÖR NUVARANDE OCH KOMMANDE MEDARBETARE	LEVERANTÖRER VI SKA SKAPA HÅLLBARA SAMARBETEN OCH VERKA FÖR HÅLLBARHET I HELA LEVERANTÖRSKEDJAN	SAMHÄLLE VI SKA AKTIVT BIDRA TILL SAMHÄLLET GENOM SAMARBETEN MED PARTER FRÅN DET OFFENTLIGA OCH PRIVATA	FINANSIÄR VI SKA HA TILLGÅNG TILL FINANSIERING MED GODA VILLKOR OCH MED LÅG RISK	ÄGARE VI SKA SKAPA AVKASTNING TILL VÅR ÄGARE, MEN ALDRIG PÅ BEKOSTNAD AV MÄNNISKOR, MILJÖ ELLER SAMHÄLLE
--	--	---	---	--	--

Förväntningar

<ul style="list-style-type: none"> - En långsiktig fastighetsförvaltning som erbjuder boenden och lokaler med god service och bostadsmiljö - Trygga, välskötta och prisvärda bostadsområden - Låg energiförbrukning i byggnaderna - Främja biologisk mångfald - God inom- och utomhusmiljö - Pålitlig och rättvis verksamhet - Möjlighet att leva och bo hållbart 	<ul style="list-style-type: none"> - Ansvarsfullt och etiskt företagande - Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor - God arbetsmiljö - Möjlighet för delaktighet i bolagets utveckling 	<ul style="list-style-type: none"> - Cirkulär materialåtervinning - Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan gällande bland annat arbetsmiljö och arbetsvillkor - Samverkan för ökad hållbarhet - Kravställning och premiering av hållbarhet i upphandlingar och samarbeten - Pålitliga och professionella beställare och samarbetspartners 	<ul style="list-style-type: none"> - Cirkulär materialanvändning och materialval - Minska transporter och utsläpp - Trygghet i och omkring byggnaderna - Mångfald i hela värdekedjan/bidra till integration - Främja biologisk mångfald - Verka i allmännyttigt syfte med social grund och affärs-mässiga principer 	<ul style="list-style-type: none"> - Långsiktig förvaltning - Stabil ekonomisk grund - Kundnöjdhet - Åtgärder för att anpassa fastigheterna till följd av klimatförändringar - Låg energianvändning i byggnaderna 	<ul style="list-style-type: none"> - Främja bostadsförsörjningen och vara en katalysator för nyproduktion - Omvärldsbevakning - Utveckla stadsdelar och bostadsområden - Förvalta och utveckla fastighetsbeståndet - Väga in hållbarhet och demografi i alla beslut - Trygg boendemiljö och arbetsplats - Underlätta integration samt bostadssituation för personer med särskilda behov - Transparent hållbarhetsrapportering - Ha en plan för krishantering - Bolagsövergripande riskanalyser och interna kontrollplaner
--	--	--	---	--	---

Forum för dialog

<ul style="list-style-type: none"> - Dialogmöten och förhandlingar med hyresgästföreningen - Kundmöten - Kundundersökningar - Kundcenter 	<ul style="list-style-type: none"> - Medarbetarsamtal - Medarbetarundersökningar - Workshops - Affärsplanering, så som verksamhetsplanering - Samverkan med personalorganisationer - Skyddskommitté 	<ul style="list-style-type: none"> - Vid upphandling, beställningar och leverantörmöten - Regelbundna revisioner/avtalsuppföljning - Platsbesök 	<ul style="list-style-type: none"> - Möten med intresse- och branschorganisationer - Nätverksträffar - Svara på frågor från intresse- och branschorganisationer - Deltagande i styrgruppen för kommunfullmäktiges mål; Tillväxt och attraktion, Barn och unga, Klimat och miljö - Deltagande i koncernteam 	<ul style="list-style-type: none"> - Finansiella rapporter - Samverkan med stadshuskoncernen i den gemensamma finansieringen via koncernbanken 	<ul style="list-style-type: none"> - Styrelsemöten - Strategimöten - Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning och hållbarhet
--	---	--	---	--	---

Skövdebostädernas värdekedja

Värdekedjan visar det led av aktiviteter som är kopplade till våra produkter och tjänster. Det är viktigt för oss att arbeta med hållbarhetsfrågor i hela värdekedjan, genom mål och aktiviteter inom olika delar utifrån rådighet och förutsättningar.

Uppströms

- Planprocess
- Markanskaffning
- Fastighetsutveckling
- Inköp
- Uttag av naturresurser (råvaror)
- Projektering byggprojekt
- Produktion av byggmaterial
- Finansiering
- Upphandling
- Byggnation
- Köpa fastigheter
- Rekrytering av nya medarbetare
- Marknadsföring av bostäder

Verksamhet

- Ny- och ombyggnation
- Renovering
- Skötsel, inre och yttre
- Fastighetsunderhåll
- Driftenergi
- Energiproduktion
- Teknikutveckling
- Kundservice
- Aspö – stadsbondgård
- Hyresgästadministration
- Ärendehantering
- Avtalsuppföljning
- Administration, personal
- Transporter

Nedströms

- Trygghet för hyresgäster
- Inkluderande boendemiljöer
- Hyresgästers avfall
- Hyresgästers resande till och från bostad eller lokal
- Hyresgästers hushållsel
- Rivning och demontering fastigheter
- Tjänster till hyresgäster (el, IT, cykelpooler och så vidare)
- Samverkan med lokalsamhälle och kund
- Sälja fastigheter
- Hållbart arbetsliv

Folkets park – i lummiga
omgivningar.

BILD: TOBIAS ANDERSSON,
TOBY PHOTOGRAPHY



Verktyg för hållbarhet

UNDER 2025 INFÖRDE SKÖVDEBOSTÄDER ett nytt ärendehanteringssystem. Syftet med detta utvecklade och systematiska arbetssätt är bland annat att öka den digitala tillgängligheten, tillgodose kunders behov och förbättra arbetsmiljön för vår personal.

Under de månader systemet varit i drift har vi hanterat omkring 2 000 ärenden med såväl hyresgäster som andra intressenter – ett starkt bidrag till ökad intressentdialog. Genom detta nya arbetssätt systematiserar vi kundklagomål och synpunkter bättre och det bidrar till vårt utvecklingsarbete. Bland annat vid internrevision har medarbetare framfört positiva åsikter

om det nya arbetssättet.

Skövdebostäder använder sig av ett avvikelshanteringssystem. Det finns inom ramen för vårt ledningssystem med hantering av miljö-, kvalitets- och leverantörsavvikelser. Kombinationen av systematisering och arbetssätt stärker vår säkerhetskultur. Det finns ett ständigt förbättringsarbete kopplat till att aktivt dokumentera, följa upp och utveckla en god arbetsmiljö. Arbetet handlar också om att inte orsaka miljöincidenter eller olyckor, samt att dokumentera kvalitetsavvikelser kopplat till avtalsuppföljning med våra leverantörer.

Hållbarhet genom upphandling

UNDER ÅRET HAR SKÖVDEBOSTÄDER utvecklat och implementerat fler krav- och mervärdesmodeller i avtal för att främja social och ekologisk hållbarhet. Vi har infört en innovativ upphandlingsmodell som premierar leverantörer som arbetar med bland annat fossilfrihet, återbruk och resurseffektivitet.

I den nya upphandlingsmodellen använder vi oss av en mervärdesmodell som premierar de leverantörer som kan erbjuda mycket inom hållbarhet. Vi belönar också anbudsgivare som inom sin egen verksamhet redan har gjort åtgärder inom hållbarhetsområdet och som kan gynna oss i vår strävan efter en hållbarare affär. Modellen gör att vi kan premiera leverantörer som bedriver ett proaktivt hållbarhetsarbete, utan att vi på förhand måste

definiera exakta hållbarhetskrav. Beroende på bransch och vad som bidrar till väsentlig påverkan riktas krav och mervärdesmodeller mot olika hållbarhetsaspekter.

En viktig del är att följa upp avtalsvillkor kopplade till hållbarhetskrav. Under året har vi implementerat rutiner för avtalsuppföljning och det har funnits ett stort engagemang hos våra medarbetare. Om leverantören inte följer villkoren kan de behöva betala vite – och vi märker att vi också får ett rykte lokalt om att vara en beställare som följer upp våra avtalsvillkor. Under 2025 har vi bland annat granskat efterlevnaden kring fossilfria transporter. Skövdebostäder har fossilfria transporter inom bolaget och nu är nästa steg att påverka våra leverantörer.

Kommunfullmäktiges mål inom klimat och miljö

KOMMUNFULLMÄKTIGE HAR TIDIGARE antagit mål, bland annat inom klimat och miljö. För att uppnå målen inom området finns fyra övergripande strategier – och inom arbetsgrupperna för dem har Skövdebostäder representanter. Detta är ett exempel på hur vi arbetar koncernövergripande mot ett mer hållbart Skövde.

De fyra strategierna:

- Energiproduktion och smart energianvändning
- Hållbar konsumtion och ökad cirkularitet
- Planera för ett förändrat klimat
- Främja en hållbar livsstil för Skövdes invånare

Hållbarhetskommunikation

UNDER 2025 HAR SKÖVDEBOSTÄDER arbetat utifrån en plan för att kommunicera bolagets hållbarhetsarbete. Syftet är både att skapa kännedom om vad bolaget gör och att påverka

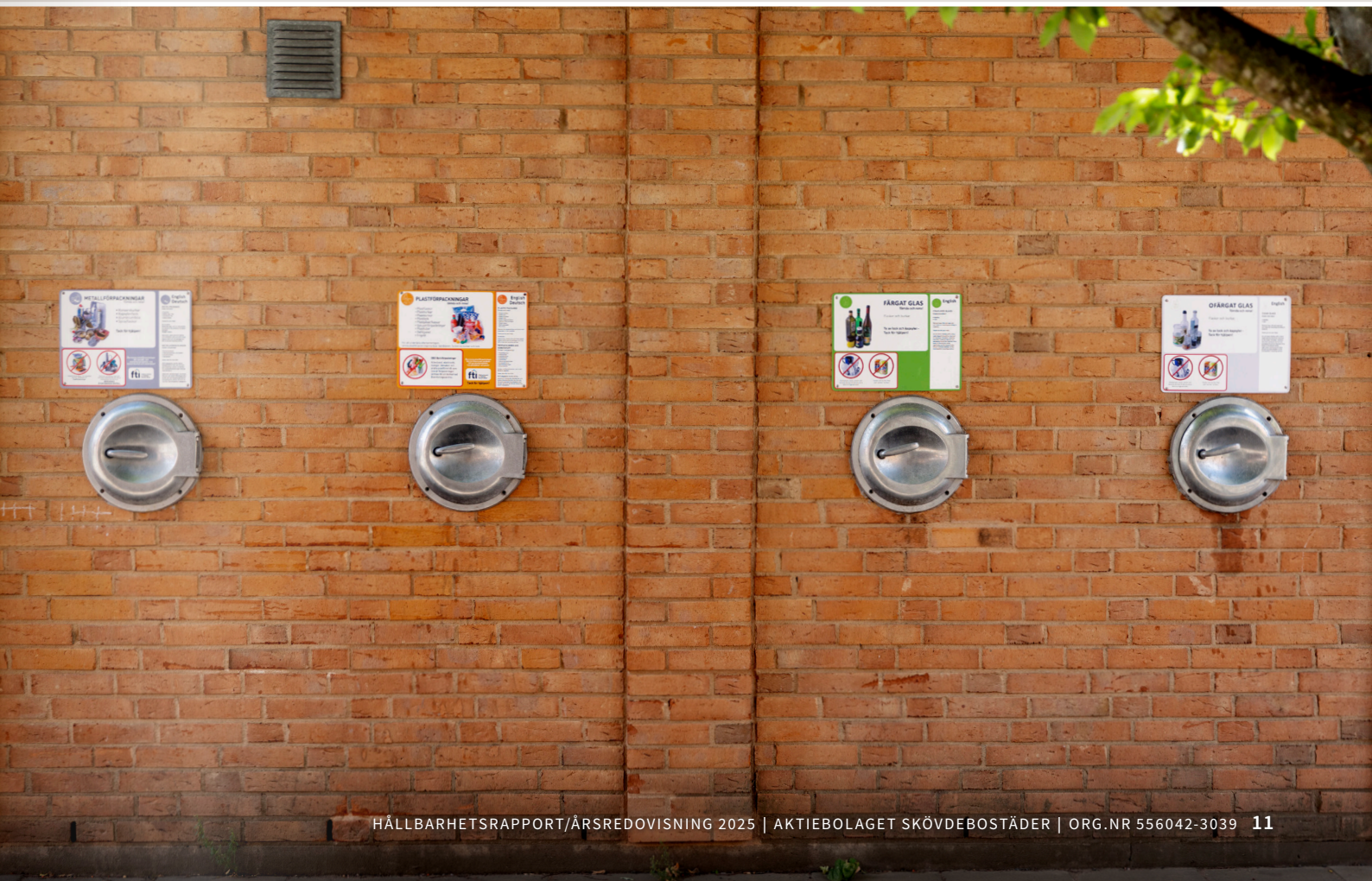
hyresgästerna att leva mer hållbart. Arbetet har koncentrerats runt olika teman utifrån vår hållbarhetsstrategi – så som energi, tillgänglighet och socialt ansvarstagande i samhället.



