Årsredovisning / Hållbarhetsredovisning 2019

SKÖVDEBOSTÄDER

Ett av punkthusen på naturnära Frostaliden.

INLEDNING

03 ÅRET I KORTHET
04 VD HAR ORDET
06 UPPFÖLJNING AFFÄRSPLAN 2016–2019

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

12 STRATEGI FÖR HÅLLBARHET
16 STYRELSE
17 ORGANISATION & MEDARBETARE
18 FASTIGHETSUTVECKLING
22 SOCIAL HÅLLBARHET
26 EKOLOGISK HÅLLBARHET
28 EKONOMISK HÅLLBARHET
30 VERKTYG FÖR HÅLLBARHET

SIFFROR

32 HÅLLBARHET I SIFFROR
34 VINSTDISPOSITION
35 RESULTATRÄKNING
36 BALANSRÄKNING
38 KASSAFLÖDESANALYS
39 NOTER
42 DEFINITIONER
43 FEMÅRSÖVERSIKT
44 FASTIGHETSFÖRTECKNING
46 REVISIONSBERÄTTELSE
47 GRANSKNINGSRAPPORT
48 KONTAKTUPPGIFTER

Detta är Skövdebostäder

Skövdebostäder ägs av Skövde Stadshus AB som i sin tur ägs av Skövde kommun. Som stadens största hyresvärd bidrar vi till kommunens budskap om det goda boendet genom våra cirka 5 300 bostäder av alla upptänkliga slag och storlekar. Från centrala smålägenheter i 1800-talshus till ett naturnära boende i radhus.

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

Företaget har drygt 100 anställda i en kundnära organisation uppdelad på tre distrikt med kvartersvärdar i varje bostadsområde.

PRODUKTION: WWW.MOROT.SE

Vad hände 2019?

- Utsågs till *Årets samhällsbyggare* av tidningen Dagens samhälle
- Nominerade till *European Housing Award* 2019 med Ekedal
- Styrelsen beslutade om ny affärsplan för åren 2020–2023
- Färdigställande och inflyttning Frostaliden etapp 1, 63 lägenheter
- Färdigställande och inflyttning Frostaliden etapp 2, 63 lägenheter
- Färdigställande och inflyttning Grubbagården, 44 lägenheter samt en mindre närbutik i markplan
- Färdigställande av personallokaler och tre nya lägenheter på Lillegården
- Färdigställande av personallokaler på Per-Andersgården
- Färdigställande av personallokaler och kontor på Aspö gård för bosociala enheten samt norra distriktets ledning
- Projektering och byggstart Kurorten, 132 studentlägenheter
- Projektering och byggstart av Timmerlyckan i Timmersdala, 13 lägenheter
- Markreservation och fortsatt planering Mossagården, 73 trygghetsbostäder
- Fortsatt planering Bostället 23, 75 lägenheter
- Fortsatt planering Stöpen, Tallstigen, 18 lägenheter
- Planering Vadden, 44 lägenheter
- Markreservation Södra Ryd, Hälsans park
- Markreservation Trädgårdsstaden etapp 3
- Fortsatta satsningar på energi- och vattenbesparande åtgärder
- Pågående installation av FTX för att sänka radonhalter och förbättra inomhusklimat på Getingen
- Fortsatt arbete med implementering av matavfallsinsamling
- Fortsatt arbete med införande av källsortering för förpackningar via underjordiska system
- Fortsatt utbyggnad av laddplatser till elbilar utifrån efterfrågan
- Fortsatta solcellsinstallationer
- Införde policyn *Våga bry dig* som bygger på *Huskurage*
- Vd-byte i maj 2019 – tillförordnad vd Morgan Arvidsson
- Införande av passage- och bokningssystem på Lillegården, Billingssluttningen och Per-Andersgården

Vad händer 2020?

- Färdigställande och inflyttning Frostaliden etapp 3, 63 lägenheter
- Färdigställande och inflyttning Timmerlyckan i Timmersdala, 13 lägenheter
- Upphandling och projektering Mossagården, 73 trygghetsbostäder
- Upphandling av Bostället 23, 75 lägenheter
- Upphandling Trädgårdsstaden etapp 3
- Fortsatt byggnation Kurorten, 132 studentlägenheter
- Fortsatt planering Stöpen, Tallstigen, 18 lägenheter
- Fortsatt planering Vadden, 44 lägenheter
- Markanvisning Södra Ryd, Hälsans park
- Planering för nybyggnationsprojekt med färdigställande efter 2023
- Fortsatta satsningar på energi- och vattenbesparande åtgärder
- Färdigställa installation av FTX-ventilation för att sänka radonhalter och förbättra inomhusklimat på Getingen
- Fortsatt utbyggnad av hushållsnära källsortering med underjordiska kärl
- Upphandla FTX-ventilation för att sänka radonhalter och förbättra inomhusklimat samt möjlighet till köksuppgradering på Billingssluttningen
- Fortsatt utbyggnad av laddplatser till fordon utifrån efterfrågan
- Fortsatta solcellsinstallationer

Sammanfattning och nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (kkr)	385 249	368 591	343 288	326 610	318 552
Resultat efter finansiella poster (kkr)	87 775	116 070	108 603	103 646	103 438
Balansomslutning (kkr)	2 741 823	2 499 030	2 378 125	2 102 754	1 901 199
Soliditet (%)	46,3	48,6	47,1	49,2	50,3
Hyresbortfall outhyrda objekt (kkr)	426	526	530	800	933
Hyresförluster obetalda hyror (kkr)	161	124	35	131	143
Direktavkastning på totalt kapital (%)	7,8	8,4	8,2	9,0	9,7
Direktavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter (%)	3,6	3,9	4,1	4,5	4,9
Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter (%)	7,6	11,4	12,7	11,3	13,3
Antal nyproducerade lägenheter	170	150	149	84	17
Antal stamrenoverade lägenheter	-	14	3	0	234
Bruttoinvesteringar i fastigheter (kkr)	279 967	273 702	324 203	256 386	210 879
Marknadsvärde fastigheter (kkr)	5 864 699	5 414 265	4 893 000	4 161 900	3 894 200
Substansvärde (kkr)	4 092 361	3 775 575	3 304 888	2 915 636	2 626 616

FOTO: VICTOR HILDING, MIKAEL LJUNGSTRÖM

Samarbete och framtidsplanering

När vi nu summerar 2019 kan vi lägga ytterligare ett framgångsrikt år bakom oss.

SKÖVDEBOSTÄDER har bland annat färdigställt och haft inflyttning i drygt 170 lägenheter, vilket är fantastiskt roligt. Den största delen av vår nyproduktion är Frostaliden, där vi bygger höga hus med trästomme. En ny teknik och en ny produktionsmetod som har gett nationell uppmärksamhet, där vi gärna delar med oss av våra kunskaper. Skövde kan också vara stolt över vårt nya tolvvåningshus på Grubbagården. Ett förtätningsprojekt i ett sextiotalsområde, som bidrar till olika hyresnivåer och varierade bostadsstandarder. Det ger i sin tur ökad möjlighet för integration och mångfald av hyresgäster.

Högskolan och studenterna är viktiga för staden. Vårt byggstartsevent i september för 132 nya studentlägenheter var därför en milstolpe för ungdomar och framtida kompetens. Med vår byggstart av 13 radhus i Timmersdala öppnar vi ett nytt koncept med byggnation i yttertätorter. Här följer vi upp marknadens respons för att kunna utveckla koncept i framtiden. Vi kan också konstatera att branschen och många andra fortfarande är intresserade av att se vad vi i Skövde gör, då antalet studiebesök är fortsatt stort.

Ekonomiskt har vi klarat oss bra och kan presentera ett fortsatt starkt resultat. Men det finns också orosmoln på det ekonomiska området. Inte för bolagets egna ekonomi, men för kommande nyproduktioner och kalkyler som ska generera hyror som folk i allmänhet har råd med. Vi har sett en fortsatt ökande produktionskostnad, vilket riskerar att ge hyror som inte fungerar i Skövde. Det finns tydliga signaler att marknaden varken kan eller vill betala vilka hyror som helst. Här kommer vi bland annat att få jobba med effektiv produktion och att upphandla smart.

I BÖRJAN AV MAJ tog jag över som tillförordnad vd. Det har varit en utmaning som jag löst tillsammans med mina kollegor i ledningsgruppen och alla andra otroligt duktiga medarbetare inom Skövdebostäder. Samarbete och framtidsplanering har varit ledorden under min vd-period. Verksamheten har rullat på och alla har dragit sitt strå till stacken. Mellan maj och november jobbade vi intensivt med den nya affärsplanen som gäller 2020–2023. Där finns tydliga mål för vad organisationen ska uppnå under perioden. Det handlar om fortsatt arbete för nöjda kunder, satsningar på organisation och personal, att kontinuerligt bidra till stadsutvecklingen genom nybyggnation och underhåll av befintligt bestånd samt ett tydligt och starkt samhällsansvar och satsningar för att göra bred nytta för vårt framtida Skövde. Detta är en rejäl utmaning som vi tänker möta med full kraft under kommande år!

MORGAN ARVIDSSON, TF VD

1 Den största delen av vår nyproduktion har under året varit på Frostaliden med 126 lägenheter i fyra höghus med trästomme. 2020 färdigställs ytterligare 63 lägenheter i två huskroppar.

2 I Grubbagården på Havstena restes under året ett nytt 12-våningshus med 44 lägenheter, takterrass och livsmedelsbutik i bottenplan.

3 Högskolan och studenterna är viktiga för staden. Vårt byggstartsevent i oktober för 132 nya studentlägenheter var därför en milstolpe.

Bygget på Kurorten invigdes med en äppelskalartävling. Lars Niklasson, rektor Högskolan i Skövde, Henrik Bergström, studentkårens ordförande, Peter Lennartsson, vd Skeppsviken Skövde och Bernt Mårtensson, styrelseordförande Skövdebostäder.

Skövdebostäder lägger nu inte bara 2019 bakom oss. Årsskiftet innebär också avslutning och sammanfattning på den affärsplan som bolaget arbetat efter mellan åren 2016–2019. Bolaget väljer att ta tillfället i akt och redovisa detta i samband med års- och hållbarhetsredovisningen innan förvaltningsberättelsen tar vid. Först presenteras målen för att sedan följas av korta analyser i text och medföljande grafer med resultat.

Uppföljning av affärsplan 2016–2019:

Målsättningar

KUNDER & MARKNAD

NÖJDASTE KUNDERNA I SVERIGE – EXTRA FOKUS PÅ:

- Inflytande
- Service
- Trygghet och trivsel
- Attraktivitet

VARUMÄRKESKÄNNEDOM

- Ökad varumärkeskännedom nationellt i allmänhet och branschen i synnerhet. Vi ska vara en förebild för andra bostadsföretag.
- Ökad varumärkeskännedom i Skövde
  - 85 % ska ha en positiv attityd till bolaget
  - 75 % ska tycka att vi bidrar till positiv utveckling av kommunen
  - 60 % ska tycka att vi tar ett aktivt miljöansvar

UTHYRNINGSGRAD

- 100 % ska vara uthyrt vid första inflyttning i nyproduktion
- Hyresbortfall ska inte överstiga 500 000 kr per år

EKONOMI

DIREKTAVKASTNING

- 4–6 % i förhållande till marknadsvärdet.

TOTALAVKASTNING

- Över tid högre än 7 % i förhållande till marknadsvärdet.

SOLIDITET

- Synlig > 30 %, justerad > 40 %

KASSAFLÖDE

- Motsvarande minst 30 % av investeringar

7 % Så hög ska vår totalavkastning i förhållande till beståndets marknadsvärde vara över tid.

NYBYGGNATION

700 Minst så många nya lägenheter ska vara klara för inflyttning till år 2019.

NYBYGGNATION

- Minst 700 lägenheter färdigställda till 2019
- Ett byggprojekt ska påbörjas i ytterområdena Timmersdala och/eller Stöpen.

SAMVERKANSPROJEKT

- Minst fem större samverkansprojekt med färdigställande 2020–2030

MEDARBETARE

NÖJDA MEDARBETARE

- Engagemang och motivation > 90 %
- Frisknärvaro > 85 %

90%

Minst så stor andel av våra medarbetare ska känna engagemang och motivation i sitt arbete.

HÅLLBARHET

KLIMAT

- Klimatneutralitet uppnådd 2019

ENERGIFÖRBRUKNING

- Sänkt energiförbrukning med 20 % till 2019 jämfört med 2014 mätt i kWh/A-temp/år

INTEGRATION

- Tillsätta resurser för att arbeta aktivt med integration

20%

Så mycket lägre ska vår energiförbrukning vara 2019 jämfört med 2014.

Uppföljning av affärsplan 2016–2019:

Analys

Byggnation och fastighetsutveckling

SÅ MYCKET BYGGDE VI

Målet var 700 nya bostäder – resultatet blev 569. Under de senaste fyra åren har Skövdebostäder färdigställt Aspö Ekologi. Det hållbara boendet som rönt stor uppmärksamhet runt om i landet men också internationellt. 242 lägenheter i olika storlekar och hustyper finns på Aspö. Dessutom finns där en förskola och en stadsbondgård. På Ekedal färdigställdes 150 små lägenheter för ungdomar. På Grubbagården färdigställdes 44 lägenheter och på Frostaliden 126 lägenheter. Dessutom har Skövdebostäder byggt om tre fastigheter och därmed kompletterat med fler lägenheter. Dessa är tre lägenheter på Tyr 6, en lägenhet på Saturnus och tre lägenheter på Lillegården.

Det är inte bara många lägenheter utan också projekt med stor variation både vad gäller målgrupper, lägenhetsstorlekar och fokus på olika typer av hållbarhet. Skövdebostäder har under affärsplaneperioden påbörjat byggnation i Timmersdala. Ett större samverkansprojekt ihop med Arne Lorentzon AB, HSB och Skövde kommun planeras på Mossagården.

Att bolaget inte når upp till 700 lägenheter har många förklaringar. Bland annat har vissa projekt tagit längre tid i olika skeden än förväntat. Dessutom har formerna för investeringsstöd ändrats under affärsplaneperioden och som gjort att vissa projekt planerats om löpande för att få till rimliga kalkyler.

Kunder och marknad

NÖJDA KUNDER

Skövdebostäders mål var att ha Sveriges nöjdaste hyresgäster vilket vi lyckades med flera år i rad under perioden enligt den jämförelse som gjorts av undersökningsföretaget AktivBo. Under 2019 genomfördes inte någon undersökning då Skövdebostäder ville börja mäta vartannat år för att ännu bättre hinna arbeta med resultatet. Dessutom tror bolaget att det blir bättre att också göra enskilda processmätningar mer löpande för att få ständigt aktuella bilder över läget. Resultatet i februari 2020 står sig väl med konkurrenterna. Dock ligger siffrorna något under de måltal som nu ligger för perioden 2020–2023. Men såväl serviceindex som produktindex har ökat sedan mätningen 2018.

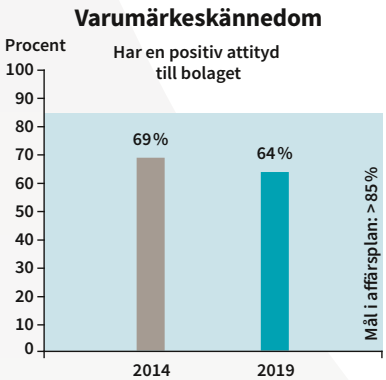
Ett mål var också 100 procent uthyrt vid nyproduktion vilket bolaget lyckats med i alla projekt under affärsplaneperioden.

