

# Årsredovisning/ Hållbarhetsrapport 2020





## INLEDNING

- 03 ÅRET I KORTHET
- 04 VD HAR ORDET
- 06 AFFÄRSPLAN 2020-2023

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- 8 STRATEGI FÖR HÅLLBARHET
- 12 STYRELSE
- 13 ORGANISATION & MEDARBETARE
- 14 FASTIGHETSUTVECKLING
- 18 SOCIAL HÅLLBARHET
- 22 EKOLOGISK HÅLLBARHET
- 24 EKONOMISK HÅLLBARHET
- 26 VERKTYG FÖR HÅLLBARHET

## SIFFROR

- 28 HÅLLBARHET I SIFFROR
- 30 VINSTDISPOSITION
- 31 RESULTATRÄKNING
- 32 BALANSRÄKNING
- 34 KASSAFLÖDESANALYS
- 35 NOTER
- 38 DEFINITIONER
- 39 FEMÅRSÖVERSIKT
- 40 FASTIGHETSFÖRTECKNING
- 42 REVISIONSBERÄTTELSE
- 43 GRANSKNINGSRAPPORT
- 44 KONTAKTUPPGIFTER

## Detta är Skövdebostäder

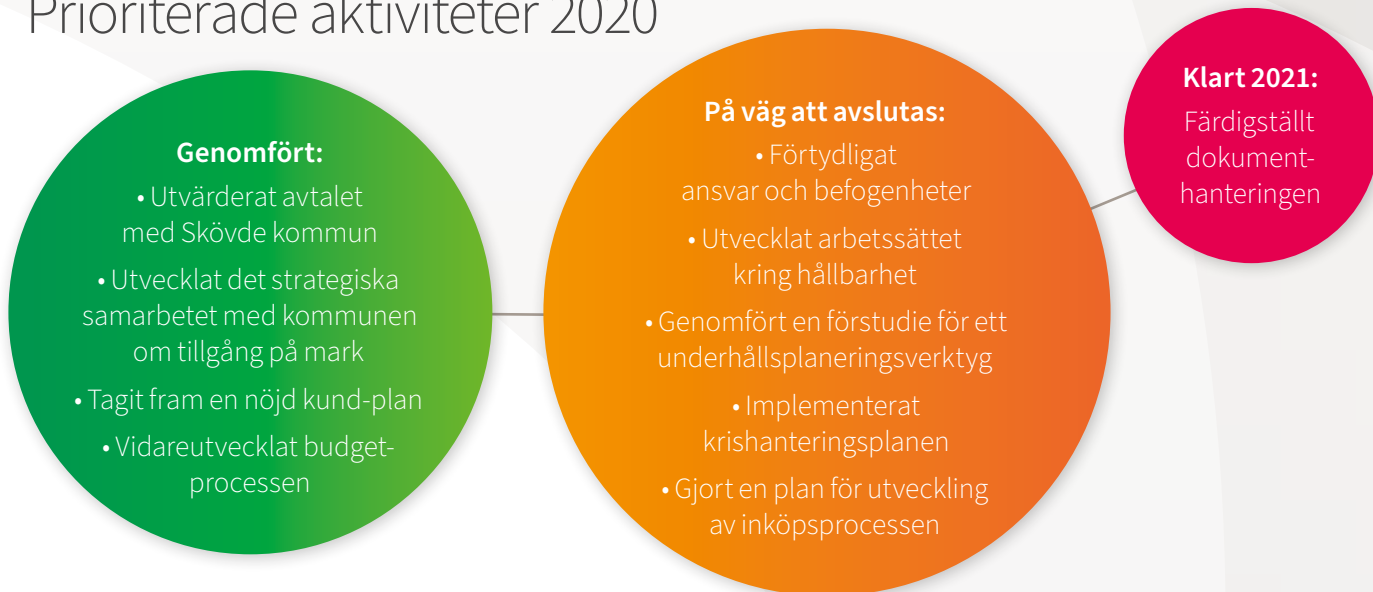
Skövdebostäder ägs av Skövde Stadshus AB som i sin tur ägs av Skövde kommun. Som stadens största hyresvärd bidrar vi till kommunens budskap om det goda boendet genom våra cirka 5300 bostäder av alla upptänkliga slag och storlekar. Från centrala smålägenheter i 1800-talshus till ett naturnära boende i radhus.