Ovan: Växtplantering på Aspö Eko-logi.
Nedan: Källsorteringsstation på Trossen.

BILD: TOBIAS ANDERSSON, TOBY PHOTOGRAPHY

"Våra kvartersgrupper lägger varje dag ner ett omsorgsfullt arbete för att hålla områdena i ett gott skick."





252

Installerade
laddstolpar

934

kWp, totalt
installerad effekt

854

MWh/år, i produktion

Ekologisk hållbarhet

Skövdebostäder vill bidra till en hållbar värld såväl lokalt som globalt. Bolagets verksamhet påverkar klimatet och miljön på flera sätt, både genom den egna verksamheten och genom kunder och samarbetspartners. Vårt arbete med ekologisk hållbarhet handlar därför både om vår egen klimatpåverkan, vilka leverantörer vi väljer och hyresgästernas möjligheter att leva klimatsmart.

Minskad klimatpåverkan

En av de stora miljöutmaningarna som samhället står inför är klimatförändringarna och den globala uppvärmningen. Minskad klimatpåverkan och energianvändning är därför viktiga mål i många av våra projekt.

Nytt klimatinitiativ

I början av 2025 lanserades nya klimatmål inom Allmännyttans klimatinitiativ. Projektet med att ta fram dem har pågått sedan 2023 och drivits av branschorganisationen Sveriges Allmännytta och svenska miljöinstitutet (IVL). Målet har varit att ta fram vetenskapligt baserade klimatmål. Fokus ligger på de största utsläppsposterna och på att stärka samarbetet mellan bostadsbolagen för att driva omställningen framåt. Allmännyttans klimatpåverkan ska halveras de närmaste tio åren genom att:

- Bygga- och renovera med låg klimatpåverkan
- Ha fossilbränslefri driftenergi och fordonsflotta
- Minska mängderna restavfall som går till förbränning

Vi arbetar nu för att implementera de nya klimatmålen i Skövdebostäders verksamhet.

För att nå målen behöver vi minska bolagets klimatpåverkan i hela värdekedjan. För detta behöver vi ta fram en nulägesbild över våra totala växthusgasutsläpp, vilket vi i dagsläget saknar. Framöver beräknar vi våra utsläpp inom samtliga scope 1–3, där systemet med scope är ett verktyg för att förstå hela värdekedjan. Scope 1 är direkta utsläpp från verksamheten, scope 2 är indirekta utsläpp från till exempel elproduktion och scope 3 är indirekta utsläpp från verksamhetens livscykel. Vi behöver också ta fram en omställningsplan framöver för att kunna nå våra klimatmål.

Energikartläggning och energibesparingsåtgärder

Det mål som Skövdebostäder har gällande energibesparing kommer från Sveriges Allmännyttas tidigare klimatinitiativ och är fortsatt aktuellt. Målet är att vi ska minska energianvändningen med 30 procent till 2030, med basår 2007.

Utfallet för 2025 visar att vi uppfyllt målet på 30 procents minskning redan till detta års rapportering.

EPBD är ett nytt EU-direktiv som kan komma att implementeras i svensk lagstiftning. Under 2025 har vi gjort olika simuleringar av redan utförda och kommande energibesparingsåtgärder med hänsyn till vad direktivet omfattar. Utifrån detta utredningsarbete har vi en bättre bild och beredskap inför den kommande lagstiftningen så att våra investeringsplaner och aktiviteter kan anpassas till denna. Det gör att startsträckan för att börja arbeta utifrån det nya direktivet inte blir så lång.

Innovativ energilösning med solcellspaneler på fasad

Skövdebostäder har under våren installerat solceller på fasaden av Studentskrapan – Skövdes högsta bostadshus. Genom att placera panelerna lodrätt i tre väderstreck kan solenergi utvinna även under vintern när solen står lågt och snö annars riskerar att täcka panelerna. Projektet är unikt i sin storlek i Skövde med omnejd, och ett exempel på hur Skövdebostäder utvecklar sitt arbete med förnyelsebar energi. Efter projektet på Studentskrapan satte vi också upp paneler på fasaden på Havstenvägen 20.

Modernare undercentraler

Våren 2025 har Skövdebostäder slutfört en ombyggnad av sju undercentraler i området Billingssluttningen. Projektet har förbättrat driftsäkerheten för cirka 550 hushåll och gjort värme- och varmvattenförsörjningen mer energieffektiv. Vi har också startat ett liknande projekt på Lillegården.

AI-styrning av fastigheter på Spånvägen

Under året har Skövdebostäder påbörjat ett pilotprojekt med att styra inomhus-temperaturen med AI-teknik i några av

husen på Spånvägen. Syftet är att spara energi och ge hyresgästerna ett behagligare inomhusklimat. Systemet styrs efter väderprognosen och är även självlärande.

Hissbyte på Plutonen och Bataljonen

Under 2025 har Skövdebostäder renoverat sju hissar på studentområdena Plutonen och Bataljonen. På Plutonen handlar det om en modernisering medan hissarna på Bataljonen har bytts ut helt. Resultatet är energisnålare och driftsäkrare hissar.

Fönsterbyten och renoveringar

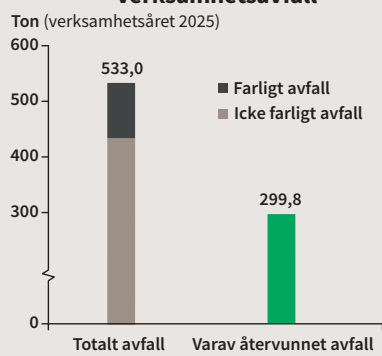
Skövdebostäder har bytt fönster i området Billingssluttningen, byggt 1954. Syftet är att minska energianvändningen samtidigt som det blir mindre drag, kyla och buller utifrån. Detta har varit ett efterfrågat arbete från våra hyresgäster. På Gamla Kungsvägen 55 kommer vi istället att renovera fönstren, då huset har putsfasad och det blir svårt att bevara utseendet i det kulturhistoriskt viktiga området. Under nästa år börjar vi att byta fönster på området Östermalm. Även där kommer vi att renovera fönster i husen med putsfasad.

Renovering av kulturhistorisk byggnad

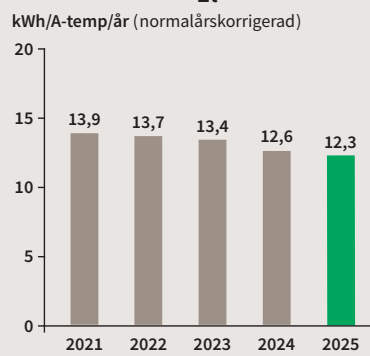
Under 2025 har vi renoverat det anrika Edvin Jönsson-huset, Tyr 6, vid Sandtorget i centrala Skövde. Byggnaden, som uppfördes 1914, är ett välkänt inslag i stadsmiljön och präglas av nationalromantik och jugendstil. Renoveringen skedde varsamt med både gamla och nya byggmetoder för att bevara husets kulturvården. Arbetet omfattade bland annat tak, fasad, balkonger och fönster, där äldre fönster får energiglas för bättre energieffektivitet. Takpannor som var i tillräckligt bra skick återbrukades.



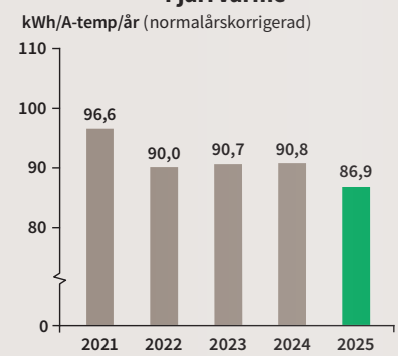
Verksamhetsavfall



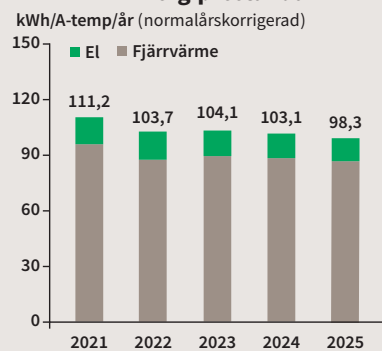
El



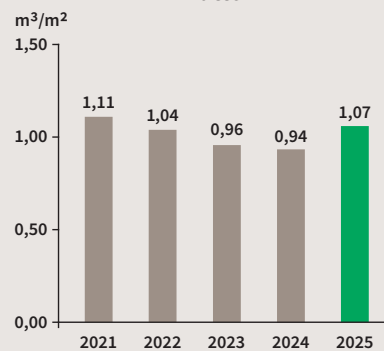
Fjärrvärme



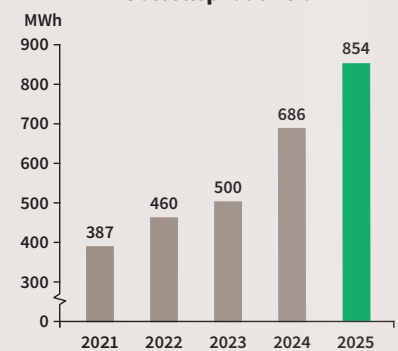
Energiprestanda



Vatten



Solcellsproduktion



Resursanvändning, cirkulär ekonomi och avfallshantering

BOLAGET HAR FORTSATT föregående års arbete kopplat till återbruk. 2024 började vi att använda kommunens möbelbibliotek – en koncerngemensam tjänst för återbrukade möbler. Under 2025 har vi utvärderat digitala systemstöd för inventering och återbruk av byggprodukter och inventarier. Denna information kommer vi att använda i ett återbruksprojekt under 2026 – där syftet är att öka cirkulära flöden och sätta mätbara mål i klimatpåverkan och kronor.

Vi har tecknat flera avtal under 2025 som innehållit delar för att öka cirkulära flöden. I ramavtalet för bygg inkluderas en mervärdesformulering som förbinder Skövdebostäder att betala högre ersättning för återbrukat material som leverantören använder sig av inom uppdrag. Här har vi även höjt summan

jämfört med tidigare avtal och är beredda att betala mer för återbrukat material.

Återbruk av taktegel på Snickaren

Vid takreoveringen av fastigheten Snickaren i centrala Skövde har Skövdebostäder valt att återanvända en del av de befintliga takpannorna istället för att köpa nya. Genom att varsamt plocka ner och kontrollera varje panna tar vi tillvara material och minskar både byggavfall och koldioxidutsläpp. Det ger en uppskattad besparing på upp till 16 ton koldioxidkvivalenter. Projektet är ett konkret exempel på bolagets satsning på cirkulär ekonomi och hållbart byggande.