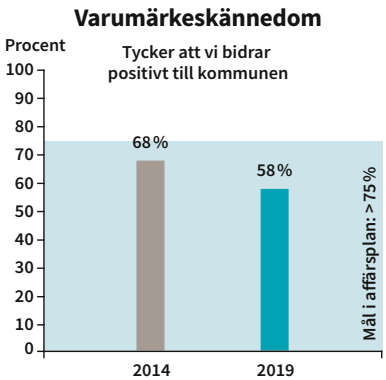
HYRESBORTFALL

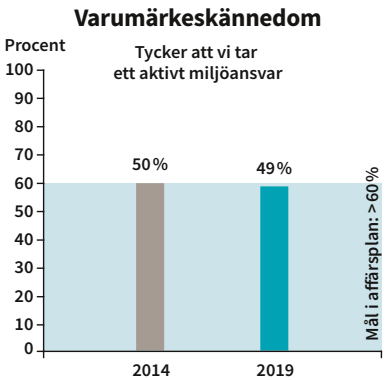
Hyresbortfallet har under hela perioden gått nedåt. Det är inte bostäder som står för merparten av hyresbortfallet utan parkeringsplatser. 2019 var första året Skövdebostäder kom under 500 000 kronor vilket är otroligt lågt. Inför 2020 finns risk för ökade hyresbortfall igen då ett antal lite större kontorslokaler är uppsagda och hyresbortfallet ökar snabbt om inte nya hyresgäster finns på plats. Bolaget ser tyvärr också en negativ trend på hyresbortfall på lägenheter de senaste sex månaderna.

VARUMÄRKET

Skövdebostäder skulle stärka varumärket på tre områden. Den positiva attityden till bolaget skulle öka, fler skulle tycka att bolaget bidrar till en positiv utveckling av kommunen och fler skulle anse att bolaget tar ett aktivt miljöansvar.







”Skövdebostäder har byggt 569 lägenheter de senaste fyra åren. Det är ett högre tempo än någonsin!”

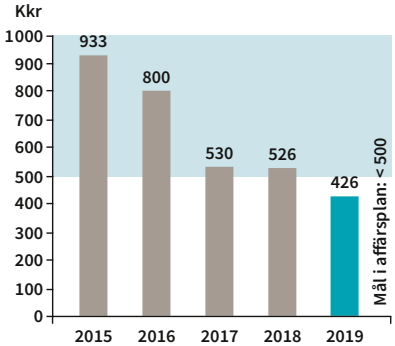
Den senaste mätningen från mars 2019 visar dock att bolaget backat på samtliga områden. Bolaget är fortfarande klart starkast bland konkurrenterna i Skövde men har tyvärr inte lyckats öka på det sätt som var målet. Det bör uppmärksammas att den mätning som gjordes bland vd:ar i branschen visar på det starkaste varumärket bland allmännyttan i Sverige!

En analys av detta ger att fokus på nybyggnation med vd som starkaste talesperson givit eko nationellt i branschen. Genom ett nytt strategiskt arbetssätt under hösten 2019 med bolagets externa kommunikation där medarbetarna och en bredare bild av bolaget lyfts fram tror Skövdebostäder få effekt på det lokala resultatet.

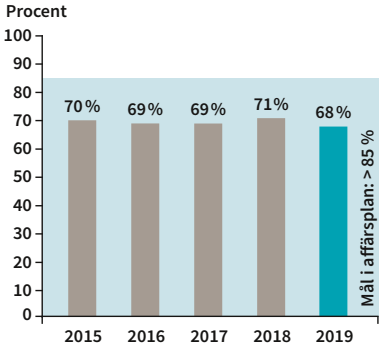
Organisation och medarbetare

Frisknärvaron är 68 procent det är en bit från målet. Frisknärvaro baseras på att en anställd har maximalt fyra sjukdagar på ett år. Målet MMi har inte följts upp regelbundet då bolaget står inför att göra ett omtag med såväl värdegrund som mätmetod för medarbetarnas nöjdhet och trivsel. Det är viktigt att mätningarna sker på ett sätt som är trovärdigt, användbart och skapar engagemang både bland chefer och medarbetare.

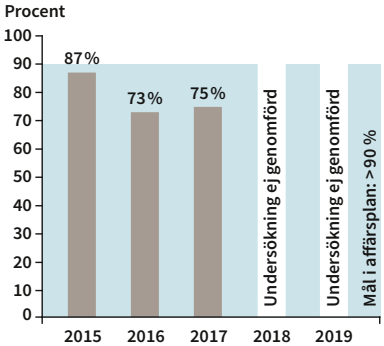
Hyresbortfall outhyrda objekt



Frisknärvaro



Engagemang & motivation



Solceller har installerats i all nyproduktion – som här på Frostaliden.

Hållbarhet

ENERGI

Målet var att spara 20 procent jämfört med 2014 mätt i kWh/A-temp/år. Vi sparade 11 procent. Att vi inte nådde hela vägen fram har flera orsaker. Bland annat har flera nyckelpersoner slutat under tiden, vilket delvis gjort att vi inte hunnit genomföra alla energioptimeringsåtgärder som var förutsättningar för att nå målet och vi har heller inte nyproducerat riktigt så mycket som planerat. I mer än hälften av våra områden finns nu möjlighet till elbilsladdning. Under affärsplaneperioden har Skövdebostäder konstaterat att det bästa sättet att utveckla denna fråga var att låta hyresgästerna efterfråga laddplatser snarare än att själva skapa platser.

Solceller har installerats i all nyproduktion. Beroende på bygglovsprocessen har en del installationer i befintligt bestånd dragit ut på tiden vilket gör att bolaget under affärsplaneperioden inte kunnat installera solceller i alla områden. Nu är dock flertalet installationer på gång.

Klimatneutralitet

Skövdebostäders ambition var att vara klimatneutrala 2019 enligt en för verksamheten definierad avgränsning. I december 2018 gick bolaget med i Allmännyttans klimatinitiativ som tar ett bredare grepp kring bostadsbolagens klimatpåverkan. Det handlar då om allt från energieffektiviseringar till att uppmuntra hyresgäster att leva mer klimatsmart. Då flyttades också fokus i målsättningarna som i den nya affärsplanen är mer i linje med Allmännyttans klimatinitiativ och syftar till en minskad klimatpåverkan även om definitionen inte längre uttrycks som klimatneutralitet.

Integration

Det pågår en rad aktiviteter som är resursskapande för integration. Arbetet utgår i första hand från den bosociala enheten, som är navet i arbetet.

UNDER 2019 har Skövdebostäder:

- Utvecklat arbetet inom den bosociala enheten
- Anlitat inhyrd arbetskraft från Samhall
- Givit utökad lägenhetstilldelning till Skövde kommun
- Startat boskola för nyanlända
- Startat språkcafé

Ekonomi

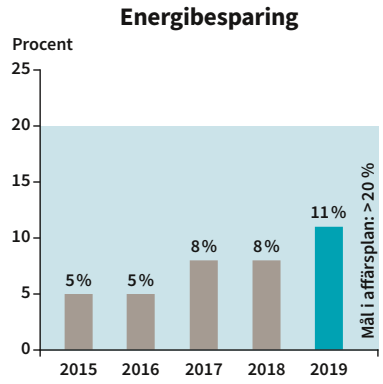
RESULTAT

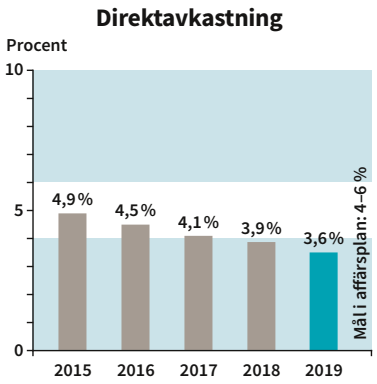
Skövdebostäder har under den aktuella fyraårsperioden hållit såväl direktavkastningskrav som totalavkastningsmålet. Även soliditeten har varit inom målsättningarna.

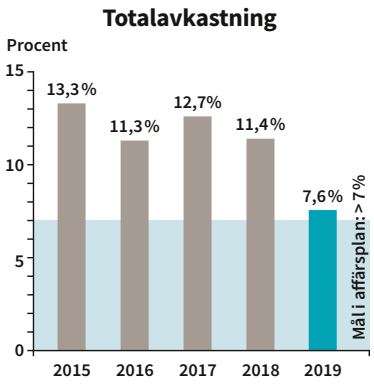
Bolaget har lyckats väl ekonomiskt men det finns utmaningar framåt för att lyckas fortsätta hålla denna höga nivå på bolagets ekonomiska nyckeltal.

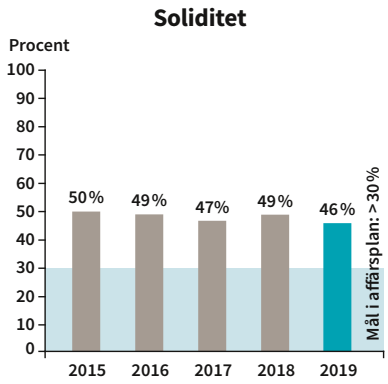
”Skövdebostäder har under den aktuella fyraårsperioden hållit såväl direktavkastningskrav som totalavkastningsmålet. Även soliditeten har varit inom målsättningarna”

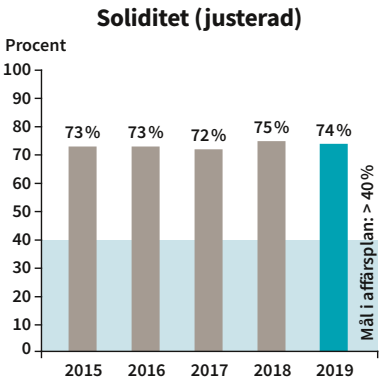
FOTO: VICTOR HILDING

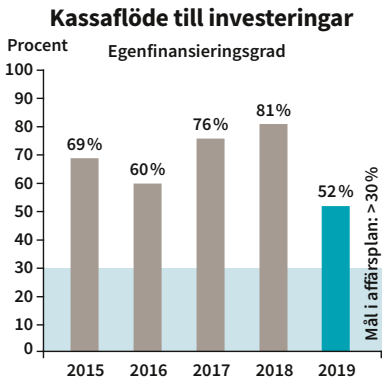












Strategi för hållbarhet

Skövdebostäder fortsätter att göra en **integrerad års- och hållbarhetsredovisning**. Också i år följer siffrorna för hållbarhetsredovisningen främst de indikatorer som tagits fram av Eurhonet (European Housing Network). Förvaltningsberättelsen kombinerar såväl organisation och fastighetsutveckling som de tre hållbarhetsperspektiven – ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

UNDER ÅRET HAR SKÖVDEBOSTÄDER arbetat med en ny affärsplan för 2020–2023. I den tar bolaget ytterligare kliv för att stärka hållbarhetsområdena. Vi tar avstamp i FN:s globala mål för hållbarhet, där vi ser den starkaste kopplingen i mål nummer 11 – Hållbara städer och samhällen. Fler kopplingar återfinns till tio av de globala målen i Skövdebostäders nya affärsplan. FN:s globala mål är visserligen numrerade, men det betyder inte att ett mål prioriteras över ett annat. Genom att ett mål uppfylls förenklar det vägen att uppnå de övriga.

Så påverkar vi vår omgivning

Nästan samtliga kommuner har ett eller flera allmännyttiga bostadsföretag, och i Sverige bor ungefär 15 procent av befolkningen i en lägenhet som ägs av allmännyttan. Genom sin gemensamma storlek utgör allmännyttan en viktig aktör för samhället i stort, både vad gäller boende och hållbarhet. Det handlar bland annat om att skapa trygga och trivsamma bostadsområden. Exempel på detta kan vara allt från att planera utemiljöer för att bidra till spontana möten och att ta hänsyn till biologisk mångfald, till att skapa ökad medvetenhet om vad man som granne kan göra om man misstänker våld i nära relationer. Det handlar också om att på ett långsiktigt och hållbart sätt bygga nytt och renovera befintliga hus och lägenheter för att på olika sätt säkerställa att även mindre köpstarka målgrupper kan efterfråga ett modernt och tryggt boende.

UTMANINGARNA ÄR MÅNGA och finns inom såväl ekologisk och social som ekonomisk hållbarhet. Som Skövdes största hyresvärd kan vi på Skövdebostäder till exempel både genom vår egen verksamhet, men också genom våra hyresgäster, göra stor skillnad för miljön. Skövdebostäder måste se till att minska energiförbrukningen och uppmuntra till en växande delningsekonomi. Socialt ser vi stora utmaningar med att allt fler får svårt att lösa sitt eget boende på grund av ekonomiska förutsättningar eller psykisk ohälsa. Behovet av en förbättrad integrationsprocess fortsätter också. Vi kan som bostadsbolag bland annat bidra genom olika sociala aktiviteter och bointroduktioner samt jobba med ekonomisk hållbarhet och rimliga hyresnivåer i våra projekt.

DET BOSOCIALA ARBETET – som till exempel den bosociala enheten, Aspö gård och trygghetsvärdar – bidrar på många sätt till trygga och trivsamma boendemiljöer och ökad integration i våra bostadsområden. Dessutom arbetar Skövdebostäder för att uppmuntra till mer hållbara val, bland annat genom att skapa förutsättningar för hushållsnära källsortering och matavfallsinsamling.

Men den riktigt stora utmaningen handlar ändå om att alla som behöver det ska få tak över huvudet. Genom fler bostäder i varierande storlekar och lägen bidrar vi till minskad ojämlikhet då fler får möjlighet till bostad. För det krävs att Skövdebostäder fortsätter att bygga på rätt platser, med rätt kvalitet och till rätt pris. Helt enkelt ett prisvärt utbud av bostäder anpassat för alla i kombination med utvecklat affärsmässigt ansvar, baserat på efterfrågan.

Samtidigt påverkar produktionsprocessen och produktionen av byggmaterial klimatet negativt. Vi har högt ställda mål för såväl nyproduktion av bostäder som minskad påverkan på miljön, och är medvetna om att detta innebär både möjligheter och utmaningar för verksamheten.

Skövdebostäder har också ett ansvar som arbetsgivare att vara en trygg och säker arbetsplats som arbetar aktivt för att motverka alla former av diskriminering och korruption.

Miljövärd Oliver Agerborn på den eldrivna flakmopeden.

FOTO: VICTOR HILDING

”Men den riktigt stora utmaningen handlar ändå om att alla som behöver det ska få tak över huvudet”

FOTO: MAHNAZ FAKHARI

Kvalitet och certifiering

SEDAN 2002 har Skövdebostäder varit certifierade inom miljö enligt ISO 14001 och sedan 2016 även inom kvalitet enligt ISO 9001 och inom arbetsmiljö enligt OHSAS 18001. Under 2019 har vi recertifierats inom samtliga tre standarder (numera heter OHSAS 18001 istället ISO 45001).

Skövdebostäder har ett ledningssystem för att tydliggöra processer, samla alla styrdokument, hitta leverantörer och leverantörsbedömningar, samt för att skapa en väg in för att rapportera avvikelser. Ledningssystemet och certifieringarna bidrar till att skapa formalia och struktur kring ett flertal områden och gör att vi ytterligare säkerställer arbetet med ständiga förbättringar. Genom dessa certifieringar kan vi också försäkra ägare, kunder och andra intressenter om att Skövdebostäder tar frågor om hållbarhet på största allvar och tydliggöra vilka processer, strategier och riktlinjer som ligger till grund för arbetet.

”Ledningssystem och certifieringar bidrar till att säkerställa arbetet med ständiga förbättringar”

Planering

Ett annat sätt att säkerställa utveckling, kvalitet och hållbarhet är arbetet med vår fyraåriga affärsplan kombinerat med de årliga verksamhetsplanerna. På så sätt styr vi verksamheten framåt för att nå de övergripande målen.

ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001
KVALITETS-, MILJÖ- & ARBETSMILJÖ-CERTIFIERING
SWEDAC ACKREDITERING
Ackred. nr. 1450
Certifiering av Ledningssystem ISO/IEC 17021
BMG TRADA CERTIFIERING

Intressent- och väsentlighetsanalys

SKÖVDEBOSTÄDERS VERKSAMHET berör flera intressentgrupper. De frågor och tankar som våra intressenter har om ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet får därmed också stor påverkan på företaget. Skövdebostäder arbetar ständigt med att i alla led vara lyhört för samtliga dessa frågor och tankar. En av de starkast påverkande grupperna på verksamheten är kunderna.

Genom dialog och närvaro i områdena samt undersökningar säkerställer vi att arbetet ligger i framkant och att vi når målsättningar ur såväl hållbarhets- som verksamhetsperspektiv. Också övriga grupper hanteras genom dialog, undersökningar och digitala kontaktytor.

Genom en väsentlighetsanalys har Skövdebostäder definierat och prioriterat de frågor där verksamheten har en väsentlig påverkan på omvärlden och kunderna. Analysen visar att det finns många viktiga frågor för våra intressenter. Genom att jämföra detta med hur frågorna påverkar hållbarhet har sju fokusområden definierats för hållbarhetsredovisningen. De väsentliga frågorna kvarstår fortfarande två år efter att bolaget började med den här typen av analys. Parallellt med intressent- och väsentlighetsanalyserna bedömer Skövdebostäder också riskerna inom dessa viktiga områden för att få ytterligare en dimension till kommande handlingsplaner.

”Väsentlighetsanalysen visar vilken väsentlig påverkan verksamheten har på omvärlden och kunderna”

NYCKELINTRESSENTER	VIKTIGA FRÅGOR / VÄSENTLIGHET	RISK
Ägare	Främja bostadsförsörjningen	Bostadsbristen är fortsatt stor i Sverige och så även i Skövde. En risk är att Skövdebostäder inte hinner med att bygga bostäder i den takt som Skövde behöver. Men en större risk är den osäkra bostadspolitiken som gör att förutsättningarna för byggande varierar snabbare än våra processer hinner med. Då kommer Skövdebostäder få svårt att producera hyresrätter som kan efterfrågas av många.
Nuvarande och blivande kunder	Trygga, välskötta och prisvärda bostadsområden God möjlighet till boinflytande Pålitlig och rättvis verksamhet	Med ett generellt tuffare klimat i samhället och med ökad polarisering mellan olika grupper blir arbetet med trygghet i bostadsområdena viktigare och mer utmanande. Då många samhällsfunktioner idag är hårt belastade faller ett större ansvar på fastighetsägare.
Leverantörer	Pålitliga och professionella upphandlare och beställare	Skövdebostäder genomför beställningar och upphandlingar på avdelningsnivå. Bolaget saknar ett samlat stöd för de mindre upphandlingarna. Ett upphandlings- och inköpsstöd efterfrågas i organisationen. för att bland annat följa upp och säkerställa rutiner.
Samhället – finansiärer, myndigheter, kommun, allmänhet	Att bolaget verkar i allmännyttigt syfte med social grund och affärsmässiga principer	Trycket utifrån på var och hur vi ska bygga bostäder är stort. Samhällets förväntningar på vad Skövdebostäder ska åstadkomma riskerar att inte motsvara de möjligheter bolaget har i och med krav på kombination av samhällsnyttigt ansvar och affärsmässighet.
Medarbetare och framtida medarbetare	Säkerställa en trygg och utvecklande arbetsmiljö	Skövdebostäders personalstrategi grundar sig i att undvika risker med bristande jämställdhet och mångfald i organisationen. Den ska också minska risken för ökad sjukfrånvaro och fokuserar på frisknärvaro. För Skövdebostäder handlar en god arbetsmiljö i första hand om friska och nöjda medarbetare. Det i sin tur ställer en rad krav på såväl gemensam värdegrund som ledarskap och friskvård.

Styrelse

Styrelsen och tillförordnade verkställande direktören för AB Skövdebostäder, organisationsnummer 556042-3039, får härmed avge berättelse över verksamheten år 2019, bolagets 77:e verksamhetsår.

Ägarförhållanden

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

Styrelse

LEDAMÖTER

Bernt Mårtensson, ordf (m)
Ordförande sedan september 2017, f 1958

Pontus Lundin (s)
Vice ordförande sedan 2019
Ledamot 2018 – 2019, f 1970

Monica Green (s)
Ledamot sedan 2019, f 1959

Anna Bergman (m)
Ledamot sedan 2019, f 1976

Jonas Eriksson (sd)
Ledamot sedan 2019, f 1983

Lennart Bogren (m)
Ledamot sedan 2018, f 1959

Roger Almgren (mp)
Ledamot sedan 2019, f 1965

Elisabet Eriksson, v ordf (s)
Vice ordförande 2015–2019
Ledamot sedan 2011
Suppleant sedan 2003, f 1955

Katarina Jonsson (m)
Ledamot 2018–2019
Ordförande juni till september 2017, f 1965

Karin Malmsten (m)
Ledamot 2015–2019, f 1963

Johan Ask (s)
Ledamot 2018–2019, f 1978

Arbetstagarrepresentanter

LEDAMÖTER

Stefan Granberg
Ledamot sedan 2014
Suppleant sedan 2009, f 1967

Mattias Eriksson
Ledamot sedan mars 2017, f 1973

SUPPLEANTER

Gisela Stell
Suppleant sedan 2013, f 1965

Guy-Joel Moularé
Suppleant 2014–2019, f 1979

Årsstämma hölls den 6 maj 2019. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tolv protokollförda sammanträden.

Revisorer

ORDINARIE

Björn Andersson
Auktoriserad revisor, f 1964

Lars-Erik Lindh
Lekmannarevisor, f 1946

SUPPLEANTER

Bror Frid
Auktoriserad revisor, f 1957

Conny Lundberg
Lekmannarevisor, f 1950

Verkställande direktör

Dan Sandén
Verkställande direktör sedan 1999 till maj 2019, f 1963

Morgan Arvidsson
Tillförordnad verkställande direktör sedan maj 2019, f 1966

Firmatecknare

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

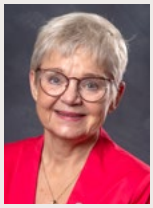
Organisationsanslutning m m

Företaget är medlem i Sveriges Allmännytta, FASTIGO (Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation), HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening), SSBF (Svenska Studentbostadsföreningen), Eurhonet (European Housing Network), Skövde cityförening samt Näringslivsforum Skövde. Skövdebostäder är också medlem i Sweden Green Building Council (SGBC).

Skövdebostäder har skrivit på för initiativen Klimat 2030, som är Västra Götalands satsning för en fossilfri region till 2030, och Allmännyttans klimatinitiativ för en fossilfri allmännytta till 2030 samt minskade utsläpp av växthusgaser.

Bernt Mårtensson

Pontus Lundin


Monica Green

Anna Bergman

Jonas Eriksson

Lennart Bogren

Roger Almgren

Stefan Granberg

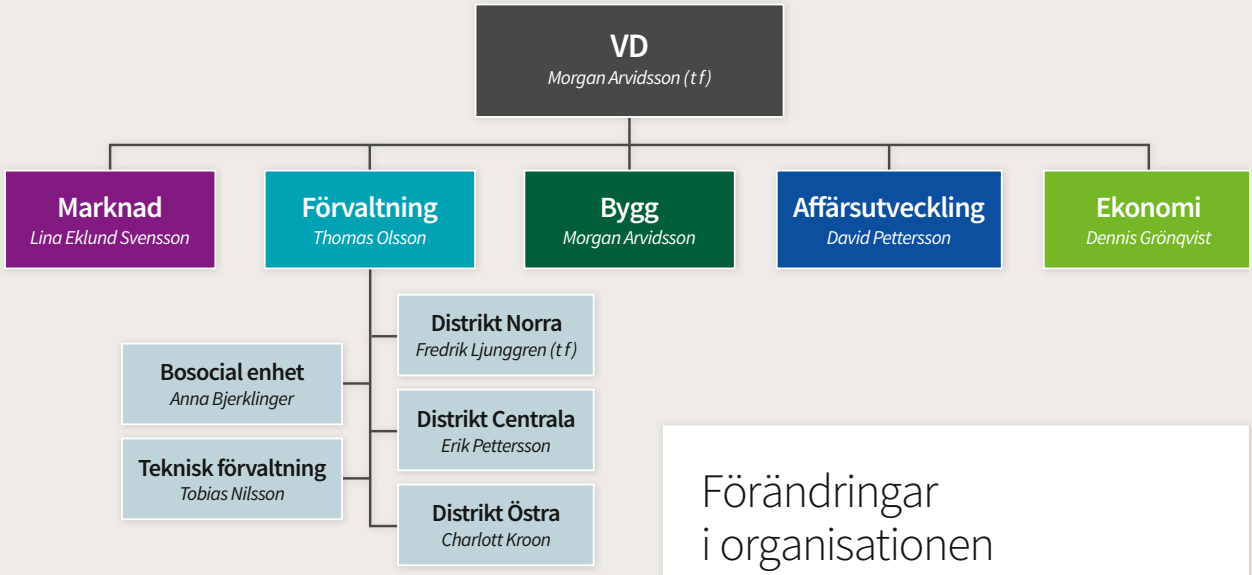
Mattias Eriksson

Gisela Stell

Morgan Arvidsson

FOTO: MIKAEL LJUNGSTRÖM

Organisationsschema Skövdebostäder



Förändringar i organisationen

Skövdebostäder fortsätter att växa. Under 2019 passerade bolaget 100 anställda och vid årsskiftet fanns 104 tillsvidareanställda i företaget. Under året har flera interna förflyttningar skett, vilket är mycket positivt och visar på möjliga utvecklingsvägar. Företaget har under året också bytt vd och affärsutvecklingschefen har valt att gå vidare. Det finns behov av ytterligare förstärkning i organisationen, framförallt kring HR och inköp.

Antal anställda vid slutet av 2019: 104

Arbetsmiljö och hälsa

Skövdebostäder är certifierat inom arbetsmiljö enligt den nya standarden ISO 45001 – en certifiering som säkerställer att bolaget arbetar systematiskt med arbetsmiljön och ständiga förbättringar.

Ett mål i affärsplan 2016–2019 var att ha en frisknärvaro på över 85 procent – ett mål som vi inte uppnått under perioden. Vi kommer framåt att behöva arbeta mer med detta och ha större fokus på våra interna processer samt det ”inre livet” i affärsplan 2020–2023. Vi ska därför göra ett omtag kring medarbetarundersökningar och medarbetarskap för att hitta nya vägar och utvecklingsmöjligheter i arbetet med personalens motivation, nöjdhet och friskhet.

Under 2019 har friskvårdsgruppen arrangerat två aktiviteter med fokus på friskvård. Utnyttjandet av friskvårdsbidrag har ökat med över 10 procent.

68,5% **Frisknärvaro**

45,2% **Utnyttjade friskvårdsbidrag**

Jämställdhet och mångfald

Överlag arbetar Skövdebostäder för att rekrytera en ökad blandning av medarbetare, inte minst kopplat till kön. Övergripande är företaget relativt jämställt relaterat till just kön. Men det finns fortfarande arbetsgrupper där bara ett kön är representerat. Där arbetar cheferna aktivt för att främja förändring när möjlighet finns. Vi har en positiv inställning till praktikplatser och vid anställning av sommarpersonal har vi, där det varit möjligt och lämpligt, prioriterat ungdomar bland hyresgästerna.

Vart tredje år genomför Skövdebostäder en jämställdhetsenkät. Den senaste genomfördes 2017, där resultatet visar att personalen uppfattar bolaget som en jämställd arbetsplats. Under 2019 har bolaget också planerat för att i början av 2020 genomföra en inventering av arbetsuppgifter, för att i förlängningen kunna arbeta mer strukturerat med bland annat kompetensmatriser för att uppfylla alla lagstadgade krav.

FOTO: VICTOR HILDING

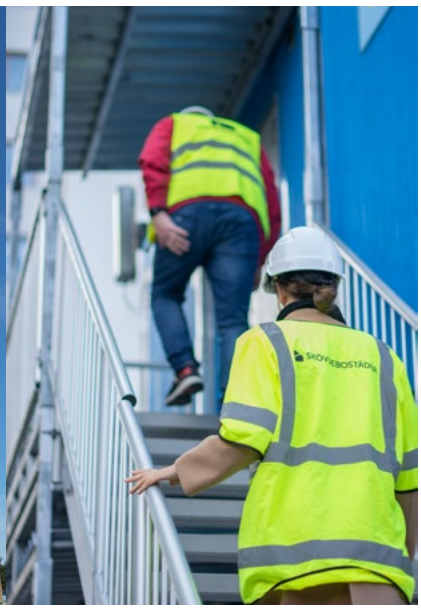


FOTO: MIKAEL LJUNGSTRÖM, VICTOR HILDING

Ovan: Frostaliden. | Höger: Grubbagården.

Fastighetsutveckling

Skövdebostäder har varit med och förändrat stadsbilden, möjliggjort en befolkningsökning och ökat Skövdes attraktivitet. Bara under 2019 färdigställdes 170 nya lägenheter på Frostaliden och Grubbagården.

SAMTIDIGT som vi bygger nytt ska befintligt bestånd underhållas. 2019 startade ett omfattande åtgärdsprogram för att minska de sista förhöjda radonhalterna och förbättra inomhusklimatet i vårt äldre bestånd. Först ut har varit kvarteret Getingen på Östermalm som blir klart 2020 då också samma åtgärder kommer att genomföras på Billingssluttningen.

Nyproduktion

FROSTALIDEN

189 lägenheter i trästomme växer fram på Frostaliden. Av dessa är nu 126 lägenheter fyllda med hyresgäster. Uthyrningen har gått mycket bra och intresset har varit stort. Träkonstruktionen har medfört utmaningar, men vi tycker oss ha funnit en bra lösning och klarat av att kombinera en utstickande arkitektur med smarta konstruktionslösningar. Många branschkollegor har också varit på besök för att lära av våra erfarenheter på området.

På Frostaliden finns solceller på alla tak. När området står klart finns 27 parkeringsplatser med möjlighet till elbilsladdning. I maj 2020 flyttar hyresgäster in i de sista 63 lägenheterna. Då ska området färdigställas helt och Skövde kommun ska anlägga en lekplats i anslutning till området. Totalentreprenör är PEAB och projektkostnaden uppgår till 417 miljoner kronor.

GRUBBAGÅRDEN

Strax före jul 2019 flyttades det in i 44 nya lägenheter på Grubbagården. Grubbagården är ett förtätningsprojekt i den populära stadsdelen Havstena. Efterfrågan på lägenheterna har varit mycket stor och på drygt två månader hyrdes samtliga lägenheter ut.

Det nybyggda punkthuset byggdes på en tomt som tidigare inrymt en livsmedelsbutik. Huset har försetts med solpaneler och byggts med energisnål passivhusinspirerad teknik. Beräknad energiförbrukning är 45 kWh per kvadratmeter och år och de boende debiteras individuellt för sin el- och vattenförbrukning. Hushållsavfall och matavfall hanteras i underjordiska kärl och lägenheterna har en genomgående hög grundstandard. Samtliga boende har antingen en egen balkong eller uteplats. Balkongerna är 18,5 kvadratmeter stora och en del av balkongen är dessutom inglasad. Utöver detta har hyresgästerna även tillgång till en stor gemensam takterrass med utsikt över Skövde med omnejd. På bottenvåningen finns även en liten livsmedelsbutik. Skeppsviken är totalentreprenör och projektkostnaden uppgår till 90 miljoner kronor.

”Bara under 2019 färdigställdes 170 nya lägenheter på Frostaliden och Grubbagården”

Ovan: Kurorten – 132 nya studentlägenheter vid Boulognerskogen. | **Mitten:** Inspektion av tak och byggplatser har blivit lättare och mindre arbetsintesivt med hjälp av drönare. | **Höger/Nedan:** Timmerlyckan – 13 nya radhus i Timmersdala.