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

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



## Prioriterade aktiviteter 2020



## Prioriterade aktiviteter 2021



## Sammanfattning och nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (kkkr)	413 199	385 249	368 591	343 288	326 610
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	128 312	87 775	116 070	108 603	103 646
Balansomslutning (kkkr)	2 822 287	2 741 823	2 499 030	2 378 125	2 102 754
Soliditet (%)	48,0	46,3	48,6	47,1	49,2
Hyresbortfall outhyrda objekt (kkkr)	585	426	526	530	800
Hyresförluster obetalda hyror (kkkr)	84	161	124	35	131
Direktavkastning på totalt kapital (%)	8,2	7,8	8,4	8,2	9,0
Direktavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter (%)	3,6	3,6	3,9	4,1	4,5
Totalavkastning på genomsnittligt marknadsvärde fastigheter (%)	8,1	7,6	11,4	12,7	11,3
Antal nyproducerade lägenheter	76	170	150	149	84
Antal stamrenoverade lägenheter	-	-	14	3	0
Nettoinvesteringar i fastigheter (kkkr)	214 396	279 967	273 702	324 203	256 386
Marknadsvärde fastigheter (kkkr)	6 472 097	5 864 699	5 414 265	4 893 000	4 161 900
Substansvärde (kkkr)	4 424 325	4 092 361	3 775 575	3 304 888	2 915 636

# Lärorikt, händelserikt och framgångsrikt

**2020 blev ett år** som många sent kommer att glömma. Även jag. Att komma in som ny vd i ett bolag under en pandemi är en erfarenhet jag aldrig kunnat drömma om.

**ATT LÄRA KÄNNA** en organisation med över hundra anställda utan att kunna träffas – hur gör man det? Det var en av de första utmaningarna jag som ny vd för Skövdebostäder i april 2020 fick ta mig an. Som tur var hann jag starta innan alla de mest åtstramande restriktionerna trätt ikraft.

Den digitala utvecklingen gick i en rasande takt så snart kunde jag erbjuda medarbetare att mötas digitalt. Jag fick också snabbt anpassa mig till nya kanaler för min kommunikation och att spela in podd, streama event och hålla digitala möten blev snart vardag. Men det här var ju inte bara nytt för mig utan för hela organisationen.

Är det något jag är imponerad och stolt över är det hur medarbetarna på Skövdebostäder anpassat verksamheten till det rådande läget och ändå klarat av att upprätthålla god service till hyresgästerna och genomfört de flesta planerade projekt samtidigt som man utvecklat verksamheten och driver mot våra högt uppsatta mål.

**MITT FOKUS** har varit att skapa en tydlig målstyrning utifrån affärsplanens mål. Det är viktigt att alla medarbetare vet vart bolaget är på väg och vilken roll var och en spelar. Därför arbetar vi med styrkort där alla avdelningar och enheter har tio prioriterade målsättningar och aktiviteter för året som tydligt knyter an till våra övergripande mål i affärsplanen.

Ett annat område som jag fokuserat på är ledningssystemet för kvalitet, arbetsmiljö och miljö. Vi har nu hittat ett långsiktigt arbetssätt för att ledningssystemet ska bidra i verksamheten med full kraft. Det här är ett nödvändigt steg i arbetet för att kunna ta fram en hållbarhetsstrategi.