Hyresgästernas klimatpåverkan

EN VIKTIG DEL av Skövdebostäders arbete för minskad klimatpåverkan är att skapa förutsättningar för våra hyresgäster att bo och leva hållbart. Våra hyresgäster kan till exempel bidra till mindre koldioxidutsläpp och bättre resursanvändning genom medvetna transporter, minskat avfall samt mindre el- och vattenförbrukning. Med våra cirka 5 800 lägenheter kan Skövdebostäder nå många Skövdebor med vår kommunikation och därmed uppmuntra dem till ett mer hållbart levnadssätt.

Utökad bilpool

Genom vårt forskningsprojekt tillsammans med institutet RISE har vi fått dispens från Infrastrukturdepartementet att hyra ut tjänstebilar utanför arbetstid. Under året har vi utökat den bilpool som alla hyresgäster kan använda till totalt fyra elbilar. Två finns på vårt centrala område Jupiter och två på Aspö Ekologi. Användningen har med de två extra bilarna ökat väsentligt.

Mobilitetsveckan

Skövdebostäder deltog tillsammans med Skövde kommun och Skövde Energi i europeiska mobilitetsveckan, 16–22 september. Vi anordnade då en cykelkods jakt för alla kommuninvånare, där vi fäste qr-koder på cykelställ runt om i kommunen. Deltagarna kunde vinna cykelhjälm eller kättinglås. Alla tre aktörer inspirerade också sina medarbetare att testa nya, smarta sätt att ta sig till och från jobbet, skolan eller andra aktiviteter. Med hjälp av beräkningar visade vi hur mycket pengar man kan spara på att välja cykeln.

IMD för el på Plutonen och Bataljonen

Vid årsskiftet 2026 införde vi IMD – individuell mätning och debitering – för hushållsel för studenthyresgäster på Bataljonen och Plutonen. Fördelen med systemet är att hyresgästerna själva kan påverka sin elkostnad. De förbrukar också i regel mindre el när ens egen förbrukning påverkar vad man betalar. I samband med att IMD infördes på Plutonen och Bataljonen sänkte vi grundhyran. Införandet skedde efter överenskommelse med Skövdestudenternas bostadsråd och föregicks av ett byte av elcentraler under 2025.

I slutet av året införde vi en ny tjänst där många av våra hyresgäster kan se och följa sin förbrukning på Mina sidor. Detta ger våra kunder kunskap om sin elanvändning och gör det lättare att minska sin klimatpåverkan.

Utbyggnad av laddplatser

Under året har vi fortsatt vår utbyggnad av laddplatser för elbil. Nu erbjuder vi uthyrning av parkeringsplats med laddbox i majoriteten av våra områden – undantaget är Gamla skolan och våra studentområden. Totalt har vi nu cirka 250 laddplatser. Det senaste året har vi framförallt byggt utifrån efterfrågan från hyresgäster.

Ökad vattenförbrukning

Vår vattenförbrukning har ökat under året – och utifrån bolagets målsättning om minskad vattenåtgång går resultatet i fel riktning. Vi behöver analysera närmare vad ökningen beror på. Utifrån analysen kommer vi att vidta åtgärder för att åter minska vattenförbrukningen.

Giftfri miljö

VÅRT ARBETE MED GIFTFRI MILJÖ handlar om att värna människor och den biologiska mångfalden genom att förebygga och minska spridningen av farliga ämnen. Sedan flera år tillbaka använder Skövdebostäder Byggsvarubedömningen, BVB, vilket är ett bedömningsverktyg för byggvaror. Varorna bedöms utifrån innehåll och därmed kan vi göra aktiva val och välja produkter med så liten negativ hälso- och miljöpåverkan som möjligt. Genom att logga produkter för byggnaden får vi kontroll över vad vi bygger in och kan välja så bra produkter som möjligt utifrån målområ-

det giftfri miljö i vår hållbarhetsstrategi.

När vi gör upphandlingar kopplat till kemikalier säkerställer vi att vi via leverantören kan tillgå en anpassad varukorg utifrån vår kemikalielista. Om vi upptäcker avvikelser från det tar vi kontakt med leverantören, som justerar varukorgen. När vi behöver lägga till en produkt i varukorgen uppdaterar vi även vår kemikalielista. Vi utför och dokumenterar en systematisk avtalsuppföljning för varje upphandlat område.

Egenkontrollprogram – miljö

SKÖVDEBOSTÄDER HAR ETT SYSTEMATISKT ARBETSSÄTT för att kontrollera och i vissa fall rapportera till myndigheter för aspekter kopplat till miljölagstiftningen. Detta gör vi bland annat genom vårt egenkontrollprogram för miljörelaterade aspekter och objekt, så som oljeavskiljare samt miljö- och hälsostörande ämnen.

Under 2024 systematiserade vi våra egenkontroller kopplat till

miljölagstiftning till ett egenkontrollprogram. Vi följer upp programmet årsvis och utvärderar både arbetssättet och kontrollprogrammet som sådant. Utifrån uppföljning av egenkontrollprogrammet planerar vi åtgärder, så som inventeringsinsatser för att främja god miljö och hälsa.

Biologisk mångfald

ALLA MILJÖVÄRDAR PÅ SKÖVDEBOSTÄDER har under året genomgått en utbildning i biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Vi har sedan tidigare ängsmark – oklippta ytor med högt gräs och ängsblommor – i flera av våra områden för att framförallt gynna pollinatörer. Arbetet med detta har fortsatt under året och vi har bland annat upprättat en äng speciellt anpassad för fjärilar på Aspö gård. Bolaget tillhandahåller också en äng till Balthazar Science Center på gården, med syftet att bidra till pedagogisk verksamhet. Ängen används flitigt av Balthazar för att lära barn och unga om biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Med hjälp av riktlinjer och rutiner för inköp och hantering av kemikalier ställer vi även krav med hänsyn till biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Syftet är att undvika negativ påverkan uppströms i vår värdekedja.

Tack vare våra särskilda insatser under året, tillsammans med det vardagliga arbetet i våra utemiljöer, går vi i rätt riktning. Nu förbereder vi för att ta fram en färdplan för målområdet – där både våra erfarenheter samt Sveriges Allmännyttas och IVLs handbok för biologisk mångfald inom bostadsbolag kommer vara till hjälp.



Tomas Kosir, miljövärd på
naturnära Aspö Eko-Logi.

BILD: TOBIAS ANDERSSON,
TOBY PHOTOGRAPHY

Hållbarhet inom byggprojekt

Skövdebostäder vill vara en viktig spelare i Skövdes utveckling och en katalysator för nybyggnation. Genom bland annat nya bostäder ska vi bidra till stadens tillväxt och attraktionskraft. Under 2025 har vi satt spaden i marken för tre nya byggprojekt – Tallyckan, Vadden och Eldaren. Vi har också utvecklat vårt arbete med ekologisk hållbarhet i nyproduktion.

Klimatmål och minskat avfall på Eldaren

I somras började Skövdebostäder bygga i kvarteret Eldaren i den nya stadsdelen Skövde Science City. Här ska bolaget skapa 134 nya lägenheter med planerad inflytt sommaren 2028. I projektet Eldaren finns ett klimatmål på 200 kg CO₂e/m² BTA – och det målet omfattar byggdelar utifrån 2025 års lagkrav för klimatdeklaration. Vi har även ett mål på 140 kg CO₂e/m² till 2035. Det omfattar också ytterligare två byggdelar, nämligen installationer samt invändig inredning och ytskikt. Eldaren byggs som ett partneringsprojekt tillsammans med Skövde kommun, eftersom de bygger en skola inom samma område. Tillsammans har vi ett gemensamt mål för byggavfall på 40 kg byggavfall/m² (exklusive schaktmassor).

Vi planerar att montera solcellspaneler

på taken och erbjuda tvättlounger – en modern form av tvättstuga – för att skapa sociala mötesplatser och minska klimatavtrycket.

Klimatmål på Vadden

Under våren 2025 påbörjades byggnationen av två sjuvåningshus på Vadden. Här kompletterar vi ett befintligt bostadsområde med 52 nya lägenheter. Vi har ett implementerat klimatmål på 230 kg CO₂e/m² BTA för lägenhetshusen, 185 kg CO₂e/m² BTA för garaget och 150 kg CO₂e/m² BTA för komplementbyggnaderna. Målsättningarna kommer från Boverkets handbok om klimatdeklaration. Målen följs upp kontinuerligt och ska uppnås genom aktiva val av hållbara material med lägre klimatavtryck i entreprenaden. I uppföljningen i november låg vi i linje med uppsatta mål, eller till och med lite bättre.

En del av projektet handlar om att klimatanpassa området och kunna hantera större mängder regnvatten. Vi skapar en grund damm och ett magasin under marken där vi ska kunna lagra cirka 100 kubikmeter vatten. Kommunen gör också en skyfallsled som går under Vadsboleden.

Tallyckan i Stöpen

Under året startade Skövdebostäder byggnationen av ett radhusområde i Stöpen – Tallyckan. Här bygger vi 18 lägenheter i markplan. De U-formade gårdarna till de totalt tre byggnaderna skapar inbjudande innergårdar för trygghet och socialt umgänge om så önskas. Här kan hyresgästerna leva hållbart med solceller, laddplatser, fjärrvärme och miljörum med källsortering.



Eldaren – 134 nya lägenheter i Skövde Science City. Planerad inflyttning sommaren 2028.

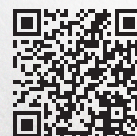
BILD: QPG ARKITEKTUR



Ovan: Tallyckan – under året startade Skövdebostäder byggnationen av 18 moderna marklägenheter i populära Stöpen.

Nedan: Vadden – ytterligare två hus utökar det befintliga beståndet utmed Södra Bergvägen. BILD: TOBIAS ANDERSSON (TOBY PHOTOGRAPHY), QPG ARKITEKTUR

Scanna
QR-koden för
att se vår ny-
produktion.



Social hållbarhet

Som bostadsföretag spelar Skövdebostäder en central roll i många människors liv, då boendet utgör grunden och tryggheten i livet. Bolaget tar ett stort samhällsansvar som en del av sitt allmännyttiga uppdrag, och kommunen som ägare förväntar sig att Skövdebostäder bidrar till kommunens utveckling och fungerar som ett föredöme i socialt ansvarstagande.

EN RÄTTVIS UTHYRNINGSPROCESS är avgörande för att alla ska känna tillit och trygghet i att lägenheter fördelas jämlikt. Skövdebostäder hyr ut sina lägenheter via en bostadskö. Genom 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 köpoängsprincipen är rättvis minskar den också risken för korruption och möjlighet att skaffa sig fördelar gentemot Skövdebostäder.

Bostadskön och genomsnittlig kötid

Bostadskön fortsätter att öka. Totala antalet personer i kön har ökat med cirka 16 000 personer till cirka 65 000 under året. Antalet aktiva sökande – de som sökt lägenhet de senaste tre månaderna – har dock minskat till 990 personer jämfört med samma period förra året (1 273). Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet ligger på liknande nivå som förra året, 7,4 år (7,6 år). Det är fortsatt stor variation på efterfrågan beroende på område, storlek och hyresnivå. För att bättre förstå det i tid närliggande behovet av bostäder utifrån den stora kön genomförde Skövdebostäder en undersökning till alla som står i bostadskön. Drygt 8 000 svarade på enkäten varav knappt 1 400 svarade att de aktivt söker lägenhet och knappt 700 anger att de har behov av lägenhet omgående.