KURORTEN

Skövdebostäder har byggstartat 132 studentlägenheter i bästa läge intill Resecentrum, några stenkast från Högskolan. Inflyttning planeras till terminsstarten hösten 2021. Totalentreprenör är Skeppsviken och projektkostnaden uppgår till 120 miljoner kronor.

TIMMERLYCKAN

I Timmersdala, två mil utanför Skövde, bygger vi 13 marklägenheter på tre rum och kök med carport. Lägenheterna får god tillgänglighet så att de ska passa för såväl äldre som yngre i yttertätorten. Det är nära till livsmedelsbutik, kommunikationer och ett rikt fritidsliv. Intresset för projektet har varit stort. Det var flera som anmälde sig vid uthyrningsstarten och bolaget ser ljust på uthyrningen.

Till att börja med hyrs 11 lägenheter ut, då vi har sökt investeringsstöd för projektet. Beviljas detta sänks hyran för samtliga lägenheter, men det krävs då modifiering av två av lägenheterna. Totalentreprenör är Stenmarks bygg och projektkostnaden uppgår till 26 miljoner kronor.

BOSTÄLLET 23

Detaljplanen är beslutad men har ännu inte vunnit laga kraft. Skövdebostäder ska söka bygglov. FMCK är sedan 30 december ute ur fastigheten.

MOSSAGÅRDEN

Projektet är under fortsatt bearbetning utifrån investeringsstödets nya förutsättningar samt med ett underjordiskt parkeringsgarage. Det har inneburit försening med anbudsförfrågan, men även en utmaning att hantera projektkostnaden.

TRÄDGÅRDSSTADEN ETAPP 3

Skövdebostäder har 2019 fått två markreservationer i Trädgårdsstadens etapp 3 och påbörjat skissarbete på ett möjligt upplägg med blandade lägenhetsstorlekar i tvåvåningshus.

STÖPEN

Skövdebostäder har fått markreservation vid Tallstigen i Stöpen med närhet till livsmedelsbutik, skola och vårdcentral. Markreservationen ger en möjlighet att bygga cirka 18 lättillgängliga marklägenheter. Detaljplanearbetet påbörjas under 2020.

SÖDRA RYD HÄLSANS PARK

I Södra Ryd har Skövdebostäder markreservation mellan Spånvägen och Timmervägen med möjlighet att uppföra två punkthus med 60 lägenheter. Projektet är ett intressant förtätningsprojekt och ger en blandad variation av hyresnivåer och lägenhetsstandard. Detaljplanearbetet har pågått under 2019 och beräknas beslutas i början av 2020.

VADDEN

Vid Vadden, där vi redan idag har tre punkthus, planerar Skövdebostäder att bygga ytterligare två huskroppar med cirka 44 lägenheter. Förarbeten inför detaljplanen pågår och kommer att fortsätta under 2020.

FOLKETS PARK

Då andra projekt har prioriterats under 2019 har nybyggnadsprojektet i Folkets park varit vilande.

BILD: STUDIO EKBERG/LINUS ROMBERG (KURORTEN), JOSEFINE AHRLING, AGE ARKITEKTER (TIMMERLYCKAN)

Övriga underhållsåtgärder

FTX ÖSTERMALM

Under 2019 har ventilationsombyggnad handlats upp för delar av kvarteret Getingen. Ombyggnaden påbörjades under sommaren 2019 och beräknas slutföras i april 2020. Förprojektering av en liknande ventilationsombyggnad har genomförts för Billingssluttningen med ett planerat genomförande under 2020.

HISSBYTEN

Under 2019 har Skövdebostäder bytt ut totalt sju hissar – tre på Havstena och fyra på Regementet.

EFFEKTIVARE VÄRMEPUMPAR

På Lillegården och Plutonen har gamla värmepumpar bytts ut mot nya effektivare.

SKALSKYDD

I fyra områden har Skövdebostäder under 2019 förbättrat skalskyddet och installerat porttelefoni för att öka tryggheten.

ÖVRIGA ÅTGÄRDER I URVAL

Skövdebostäder genomför varje år mängder av underhåll, utveckling och renoveringar på befintliga fastigheter. Några exempel på saker gjorda under 2019 är den fortsatta utbyggnaden av källsortering och matavfallsinsamling med underjordiska kärl, balkongrenoveringar, relining av avlopp och byte av fönsterbalkar.

”Lägenheterna får god tillgänglighet så att de ska passa för såväl äldre som yngre i yttertätorten”

Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar lite förenklat om ett jämställt och jämlikt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa, utan orättfärdiga skillnader. Ett samhälle med hög tolerans, där **människors lika värde** står i centrum, vilket kräver att människor känner tillit och förtroende till varandra och är delaktiga i samhällsutvecklingen.

SOM BOSTADSFÖRETAG kan vi påverka och göra samhällsnytta i stor utsträckning. Boendet är centralt i alla människors liv. Utan ett boende är det svårt att få resten av livet att fungera. Skövdebostäder är en viktig part i kommunens bostadsförsörjning på många sätt, inte bara genom nybyggnation. Den rättvisa uthyrningsprocessen är en nyckelfaktor för att alla ska känna tillit och trygghet i att lägenheter fördelas på ett jämlikt sätt. Vi har också samarbeten med Skövde kommun kring bostadsförsörjning för grupper med särskilda behov. Skövdebostäders bosociala enhet, Aspö gård, kategoriboenden och en strävan efter integration och mångfald i verksamheten är andra viktiga parametrar som bidrar till social hållbarhet.

Kunder och marknad

Skövdebostäders absolut viktigaste intressentgrupp är hyresgästerna. Deras förväntningar och behov av till exempel trygga bostadsområden, rimlig hyra och god service är viktiga parametrar för att bygga ett mer hållbart Skövde. Skövdebostäder lägger på olika sätt årligen stora ekonomiska och personella resurser på hyresgästerna.

BOSTADSKÖN VÄXER FORTFARANDE

31 december 2019 låg antalet intressenter i Skövdebostäders bostadskö på 32 824 (31 231) personer, med i snitt 460 (450) nya registreringar i månaden, samtidigt som ungefär lika många faller ur på grund av inaktivitet. Av de 33 000 är det drygt 2 700 (2 700) personer som aktivt söker ny lägenhet. Detta kombinerat med en fortsatt låg omflyttning gör att den genomsnittliga kötiden till våra lägenheter är drygt 6 år. Det var alltså svårt att få bostad i Skövde även 2019 och trycket på hyreslägenheter är stort.

SÅ FUNGERAR BOSTADSKÖN – UTHYRNINGSPOLICY OCH RUTINER

Skövdebostäder hyr ut sina lägenheter via en bostadskö. Bland de som bokar sig på en ledig lägenhet är det den som har högst köpoäng, klarar vår kreditprövning och som tackar ja till erbjudande om kontrakt som får flytta in. Varje dag i bostadskön ger en poäng. Det kostar ingenting att stå i bostadskön, som hålls aktuell genom att de som står i kön varje år aktivt måste registrera att de vill stå kvar. Denna typ av köprincip är allmänt accepterad och anses vara den mest rättvisa. Genom köpoängsprincipen tillsammans med lägre formella krav på inkomst och individuella bedömningar av förmågan att betala hyran skapar vi en hållbar uthyrningsprocess över tid, där fler får möjlighet till en bostad som de har råd att bo kvar i. Tak över huvudet är en mänsklig rättighet enligt såväl svensk grundlag som FN:s konvention om mänskliga rättigheter. Förutom att köprincipen är jämlik och rättvis minskar den också risken för korruption och möjlighet att skaffa sig fördelar gentemot Skövdebostäder.

HYRESGÄSTER I NYPRODUKTION

Under året har Skövdebostäder haft uthyrning och inflyttning av 173 nya lägenheter. Intresset var stort och uthyrningen gick på två månader. Ingen av dessa lägenheter utgör kategoriboenden som prioriterar någon särskild åldersgrupp. Ändå är omkring 50 procent av alla hyresgäster under 29 år eller över 65 år, där merparten är de yngre. Detta är inga förvånande siffror utan speglar fördelningen åldersmässigt i bostadskön och visar på var behovet är som störst. Nyproduktionen skapar också viss intern omflyttning som frigör billigare lägenheter i det äldre beståndet. Hur många interna flyttningar det handlar om har varierat lite mellan etapper och projekt, men mellan 20 och 30 procent är tidigare hyresgäster. Ungefär lika många hyresgäster kommer från andra kommuner än Skövde.

OMFLYTTNING

Skövdebostäders omflyttning under 2019 låg på 14,2 procent, undantaget studentlägenheter där den var 46,4 procent.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Den senaste förhandlingen med Hyresgästföreningen slutade i en tvåårig uppgörelse för 2019 och 2020. Resultatet för 2020 blev då att alla bostäder och lokaler höjdes med 1,9 procent från och med 1 januari 2020.

För studenthyresgästerna finns en särskild förhandlingsordning. Från och med augusti 2019 höjdes hyrorna för studentbostäderna med 1,6 procent och i augusti 2020 höjs hyrorna med 1,6 procent.

Service och förvaltning

Skövdebostäder arbetar strategiskt och kontinuerligt med service och förvaltning. En mycket viktig kugge i bolagets höga kundnöjdhet är all fastighetspersonal som befinner sig nära kunderna ute i områdena. Den intensiva byggtakten kräver en ständig översyn av organisationen för att behålla kvalitet och ligga i framkant av utvecklingen. Under 2018 utökades distriktsledningarna med ytterligare en distriktsassistent vardera och varje distrikt har 2019 fått var sin fastighetstekniker för att stödja och avlasta kvartersvärdarna med de tekniska arbeten som tar lite längre tid samt att bistå vid introduktion av nya kvartersvärdar. De ska även stärka kompetensen för allt fler installationstäta fastigheter. På detta sätt höjer Skövdebostäder sin servicekvalitet och skapar ett bättre arbetsklimat inom respektive distrikt.

”Under 2019 låg antalet intressenter i Skövdebostäders bostadskö på cirka 33 000 personer varav 2 700 är aktivt sökade”

Boinflytande och kundnöjdhet

Ett av Skövdebostäders viktigaste verktyg för att lyssna på kunderna har under lång tid varit hyresgästenkäterna som tidigare skickats ut en gång per år. Genom dessa får Skövdebostäder värdefulla insikter i vad hyresgästerna tycker är bra och var det finns förbättringspotential. Resultaten ligger till grund för verksamhetsplaneringen. För att få bättre möjligheter att arbeta in resultaten i verksamhetsplaneringen har Skövdebostäder under 2019 bestämt att genomföra undersökningarna vartannat år. Den senaste genomfördes i början av 2020 och siffrorna är alldeles färska och ännu inte analyserade. Men vi kan se en uppgång på Serviceindex och Produktindex. En årlig enkät blir en tillfällig temperaturmätare, men för att skapa ett mer gediget beslutsunderlag i förbättringsarbetet avser Skövdebostäder att under 2020 genomföra ett antal löpande processmätningar – för att få tydlighet i hur bolaget kan förbättra enskilda processer som exempelvis felanmälan och kontraktsskrivning.

Förutom enkäter är också det personliga mötet, genom bland annat utvecklade former för bomöten, en viktig funktion för att fånga upp hyresgästernas önskemål. Vi har också under 2019 utvecklat vår kundtjänst i fler digitala kanaler och kan på den vägen fånga upp olika tankar och förslag som hyresgästerna har. Bland annat har mycket arbete lagts på det digitala forumet med vanliga frågor och svar.

HJÄLP NÄR DET BEHÖVS

En av Skövdebostäders absoluta nyckelfaktorer för att ha nöjda hyresgäster är den höga interna kompetensen och bredden samt den personliga kontakten med hyresgästerna, framförallt genom personalen ute i bostadsområdena. Men det är också viktigt hur bolaget utvecklar bemötandet och kvalitetssäkrar sin ärendehantering i digitala kanaler.

Nöjd-kund-index	2019	2018	2017	2016	2015
Attraktivitet	91,1 %	91,5 %	92,4 %	93,8 %	93,5 %
Prisvärdhet	85,4 %	88,5 %	90,2 %	90,7 %	88,2 %
Produkt	83,6 %	82,9 %	85,4 %	86,3 %	85,5 %
Profil	89,6 %	91,3 %	92,6 %	93,2 %	92,3 %
Service	88,3 %	87,8 %	88,9 %	89,2 %	87,9 %
Trend	88,3 %	89,6 %	90,3 %	91,3 %	90,5 %

FOTO: JOSEFINE AHRLING

HLU – HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL

Att själv kunna påverka sin lägenhet är viktigt för många hyresgäster. Utbudet för HLU utvecklas därför ständigt. Under 2019 har konceptet för standardhöjande val i kök tagits vidare till fler områden. Det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet är en starkt bidragande faktor till hög kvalitet inom lägenhetsbeståndet och skapar därmed hög nöjdhet med produkten. I slutet av 2019 inrättades en ny tjänst som HLU-samordnare som gör att dessa frågor får ett ännu större fokus och Skövdebostäder kan fortsätta att utveckla olika koncept och behålla den höga servicenivån och kvaliteten i lägenheterna.

VÅRA LOKALHYRESGÄSTER

Den största förändringen på lokalmarknaden 2019 ur Skövdebostäders perspektiv är den lilla livsmedelsbutiken i bottenplan på Grubbagården, Havstenavägen 20, där kedjan Handlar’n slog upp portarna i slutet av januari 2020. Det blir ett välkommet tillskott till hela Havstenaområdet. I övrigt har det inkommit ett par uppsägningar av lite större lokaler. I nuläget har bolaget inga nya hyresgäster på dessa lokaler och uppfattningen är att lokalmarknaden i Skövde inte är lika het som bostadsmarknaden.

SAMARBETE MED SKÖVDE KOMMUN

Det bostadssociala avtal som Skövdebostäder haft med Skövde kommun sedan 2016 fortlöper och utvecklas. Bland annat har förutsättningarna för *Bostad först* nu ordentligt börjat utredas. *Bostad först* är en form där de som står allra längst från bostadsmarknaden ska få en chans att komma tillrätta med eventuell problematik genom att ha en bostad.

Under 2019 har Skövdebostäder tydligare manifesterat sin vilja att bidra till kommunens behov för särskilda grupper genom att i affärsplanen peka ut att 5–10 procent av lägenheterna i omflyttning ska avsättas till dessa särskilda behov. I det bostadssociala avtalet finns

också en tydlighet kring att det inte bara handlar om att tillhandahålla lägenheter, utan också om att ta hänsyn till diverse parametrar för att ge bästa tänkbara förutsättningar för integration. Just detta viktiga inspel kring en välavvägd fördelning mellan olika områden har gjort att målet inte nåddes 2019. Förväntningen är dock att kunna uppfylla målet 2020 och framåt. Skövdebostäder och Skövde kommun har under 2019 fortsatt att utveckla samarbetet i de praktiska delarna för att säkerställa hållbara, långsiktiga lösningar för de hyresgäster som får bostad inom ramen för samarbetet. Skövdebostäders bosociala enhet erbjuder alla som får lägenhet via samarbetsavtalet med Skövde kommun en bointroduktion.

STÖRNINGSFÖREBYGGANDE ARBETE, ASPÖ GÅRD OCH INTEGRATION

Skövdebostäder fortsätter att utveckla sitt bosociala arbete framförallt genom den bosociala enheten och olika typer av projekt, för ökat boinflytande, ökad trygghet och förbättrad integration. Konkreta projekt som genomförts under 2019 har haft stort fokus på trygghet. Det handlar om *Grannsamverkan* och *Våga bry dig*.