Det tredje fokusområdet som jag haft är medarbetarperspektivet och se vilka interna processer vi behöver arbeta vidare med. Bland annat har vi utökat resurserna på HR, arbetat aktivt med medarbetarundersökningar och tydliggjort ansvar och befogenheter i alla roller. Under 2021 ska vi arbeta för att tydliggöra värdegrund och företagskultur.



FOTO: VICTOR HILDING

**VI PÅ SKÖVDEBOSTÄDER** har deltagit i flera olika kundnöjdhetsmätningar och fått fina resultat. Våra studenthyresgäster är nöjdare än någonsin och i det reguljära beståndet har bolaget bland Sveriges nöjdaste kunder för såväl service och produkt som profil. Våra kunder visade sig också tycka att vår hantering av coronapandemin fungerat bra. Dessa undersökningar ger oss bra underlag för våra framtida satsningar. En övergripande slutsats är att felanmälan är det kommunikativa område där vi har mest att utveckla och det är därför ett av våra tio prioriterade områden för 2021. Det är också glädjande att vår nyproduktion fortsätter som planerat med färdigställande av Frostaliden och Timmerlyckan under 2020. Vi är också i full gång med studentlägenheterna på Kurorten och har upphandlat och planerat för flera nya projekt som ska starta. Det blir flera välkomna tillskott i Skövde.

Sist men inte minst är jag väldigt glad för det fina resultat vi fick i medarbetarundersökningen. De allra flesta medarbetare trivs och är nöjda. Många kan rekommendera oss som arbetsgivare vilket gav ett eNPS på 58 – en siffra som är otroligt bra, men som ska bli ännu bättre.

Jag ser verkligen fram emot att få genomföra 2021 med alla medarbetare, hyresgäster och våra partners på Skövdebostäder. Vi har mycket spännande framför oss och förhoppningsvis får vi också alla ses på riktigt det här året!

*Katarina Prick*  
KATARINA PRICK, VD





*”Våra kunder visade sig också tycka att vår hantering av coronapandemin fungerat bra. Dessutom är våra hyresgäster de nöjdaste i landet med vår kommunikation”*

KATARINA PRICK, VD



Affärsplan 2020–2023:

# Målsättningar

2020 är första året i den affärsplaneperiod som pågår till och med 2023. Det är ett år då mycket hänt och Skövdebostäder har reviderat några målsättningar och definierat andra år för år, vilket redovisas i tabellerna.

Organisation & varumärke	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023
eNPS	58	60	62	64
Frisknärvaro	56%	68%		75%
Sjukfrånvaro	5,99%	6%	5%	4%
Andel Skövdebor som anser att vi bidrar till en positiv utveckling för kommunen	ingen mätning	65%	70%	75%
Andel Skövdebor som anser att vi bidrar till ett hållbart samhälle	ingen mätning	60%	67%	75%

Hållbarhet	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023
Minskad energiförbrukning	4,7%	2,8%	4,6%	10,4%
Antal fordon med fossila bränslen	19	0	0	0
Antal lägenheter till Skövde kommun	15	20		
Andel kontrakt med Skövde kommun övergår till hyresgäst	Har ej mätt tidigare	80%	80%	80%

Byggnation & fastighetsutveckling	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023
Antal inflyttningsklara lägenheter	76	132	68	185
Antal planerade lägenheter 2024–	122	-	600	600
Ökning av andel standardhöjande åtgärder	-7%	10%	10%	10%

Nöjd kund	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023
Student: NPS	66 %	65 %	65 %	65 %
Student: nöjd kund	80 %	80 %	80 %	80 %
Trygghetsindex	85,6 %	mäter inte	86,5 %	87 %
Serviceindex	88,3 %	mäter inte	89 %	90 %
Produktindex	83,6 %	mäter inte	84,4 %	85 %
Profilindex	89,6 %	mäter inte	91,5 %	93 %