Samarbeten med andra aktörer för ökad trygghet

För att ta socialt ansvar och bidra till ett tryggt samhälle samarbetar Skövdebostäder med andra aktörer – både i och utanför kommunkoncernen. Till exempel

ingår vi i nätverk med bland andra polisen för att öka tryggheten och förhindra brott och skadegörelse. Exempel på samarbeten är EST (effektiv samordning för trygghet), Citysäkert, Områdesgrupp Ryd och integrationsnätverk. Vi har ett bostadsocialt avtal tillsammans med Skövde kommun, där vi arbetar för att personer som står långt från bostadsmarknaden har en chans att ta sig tillbaka in i samhället. Genom besök på högstadieskolor och Högskolan i Skövde informerar vi unga om första hemmet och hur man kan få ett första boende. Syftet är bland annat att motverka ekonomisk ansträngning och psykisk ohälsa. Vi har även sponsrings-samarbeten med lokala föreningar.

Trygghetsundersökningar värdefulla insikter

Under året genomförde Skövdebostäder en trygghetsundersökning för att få en djupare förståelse av hyresgästernas upplevelse av sitt boende. Resultatet visar att 97 procent glädjande nog trivs i sitt område. Våra bostadsområden upplevs också som säkra i hög grad – cirka 98 procent känner sig trygga på dagtid. Cirka 78 procent känner sig trygga på kvällstid, vilket är höga siffror jämfört med det nationella snittet.

Arbetet med trygghet fortsätter genom bland annat välskötta miljöer, god belysning och samverkan med andra aktörer. Tack vare resultatet har vi också fått viktiga insikter om platser och situationer där tryggheten kan förbättras.

Trygga utemiljöer

Att ha välskötta inne- och utemiljöer är något som bidrar till både trygghet och trivsel. Skövdebostäders kvartersgrupper lägger varje dag ner ett omsorgsfullt arbete för att planera och genomföra insatser för att hålla de gemensamma ytorna i

området i ett gott skick. Vi gör satsningar för att göra områdena trivsamma oavsett säsong - med allt från vårblommor, höstplanteringar och juldekorationer. Vår undersökning visar också att cirka 91 procent av hyresgästerna är nöjda med utemiljöerna.

Under året har vi gjort flera insatser för att bidra till trivsel och gemenskap i våra områden. Vi har bland annat byggt en multisportarena på Timmervägen och satt upp lekplatsutrustning i återvunnet material på Lillegården. På Östermalm har vi byggt en ny pergola samtidigt som innergården på Trängen har fått ett ansiktslyft med grillplats och nya planteringar.

Sommaraktiviteter i våra bostadsområden

Under 2025 har Skövdebostäder återigen säsongsställt ledare som arrangerar sommaraktiviteter för barn. Aktiviteterna är kostnadsfria och alla är välkomna. I år höll vi till i de barnrika områdena Lillegården och Aspö Eko-logi. Vi samarbetade även med IFK Skövde som arrangerade aktiviteter med boll. Syftet med sommaraktiviteterna har varit att skapa rörelseglädje, trygghet och gemenskap i bostadsområdena.

Trygghetsboenden för äldre

Skövdebostäder tillhandahåller 319 lägenheter inom ramen för konceptet Trygghetsboende. Dessa finns på Gamla skolan, Fältspaten, Mossagården och Norra Aspövägen 2. Det är ett vanligt boende – men med det lilla extra för den som fyllt 65 år. Områdena har högre tillgänglighet och det finns ytor för gemenskap och trygghet. Även 2025 har varit ett aktivt år för våra hyresgäster som bland annat ägnat sig åt utflykter, sittgymnastik och matlagning tillsammans.



65 000

Cirka antal i bostadskön vid årsskiftet

1 711

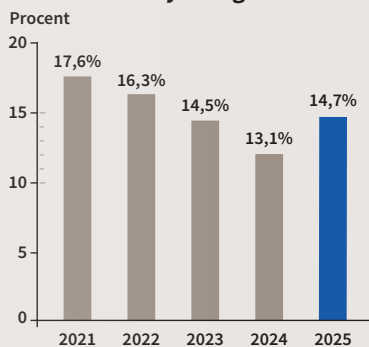
Snitt i antal nya sökande per månad 2025

7,4 år

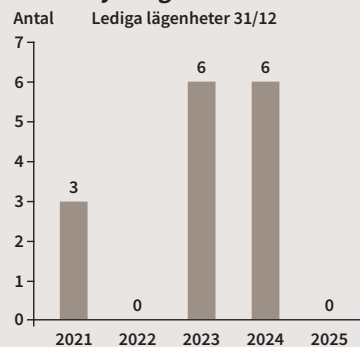
Genomsnittlig kötid vid uthyrning under 2025

BILD: TOBIAS ANDERSSON, TOBY PHOTOGRAPHY

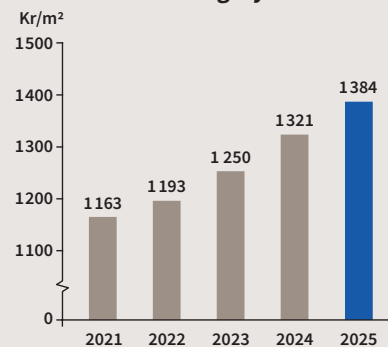
Omflyttningar



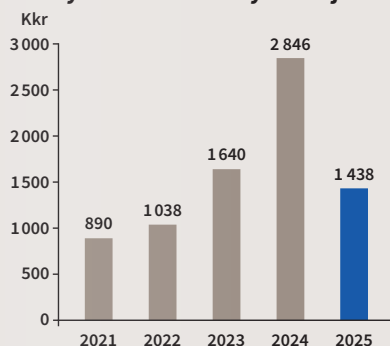
Uthyrningssituationen



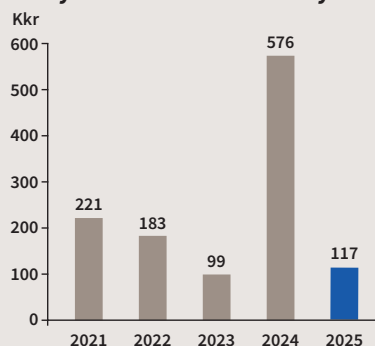
Genomsnittlig hyresnivå



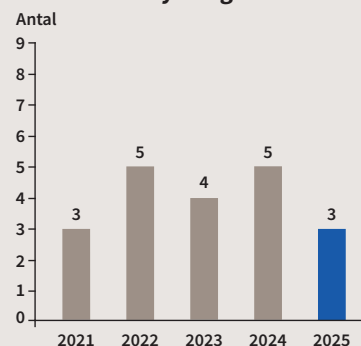
Hyresbortfall outhyrda objekt



Hyresförluster obetalda hyror



Avhysningar





På bild: Kvartersvärden Anna Nyberg
 BILD: TOBIAS ANDERSSON, TOBY PHOTOGRAPHY

"Genom kommunikation och personliga möten skapar vi trygghet i processerna"

Våga bry dig

Skövdebostäder har sedan några år tillbaka anammat policyn *Våga bry dig*, som bygger på en nationellt spridd policy som kallas Huskurage. Våga bry dig uppmanar grannar och personal att våga agera om de till exempel misstänker våld i nära relationer eller att barn far illa. Under året har Skövdebostäder fortsatt att sprida budskapet om *Våga bry dig* på bolagets webbsida och sociala medier.

Orange Week och utbildning om våld

Vecka 47 infaller Orange Week, som kulminerar med Orange Day den 25 november. FN uppmanar då hela världen att uppmärksamma och manifestera mot våld mot kvinnor. Som en del av Skövde kommuns satsning fick alla medarbetare på Skövdebostäder en orange mössa eller t-shirt för att visa sitt stöd för "Ett Skövde fritt från våld". Dessa användes flitigt under Orange Week.

Under hösten har alla medarbetare gått en obligatorisk e-learningutbildning med åtta lektioner om våld i nära relationer.

Uppförandekod för mänskliga rättigheter

Vi har tagit fram en uppförandekod för våra leverantörer. Syftet är att säkerställa att mänskliga rättigheter efterlevs i hela leverantörskedjan inom vår värdekedja. Vi vill verka för att de varor och tjänster som levereras till oss ska vara producerade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden fria från korruption. Uppförandekoden slår fast att leverantören och de tillhörande underleverantörernas verksamhet ska vara förenliga med bland annat FN:s mänskliga rättigheter, FN:s barnkonvention och regler för arbetsrätt och arbetsskydd. Uppförandekoden ska ges till alla leverantörer i samband med att vi skriver avtal.

Satsning på gemensamhetslokaler i Södra Ryd

Under året har Skövdebostäder renoverat två gemensamhetslokaler på Spånvägen och Timmervägen i Södra Ryd. Insatsen är ett exempel på delningsekonomi och de nyrenoverade lokalerna möjliggör också mer gemenskap i området. Lokalerna har bland annat fått nya fönster och dörrar samtidigt som köket bytts ut. Bolaget har

även förbättrat ventilationen och tillgänglighetsanpassat lokalen. Ett lekrum för barn och ett odlingsrum för föreningslivet har också tillkommit.

Hyresgästenkäten

Som ett viktigt led i vår intressentdialog har vi vår hyresgästundersökning för både reguljära lägenheter och trygghetsbostäder. Den görs löpande under året och alla hyresgäster har möjlighet att svara. Resultatet för 2025 står starkt i nationell jämförelse och vi blev belönade med en kundkristall för bästa produkt. Kundkristallen är ett pris till Sveriges bästa hyresvärdar och produktindex visar hur nöjda hyresgästerna är med sin bostad och sitt bostadsområde. Vi blev också nominerade inom serviceindex och profilindex, vilket innebär att vi är bland de tre företagen som har högst resultat i respektive kategori. Vi har målsättningar i affärsplanen kring att bli nominerade till Kundkristallen – och nu har vi uppnått tre av våra fyra mål gällande kundnöjdhet.

Vi har också en löpande studentundersökning där vi framför allt följer NKI (Nöjd Kund Index), som är ett mått på kundernas övergripande nöjdhet. Årets resultat blev 69 och målet för affärsplanperioden är 80. Vi ser en nedåtgående trend både hos oss själva och i branschen totalt. Därför har vi bland annat under 2025 tillsatt ett internt studentteam som ska fokusera på åtgärder för att höja vårt resultat. För 2026 har vi beslutat att prioritera städrutiner i både entréer, tvättstugor och gemensamma korridorskök då vi ser att det har stor påverkan på den totala nöjdheten.

Trygghet i renoveringar

IBland gör vi större renoveringar – vilket kräver ett gott samarbete med hyresgästerna. Under 2024 inledde Skövdebostäder en omfattande renovering av badrummen på Östermalm, byggt 1949–1952. Totalt 318 badrum ska få nya ytskikt, installationer och utrustning. De flesta bor kvar under arbetet, vilket ställer höga krav på samordning och service. Genom att satsa på kommunikation och personliga möten skapar vi trygghet i processen. Vi är nu klara med cirka hälften av badrummen och planerar att projektet ska vara i mål hösten 2026.

Medarbetare och hållbarhet

Skövdebostäder har 122 tillsvidareanställda medarbetare och under året har vi haft 58 säsongs- och sommaranställda. Det gör bolaget till en förhållandevis stor arbetsgivare i Skövde kommun och arbetet med organisation och interna frågor är mycket viktigt.

MEDARBETARHÄLSA

Skövdebostäder har ett målområde som heter *Bäst för medarbetarna*. Medarbetarhälsa och att våra anställda trivs på jobbet är viktiga frågor för oss. Vi har ett måltal för sjukfrånvaro på 5 procent och ligger just nu strax över på närmare 6 procent. Vi verkar för god medarbetarhälsa genom att erbjuda alla fastanställda hälsoundersökningar var tredje år. Vi har också ett generöst friskvårdsbidrag som medarbetarna nyttjar genom ett digitalt verktyg. Cirka 89 procent av bolagets anställda har under året använt sig av friskvårdsbidraget, vilket är positivt för medarbetarhälsan. Andra förmåner är att vi erbjuder leasingmöjlighet för elcykel och kostnadsfritt samtalsstöd via vår företagshälsovård.