Konceptet *Våga bry dig* handlar om att uppmana hyresgästerna att just våga bry sig om varandra och agera vid misstanke om att något inte står rätt till. Ett dolt men stort problem idag är våld i nära relationer och med *Våga bry dig* hoppas Skövdebostäder göra skillnad. Det här är ett koncept och en policy som ska hållas levande i organisationen, vilket ska säkerställas genom olika aktiviteter framöver.

Avsikten med *Grannsamverkan* är att minska brottslighet och öka trygghet. Detta uppnås genom sociala nätverk av boende i ett område som stöttar och hjälper varandra. Samtidigt som de har god uppsikt på vad som händer i området.

En mycket viktig insats för integration är de återkommande språkkaféerna som hålls på måndagar på Aspö gård. Där träffas människor för att fika och tala svenska. Ibland förekommer särskilda teman, såsom exempelvis arbetsmarknaden i Sverige. Under 2019 tecknade Skövdebostäder nya sponsoravtal med elithandbollsklubbarna på herr- och damsidan där ett krav för ersättning var att delta på språkkaféerna, något som båda klubbarna varit aktiva med. Vi möjliggör också för vår egen personal att delta på kaféträffarna.

Överlag har Skövdebostäder de senaste åren ställt större sociala krav på de föreningar vi samarbetar med och under 2019 har det arbetet utvecklats, inte bara med handbollsklubbarna. Till exempel stöttade Skövdebostäder en paraklass på den stora fotbollsturneringen Skadevi cup för att möjliggöra för ungdomar med funktionsvariationer att få uppleva en av idrottens höjdpunkter – turneringsspel.

Den bosociala enheten har fortsatt att arbeta genom täta kontakter med hyresgäster och samtal för att hitta lösningar på eventuella problem. Ett område som ökat är problem med obetalda hyror, där den bosociala enheten stödjer bolagets hyresadministratör i att tidigt ta kontakt när någon halkar efter med hyran. En otroligt viktig åtgärd som kan göra stor skillnad då det är lätt att en skuld blir mycket stor om flera månadshyror uteblir.

Den bosociala enheten har också fortsatt att arbeta i nätverk med bland andra Skövde kommun, polisen och andra samhällsaktörer för att skapa tryggare boendemiljöer och förebygga störningar.

I oktober 2019 skärptes lagen kring olovlig andrahandsuthyrning och Skövdebostäder har uppdaterat all information kring detta till kunderna. Inför 2020 har också uppdaterade rutiner för den interna hanteringen tagits fram och ansvarsfördelningen har tydliggjorts. Detta arbete kommer förhoppningsvis också att leda till ökad trygghet, då hyresgästerna vet att deras grannar är de som också ska bo i lägenheterna.

Trygga boendemiljöer, en strukturerad introduktion och ett utbud med mervärden för hyresgäster skapar ett mer jämlikt samhälle då alla som bor hos allmännyttan får samma villkor oavsett ekonomiska förutsättningar.

Aspö gård är en viktig tillgång och ett mervärde för Skövdebostäders hyresgäster. Gården är en öppen mötesplats för alla skövdebor och möjliggör många möten. Genom att arrangera familjedagar, traditionellt valborgsfirande och en välbesökt säsongsavslutning medvetandegör Skövdebostäder vilka möjligheter som finns på Aspö gård för en bred massa. Djurhållning sker på gården under vår- och sommarsäsong i samarbete med lokala bönder. På gården finns lantdjur och smådjur representerade. Djuren är ett uppskattat inslag bland besökarna precis som de stora lek- och picknickytorna. Här får alla möjlighet att njuta av djur och natur i en stadsnära miljö. Skövdebostäders tre nyrenoverade och populära lokaler har varit bokade vid 140 tillfällen under 2019, för bröllop, fester och andra sammankomster. En utvärdering sker utifrån hållbarhetsaspekterna i syfte att utveckla och optimera lokalresurserna och verksamheterna på gården.

KATEGORIBOENDEN

Det Skövdebostäder klassar som kategoriboenden är trygghets- och seniorboenden, studentlägenheter samt lägenheter för ungdomar under 29 år. Bolaget har idag två trygghetsboenden, Fältspaten och Norra Aspövägen 2, samt tre seniorboenden där ålderströskeln är lägre och kravet på trygghetsvärdar inte finns. Dessa tre är Gamla skolan, Havstenavägen 6 och Henriksbergsgatan 38.

I affärsplanen för de kommande fyra åren anges att hälften av all nyproduktion ska vara för äldre och ungdomar. Det finns potential för fler trygghetsboenden, men Skövdebostäder kan också konstatera att det kräver en viss volym för att kunna upprätthålla konceptet trygghetsboende. Ett alternativ är att producera lägenheter som är lättillgängliga utan att vara trygghetsboenden. Dessa kan då enkelt bebos av många äldre, utan trappsteg och tröskar och med plats för rullstol i badrummen.

Under 2019 startade Skövdebostäder byggnation av 132 studentlägenheter på Kurorten, vilket blir ett välkommet tillskott för högskolans studenter. Bolaget planerar också för fler små lägenheter på Bostället 23 på Mariesjö. Efter en genomgång av de nya hyresgäster som flyttat in i nyproduktion 2019 visar dock att cirka 50 procent av de som flyttar in i den ”vanliga” nyproduktionen tillhör gruppen äldre (65 år eller äldre) och ungdomar (upp till 29 år).

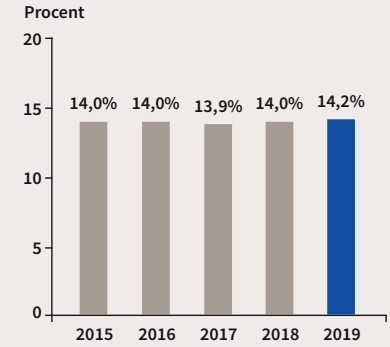
32 824 Totalt antal i bostadskön 2019-12-31

460 Snitt i antal nya sökande per månad 2019

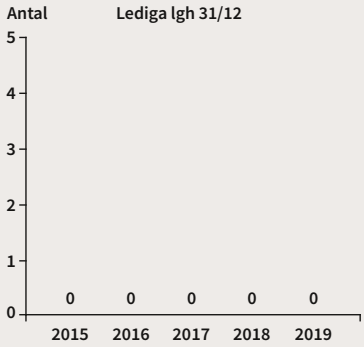
6 år Genomsnittlig kötid vid uthyrning under 2019

FOTO: MIKAEL LJUNGSTRÖM

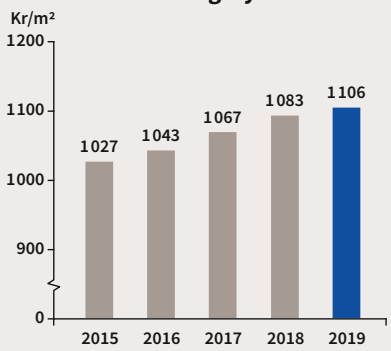
Omflyttningar



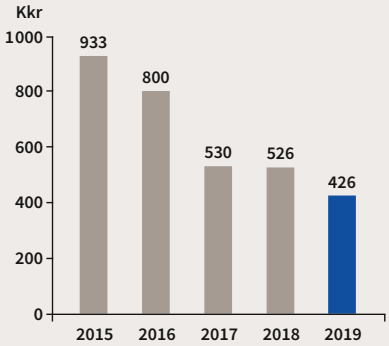
Uthyrningssituationen



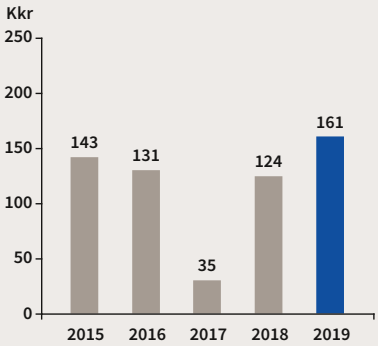
Genomsnittlig hyresnivå



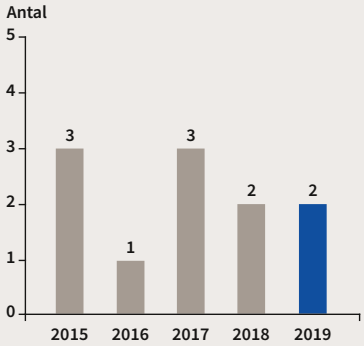
Hyresbortfall outhyrda objekt



Hyresförluster obetalda hyror



Avhysningar



Ekologisk hållbarhet

Under 2019 har Skövdebostäder åter recertifierats enligt **ISO 14001**. Bolaget har varit certifierat sedan 2002, vilket präglar verksamheten på flera sätt i såväl det vardagliga arbetet som i de strategiskt långsiktiga planerna. Certifieringen säkerställer ett strukturerat arbetssätt med fokus på ständiga förbättringar. Skövdebostäder har ett flertal högt ställda mål som bland annat handlar om avfall, koldioxidutsläpp, kemikalier, förbrukning av el, fjärrvärme och vatten samt klimatneutralitet.

UTÖKADE MÖJLIGHETER TILL HUSHÅLLSNÄRA MATAVFALLSINSAMLING OCH KÄLLSORTERING

Under 2019 har i stort sett alla bostadsområden försetts med hushållsnära matavfallsinsamling och källsortering där detta saknats. Där det har varit möjligt har underjordiska kärl blivit lösningen. När Södra Ryd får sina kärl nedgrävda i början av 2020 där detta är möjligt är alla områden klara. Endast Fältskären saknar då insamling, vilket beror på att lösningen måste delas med andra fastighetsägare.

Utmaningen ligger som tidigare i att få hyresgästerna att göra rätt. Ett vanligt problem är att man lägger en plastpåse kring matavfallspåsen, vilket drar ner renhetsgraden. I slutet av 2019 genomfördes en omfattande kampanj för att tydliggöra för hyresgästerna hur de ska källsortera och hantera sitt matavfall. Utvärdering av insatsen kommer att ske under 2020.

MÖJLIGHETER TILL ELBILSLADDNING

Skövdebostäders målsättning är att installera laddstolpar för elfordon i alla bostadsområden. Under 2019 har bolaget fortsatt med enstaka installationer av laddboxar. I det nya området Frostaliden kommer det att finnas 27 laddstolpar när området står klart. En inventering över alla våra områden och lämpliga platser för laddstolpsinstallationer samt laddinfrastruktur pågår. Till det nya huset på Grubbagården finns två platser med möjlighet till elbilsladdning.

FÖRBRUKNING AV EL, FJÄRRVÄRME OCH VATTEN

Under 2019 har vi arbetat efter målsättningen om sänkt energiförbrukning med 20 procent från 2014 års nivå. Efter att vi skrivit på för Allmännyttans klimatinitiativ har målsättningen förändrats till en 30-procentig sänkning jämfört med basåret 2007. Dock vill vi spänna bågen ytterligare och har satt mål i affärsplanen för 2020–2023 som överträffar Allmännyttans klimatinitiativ.

Vattenförbrukningen har minskat till 1,04 m^3/m^2, vilket är en minskning med 8,9 procent jämfört med 2014.

KOLDIOXIDUTSLÄPP – UPPVÄRMNING OCH TRANSPORTER

2019 köpte Skövdebostäder fortsatt delvis fjärrvärme märkt med *Bra miljöval* av Skövde värmeverk, vilket bidragit till att sänka koldioxidutsläppen från uppvärmning. I princip drivs hela bolagets fordonsflotta av el, dock kräver fortfarande en del motordrivna arbetsredskap diesel. Detta gör att vårt nettoutsläpp ökar med 15 procent 2019 jämfört med 2018. De fordon eller maskiner som fortfarande behöver fossilt bränsle kommer succesivt att ställas om för miljövänlig HVO-diesel eller gas.

KEMIKALIER

Antalet kemikalier i bruk har minskat kraftigt sedan 2011. De sista åren har det dock ökat med enstaka kemikalier och dessa måste reduceras.

”Under 2019 har i stort sett alla bostadsområden försetts med hushållsnära matavfallsinsamling och källsortering där detta saknats”

FOTO: MIKAEL LJUNGSTRÖM

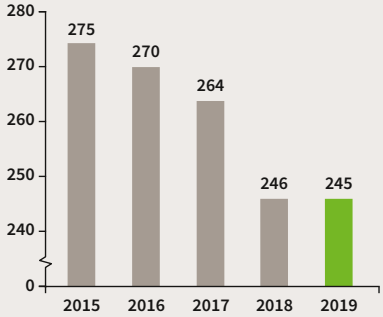
Bland andra har Ekedal fått en insamlingslösning med underjordiska kärl.

2019 köptes fortsatt delvis fjärrvärme märkt med *Bra miljöval* av Skövde värmeverk, vilket bidragit till att sänka koldioxidutsläppen.

FOTO: ANDRÉAS SPANGENBERG

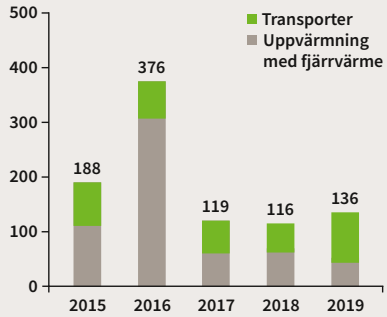
Avfall till förbränning

kg avfall/lgh/år



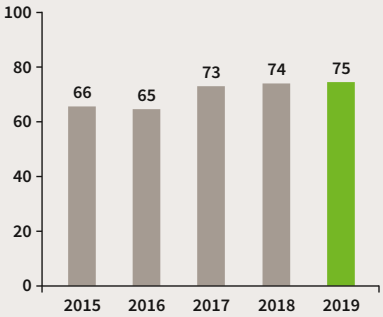
Nettoutsläpp koldioxid

Ton koldioxid



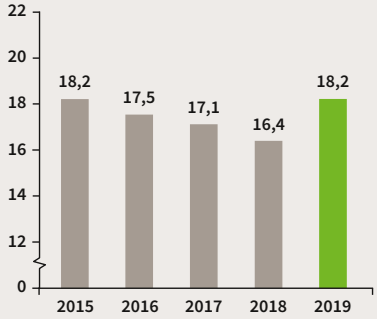
Kemikalier

Antal



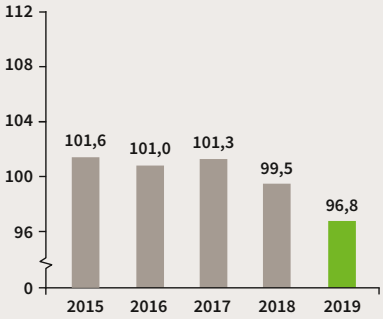
El

kWh/A-temp/år (exklusive hyresgäster Ryd)



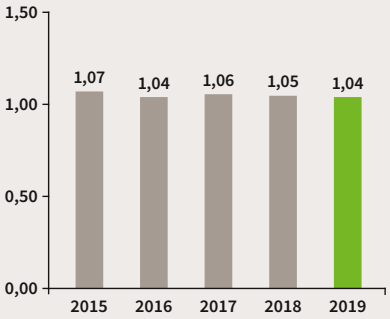
Fjärrvärme

kWh/A-temp/år (normalårskorrigerad)



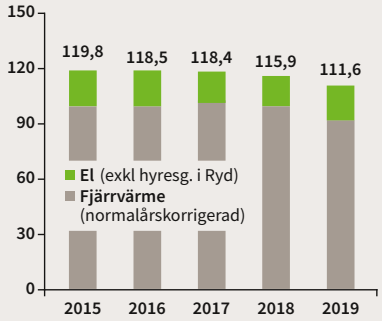
Vatten

m³/m²



Energiprestanda

kWh/A-temp/år



Avfall	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresgäster som källsorterar	93 %	92 %	88 %	78 %	80 %
Avfall till deponi per lgh/år	0 kg	0,06 kg	5,0 kg	0,2 kg	2,0 kg
Avfall till förbränning per lgh/år	245 kg	246 kg	264 kg	270 kg	275 kg

Koldioxidutsläpp (ton CO_2)	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeuppvärmning	47,0	60,7	59,3	305,9	111,7
Interna transporter	89,4	55,8	59,9	70,3	76,0
Summa	**136,4**	**116,5**	**119,2**	**376,2**	**187,7**

Ekonomisk hållbarhet

Som allmännyttigt bostadsbolag ska Skövdebostäder arbeta efter **affärsmässiga principer**. Vi har ett mycket gott utgångsläge genom att under en längre tid ha arbetat strategiskt med finanserna. Att tänka hållbart inom det ekonomiska området är således inget nytt för oss. Vårt sätt att hyreskalkylera är ekonomiskt hållbart utifrån livscykelkostnaden. Vid val av produkter tas såväl ekonomisk som ekologisk hänsyn och därför väljs bland annat hållbara material som på sikt håller nere underhållskostnader, och samtidigt är naturliga. Det handlar om ett helhetsperspektiv där vi arbetar strategiskt för en långsiktig kvalitet och livslängd.