Ekonomi	Utfall 2020	Mål 2021	Mål 2022	Mål 2023
Driftnetto som andel av omsättningen	56 %	55 %	55 %	55 %
Kassaflöde i relation till investering	88 %	40 %	40 %	40 %
Uthyrningsgrad vid nyproduktion	100 %	100 %	100 %	100 %

*”Det är viktigt att alla medarbetare vet vart bolaget är på väg och vilken roll var och en spelar. Därför arbetar vi med styrkort som tydligt knyter an till våra övergripande mål i affärsplanen”*

KATARINA PRICK, VD



# Strategi för hållbarhet

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

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

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

Som allmännyttigt bostadsbolag och den största hyresvärden i staden spelar Skövdebostäder roll för

såväl individer och allmänheten som kommunen och stadens utveckling. Vi bygger nya bostäder och fungerar som katalysator för att andra ska satsa i staden. Vi är en stor arbetsgivare och skapar fina områden för alla att vistas i och sist men inte minst trygga boendemiljöer och trivsamma lägenheter för våra hyresgäster. Vi gör skillnad för klimatet genom att arbeta med energibesparingar och påverka hyresgäster att leva mer hållbart. Vi påverkar också tryggheten i samhället genom förebyggande åtgärder i våra områden och med våra hyresgäster. Genom att vara en stabil partner och genomföra projekt med stora investeringar bidrar vi också till samhällsekonomin.

*”Skövdebostäder spelar roll för såväl hyresgäster och allmänheten som kommunen och stadens utveckling”*

KATARINA PRICK, VD



Underjordiska sopkärl installeras löpande. BILD: VICTOR HILDING

3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE



5 JÄMSTÄLLDHET



7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA



8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



10 MINSKAD OJÄMLIKHET



11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD



16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN







Miljövårdarna Carina Törnblom och Maria Trygg skapar trivsel i våra områden.  
BILD: JOSEFINE ÅHRLING







Byggchef Sebastian Karlström framför bygget av 132 studentbostäder på Kurorten. BILD: JOSEFINE AHRLING

## Kvalitet och certifieringar

**ETT VERKTYG** för att arbeta med utveckling och ständiga förbättringar är certifiering. Skövdebostäder har i snart tjugo år varit certifierade inom miljö genom ISO 14001. För att tydliggöra vårt arbete med ständiga förbättringar på flera områden är vi sedan några år tillbaka också certifierade inom arbetsmiljö ISO 45001 och kvalitet ISO 9001.

Under 2020 har Skövdebostäder arbetat mer aktivt med att säkerställa att bolaget ska nyttja ledningssystemets potential och få större utväxling av arbetet på området. Till exempel inrättas en ny roll som verksamhetsutvecklare med ansvar för ledningssystemet och organisationen kring miljö och arbetsmiljö har också tydliggjorts.

### Utvecklad verksamhetsplanering

Skövdebostäder arbetar med fyraåriga affärsplaner som följer mandatperioderna. Affärsplanen kompletteras sedan med verksamhetsplaner, dels övergripande för hela bolaget, dels för respektive avdelning. Under 2020 har formen för verksamhetsplaneringen justerats och gemensamt är att alla verksamhetsplaner ska ha tio tydligt prioriterade aktiviteter, med mätetal och tydligt fokus på våra övergripande mål.

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

LINDA DANIELSSON NÖRGAARD  
VERKSAMHETSUTVEKLARE  
KVALITET OCH ADMINISTRATION





# Intressent- och väsentlighetsanalys

Skövdebostäder är lyhörda för sina intressenters behov. Genom att sammanställa en intressent- och väsentlighetsanalys med riskbedömning får bolaget en bild av vilka frågor som bör prioriteras.

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



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

LINA EKLUND SVENSSON  
MARKNADSCHEF



# Styrelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Skövdebostäder, organisationsnummer 556042-3039, får härmed avge berättelse över verksamheten år 2020, bolagets 78:e verksamhetsår.