Här kan våra medarbetare ha anonyma samtal med bland andra psykoterapeuter, jurister, socionomer eller ekonomer.

Nu tar bolaget nästa steg i sitt friskvårdsarbete och inför friskvårdstimme från januari 2026. Det innebär att medarbetare kan träna en timme i månaden på betald arbetstid. En bolagsövergripande utvärdering görs efter ett år.

REKORDHÖG REKOMMENDATIONSVILJA

Skövdebostäder genomför två gånger per år en medarbetarundersökning för att ta pulsen på hur medarbetarna upplever arbetsklimatet, sin chef och hur goda ambassadörer de är för bolaget. Det mål som bolaget följer är eNPS (employee Net Promotor Score) och handlar om medarbetarnas rekommendationsvilja. Bolaget arbetar aktivt för att nå målet inom ramen för *Bäst för medarbetarna*, vilket är ett eNPS på minst 50. Den senaste mätningen genomfördes under hösten 2025, där resultatet för eNPS glädjande nog uppgick till 61. Det innebär att vi tar ett stort kliv framåt jämfört med förra årets resultat på 38 och dessutom uppnår den högsta

siffran sedan bolaget började mäta rekommendationsviljan. Resultatet står sig också starkt i en nationell jämförelse med alla typer av företag. Samtidigt som vårt eNPS blir högre ökar också resultatet på frågan om medarbetarna känner stolthet att arbeta på Skövdebostäder. Här uppnår vi 87 av 100 möjliga.

Vi är stolta över det höga resultatet som är ett bevis på våra medarbetares dagliga engagemang och samarbete. Att vi de senaste åren har satsat på både medarbetarskap och ledarskap kan också vara en bidragande faktor. 2024 gick alla anställda en utbildning i utvecklande medarbetarskap – och under 2025 har vi följt upp den genom att bland annat lyfta goda exempel och arbete utifrån medarbetarnas personliga utvecklingsplaner.

Under 2026 arbetar vi vidare med resultatet på medarbetarenkäten – bland annat genom analyser och eventuella åtgärder på avdelningsnivå – för att fortsätta utvecklas och vara en arbetsplats med nöjda och stolta medarbetare.



Från vänster: Skövdebostäders miljövärd Najah Kharbotli, byggprojektledare Lars Sundberg och kvartersvärd Arvid Gustavsson.

BILD: JOSEFINE AHRLING



"Cirkulär ekonomi handlar om att använda resurser och material på ett så smart och hållbart sätt som möjligt."

Ekonomisk hållbarhet

Som allmännyttigt bostadsbolag ska Skövdebostäder kombinera samhällsnytta med affärsmässiga principer. En god ekonomi är en viktig grund för bland annat god service, ett välskött fastighetsbestånd – och för att kunna genomföra en hållbar omställning. Ekonomisk hållbarhet handlar också om resurseffektivitet och cirkulär ekonomi.



Folkets park – mellan
stora lövträd.

BILD: TOBIAS ANDERSSON,
TOBY PHOTOGRAPHY

Lönsamhet över tid

Att kombinera samhällsnytta med affärsmässiga principer kan vara en ekvation som har sina utmaningar, men som bolaget med sin stabila grund och ekonomiska långsiktighet hanterar väl.

Att hålla fokus på god lönsamhet över tid är en framgångsfaktor för att kunna fortsätta investera i såväl nyproduktion som renovering och underhåll. Samtidigt måste bolaget fortsätta säkerställa och utveckla effektiviteten och hållbarhet i alla processer och främja trygghet i sina bostadsområden.

Gröna lån

Under året har inga nya ansökningar gjorts gällande Gröna lån. Sedan tidigare bidrar Skövdebostäder med Gröna lån gällande Aspö Eko-logi, Frostaliden, Mossagården och Kurorten, vilket nu bidrar till lägre räntor i kommunens låneportfölj.

Resurseffektivitet

Cirkulär ekonomi handlar om att använda resurser och material på ett så smart och hållbart sätt som möjligt och med minsta möjliga slöseri. Under 2025 har vi utvecklat vårt arbete med resurseffektivitet och återbruk. När vi köper in nya saker tän-

ker vi oftast på livscykelperspektivet – det vill säga att det inte bara ska vara billigt utan det ska också hålla länge. Internt försöker vi tänka på att återanvända material och frågar varandra om någon annan behöver saker som blivit över på olika avdelningar. Vi har också tillgång till kommunens möbelbibliotek för att kunna återbruka främst kontorsmöbler.

Som vi tidigare berättat om har vi börjat premiera återbruk inom våra upphandlingar. Ett exempel är en upphandling där vi betalade högre ersättning för återanvänd marksten än för nyinköpt. I våra takbyten på Snickaren och Tyr 6 har vi återbrukat takpannor.

Delningsekonomi

Delningsekonomi innebär att man lånar, hyr, eller på andra sätt delar varor och tjänster med varandra. Det innebär att vi använder våra resurser effektivare och skapar möjligheter för nya innovativa tjänster. Som vi tidigare berättat om har Skövdebostäder under 2025 vidareutvecklat vår bilpool för hyresgäster, som nu består av fyra elbilar. Vi har också gett de populära gemensamhetslokalerna i Södra Ryd ett lyft genom renovering. I nyproduktionsprojektet Eldaren i Skövde Science City bygger vi tvättlounge, en modern form av tvättstuga.

FÖRKLARINGAR

- 1) Studentbostäder
2) Projektfastigheter
3) Trygghetsbostäder
4) Ungdomsbostäder, 18–29 år

Distrikt	Fastighet	Antal					Bostäder		
		1 rk 1 rkv	2 rk 2 rkv	3 rk	4 rk	5 rk 6 rk	Antal	Yta	Medelyta
ÖSTRA DISTRIKTET									
	Getingen 1	49	179	78	12		318	18 240,6	57,4
	Vårlöken 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	9			202	4 858,7	24,1
	Trossen 1	20	38	45	12	2	117	8 952,0	76,5
	Fältskären 1 ¹⁾	27	6	6			39	1 404,5	36,0
	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 ¹⁾	114	18				132	4 182,0	31,7
	Ekedal 5 ⁴⁾	72	63	12	3		150	7 071,0	47,1
	Bostället 23	33	32	3	3		71	3 574,0	50,3
	Källtorp 1			32	16	10	58	6 420,0	110,7
	Hästhoven 2		12	48	22	2	84	6 422,0	76,5
	Timmersdala 1:16		2	11			13	923,0	71,0
	Jordfräsen 1	8	26	28	6		68	4 380,0	64,4
	Frösve 2:77 ²⁾								
	Eldaren 1 ²⁾								
SUMMA ÖSTRA DISTRIKTET		1 157	518	356	131	30	2 192	107 764,4	49,2
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
	Vadden 2		15	33	18		66	5 216,0	79,2
	Vadden 3 ²⁾								
	Fältspaten 1 ³⁾	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
	Städet 14 ³⁾	18	52	20			90	5 051,0	56,1
	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 ³⁾	13	62	38	13	1	127	8 320,5	65,5
	Skolan 2 ¹⁾	14	3				17	584,5	34,4
SUMMA CENTRALA DISTRIKTET		183	666	548	198	56	1 651	113 973,0	69,0
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	66,6
	Havstena 1-10	52	115	202	23	15	407	29 360,6	72,1
	Aspö 1 ³⁾		81	90	51	11	233	16 593,0	71,2
	Frostaliden 5		75	75	24	15	189	13 713,0	72,6
	Skalbaggen 28	32	112	144	32		320	22 032,0	68,9
	Skogsmyran 1	12	30	45	9		96	6 565,5	68,4
	Guldbaggen 12	24	60	90	18		192	13 131,0	68,4
	Skogsmyran 6	18	55	15			88	4 923,0	55,9
SUMMA NORRA DISTRIKTET		212	656	815	206	56	1 945	133 346,1	68,6
SUMMA SKÖVDEBOSTÄDER		1 552	1 840	1 719	535	142	5 788	355 083,5	61,3

Övriga uthyrningsenheter					Nybyggnadsår m m				Taxeringsvärde (kkr)		
Lokaler Antal	Yta	Garage Antal	Yta	P-plats Antal	Vägd yta	Nyb. år	Omb. år	Värde- år	Mark	Byggn.	Totalt
15	1 408,5	64	1 039,0	178	19 995,4	1950	1991	1970	56 967	166 467	223 434
		39	616,0	63	9 435,3	1961		1970	27 812	82 827	110 639
1	170,0			34	918,0	1929	1988,199	1970,1988	3 111	8 076	11 187
1	157,0				3 960,0	1988		1988	14 482	39 083	53 565
5	120,0	59	831,0	63	7 958,0	1988,199		1990	33 806	103 194	137 000
					993,2						
				24	6 815,4	1997	2012	1997	25 000	109 000	134 000
				38	4 858,7	1996	2011	1996	17 831	91 000	108 831
2	115,0	88	1 144,0	35	9 448,3	1992		1992	35 242	109 831	145 073
1	282,0			12	1 686,5	1929	2007	2024	5 415	31 563	36 978
				42	8 272,0	2002		2002	30 000	132 000	162 000
				21	3 914,0	2006		2006	14 600	70 000	84 600
					4 182,0	2021		2021	26 000	94 000	120 000
				74	7 071,0	2018		2018	31 000	131 000	162 000
				43	3 574,0	2023		2023	14 600	75 000	89 600
				4	6 420,0	1999,2		1999,2	39 727	72 544	112 271
				93	6 422,0	2011		2011	19 200	99 000	118 200
				923	2020,0		2020	1 536	10 800	12 336	
		8	117,1	75	4 419,0	2022		2022	10 512	67 395	77 907
									351		351
									2 456	2 525	4 981
25	2 252,5	258	3 747,1	799	111 265,9				409 648	1 495 305	1 904 602
		14	255,0	12	2 997,0	1954		1954	8 936	25 278	34 214
2	425,0	12	237,0	52	6 452,0	1955		1955	18 673	51 742	70 415
		11	192,0	27	3 401,0	1956		1956	10 254	28 185	38 439
3	567,0	31	460,5	41	4 815,0	1956		1956	13 439	34 902	48 341
		25	491,5	27	3 296,3	1957		1957	9 849	27 410	37 259
					3 893,0	1957		1957	11 600	32 000	43 600
		9	180,0	42	1 159,0	1958		1958	3 532	9 964	13 496
		17	238,0		2 837,8	1958		1958	8 514	22 685	31 199
2	155,5	38	614,5	68	5 892,3	1958		1958	17 480	47 053	64 533
		8	132,0	55	5 561,5	1996		1996	16 551	60 517	77 068
		15	195,0	55	5 281,0	2007		2007	15 857	71 393	87 250
		26	338,0	45	4 876,7	2014		2014	20 248	79 708	99 956
1	588,0	53	583,0	172	16 372,3	2012,2013		2013	49 559	264 800	314 359
		14	196,0	29	3 869,3	1989		1989	14 552	47 414	61 966
		28	339,0	10	3 382,8	1983		1983	12 903	37 720	50 623
2	167,0	24	312,0	63	6 974,0	1967	2012	1967	25 861	68 212	94 073
		30	375,0	10	5 176,0	2023		2023	18 745	103 593	122 338
3	250,3				1 883,3	1953	1986	1980	6 981	17 851	24 832
2	257,0				1 541,0	1886	1988	1988	5 269	15 050	20 319
4	219,0			6	1 329,0	1902	1987	1987	4 558	11 929	16 487
2	1 023,0	71	852,0		7 021,0	1989		1989	23 242	76 400	99 642
3	703,5	2	30,5	39	5 833,7	1878,1983		1970,1983	20 321	55 603	75 924
2	293,0	26	262,0		2 564,0	1983		1984	9 198	26 713	35 911
		24	279,0		2 726,5	1864,2004	2004	2004	10 991	43 238	54 229
1	458,0				1 958,0	1929		1930	6 207	21 492	27 699
1	122,5			9	1 390,5	2015		2015	5 483	28 654	34 137
		61	714,0		8 558,5	2003		2002,2003	36 868	146 738	183 606
					584,5						
28	5 228,8	539	7 276,0	762	121 627,1				405 671	1 456 244	1 861 915
		59	947,0	106	10 556,7	1964		1964	31 760	87 183	118 943
1	78,0	67	1 017,0	143	17 204,0	1963,2019		1963,2019	51 703	171 031	222 734
		154	2 228,0	264	30 103,3	1968	2012	1968	89 961	237 972	327 933
2	1 624,0	10	165,0	217	18 272,0	2016,2017		2017	45 888	286 388	332 276
		48	696,0	165	13 945,0	2019		2019	41 519	220 510	262 029
		129	1 866,0	186	22 654,0	1970,1971		1970,1971,2003	39 945	150 128	190 073
		26	378,0	55	6 691,5	1971		1971	11 776	45 446	57 222
		39	546,0	131	13 313,0	1972		1972	23 324	92 627	115 951
		10	170,0	42	4 979,7				8 784	87 000	95 784
3	1 702,0	542	8 013,0	1 309	137 719,1				344 660	1 378 285	1 722 945
56	9 183,3	1 339	19 036,1	2 870	370 612,2				1 159 979	4 329 834	5 489 462

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Skövdebostäder, 556042-3039, får härmed avge årsredovisning för år 2025, bolagets 83:e verksamhetsår.