LIKVIDITET OCH KASSAFLÖDE

Skövdebostäders likviditet var vid årsskiftet mycket god. Kassaflödet från verksamheten för 2019 uppgick till cirka 150 miljoner kronor och bruttoinvesteringarna i fastigheter uppgick till cirka 280 miljoner kronor. Den förväntade investeringsvolymen för 2020 uppgår till cirka 263 miljoner kronor där bland annat projekten Kurorten och Mossagården står för en stor volym.

KONCERNBANK OCH SKULDPORTFÖLJ

2019 fastställer kommunfullmäktige den en ny gemensam finanspolicy som också gäller alla kommunala bolag. I den nya finanspolicyn tydliggörs att all finansiell verksamhet i kommunkoncernen samordnas i kommunens koncernbank. Detta får bland annat till konsekvens att alla bankkonton i kommunkoncernen samordnas i kommunens koncernkonto. Vidare hanteras alla finansiella säkringsinstrument (t ex swappar) av koncernbanken. Till följd av den nya antagna finanspolicyn stängde Skövdebostäder samtliga finansiella säkringsinstrument (swappar) i maj 2019. Den totala kostnaden för lösen av swapparna som belastat resultatet för 2019 uppgår till 28 294 tkr.

Parallellt avslutades också samtliga (fem stycken) låneavtal med långivaren Skövde kommun. Samtidigt tecknades ett nytt finansieringsavtal där bolagets fortsatta finansiering säkerställs via en limit på bolagets underkonto i Skövde kommuns koncernkonto. Bolagets limit för 2019 har varit 1 400 miljoner kronor. För år 2020 har limiten höjts till 1 500 miljoner kronor. Bolaget betalar den snittränta som koncernbanken erhåller i sin skuldportfölj. Bolaget betalar dessutom ett marknadsmässigt räntepåslag till kommunen i enlighet med gällande lagstiftning.

Den genomsnittliga nominella räntan uppgick per den 31 december 2019 till 0,63 (1,05) procent och den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,17 (2,26) år.

I not 20 på sidan 44 finns säkringsredovisningen med de ingångna swapavtalen.

Det ”rörliga benet” löper för samtliga avtal med STIBOR 90 dagar.

VÄRDEUTVECKLING OCH MARKNADSVÄRDE

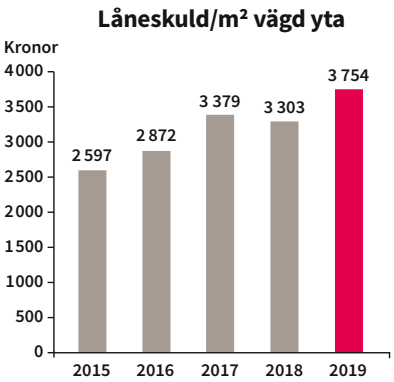
Varje år låter Skövdebostäder en extern part värdera fastigheterna. Aktuell värdering har genomförts av Svefa med värdetidpunkt 31 december 2019. Värderingen av fastigheterna har gjorts utifrån avkastningsmetod och ortsprismetod. Värderingen är utförd med stöd av analysverktyget Datscha. Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgår enligt värderingen per den 31 december 2019 till 5 864,7 (5 414,3) miljoner kronor. I värderingen ingår ej fastigheten Frostliden 5. Denna betraktas som projektfastighet och färdigställs i maj 2020.

FÖRSÄKRINGAR

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

”Likviditeten var vid årsskiftet mycket god”

Eget kapital (KKR)	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	**7 300**	**972 700**	**70 497**	**1 050 497**
Årets resultat			79 461	79 461
Avsättning till reservfond		70 000	-70 000	
Utdelning till aktieägare			-111	-111
Eget kapital 2018-12-31	**7 300**	**1 042 700**	**79 847**	**1 129 847**
Årets resultat			65 151	65 151
Avsättning till reservfond		64 000	-64 000	
Utdelning till aktieägare			-15 108	-15 108
Eget kapital 2019-12-31	**7 300**	**1 106 700**	**65 890**	**1 179 890**



”Skövdebostäders tre nyrenoverade och populära lokaler har varit bokade vid 140 tillfällen under 2019 – för bröllop, fester och andra sammankomster”

FOTO: ANDRÉAS SPANGENBERG

Portföljdata per den 31 dec	2019	2018	2017	2016	2015
Bruttoskuld, mnkr	1 300	1 100	1 100	900	800
Derivatvolym (% av skuld)	-	58 %	66 %	66 %	82 %
Ränta (nominell)	0,63 %	1,05 %	1,19 %	2,00 %	2,49 %
Nominell räntekostnad (12 mån)	8 190 000	11 679 000	12 683 000	17 992 000	19 920 000
Räntebindningstid (år)	2,68	2,69	3,29	4,15	4,85
Räntebindning (< 1 år)	47 %	46 %	42 %	41 %	31 %
Kapitalbindningstid (år)	2,17	2,26	3,26	0,73	0,72

Verktyg för hållbarhet

VERKTYG	GENOMFÖRANDE	UPPFÖLJNING
Certifierade ledningssystem	Miljöcertifierade enligt ISO 14001 sedan 2002. Kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 sedan 2016. Arbetsmiljöcertifierade enligt ISO 45001 sedan 2016.	Årlig granskning av extern revisor, genomfördes i oktober 2019 då samtliga områden blev recertifierade.
Interna revisioner	Internrevision sker årligen utifrån våra ISO-certifieringar.	Årlig internrevision genomfördes 19 och 27 maj 2019.
Leverantörs-bedömningar	Vi har en fastställd instruktion för leverantörs-bedömningar i samband med upphandlingar.	
Tillbudsrapportering och riskbedömningar	Skövdebostäder tillämpar tillbudsrapportering via skyddsombud på blankett. På byggarbetsplatserna följer vi entreprenörens instruktioner och kräver ID06.	Under 2019 har totalt tio tillbud rapporterats varav tre har lett till frånvaro. Inget av tillbuden var dock av allvarligare slag.
Medarbetar-undersökningar	Skövdebostäder har beslutat att se över hur bolaget arbetar med medarbetarinflytande och medarbetarskap. I maj 2019 sas dåvarande vd upp och ny vd kommer först i april 2020 vilket gjort att arbetet pausats. Att fråga medarbetarna vad de tycker om sin situation är viktigt och det ska bolaget fortsätta att göra, men i en ny form. Det är viktigt att kunna ta hand om resultatet och förbättra det som behöver förbättras på ett bra sätt. Varje medarbetare har utvecklingssamtal med respektive chef där det ges utrymme att lämna synpunkter på sitt arbete eller verksamheten. Varje chef har också regelbundna verksamhetsmöten med sin avdelning. Var tredje år genomförs en jämställdhetsenkät bland våra medarbetare.	Alla medarbetare har haft utvecklingssamtal och deltagit på avdelningsmöten under 2019. Nästa jämställdhetsenkät genomförs 2020.
Individuella utvecklingsplaner	Alla medarbetare har individuella utvecklingsplaner som sätts upp gemensamt av medarbetare och chef. Målen följs upp löpande under året.	2019 genomfördes medarbetarsamtal med samtliga medarbetare.
Synpunkter	Skövdebostäder är tillgängliga i flera digitala kanaler och får därigenom många synpunkter från såväl kunder och bostadssökanden som allmänhet. Kanalerna hanteras av bolagets kundtjänst och kommunikatörer. Handläggningstiden är som längst tre dagar.	Under 2019 har Skövdebostäder sett en fortsatt ökad användning av bolagets digitala kundforum.
Kundmätningar	Skövdebostäder mäter regelbundet kundnöjdheten. Att ha Sveriges nöjdaste kunder är ett av Skövdebostäders mål. Genom vår nuvarande undersökning kan vi jämföra oss med omkring 350 andra bostadsbolag med omkring 1 miljon lägenheter.	2019 nominerades Skövdebostäder som en av de tre bästa hyresvärdarna i Sverige i kategorierna bästa service och bästa produkt. Skövdebostäder har beslutat att genomföra den stora kundundersökningen vartannat år och därför genomfördes ingen enkät 2019 vilket gör att ingen nominering 2020 kunde bli aktuell. 2020 genomförs enkäten i januari och februari.

”Förutom att det är viktigt med kunskap i de här frågorna till alla så innehåller boken material som vi konkret kan använda och sprida bland våra hyresgäster”

En skolklass i Billingskolans årskurs 5 har undervisning utifrån Natur- och miljöboken för att få in temat hållbarhet i flera olika ämnen. Skövdebostäder, Skövde Energi och Skövde kommun är alla med och bidrar till att göra läromedlet möjligt. FOTO: JOSEFINE AHRLING

Hållbarheten i siffror med kvalitetssäkrade indikatorer

Följande indikatorer är kvalitetssäkrade enligt Eurhonets riktlinjer för att garantera att vi utgår från samma definitioner som andra företag. Ett streck (-) innebär att uppgift saknas, medan ett nollvärde betyder just noll. Eftersom det här är vårt andra år att rapportera enligt dessa indikatorer saknar vi en del uppgifter då vi ännu inte mäter dessa tal.

God arbetsmiljö

NYCKELTAL	2019	2018
Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor		
Anställningsform, %		
– heltid	100	97
– deltid	30	9
– tillsvidare	104	95
– visstid	26	11
Ålder, Kvinnor, antal		
– 18–29 år	3	4
– 30–44 år	21	19
– 45–54 år	10	9
– 55–64 år	7	7
– 65 år–	0	0
Kvinnor totalt, antal	**41**	**39**
Ålder, Män, antal		
– 18–29 år	4	3
– 30–44 år	21	19
– 45–54 år	25	25
– 55–64 år	12	9
– 65 år–	1	0
Män totalt, antal	**63**	**56**
Tillfällig anställning med ersättning, praktik och säsongsjobb, antal		
Fördelning av snittlöner, kr/mån		
– tjänstemän, män	46 668	46 868
– tjänstemän, kvinnor	34 220	33 586
– kollektivanställda, män	28 392	28 151
– kollektivanställda, kvinnor	25 490	24 879
Anställningsbarhet och karriärutveckling		
Utbildningsinsatser för personalen		
– kursavgifter, kr/anställd	11 883	12 905
Medarbetares hälsa och välbefinnande		
Frånvaro, total frånvaro, %	4,78	5,46
Andel av frånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	-	-
Motiverad medarbetarindex (MMI)	-	-
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja

Socialt ansvarstagande

NYCKELTAL	2019	2018
Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön		
Förändringar i fastighetsbeståndet, %	3	3
Nyproduktion av hyresrätter, antal	170	150
Fastighetsförvärv, antal lägenheter	-	-
Avyttringar, antal lägenheter	-	-
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade, %	6,1	6,3
Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar		
Hyresnivå, kr/m²	1 106	1 083
Hyresutveckling, kr/m²	23	16
Hyresutveckling, %	2,1	1,5
Driftkostnad, kr/m²	458	438
Driftkostnadsutveckling, kr/m²	20	14
Driftkostnadsutveckling, %	4,6	3,3
Omflyttningar i fastighetsbeståndet, %	14,2	14,0
Trygghetsindex, andel trygga, %	85,6	85,4
Avhysningar, antal		
– pga ekonomiska skäl	2	2
– pga störningar	-	-
Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling		
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö, %	85,6	85,4
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- eller tidigt 70-tal, Mkr	-	-
Andel kontrakt som innehåller sociala krav, %	-	-
Social upphandling	Nej	Nej
Projektkostnader för att engagera unga under 25 år, tkr	-	-
Arbetsvillkor		
Uppförandekod för entreprenörer	-	-
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket	Ja	Ja
Köper vi rättvisemärkta produkter?	Inte enbart	Inte enbart

NYCKELTAL	2019	2018
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighets-beståndet enlig Eurhonet		
Årliga investeringar och underhållskostnader		
– mkr	18 931	16 918
– kostnader per lägenhet, tkr/lgh	3,6	3,3
– % av total omsättning	4,9	4,6
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv		
– Nyproduktion, Mkr	279 967	273 702
– Nyproduktion, % av total omstättning	74,1	74,3
– Förvärv, Mkr	-	4,7
– Förvärv, % av total omsättning	-	1,3
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	100	100

Miljöansvar

NYCKELTAL	2019	2018
Begränsning av fastighets-beståndets miljöpåverkan		
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, total, kWh/m² A-temp	111,6	115,9
– varav fjärrvärme, %	85	86
– varav el, %	15	14
– varav olja, %	0	0
Mängd växthusgaser (CO_2) som släpps ut i beståndet från energi-användningen, kg/m² A-temp	-	-
– varav fjärrvärme, %	-	-
– varav el, %	-	-
– varav olja, %	-	-
– varav biobränsle, %	-	-
– varav fjärrkyla, %	-	-
– varav solfångare, %	-	-
CO_2-minskning, basår 2005, %	-	-
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder, %	-	-
Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning		
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon, ton CO_2/år	89,4	55,8
Andel kontrakt som innehåller miljökrav, %	-	-
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt	Ja	Ja

NYCKELTAL	2019	2018
Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning		
Vattenförbrukning i beståndet, total m³/m² A-temp	1,04	1,05
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor		
– kompost, kg/lgh	-	-
– restavfall, kg/lgh	245	246
– återvinningsmaterial, kg/lgh	-	-

Företagsledning och samspel med intressenter

NYCKELTAL	2019	2018
Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem		
Andel kvinnor och män i ledande positioner		
– Styrelse, Kvinnor, %	29	43
– Styrelse, Män, %	71	57
– Ledningsgruppen, Kvinnor, %	17	17
– Ledningsgruppen, Män, %	83	83
Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen		
Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende, %	94,2	95,5
Företaget utvärderas av extern revisor	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	Nej	Nej
Företaget arbetar med boinflytande	Ja	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem	Ja	Ja
Företaget följer en upprättad inköps-policy innehållande hållbarhetskriterier	Ja	Ja
Korruption och mutor		
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor	Nej	Nej
Företaget har en så kallad whistle blower-funktion	Nej	Nej
Riskhantering		
Företaget har ett riskhanterings-system som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)	Ja	Ja
Mänskliga rättigheter		
Företaget har en transparent		
– hyrespolicy	Ja	Ja
– rekryteringsprocess	Ja	Ja

Vinstdisposition

FÖRSLAG TILL DISPOSITION 2020

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2020 års årsstämma att av de disponibla vinstmedlen, kronor 65 889 623:80,

kronor 75 190 (1:03 kr/aktie) utdelas till aktieägarna enligt 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,
kronor 15 000 000:00 utdelas till aktieägarna enligt 5 § 1 p lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag,
kronor 50 000 000:00 avsätts till reservfonden för framtida underhåll,
kronor 814 433:80 balanseras i ny räkning.

Utdelningen utbetalas efter årsstämma 2020.

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.