## Ägarförhållanden

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

## Styrelse

### LEDAMÖTER

#### Bernt Mårtensson, ordf (m)

Ordförande sedan september 2017, f 1958

#### Pontus Lundin (s)

Vice ordförande sedan 2019

Ledamot 2018 – 2019, f 1970

#### Monica Green (s)

Ledamot sedan 2019, f 1959

#### Anna Bergman (m)

Ledamot sedan 2019, f 1976

#### Jonas Eriksson (sd)

Ledamot sedan 2019, f 1983

#### Lennart Bogren (m)

Ledamot sedan 2018, f 1959

#### Roger Almgren (mp)

Ledamot sedan 2019, f 1965

## Arbetstagarrepresentanter

### LEDAMÖTER

#### Stefan Granberg

Ledamot sedan 2014

Suppleant 2009–2013, f 1967

#### Mattias Eriksson

Ledamot sedan mars 2017, f 1973

### SUPPLEANTER

#### Gisela Stell

Suppleant sedan 2013, f 1965

#### Johan Åberg

Suppleant sedan 2020, f 1964

Årsstämma hölls den 4 maj 2020.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sex protokollförda sammanträden.

## Revisorer

### ORDINARIE

#### Björn Andersson

Aukoriserad revisor, f 1964

#### Lars-Erik Lindh

Lekmannarevisor, f 1946

### SUPPLEANTER

#### Linda Henricsson

Lekmannarevisor, f 1969

## Verkställande direktör

#### Katarina Prick

Verkställande direktör sedan april 2020, f 1963

#### Morgan Arvidsson

Tillförordnad verkställande direktör maj 2019 – april 2020, 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 verkställande direktören Katarina Prick, två i förening.

## Organisationsanslutning m m

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

Skövdebostäder har skrivit på två initiativ för att bli fossilfria till 2030. Det är Klimat 2030 som är Västra Götalands satsning för en fossilfri region, och Allmännyttans klimatinitiativ för en fossilfri allmännyttas samt minskade utsläpp av växthusgaser.



Bernt Mårtensson



Pontus Lundin



Monica Green



Anna Bergman



Jonas Eriksson



Lennart Bogren



Roger Almgren



Stefan Granberg



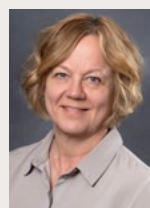
Mattias Eriksson



Gisela Stell



Johan Åberg

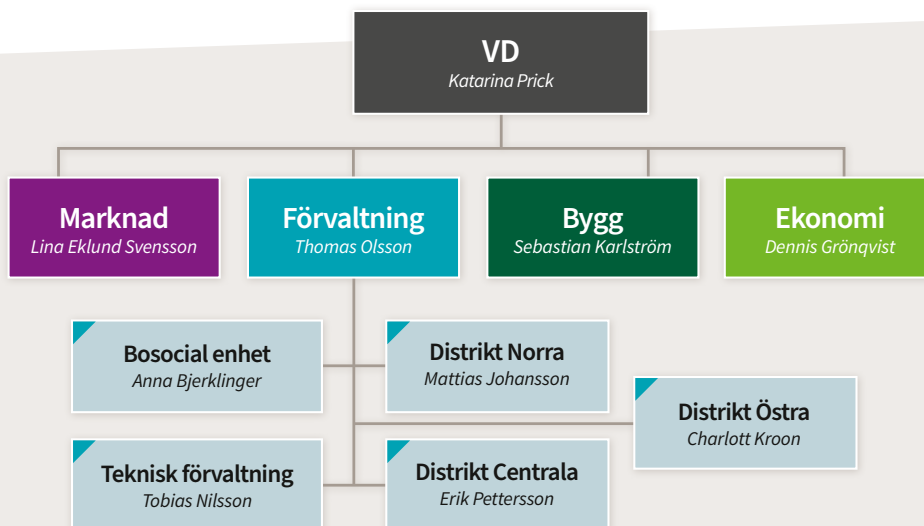


Katarina Prick



Morgan Arvidsson





# Organisation

2020 är ett år som få kommer att glömma. Skövdebostäder har precis som alla andra fått göra Anpassningar av sin verksamhet med anledning av coronaviruset covid-19.