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget har sitt säte i Skövde och verkar inom kommunen. Skövdebostäder äger, utvecklar och förvaltar bostäder och affärslokaler samt tillhörande gemensamma ytor. Inom ramen för vårt uppdrag ingår också att köpa och sälja tomträtter och fastigheter. Verksamheten ska bedrivas affärsmässigt och vi ska iaktta de särskilda regler som gäller för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Skövdebostäder erbjuder trygga, hållbara och prisvärda bostäder för alla som vill bo i Skövde. Genom vårt arbete bidrar vi till att utveckla och stärka de stadsdelar där våra hyresgäster bor. Vårt mål är att skapa trygga hem och attraktiva bostadsområden där varje Skövdebo kan leva och utvecklas.

Ägarförhållande

AB Skövdebostäder är ett helägt dotterbolag till Skövde Stadshus AB, 556800-1498, med säte i Skövde. Skövde Stadshus AB upprättar en koncernredovisning.

Charmiga Trängenområdet ligger
granne med Högskolan i Skövde.

BILD: TOBIAS ANDERSSON,
TOBY PHOTOGRAPHY



Styrelse

Aktiebolaget Skövdebostäder har en styrelse bestående av totalt nio ledamöter, varav två arbetstagarrepresentanter. Det finns också två suppleanter som är arbetstagarrepresentanter.

Styrelse

LEDAMÖTER

Bernt Mårtensson, ordf (m)
Ordförande sedan september 2017

Jerzy Kucier (sd)
Vice ordförande sedan 2023

Monica Green (s)
Ledamot sedan 2019

Emma Wiezell (s)
Ledamot sedan 2023

Lennart Bogren (m)
Ledamot sedan 2018

Tore Ljungqvist (l)
Ledamot sedan 2023

Kay Henningsson (sp)
Ledamot sedan 2023

Arbetstagarrepresentanter

LEDAMÖTER

Ann-Kristin Essgren
Ledamot sedan 2023

Tomas Kosir
Ledamot sedan 2024

SUPPLEANTER

Camilla Eklind
Suppleant sedan 2023

Mattias Eriksson
Suppleant sedan 2025

Årsstämma hölls den 7 maj 2025.
Styrelsen har under verksamhetsåret
hållit sju protokollförda sammanträden.

Revisorer

ORDINARIE

Ernst & Young AB
Huvudansvarig revisor

Ulf Ulkner
Auktoriserad revisor

Philip Segell
Lekmannarevisor

SUPPLEANTER

Damir Matesa
Auktoriserad revisor

Elisabeth Eriksson
Lekmannarevisor

Verkställande direktör

Katarina Prick
Verkställande direktör sedan april 2020

Firmatecknare

Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ledamöterna samt verkställande direktören, två i förening.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i Sveriges allmännyttas Studentbostadsföretagen, FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening), Skövde citysamverkan, samt Näringslivsforum Skövde.

Bolaget är också med i Allmännyttans klimatinitiativ för en fossilfri allmännyttas.



Bernt Mårtensson



Jerzy Kucier



Monica Green



Emma Wiezell



Lennart Bogren



Tore Ljungqvist



Kay Henningsson



Ann-Kristin
Essgren



Tomas Kosir



Katarina Prick

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

NY- OCH OMBYGGNATIONER

Under 2025 har Skövdebostäder startat flera nyproduktionsprojekt. I Stöpen pågår byggnationen Tallyckan med 18 radhuslägenheter. Beräknad inflytt är i maj 2026. Bostäderna ligger i markplan och är treor på cirka 73–77 kvadratmeter. Vi bygger också två sjuvåningshus i anslutning till vårt område Vadden. Här skapar vi 52 nya, centrurnära lägenheter med beräknad inflytt sommaren 2027. Under året startade bolaget också byggnationen av 134 nya lägenheter i kvarteret Eldaren. Området ligger i Skövde Science City och Skövdebostäder ingår i ett partneringspro-

jekt med Skövde kommun, som bygger en högstadieskola i samma kvarter. De olika bostadshusen kommer vara mellan fyra och tolv våningar – där takytorna nyttjas som utemiljöer för hyresgästerna. Beräknad inflytt för Eldaren är våren 2028. Bolaget har inte levererat några nya bostäder under 2025.

Under året har Skövdebostäder även genomfört flera stora renoveringar och underhållsåtgärder. Bolaget har fortsatt arbetet med att renovera 318 badrum på Östermalm och är nu klara med cirka hälften av bostäderna. På Billingsluttningen har vi både byggt om sju undercentraler

och bytt ut ett stort antal fönster. Vi har också renoverat Edvin Jönsson-huset Tyr 6 från 1914. Arbetet omfattade bland annat tak, fasad, balkonger och fönster. Vi har också slutfört arbetet med att byta ut sju hissar på våra studentområden Plutonen och Bataljonen.

2025 har vi genomfört flera projekt för att utveckla vår verksamhet. Till exempel har vi arbetat med att säkerställa kvalitet och resurser för kritiska processer. Bolaget har också implementerat ett system för kvalitetssäkrad ärendehantering.

Ekonomi och finans

RESULTATKOMMENTAR

Som allmännyttigt bostadsbolag ska Skövdebostäder kombinera samhällsnytta med affärsmässiga principer, en ekvation som har sina utmaningar, men som bolaget med sin stabila grund och ekonomiska långsiktighet hanterar väl. Att hålla fokus på god lönsamhet över tid är en framgångsfaktor för att kunna fortsätta investera i såväl nyproduktion som renovering och underhåll. Enligt ägardirektivet ska Skövdebostäder ha en god lönsamhet över tid, ett optimalt resursutnyttjande och leverera affärsmässig samhällsnytta i Skövde.

Skövdebostäder följer upp verksamheten inom tre områden: bäst för kunderna, bäst för medarbetarna och bäst för Skövde. Inom samtliga områden finns mål som sträcker sig över innevarande affärsplanepå period som är 2024–2027. Utfallet för 2025 visar att Skövdebostäder har en god följsamhet mot målen. Bolagets soliditet uppgick till 50,8% (51,5), vilket är väl över ägardirektivets mål om 30%. Skövdebostäders långsiktiga direktavkastning ska vara på samma nivå som övriga långsiktiga fastighetsägare på den lokala bostadsmarknaden i Skövde. Direktavkastning på totalt kapital uppgick vid utgången av 2025 till 8,3% (8,0).

Skövdebostäder redovisar för räkenskapsåret 2025 ett resultat efter finansiella poster på 118 473 kkr (94 836). Hyresintäkterna uppgick till 508 656 kkr (481 391).

Årets hyresbortfall för samtliga objekt blev endast 0,28%. För enbart bostäder var det ännu lägre med hyresbortfall på 0,1%. Årets vinst blev högre än förväntat vilket beror på högre omsättning och lägre driftkostnader.

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgår enligt en extern värdering per den 31 december 2025 till 7 698 (7 405) miljoner kronor. Värderingen av fastigheterna har gjorts utifrån avkastningsmetod och samtliga fastigheter ingår. Fastigheterna Frösve 2:77, Vadden 2 och Eldaren 1 betraktas som projektfastigheter och ingår inte i värderingen.

Den årliga värderingen görs vartannat år internt och vartannat år av en oberoende aktör för att säkerställa och kvalitets-säkra värdet.

Skövdebostäder har ett tillfredsställande försäkringsskydd som inkluderar att

bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Försäkringar är fördelade på flera olika försäkringsbolag.

FINANSIERING

Skövdebostäders likviditet var vid årsskiftet mycket god. Låneramen inom koncernbanken uppgick till 1 700 miljoner kronor och utnyttjat belopp var 1 447 miljoner kronor, av dessa är 1 250 miljoner kronor gröna lån.

Kassaflödet från verksamheten för 2025 uppgick till cirka 247 (195) miljoner kronor och bruttoinvesteringarna i fastigheter uppgick till cirka 296 (114) miljoner kronor. Den förväntade investeringsvolymen för 2026 uppgår till cirka 250 miljoner kronor, där bland annat projekten Tallyckan, Vadden och Eldaren står för en stor volym. Bolaget fortsätter att underhålla befintligt fastighetsbestånd.

Eget kapital (kkr)	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	7 300	1 410 700	128 303	1 546 303
Avsättning till reservfond		112 000	-112 000	
Utdelning till aktieägare			-15 254	-15 254
Årets resultat			95 776	95 776
Eget kapital 2024-12-31	7 300	1 522 700	96 825	1 626 825
Utdelning till aktieägare			-15 230	-15 230
Årets resultat			107 292	107 292
Eget kapital 2025-12-31	7 300	1 522 700	188 886	1 718 886



Ovan vänster: Skal av det som kommer bli 18 moderna marklägenheter i populära Stöpen. | Nedan vänster: Det finslipas på Tallyckans nya maskot Tallbert. Höger: Anna Hedblom, chef för byggprojekt, visar nyfikna besökare byggnationsplanerna på Tallyckan. BILD: JOSEFINE AHRLING

Huset som visualiserar vår affärsplan 2024–2027



ÄGARDIREKTIV	God lönsamhet över tid. Optimalt resursutnyttjande och affärsmässig samhällsnytta i Skövde.		
ÖVERGRIPANDE MÅLOMRÅDEN	BÄST FÖR KUNDERNA	BÄST FÖR MEDARBETARNA	BÄST FÖR SKÖVDE
ÖVERGRIPANDE MÅL UNDER PERIODEN	Vi har en kundnöjdhet i nivå med de bästa hyresvärdarna i Sverige.	Vi har en medarbetarnöjdhet i nivå med de bästa i Sverige.	Vi bidrar till Skövdes tillväxt och är hållbara över tid.
ÖVERGRIPANDE MÅTETAL	Vi har varit nominerade till Kundkristallen minst en gång under perioden inom respektive kategori: produkt, service och profil.	eNPS>50 *employee Net Promotor Score. Ett mått på hur goda ambassadörer våra medarbetare är.	Skövdebostäder har inga nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären år 2045.

Företagets framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Skövdebostäder har en stabil ekonomisk grund och därmed goda förutsättningar att fortsätta bedriva och utveckla verksamheten i enlighet med ägardirektivet. Bolaget har goda möjligheter till fortsatt tillväxt, men står samtidigt inför utmaningar kopplade till ökade kostnader, lagkrav, kompetensförsörjning och förändringar i efterfrågan. För att möta dessa utmaningar arbetar vi aktivt med att säkerställa en långsiktigt hållbar och effektiv verksamhet.