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

Föreslagen vinstutdelning uppgår till 1,03 procent av aktiekapitalet, vilket är lika med det värdeöverföringstak som regleras i 3 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Räntesatsen ska utgöras av den genomsnittliga statslåneräntan, vilken är 0,03 procent för 2020, med tillägg av en procentenhet. Därutöver ger bolaget en utdelning för bostadsförsörjningsåtgärder, som regleras i 5 § 1 p lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, med 15 000 000:00 kronor till ägaren.

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

RESULTAT

Resultatet av bolagets verksamhet under år 2019 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningar jämte kassaflödesanalys, se nästa sida och framåt.

SKÖVDE DEN 5 MARS 2020

BERNT MÅRTENSSON, ORDF

PONTUS LUNDIN, V ORDF

MORGAN ARVIDSSON, TF VD

MONICA GREEN

LENNART BOGREN

JONAS ERIKSSON

ANNA BERGMAN

ROGER ALMGREN

STEFAN GRANBERG
ARBETSTAGARREPRESENTANT

MATTIAS ERIKSSON
ARBETSTAGARREPRESENTANT

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 6 mars 2020.

BJÖRN ANDERSSON
AUKTORISERAD REVISOR

Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

Nettoomsättning	Not	2019	2018
Hyresintäkter	2	371 723	356 994
Övriga förvaltningsintäkter		13 526	11 597
Summa nettoomsättning		**385 249**	**368 591**
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-18 931	-16 918
Driftskostnader	3	-143 296	-135 306
Övriga kostnader		-	-1 462
Fastighetsskatt		-8 088	-6 684
Avskrivningar	4	-72 609	-67 171
Summa fastighetskostnader		**-242 924**	**-227 541**
Bruttoresultat		**142 325**	**141 050**
Centrala administrationskostnader	5	-15 549	-10 454
Rörelseresultat	6,7,8	**126 776**	**130 596**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 001	-14 528
Summa finansiella poster		**-39 001**	**-14 526**
Resultat efter finansiella poster		**87 775**	**116 070**
Bokslutsdispositioner			
Återförd periodiseringsfond		12 325	8 902
Avsatt till periodiseringsfond		-17 039	-27 558
Förändring överavskrivningar		-73	-93
Summa bokslutsdispositioner		**-4 787**	**-18 749**
Resultat före skatt		**82 988**	**97 321**
Skatt på årets resultat	9	-17 837	-17 860
ÅRETS VINST		**65 151**	**79 461**

Balansräkning / Tillgångar

PER DEN 31 DECEMBER (KKR)

Anläggningstillgångar	Not	2019	2018
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för datorprogram	10	874	1 184
Summa immateriella anläggningstillgångar		**874**	**1 184**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	2 391 601	2 122 368
Inventarier och förbättringsutgifter på annans fastighet	12	11 057	9 475
Pågående ny- och ombyggnader	13	181 284	239 275
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 583 942**	**2 371 118**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	595	293
Summa finansiella anläggningstillgångar		**595**	**293**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**2 585 411**	**2 372 595**

Omsättningstillgångar	Not	2019	2018
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		2 384	2 584
Skattefordringar		2 503	-
Övriga fordringar		126 515	99 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 660	3 843
Summa kortfristiga fordringar		**135 062**	**106 011**
Kassa och bank		21 350	20 424
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**156 412**	**126 435**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 741 823**	**2 499 030**

Balansräkning / Eget kapital och skulder

PER DEN 31 DECEMBER (KKR)

Bundet eget kapital	**Not**	**2019**	**2018**
Aktiekapital, 73 000 aktier med kvotvärde 100 kr		7 300	7 300
Reservfond		1 106 700	1 042 700
Summa bundet eget kapital		**1 114 000**	**1 050 000**

Fritt eget kapital	**Not**	**2019**	**2018**
Balanserad vinst		739	386
Årets vinst		65 151	79 461
Summa fritt eget kapital	16	**65 890**	**79 847**

Obeskattade reserver	**Not**	**2019**	**2018**
Periodiseringsfonder	17	111 194	106 481
Överavskrivningar inventarier		2 929	2 856
Summa obeskattade reserver		**114 123**	**109 337**

Avsättningar	**Not**	**2019**	**2018**
Uppskjutna skatteskulder	18	47 335	40 437
Övriga avsättningar	19	5 034	1 310
Summa avsättningar		**52 369**	**41 747**

Långfristiga skulder	**Not**	**2019**	**2018**
Skuld till Skövde kommun	20	1 300 000	1 100 000
Summa långfristiga skulder		**1 300 000**	**1 100 000**

Kortfristiga skulder	**Not**	**2019**	**2018**
Leverantörsskulder		47 726	68 000
Skatteskuld		-	2 995
Skuld till koncernbolag		5 539	6 825
Övriga kortfristiga skulder		4 252	4 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	37 924	35 534
Summa kortfristiga skulder		**95 441**	**118 099**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 741 823**	**2 499 030**

Kassaflödesanalys

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

Den löpande verksamheten	**2019**	**2018**
Rörelseresultat	126 776	130 596
Erhållen ränta	-	2
Erlagd ränta	-39 701	-14 455
Avskrivningar som belastat resultatet	72 758	67 355
Reavinst/reaförlust som belastat resultatet	-531	1 537
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	5 034	1 487
Utbetald inkomstskatt	-16 437	-23 904
Kassaflöde före ändringar av rörelsekapital	**147 899**	**162 588**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-26 548	32 274
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-18 963	28 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**102 388**	**223 779**

Investeringsverksamheten	**2019**	**2018**
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-279 967	-202 267
Utbetalningar för förvärv av inventarier m m	-5 313	-4 081
Inbetalningar från försäljning av fastigheter	-	4 700
Inbetalningar från försäljning av inventarier	538	5
Ut-/inbetalningar från övriga finansiella anläggningstillgångar	-302	-253
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-285 044**	**-201 896**

Finansieringsverksamheten	**2019**	**2018**
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	200 000	-
Utbetalning för vinstandelar	-1 310	-1 450
Utdelning	-15 108	-110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**183 582**	**-1 560**

ÅRETS KASSAFLÖDE	**926**	**20 323**
Likvida medel vid årets början	20 424	101
Likvida medel vid årets slut	21 350	20 424

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2019 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 ränta liksom kostnader för internt nedlagd tid. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

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

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

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig extern värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Årets värdering har utförts av Svefa med värdetidpunkt 31 december 2019. Värderingen är utförd i analysverktyget Datscha och har gjorts enligt avkastnings- och ortsprismetod.

Finansiella instrument

Derivatinstrument (Ränteswappar)

Bolaget stängde samtliga ränteswappar i maj 2019. Bolaget har tidigare utnyttjat derivatinstrument för att säkra sin exponering för ränterisker (säkringsredovisning). Avtal om så kallade ränteswappar har skyddat bolaget mot ränteändringar. Bolaget bokför inte förändringar i ränteswapparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1. I not 20 redovisas ingångna ränteswappar till beräknad marknadsvärdering, utförd av kreditinstitutet som ställt ut swappen, per balansdagen.

Långfristiga fordringar

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

Kundfordringar

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

Leverantörsskulder och övriga korta skulder

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatter

Värderingen av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. *Årets skatt* är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. *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 23.

Redovisning av intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period de avser.

Övriga intäkter

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

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Kortfristiga ersättningar till anställda

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

Kassaflödesanalys

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

Noter till resultaträkningen *(alla belopp i kkr)*

Not 2

Hyresintäkter

	Bruttohyror		Hyresbortfall		Nettohyror	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Bostäder	317 907	303 731	-66	-57	317 841	303 674
Lokaler	10 066	10 047	-17	-140	9 959	9 907
Garage	6 506	6 457	-107	-92	6 275	6 365
P-platser	3 825	3 685	-231	-232	3 820	3 453
Studentbost.	37 260	36 785	-5	-5	37 243	36 780
SUMMA	**375 564**	**360 705**	**-426**	**-526**	**375 138**	**360 179**

Därutöver avseende bostäder	2019	2018
Tillvalsavgifter	587	800
Underhållsrabatter	-4 002	-3 985
SUMMA HYRESINTÄKTER	**371 723**	**356 994**

Not 3

Driftskostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel	42 398	38 402
Fastighetsanknuten administration	27 525	25 899
Reparationer	13 686	12 963
Taxebundna kostnader		
El	9 687	10 007
Vatten	8 949	8 314
Avfallshantering	6 324	5 524
Kabel-tv	470	1 205
Uppvärmning	25 683	25 522
Övriga driftskostnader		
Riskkostnader	809	1 035
Fastighetsförsäkring	1 485	1 364
Bosocial verksamhet	4 355	4 151
Boinflytande	219	277
Förhandlingsersättning	588	574
Markavgifter	70	69
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	**142 248**	**135 306**
Varav inköp från koncernbolag	25 937	25 686

Not 4

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	62 017	57 576
Markanläggningar	6 284	6 801
Maskiner och inventarier	4 308	2 794
SUMMA AVSKRIVNINGAR	**72 609**	**67 171**

Not 5

Centrala administrations- och försäljningskostnader	2019	2018
Personalkostnader	9 547	5 796
Avskrivningar		
Datorprogramvara	44	44
Inventarier	105	140
Övriga kostnader	5 821	4 474
SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	**15 517**	**10 454**

Not 6

Ersättning till revisorerna avseende	2019	2018
Revision		
PwC	229	192
Lekmannarevisor	16	16
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
PwC	255	-
SUMMA ERSÄTTNING	**500**	**208**

Not 7

Löner och andra ersättningar	2019	2018
Styrelse och VD		
Lön m m	3 571	1 632
Sociala avgifter	1 390	561
Pensionskostnader	1 345	678
SUMMA	**6 306**	**2 871**
Övrig personal		
Lön m m	42 318	39 922
Sociala avgifter	14 749	13 474
Pensionskostnader	3 351	2 597
SUMMA	**60 418**	**55 993**

Årets avsättning för vinstandelar till personalen exkl löneskatt (sociala avgifter) uppgår till 870 (1 051) kkr. Då uppsägning av verkställande direktören skett från bolagets sida finns i balansräkningen en avsättning för avgångsvederlaget.

Vid årets slut hade bolaget 104 (95) anställda:		
Kvartersvärdar och miljövärdar	50	43
Byggnadsarbetare, elektriker m fl	9	8
Administrativ personal	45	44
SUMMA	**104**	**95**
Medeltalet anställda beräknat efter 1700 årsarbetstimmar		
Antal kvinnor	39	41
Antal män	67	61
SUMMA	**106**	**102**
Antal kvinnor i styrelsen	2	3
Antal män i styrelsen	5	4
Antal kvinnor i chefsposition	3	3
Antal män i chefsposition	6	8

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

Not 8

Sjukfrånvaro	2019	2018
Total sjukfrånvaro	4,78 %	5,46 %
– korttidssjukfrånvaro	2,86 %	3,52 %
– långtidssjukfrånvaro	1,92 %	1,94 %
– sjukfrånvaro för män	3,79 %	3,59 %
– sjukfrånvaro för kvinnor	6,30 %	8,04 %
– anställda – 29 år	3,53 %	4,07 %
– anställda 30 – 49 år	4,34 %	4,84 %
– anställda 50 år –	6,11 %	7,00 %

Not 9

Skatt på årets resultat	2019	2018
Aktuell skatt	10 939	18 212
Uppskjuten skatt	6 898	-352
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**17 837**	**17 860**

Aktuell skatt	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	82 988	97 321
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21, 4 % respektive 22 %)	17 759	21 410
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	189	79
Skattemässiga justeringar avseende avskrivningar	-7 166	-3 366
Korrigering av tidigare års resultat	-	20
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	157	69
SUMMA AKTUELL SKATT	**10 939**	**18 212**

Not 10

Balanserade utgifter för datorprogram	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	2 931	2 454
Nyanskaffningar under året	50	477
Försäljningar och utrangeringar	-505	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 476	2 931
Ingående avskrivningar	1 747	1 474
Försäljningar och utrangeringar	-505	-
Årets avskrivningar	360	273
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 602	1 747
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**874**	**1 184**

Not 11

Byggnader	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	2 692 835	2 575 798
Nyanskaffningar under året	31 573	34 529
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	290 255	88 280
Försäljning och utrangeringar	-8	-5 772
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 014 655	2 692 835
Ingående avskrivningar	778 238	720 662
Årets avskrivningar	62 443	57 576
Utgående ackumulerade avskrivningar	840 681	778 238
Utgående planenligt restvärde	2 173 974	1 914 597

Mark	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	125 152	120 641
Nyanskaffningar under året	-	4 901
Försäljning och utrangeringar	-	-390
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 152	125 152

Markanläggningar	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	138 922	134 480
Nyanskaffningar under året	304	430
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	15 836	4 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 062	138 922
Ingående avskrivningar	56 303	49 502
Årets avskrivningar	6 284	6 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	62 587	56 303
Utgående planenligt restvärde	92 475	82 619
SUMMA BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	**2 391 601**	**2 122 368**
Taxeringsvärden (se spec sid 40–41)	4 036 435	2 771 371

Not 12

Förbättringsutgifter på annans fastighet	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	757	757
Nyanskaffningar under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757	757
Ingående avskrivningar	514	476
Årets avskrivningar	38	38
Utgående ackumulerade avskrivningar	552	514
Utgående planenligt restvärde	205	243

Inventarier	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	45 319	42 712
Nyanskaffningar under året	5 263	3 604
Försäljningar och utrangeringar	-3 383	-997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 199	45 319
Ingående avskrivningar	36 087	34 417
Försäljningar och utrangeringar	-3 374	-997
Årets avskrivningar	3 634	2 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	36 347	36 087
Utgående planenligt restvärde	10 852	9 232
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE INVENTARIER OCH FÖRBÄTTRINGS-UTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET	**11 057**	**9 475**

Not 13

Pågående ny- och ombyggnader	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	239 275	169 387
Nyanskaffningar under året	248 099	162 407
Omklassificering till byggnader	-290 255	-88 507
Omklassificering till markanläggningar	-15 835	-4 012
Omklassificering till mark	-	-
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	**181 284**	**239 275**

Not 14

Andra långfristiga fordringar	2019	2018
Insatskapital Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
Återbäringsfordran HBV	555	253
SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	**595**	**293**

Not 15

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019	2018
Fastighetsförsäkring	1 864	1 859
Övriga	1 796	1 984
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**3 660**	**3 843**

Not 16

Vinstdisposition	2019	2018
Balanserat resultat	739	386
Årets resultat	65 151	79 461
SUMMA	**65 890**	**79 847**
Utdelas till aktieägare, 1:03 (1:48)/aktie, enligt 3 § *	75	108
Utdelas till aktieägare, enligt 5 § 1 p *	15 000	15 000
Avsättes till reservfonden	50 000	64 000
Överförs i ny räkning	815	739
SUMMA	**65 890**	**79 847**

** lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*

Not 17

Periodiseringsfonder	2019	2018
Summa inkomstår 2013	-	12 325
Summa inkomstår 2014	8 746	8 746
Summa inkomstår 2015	11 240	11 241
Summa inkomstår 2016	23 044	23 044
Summa inkomstår 2017	23 567	23 567
Summa inkomstår 2018	27 558	27 558
Summa inkomstår 2019	17 039	-
SUMMA PERIODISERINGSFONDER	**111 194**	**106 481**

Not 18

Uppskjuten skatt	2019	2018
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	47 335	40 437
SUMMA	**47 335**	**40 437**

Not 19

Övriga avsättningar	2019	2018
Avsättning för vinstandelar till personalen	1 080	1 310
Avsättning till föjd av avtal för avgångsvederlag	3 954	-
SUMMA ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	**5 034**	**1 310**

Not 20

Skulder till långivare	2019	2018
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	1 300 000	1 100 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	**1 300 000**	**1 100 000**

Säkringsredovisning 2019-12-31

Samtliga derivatinstrument (swappar) stängdes i maj 2019 med de samlade negativa marknadsvärdena på totalt 28 294 121 kronor.