Bolaget genomför även en omfattande omställning mot hållbarhet inom flera områden. Framöver behöver vi fortsätta arbetet med till exempel hållbar nyproduktion, övergång till cirkulär ekonomi, att bibehålla trygghet i alla bostadsområden och hantering av klimatförändringar som kan medföra högre temperaturer i bostäder. Demografiska förändringar och tillgång till finansiering är ytterligare faktorer som påverkar framtida utveckling.

För att möta framtidens krav behöver bolaget säkerställa rätt kompetens och hantera kostnader

kopplade till utveckling. Kompetensförsörjning är en kritisk fråga. Digitalisering och användning av AI för drift och analyser är viktiga delar i denna process, liksom att upprätthålla hög säkerhet både i bostadsområden och inom IT. Dessutom måste vi följa nya myndighetskrav och lagstiftning, vilket kan innebära ökade kostnader och behov av anpassning.

Att äga och förvalta fastigheter innebär risker som Skövdebostäder kontinuerligt arbetar med att minimera. Några väsentliga risker är förändringar i efterfrågan på bostäder inom kommunen, ökade räntnivåer, stigande taxebundna kostnader och eventuella nedskrivningar av fastigheter. För att säkra ett gott framtida resultat är det avgörande att nyproduktion sker där efterfrågan är hög och att den ekonomiska kalkylen är hållbar. Ökade kostnader för taxor är också utmanande. Det är svårt att fullt ut kompensera dessa genom hyreshöjningar, vilket riskerar att påverka bolagets resultat negativt.

Viktiga förändringar i verksamheten

Under året har Skövdebostäder köpt bolaget Skövde Eldaren AB med organisationsnummer 559256-4032. Dotterbolaget har per 30/12-2025 fusionerats genom absorption in i AB Skövdebostäder. Skövde Eldaren

AB ägde fastigheten Skövde Eldaren 1 och syftet med köpet var att bygga bostäder på platsen. Vi har nu startat byggnationen av bostadshus med 134 lägenheter.



Organisation och medarbetare

Skövdebostäder har 122 tillsvidareanställda medarbetare och under året har vi haft 58 säsongs- och sommaranställda. Det gör bolaget till en förhållandevis stor arbetsgivare i Skövde kommun och arbetet med organisation och interna frågor är mycket viktigt.

Bolagets medarbetare är nöjda med sin arbetsmiljö, både den fysiska och den psykosociala. Skövdebostäder arbetar systematiskt för att säkerställa att medarbetarna har en trygg och säker arbetsplats. Under året har vi tagit fram en plan för långsiktig medarbetarhälsa. Vi har ett måltal för sjukfrånvaro på 5 procent och ligger just nu strax över på närmare 6 procent.

Skövdebostäder genomför två gånger per år en medarbetarundersökning för att ta pulsen på hur

medarbetarna upplever arbetsklimatet, sin chef och hur goda ambassadörer de är för bolaget. Det mål som bolaget följer är eNPS (employee Net Promoter Score) och handlar om medarbetarnas rekommendationsvilja. Bolaget arbetar aktivt för att nå målet inom ramen för målområdet Bäst för medarbetarna, vilket är ett eNPS på minst 50. Den senaste mätningen genomfördes hösten 2025 där resultatet för eNPS uppgick till 61 (38). Resultatet är högt i jämförelse med alla typer av företag.

Skövdebostäder har en visselblåsarfunktion som kan användas för att rapportera alla typer av missförhållanden eller oegentligheter i ett arbetsrelaterat sammanhang och som är av allmänintresse. Under 2025 har inga rapporteringar skett.

Hållbarhetsupplysningar

Under året har Skövdebostäder nått ett av våra mål kring klimatpåverkan, där vår energianvändning ska minska 30 procent till 2030 (med basår 2007). Utfallet för 2025 visar att vi uppfyllt målet redan till detta års rapportering. Vi har också genomfört flera projekt kopplat till ekologisk hållbarhet – till exempel har vi moderniserat ett antal undercentraler, återbrukat takpannor i samband med renoveringar och börjat montera solcellspaneler på fasader. I våra byggprojekt Eldaren och Vadden finns klimatmål. Bolaget

har också utvecklat och implementerat fler krav- och mervärdesmodeller i avtal för att främja social och ekologisk hållbarhet.

Skövdebostäder har valt att upprätta en hållbarhetsrapport som en handling skild från årsredovisningen, i enlighet med 6 kap. 11 § årsredovisningslagen (ÅRL). Hållbarhetsrapporten publiceras på vår webbsida, skovdebostader.se. Hållbarhetsrapporten har inte varit föremål för revision.



Miljövårdarna Tomas Kosir och Emma Bäck Persson skapar trivsel.

BILD: TOBIAS ANDERSSON,
TOBY PHOTOGRAPHY

Femårsöversikt

PER DEN 31 DECEMBER

Fastighetsbestånd	2025	2024	2023	2022	2021
Antal bostäder	5 788	5 788	5 700	5 573	5 505
- varav studentbostäder	1 010	1 010	1 010	1 008	1 008
Antal lokaler	56	56	52	52	52
Antal garage	1 339	1 338	1 327	1 300	1 293
Antal parkeringsplatser	2 870	2 865	2 814	2 770	2 695
Bostadsyta, m ²	355 083	355 083	350 190	345 070	340 690
- varav studentbostadsyta, m ²	31 024	31 024	31 054	30 931	30 931
Lokalyta, m ²	9 183	9 183	8 351	8 351	8 351
Garageyta, m ²	19 036	19 024	18 846	18 515	18 409
Vägd yta, m ²	370 612	370 608	364 823	359 593	355 178

Lägenheter	2025	2024	2023	2022	2021
Varmhyra kr/m ²	1 384	1 321	1 250	1 193	1 163
Antal nyproducerade lägenheter	-	88	161	68	132
Antal stamrenoverade lägenheter	-	-	-	-	-
Antal hushåll med HLU-rabatt	2 958	2 767	2 772	2 705	2 643
HLU-rabatt i genomsnitt per hushåll med rabatt, kr	2 042	1 872	1 825	1 656	1 670

Ekonomi	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, kkr	533 390	503 253	467 025	438 580	423 482
Resultat efter finansiella poster, kkr	118 473	94 836	128 541	117 466	121 316
Balansomslutning, kkr	3 433 340	3 235 332	3 232 468	3 124 918	2 860 051
Soliditet, %	50,8	51,5	49,7	48,4	50,2
Justerad soliditet, %	75,5	76,2	74,6	75,1	77,0
Likviditet, %	38,2	25,7	21,6	67,5	9,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kkr	246 840	194 826	221 410	146 652	258 424
Skulder till långivare, kkr	1 446 679	1 374 704	1 431 489	1 397 165	1 240 946
Låneskuld kr/m ² vägd yta	3 903	3 709	3 924	3 885	3 495
Aktieutdelning, kkr	30 245	15 230	15 254	15 180	15 085
Hysesbortfall outhyrda objekt, kkr	1 439	2 846	1 640	1 038	890
Hysesförluster obetalda hyror, kkr	151	576	99	183	221
Direktavkastning på totalt kapital, %	8,3	8,0	7,0	7,3	8,1
Direktavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter, %	3,8	3,6	3,2	3,2	3,4
Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter, %	7,7	9,2	5,0	1,1	10,4
Nettoinvesteringar i fastigheter, kkr	295 627	114 491	314 299	278 300	222 350
Marknadsvärde fastigheter, kkr	7 698 380	7 404 556	7 003 700	6 885 979	7 041 100
Substansvärde, kkr	5 216 365	5 017 646	4 763 554	4 852 904	4 781 792

Personal	2025	2024	2023	2022	2021
Medelantalet anställda	112	112	117	112	111
Personalomsättning, %	5,0	13,3	5,2	6,4	4,7
Sjukfrånvaro, %	6	5	7	7	5

Vinstdisposition

FÖRSLAG TILL DISPOSITION

Styrelsen föreslår 2026 års årsstämma att av de disponibla vinstmedlen, kronor 188 886 182

kronor 245 280 (3,36 kr/aktie) utdelas till aktieägarna enligt 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,

kronor 30 000 000 utdelas till aktieägarna enligt 5 § 1 p lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,

kronor 158 640 902 balanseras i ny räkning.

Utdelningen utbetalas efter årsstämma 2026.

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 3,36 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 2,36 procent för 2025, med tillägg av en procentenhet. Därutöver ger bolaget en utdelning för bostadsförsörjningsåtgärder, som regleras i 5 § 1 p lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, med 30 000 000 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 2025 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningar jämte kassaflödesanalys, se nästa sida och framåt.

Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2025 (KKR)

Nettoomsättning	Not	2025	2024
Hysesintäkter	2	508 656	481 391
Övriga förvaltningsintäkter		24 734	21 862
Summa nettoomsättning		533 390	503 253

Fastighetskostnader

Underhållskostnad		-17 352	-18 200
Driftskostnader	3	-208 301	-202 236
Fastighetsskatt		-9 232	-8 956
Avskrivningar	4	-126 435	-122 237
Summa fastighetskostnader		-361 320	-351 629

Bruttoresultat		172 070	151 624
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-13 467	-14 446
Rörelseresultat	6, 7, 8	158 603	137 178

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och liknande resultatposter		193	335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 323	-42 677
Summa finansiella poster		-40 130	-42 342
Resultat efter finansiella poster		118 473	94 836

Bokslutsdispositioner

Återförd periodiseringsfond		17 039	27 558
Förändring överavskrivningar		200	-200
Summa bokslutsdispositioner		17 239	27 358
Resultat före skatt		135 712	122 194
Skatt på årets resultat	9	-28 420	-26 418

ÅRETS VINST		107 292	95 776
--------------------	--	----------------	---------------



Balansräkning

PER DEN 31 DECEMBER 2025 (KKR)

Anläggningstillgångar	Not	2025	2024
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för datorprogram	10	1 502	568
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 502	568
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	11, 14	3 208 939	3 137 917
Inventarier och förbättringsutgifter på annans fastighet	12	17 891	19 392
Pågående ny- och ombyggnader	13	156 592	51 819
Summa materiella anläggningstillgångar		3 383 422	3 209 128
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	15	419	467
Summa finansiella anläggningstillgångar		419	467
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 385 343	3 210 163
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		4 504	489
Skattefordringar		28 782	15 166
Övriga fordringar	16	9 769	3 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 942	6 250
Summa kortfristiga fordringar		47 997	25 169
Kassa och bank		-	-
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		47 997	25 169
SUMMA TILLGÅNGAR		3 433 340	3 235 332



Balansräkning

PER DEN 31 DECEMBER 2025 (KKR)

Bundet eget kapital	Not	2025	2024
Aktiekapital, 73 000 aktier med kvotvärde 100 kr		7 300	7 300
Reservfond		1 522 700	1 522 700
Summa bundet eget kapital		1 530 000	1 530 000

Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		81 594	1 049
Årets vinst		107 292	95 776
Summa fritt eget kapital	18	188 886	96 825

SUMMA EGET KAPITAL		1 718 886	1 626 825
---------------------------	--	------------------	------------------

Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	19	28 228	45 267
Överavskrivningar inventarier		4 810	5 010
Summa obeskattade reserver		33 038	50 277

Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	20	106 173	82 555
Övriga avsättningar	21	3 068	3 193
Summa avsättningar		109 241	85 748

Långfristiga skulder			
Skuld till Skövde kommun	22	1 446 679	1 374 704
Summa långfristiga skulder		1 446 679	1 374 704

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42 153	19 700
Skuld till koncernbolag		5 916	7 299
Övriga kortfristiga skulder		13 429	12 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	63 998	57 818
Summa kortfristiga skulder		125 496	97 778

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 433 340	3 235 332
---------------------------------------	--	------------------	------------------



Kassaflödesanalys

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

Den löpande verksamheten	2025	2024
Rörelseresultat	158 603	137 178
Erhållen ränta	193	335
Erlagd ränta	-40 323	-42 678
Avskrivningar som belastat resultatet	126 413	122 363
Reavinst/realförlust som belastat resultatet	-54	-841
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1 920	1 963
Utbetald inkomstskatt	-18 418	-32 189
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	228 334	186 131

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 212	7 977
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	27 718	718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 840	194 826

Investeringsverksamheten		
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-295 627	-114 491
Utbetalningar för förvärv av inventarier mm	-4 953	-6 245
Utbetalningar för förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1 159	-346
Inbetalningar från försäljning av inventarier mm	117	841
Ut-/inbetalningar från övriga finansiella anläggningstillgångar	48	63
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-301 574	-120 178

Finansieringsverksamheten		
Inbetalningar för upptagna långfristiga lån	71 974	-
Utbetalningar för amortering av långfristiga lån	-	-56 784
Utbetalningar för avsättning tjänstepension	-2 010	-2 610
Utdelning	-15 230	-15 254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	54 734	-74 648

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



Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2025 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 kostnader för internt nedlagd tid. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

Fusion

Under året har dotterbolaget Skövde Eldaren AB, organisationsnummer 559256-4032, fusionerats in i AB Skövdebostäder, organisationsnummer 556042-3039. Redovisning har skett enligt BFNAR 2020:5, Redovisning av Fusion, punkt 2.4 där anskaffningsvärdet fördelats på de övertagna tillgångarna och skulderna samt redovisat ett övervärde i fastigheten på 5 885 kkr enligt marknadsvärde på fastigheten.

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
Fönster	40
Badrum	30
Relining	30
Installationer	20
Inre ytskikt	15
Övrigt	50
Komponent markanläggning	20

Fastighetsvärdering

Bolaget gör årligen en värdering av fastigheterna. Vartannat år internt och vartannat år av en extern part. Årets värdering har utförts av en extern oberoende part.

Finansiella instrument

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

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. Uppskjuten 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 utgörs den operationella leasingen av fordon. Se vidare not 25.

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.

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Bostäder	436 643	414 601	-352	-1 797	436 291	412 804
Lokaler	11 196	10 713	-323	-229	10 873	10 484
Garage	8 342	8 144	-205	-221	8 137	7 923
P-platser	6 807	6 466	-545	-573	6 262	5 893
Studentbo.	53 247	49 797	-14	-26	53 233	49 771
SUMMA	516 235	489 721	-1 439	-2 846	514 796	486 875

Därutöver avseende bostäder

	2025	2024
Tillvalsavgifter	20	47
Underhållsrabatter	-6 041	-5 237
Hyresrabatter	-119	-294

SUMMA HYRESINTÄKTER 508 656 481 391

Not 3

Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	58 223	54 728
Fastighetsanknuten administration	41 524	43 232
Reparationer	17 882	21 314

Taxebundna kostnader

El	13 167	12 273
Vatten	15 737	13 174
Avfallshantering	11 037	12 578
TV	529	908
Uppvärmning	38 267	34 346

Övriga driftskostnader

Riskkostnader	3 389	1 804
Fastighetsförsäkring	2 114	2 072
Fritidsverksamhet i egen regi	4 444	4 146
Boinflytande	345	232
Förhandlingsersättning	653	595
Markavgifter	990	834

SUMMA DRIFTSKOSTNADER 208 301 202 236

Varav inköp från koncernbolag 49 967 41 416

Not 4

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	109 880	104 732
Markanläggningar	9 890	9 711
Inventarier	6 665	6 701
Utrangeringar	-	1 093

SUMMA AVSKRIVNINGAR 126 435 122 237

Not 5

Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2025	2024
Personalkostnader	8 881	9 960
Övriga kostnader	4 586	4 486

SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

13 467 14 446

Not 6

Ersättning till revisorerna avseende

	2025	2024
Revision	485	236
Lekmannarevision	38	19
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	103	5

SUMMA ERSÄTTNING 626 260

Not 7

Löner och andra ersättningar

	2025	2024
Styrelse och VD		
Lön mm	1 970	1 886
Sociala avgifter	1 023	796
Pensionskostnader	470	487

SUMMA 3 463 3 169

Övrig personal

Lön mm	56 833	55 443
Sociala avgifter	20 419	20 495
Pensionskostnader	5 981	6 542

SUMMA 83 233 82 480

Årets avsättning för tjänstepension till personalen exkl löneskatt (sociala avgifter) uppgår till 1 504 (1 611) kkr.

Vid årets slut hade bolaget 122 (122) anställda:

Kvartersvärdar och miljövärdar	47	47
Trygghetsvärdar	6	6
Byggnadsarbetare, elektriker m fl	12	13
Administrativ personal	57	56

SUMMA 122 122

Medeltalet anställda beräknat efter 1700 årsarbetstimmar

Antal kvinnor	47	44
Antal män	65	68

SUMMA 112 112

Antal kvinnor i styrelsen	3	3
Antal män i styrelsen	6	6
Antal kvinnor i chefsposition	6	6
Antal män i chefsposition	7	7

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

Not 8

Sjukfrånvaro

	2025	2024
Total sjukfrånvaro	6%	5%
- korttidsjukfrånvaro	3%	3%
- långtidsjukfrånvaro	3%	2%
- sjukfrånvaro för män	3%	3%
- sjukfrånvaro för kvinnor	3%	2%
- anställda - 29 år	4%	4%
- anställda 30 - 49 år	6%	6%
- anställda 50 år -	6%	3%

Not 9

Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	4 802	20 002
Uppskjuten skatt	23 618	6 416

SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT 28 420 26 418

Aktuell skatt

	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	135 712	122 194
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	27 957	25 172
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	168	580
Skattemässiga justeringar avseende avskrivningar	-23 618	-6 416
Skatteeffekt av återföring av periodiseringsfond och schablonränta	323	734
Skattereduktion för förnybar el	-18	-18
Korrigerigering av tidigare års skatt	-10	-50

SUMMA AKTUELL SKATT 4 802 20 002

Not 10

Balanserade utgifter för datorprogram	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	2 846	2 500
Nyanskaffningar under året	1 160	346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 006	2 846
Ingående avskrivningar	2 278	2 089
Årets avskrivningar	226	189
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 504	2 278
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	1 502	568

Not 11

Byggnader	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	4 123 650	3 856 673
Nyanskaffningar under året	147 542	64 772
Omklassifiering från pågående ny- och ombyggnader	25 859	204 027
Försäljningar och utrangeringar	-	-1 822
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 297 051	4 123 650
Ingående avskrivningar	1 260 799	1 156 796
Årets avskrivningar	109 880	104 732
Försäljningar och utrangeringar	-	-729
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 370 679	1 260 799
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	2 926 372	2 862 851

Mark	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	144 111	139 614
Nyanskaffningar under året	14 621	4 497
UTGÅENDE ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN	158 732	144 111

Markanläggningar	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	233 068	218 845
Nyanskaffningar under året	2 830	9 784
Omklassifiering från pågående ny- och ombyggnader	-	4 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 898	233 068
Ingående avskrivningar	102 113	92 402
Ingående avskrivningar via fusion	68	-
Årets avskrivningar	9 882	9 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	112 063	102 113
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	123 835	130 955

SUMMA BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Taxeringsvärden	5 489 462	5 543 241

Not 12

Förbättringsutgifter på annans fastighet	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	757	757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757	757
Ingående avskrivningar	696	678
Årets avskrivningar	17	18
Utgående ackumulerade avskrivningar	713	696
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	44	61

Inventarier	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	59 171	55 929
Nyanskaffningar under året	4 954	6 245
Försäljningar och utrangeringar	-972	-3 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 153	59 171
Ingående avskrivningar	39 840	36 221
Försäljningar och utrangeringar	-934	-3 002
Årets avskrivningar	6 400	6 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	45 306	39 840
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	17 847	19 331

SUMMA FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET OCH INVENTARIER	2025	2024
	17 891	19 392

Not 13

Pågående ny- och ombyggnader	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	51 819	224 847
Nyanskaffningar under året	130 724	35 438
Omklassifiering till byggnader	-25 859	-208 466
Kostnadsförda projekt	-92	-
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	156 592	51 819

Not 14

Förvärv och fusion av dotterbolag

Under räkenskapsåret har AB Skövdebestäder, organisationsnummer 556042-3039, förvärvat samtliga aktier i dotterbolaget Skövde Eldaren AB, organisationsnummer 559256-4032, den 1 september 2025. Dotterbolaget fusionerades därefter med moderbolaget genom absorption den 30 december 2025. Fusionen har redovisats enligt BFAR 2020:5. Nedan redovisas de övertagna tillgångarna och skulderna per fusionsdagen:

Tillgångar och skulder per fusionsdagen	2025	2024
Mark	14 621	-
Övriga fordringar	1	-
Kassa o Bank	120	-
Skatteskuld	1 625	-
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	17	-
Nettoomsättning	-	-
Övriga kostnader	-38	-
RÖRELSERESULTAT	-38	-

Inga goodwillposter har uppstått. Ett övervärde i fastigheten som avser skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde ingår i mark med 5 885 kkr.

Not 15

Andra långfristiga fordringar	2025	2024
Insatskapital Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
HBV, Återbäring	379	427
SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	419	467

Not 16

Övriga fordringar	2025	2024
Övrigt	9 769	3 264
SUMMA ÖVRIGA FORDRINGAR	9 769	3 264

Not 17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025	2024
Fastighetsförsäkring	-	60
Övriga	4 942	6 190
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	4 942	6 250

Not 18

Vinstdisposition	2025	2024
Balanserat resultat	81 594	1 049
Årets resultat	107 292	95 776
SUMMA	188 886	96 825

Utdelas till aktieägare, 3,36 (3,15) aktie, enligt 3 § *	245	230
Utdelas till aktieägare, enligt 5 § 1 p *	30 000	15 000
Överförs i ny räkning	158 641	81 594

SUMMA	188 886	96 824
--------------	----------------	---------------

* Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Not 19

Periodiseringsfond	2025	2024
Summa 2019 års taxering	-	17 039
Summa 2020 års taxering	28 228	28 228
SUMMA PERIODISERINGSFONDER	28 228	45 267

Not 20

Uppskjuten skatt	2025	2024
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	106 173	82 555
SUMMA	106 173	82 555

Not 21

Övriga avsättningar	2025	2024
Avsättning till pensioner	1 198	1 183
Avsättning för tjänstepension till personalen	1 870	2 010
SUMMA ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	3 068	3 193

Not 22

Skulder till Skövde kommun	2025	2024
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	1 446 679	1 374 704
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	1 446 679	1 374 704

Limit uppgår till 1 700 000 (1 700 000)

Not 23

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025	2024
Upplupna löner	206	237
Upplupna semesterersättningar mm	5 795	5 632
Upplupen skuld för sociala avgifter	3 688	3 646
Upplupna kostnadsräntor	-	331
Förskottsbetalda hyror	46 006	43 405
Övriga interimsskulder	8 304	4 567
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	63 998	57 818

Not 24

Ställda säkerheter	2025	2024
Inteckningar i fastigheter och tomträtter	-	-
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	1 205	1 187

Definitioner

AKTIEUTDELNING. För årsstämman föreslagen utdelning, vilket 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 balansomslutningen justerad för övervärde.

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

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

LIKVIDITET. Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

SOLIDITET. Eget kapital plus 79,4% 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.



En del av Skövde kommun

ORGANISATIONSNUMMER: 556042-3039 | **POSTADRESS:** Box 303, 54127 Skövde | **BESÖKSADRESS:** Drottninggatan 2A
TELEFON: 0500-477400 | **E-POST:** info@skovdebostader.se | **HEMSIDA:** www.skovdebostader.se