Säkringsredovisning 2018-12-31

Mot-part	Start-dag	Slut-dag	Fast ränta	Belopp, kkr	Marknads-värde, kkr
SEB	11-10-11	19-10-11	2,445 %	50 000	-1 006
SEB	11-10-11	20-10-12	2,459 %	50 000	-2 201
Nordea	11-11-22	21-06-30	2,488 %	50 000	-2 995
SEB	11-10-11	21-10-11	2,503 %	40 000	-2 634
SEB	17-11-28	22-11-24	0,338 %	100 000	-65
SEB	15-12-23	23-12-27	1,277 %	100 000	-3 942
SEB	15-12-23	24-12-23	1,426 %	100 000	-4 716
SEB	17-03-14	25-03-14	1,744 %	100 000	-6 679
SEB	16-07-05	26-07-06	0,720 %	50 000	483
SUMMA				**640 000**	**-23 755**

Not 21

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019	2018
Upplupna löner och semesterersättningar	4 335	3 962
Upplupen skuld för sociala avgifter	2 714	2 485
Upplupna kostnadsräntor	670	1 371
Förskottsbetalda hyror	30 003	27 508
Övriga interimsskulder	202	208
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**37 924**	**35 534**

Not 22

Ställda säkerheter	2019	2018
Inteckningar i fastigheter och tomträtter	-	-
Eventualförpliktelser		
Garantifond Fastigo	879	740

Not 23

Operationella leasingavtal	2019	2018
Anskaffningsvärde	6 420	3 763
Beräknade restvärden	2 563	1 923
Bokförda leasingavgifter	1 004	818
Beräknade avgifter som förfaller till betalning		
– inom 1 år	746	266
– inom 2–5 år	1 854	307

Definitioner

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

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

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

DRIFTNETTO. Nettoomsättningen minus underhållskostnader minus driftskostnader minus fastighetsskatt.

HYRESFÖRLUSTER. Konstaterade avskrivna hyresfordringar.

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

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

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

LIKVIDITET. Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

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

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

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

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

Femårsöversikt

PER DEN 31 DECEMBER

Fastighetsbestånd	2019	2018	2017	2016	2015
Antal bostäder	5 297	5 122	4 970	4 818	4 734
– varav studentbostäder	876	876	876	876	876
Antal lokaler	61	60	60	59	60
Antal garage	1 258	1 246	1 245	1 242	1 239
Antal parkeringsplatser	2 540	2 482	2 358	2 139	2 065
Bostadssyta, m²	331 025,3	317 956,2	310 696,2	299 543,2	294 007,2
– varav studentbostadsyta, m²	26 748,6	26 748,6	26 748,6	26 748,6	26 748,6
Lokalyta, m²	9 224,5	9 146,5	8 949,0	7 903,5	8 146,5
Garageyta, m²	17 898,0	17 724,0	17 711,0	17 648,0	17 590,0
Vägd yta, m²	346 215,8	333 010,7	325 548,9	313 329,4	308 017,0

Genomsnittshyra för bostäder	2019	2018	2017	2016	2015
Varmhyra kr/m²	1 106	1 083	1 067	1 043	1 027

Ekonomi (kkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	385 249	368 591	343 288	326 610	318 552
Underhållskostnader	18 931	16 918	12 501	13 572	13 758
Driftskostnader inkl administration	158 845	145 760	138 106	127 080	124 487
– varav reparationskostnader	13 686	12 963	13 064	11 570	10 810
Fastighetsskatt	8 088	6 684	7 003	6 485	5 543
Avskrivningar	72 758	67 355	58 939	55 505	51 763
Finansiella intäkter	-	2	12	123	199
Finansiella kostnader	39 001	14 528	18 457	20 754	20 094
Resultat efter finansiella poster	87 775	116 070	108 603	103 646	103 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 388	223 779	3 028	158 252	165 242
Skulder till långivare	1 300 000	1 100 000	1 100 000	900 000	800 000
Låneskuld kr/m² vägd yta	3 754	3 303	3 379	2 872	2 597
Balansomslutning	2 741 823	2 499 030	2 378 125	2 102 754	1 901 199
Hyresbortfall, outhyrt	426	526	530	800	933
Hyresförluster	161	124	35	131	143
Aktiekapital	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
Aktieutdelning	75	108	110	98	115
Likviditet, %	163,9	107,1	146,0	5,8	8,4
Soliditet, %	46,3	48,6	47,1	49,2	50,3
Justerad soliditet, %	73,5	74,6	72,4	73,2	73,5

Övrigt	2019	2018	2017	2016	2015
Antal nyproducerade lägenheter	170	150	149	84	17
Antal stamrenoverade lägenheter	-	14	3	0	234
Antal hushåll med HLU-rabatt	2 551	2 507	2 457	2 421	2 390
HLU-rabatt i genomsnitt per hushåll med rabatt, kr	1 569	1 590	1 551	1657	1 586

Fastighetsförteckning 2019-12-31

FÖRKLARINGAR
1) Studentbostäder
2) Projektfastigheter

Distrikt	Fastighet	Antal: 1 rk 1 rkv	2 rk 2 rkv	3 rk	4 rk	5 rk 6 rk	Bostäder: Antal	Yta	Medel-yta
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	7			200	4 736,0	23,7
	Trossen 1	20	38	45	12	2	117	8 952,0	76,5
	Fältskären 1 1)	28	6	5			39	1 434,0	36,8
	Kurorten 1 1)	235	9	3			247	8 272,0	33,5
	Kurorten 3 1)	101	12				113	3 914,0	34,6
	Ekedal 5	72	63	12	3		150	7 071,0	47,1
	Bostället 23 2)								
	Timmersdala 1:16 2)								
	Kurorten 4 2)								
SUMMA ÖSTRA DISTRIKTET		**1 003**	**428**	**231**	**84**	**18**	**1 764**	**81 770,2**	**46,4**
CENTRALA DISTRIKTET									
	Trappen 1	16	36	6			58	2 912,0	50,2
	Kalkstenen 1	18	54	21	3	6	102	5 948,0	58,3
	Sandstenen 1	15	36	9			60	3 337,0	55,6
	Skiffern 1	20	21	12	6	6	65	4 094,5	63,0
	Gnejsen 1	9	42	6			57	3 132,5	55,0
	Graniten 1		6	34	14		54	3 893,0	72,1
	Kolmen 1	2	18				20	1 099,0	55,0
	Orstenen 1		4	22	12		38	2 758,5	72,6
	Sandstenen 2	22	42	24	3	3	94	5 532,0	58,9
	Folkparken 1		51	18	10		79	5 517,5	69,8
	Armborstet 1		4	8	10	14	36	3 628,0	100,8
	Vadden 2		15	33	18		66	5 216,0	79,0
	Fältspaten 1	12	41	25			78	4 764,0	61,1
	Käpplundagärdet 4		46	86	49	17	198	15 590,0	78,7
	Hagtornet 12		19	21	6		46	3 804,0	82,7
	Skoltuna 13	10	6	24	6		46	3 269,8	71,1
	Per Andersgården 1, Havren 26		1	44	34	1	80	6 703,0	83,8
	Snickaren 2	4	10	11			25	1 633,0	65,3
	Saturnus 3		4	6	4		14	1 284,0	91,7
	Saturnus 4	4	3	2		3	12	1 110,0	92,5
	Saturnus 8		20	23	8	12	63	5 714,0	90,7
	Jupiter 2 och 9	3	27	24	5	5	64	5 120,0	80,0
	Skade 3		17	15			32	2 183,7	68,2
	Skade 1		7	20	4		31	2 633,5	85,0
	Tyr 6	3	6	4	3	2	18	1 500,0	83,3
	Tyr 3		17				17	1 268,0	74,6
	Skolan 2	12	61	39	12	3	127	8 321,0	65,5
	Skolan 2 1)	14	3				17	584,0	34,4
SUMMA CENTRALA DISTRIKTET		**164**	**617**	**537**	**207**	**72**	**1 597**	**112 550,0**	**70,5**
NORRA DISTRIKTET									
	Grubbagården 1	38	64	54	3	9	168	10 241,0	61,0
	Grubbagården 2	36	64	100	46	6	252	16 798,0	66,7
	Havstena 1-10	51	115	201	22	15	404	29 150,0	72,2
	Källtorp 1			32	16	10	58	6 420,0	110,7
	Hästhoven 2		12	48	22	2	84	6 422,0	76,5
	Aspö 1		81	90	51	11	233	16 593,0	71,2
	Frostaliden 5 2)		50	50	16	10	126	9 142,0	72,6
	Skalbaggen 1-26	32	112	144	32		320	22 032,0	68,9
	Skogsmyran 1-5	12	30	45	9		96	6 565,5	68,4
	Guldbaggen 1-10	24	60	90	18		192	13 131,0	68,4
SUMMA NORRA DISTRIKTET		**194**	**588**	**855**	**236**	**63**	**1936**	**136 705,1**	**70,6**
SUMMA SKÖVDEBOSTÄDER		**1 361**	**1 633**	**1623**	**527**	**153**	**5 297**	**331 025,3**	**62,5**

Övriga uthyrningsenheter					Vägd yta	Nybyggnadsår m m			Taxeringsvärde		
Lokaler Antal	Yta	Garage Antal	Yta	P-plats Antal	Vägd yta	Nyb. år	Omb. år	Värde-år	Mark	Byggn.	Totalt
15	1 408,5	66	1 069,5	177	20 005,6	1950	1991	1970	53 237	145 655	198 892
		39	616,0	63	9 435,3	1961		1970	25 886	72 684	98 570
1	170,0			34	918,0	1929	88-90	70-88	2 924	6 352	9 276
1	157,0				3 960,0	1988		1988	13 482	31 808	45 290
		60	844,0	63	7 842,3	88-90		1990	30 806	77 710	108 516
6	146,0				1 139,2						
				24	6 815,4	1997	2012	1997	23 800	84 000	107 800
				38	4 736,0	1996	2011	1996	16 631	69 798	86 429
2	115,0	88	1 144,0	35	9 448,3	1992		1992	33 242	82 144	115 386
1	282,0			12	1 716,0	1929		1988	5 087	15 143	20 230
				46	8 272,0	2002		2002	28 000	101 000	129 000
				22	3 914,0	2006		2006	13 600	51 000	64 600
				70	7 071,0	2018			22 600	94 000	116 600
									-	-	-
									-	-	-
									24 400	-	24 400
26	**2 278,5**	**253**	**3 673,5**	**584**	**85 273,2**				**293 695**	**831 294**	**1 124 989**
		14	255,0	20	2 997,0	1954		1954	8 367	23 039	31 406
2	425,0	12	237,0	52	6 452,0	1955		1955	17 152	47 078	64 230
		11	192,0	26	3 401,0	1956		1956	9 277	25 187	34 464
4	567,0	31	461,0	40	4 815,2	1956		1956	12 551	31 626	44 177
		25	491,5	27	3 296,3	1957		1957	9 308	24 631	33 939
					3 893,0	1957		1957	10 600	28 000	38 600
		9	180,0	42	1 159,0	1958		1958	3 279	8 556	11 835
		17	238,0		2 837,8	1958		1958	7 743	20 046	27 789
3	245,5	38	614,5	68	5 982,3	1958		1958	16 379	42 058	58 437
		8	132,0	53	5 561,5	1996		1996	15 165	52 167	67 332
					3 628,0	2006		2006	9 800	38 000	47 800
		15	195,0	55	5 281,0	2007		2007	14 480	59 304	73 784
		26	338,0	45	4 876,7	2014		2014	18 689	66 532	85 221
1	588,0	53	583,0	173	16 372,3	2012, 2013		2013	45 701	217 400	263 101
		14	196,0	29	3 869,3	1989		1989	13 552	34 322	47 874
		29	352,0	10	3 387,1	1983		1983	12 103	29 640	41 743
2	167,0	24	312,0	64	6 974,0	1967	2012	1967	24 261	55 982	80 243
4	284,5				1 917,5	1953	1986	1980	7 026	14 907	21 933
3	333,0				1 617,0	1886	1988	1988	4 825	12 429	17 254
4	219,0			1	1 329,0	1902	1987	1987	4 280	9 710	13 990
2	1 023,0	68	816,0		7 009,0	1989		1989	21 642	55 000	76 642
3	703,5	2	30,5	41	5 833,7	1878, 1983		70-83	19 121	43 968	63 089
1	50,0	28	284,0		2 328,4	1983		1984	9 056	22 361	31 417
		23	267,0		2 722,5	1864, 2004	2004	2004	10 851	35 251	46 102
1	458,0				1 958,0	1929		1930	6 888	16 307	23 195
1	122,5			9	1 390,5	2015		2015	5 501	22 216	27 717
		61	714,0		8 559,0	2003		02-03	35 792	119 248	155 040
					584,0						
31	**5 186,0**	**508**	**6 888,5**	**755**	**120 032,2**				**373 389**	**1 154 965**	**1 528 354**
1	58,0	59	947,0	94	10 614,7	1964		1964	28 960	77 041	106 001
1	78,0	67	1 017,0	101	17 215,0	1963		1963	47 894	111 051	158 945
		154	2 229,0	263	29 893,0	1968	2012	1968	83 365	205 673	289 038
				4	6 420,0	99-00		99-00	20 680	55 938	76 618
				97	6 422,0	2011		2011	17 600	83 000	100 600
2	1 624,0	10	165,0	217	18 272,0	2016–2017			42 060	231 794	273 854
		12	174,0	58	9 200,0	2019			29 000	30 000	59 000
		129	1 866,0	181	22 654,0	70-71		70, 71, 03	42 745	125 636	168 381
		27	392,0	55	6 696,2	1971		1971	12 576	37 398	49 974
		39	546,0	131	13 313,0	1972		1972	25 124	75 557	100 681
4	**1 760,0**	**497**	**7 336,0**	**1 201**	**140 910,4**				**350 004**	**1 033 088**	**1 383 092**
61	**9 224,5**	**1 258**	**17 898,0**	**2 540**	**346 215,8**				**1 017 088**	**3 019 347**	**4 036 435**

Revisionsberättelse

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AKTIEBOLAGET SKÖVDEBOSTÄDER, ORG NR 556042-3039

Rapport om årsredovisningen

UTTALANDEN

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Skövdebostäder för år 2019 med undantag för hållbarhetsavsnitten på sidorna 12–27 och 30–33. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 12–43 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Skövdebostäders finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte hållbarhetsavsnitten på sidorna 12–27 och 30–33. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2–11 och 44–45. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: *www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar*. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Skövdebostäder för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Skövdebostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: *www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar*. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsavsnitten på sidorna 12–27 och 30–33.

Min granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min granskning av hållbarhetsavsnitten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarbetsredovisning har upprättats.

SKÖVDE DEN 6 MARS 2020

BJÖRN ANDERSSON
AUKTORISERAD REVISOR

Granskningsrapport

UNDERTECKNAD av kommunfullmäktige i Skövde kommun utsedd lekmannarevisor har granskat AB Skövdebostäders verksamhet. Styrelsen och vd ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och internkontroll samt att pröva om verksamheten bedrivs enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning. Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och att den interna kontrollen varit tillräcklig.

SKÖVDE DEN 6 MARS 2020

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

FOTO: MIKAEL LJUNGSTRÖM

SKÖVDEBOSTÄDER

En del av Skövde kommun

ORGANISATIONSNUMMER: 556042-3039 | **POSTADRESS:** Box 303, 541 27 Skövde | **BESÖKSADRESS:** Drottninggatan 2 A
TELEFON: 0500-477 400 | **E-POST:** info@skovdebostader.se | **HEMSIDA:** www.skovdebostader.se