**Det har handlat om** justeringar för att minimera risken för smittspridning för hyresgäster och medarbetare. Bland annat justeringar i vilka arbeten som kunnat utföras hos våra hyresgäster så att både de och våra medarbetare kan känna sig trygga. Det har också handlat om att den personal som kunnat stå till en stor del hemarbete. Med flera kollegor som arbetar hemifrån och social distansering har också den digitala tekniken fått större utrymme på kortare tid än förväntat. Under 2020 genomfördes i stort sett alla möten digitalt och även workshops och gemensamma personalinformationer har skett med hjälp av digitala verktyg. En omställning som fungerat relativt bra på Skövdebostäder. En trygghet för alla medarbetare är att bolaget inte i någon större omfattning drabbats ekonomiskt av coronapandemin och inga arbetstillfällen har varit i riskzonen.

## Arbetsmiljö

Med anledning av de förändrade arbetssätten påverkas också både den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Skövdebostäder har bland annat tagit fram en rutin för hur cheferna ska följa upp arbetsmiljön vid hemarbete. Bolaget har genomfört digitala fikastunder för att medarbetarna ska få tillfälle att mötas i mer sociala sammanhang och friskvårdsgruppen har arrangerat två bolagsgemensamma aktiviteter. Bolaget har också ytterligare strukturerat arbetsformerna kring det systematiska arbetsmiljöarbetet under 2020.

## Nya roller i organisationen

Skövdebostäder har under de senaste fem åren vuxit med över 25 procent i antal medarbetare. Idag har bolaget 109 tillsvidareanställda medarbetare. Det ställer nya krav på organisationen och under 2020 har Skövdebostäder anställt en HR-assistent och utvecklat den tidigare rollen som HR-administratör till HR-ansvarig. Ett tydligt steg mot att låta dessa viktiga frågor ta större plats i organisationen. Dessutom har en inköpskontroller anställts som ska systematisera inköpen på Skövdebostäder och bidra till ökad affärsmässighet i alla led.



Miljövård Lise-Lotte Johansson och distriktsassistent Helen Toftgren.  
BILD: JOSEFINE AHRLING

## Ansvar och befogenheter

Under 2020 har Skövdebostäder tagit fram ansvar och befogenheter för alla roller på bolaget. Ett arbete som alla medarbetare varit involverade i. Med detta som grund kommer Skövdebostäder att arbeta vidare med strukturen för lönesättning och kompetensutveckling.

## Medarbetarna goda ambassadörer

I november 2020 genomförde Skövdebostäder en medarbetarundersökning. Resultatet av undersökningen var mycket gott. Skövdebostäders personal trivs, upplever en stark laganda och siffran för eNPS blev 58. eNPS beskriver hur väl medarbetarna kan rekommendera Skövdebostäder som arbetsgivare. Bolaget har som mål att öka detta resultat. Medarbetarundersökningen ger inte bara ett resultat i siffror utan fungerar också som ett verktyg som är till nytta för såväl chefer som medarbetare.

## Jämställdhet och mångfald

Skövdebostäder arbetar för att rekrytera för en mångfald av medarbetare, inte minst kopplat till kön. Övergripande är Skövdebostäder relativt jämställda relaterat till kön och ålder. Bolaget planerade för ett mångfaldsprojekt som fick ställas in på grund av coronapandemin. Skövdebostäder har en jämställdhets- och mångfaldsplan. Arbetet inom detta område kommer få ett ännu större fokus under 2021.



# Fastighetsutveckling

Skövdebostäder har under 2020 drivit flera parallella byggprojekt i olika faser. Bolaget har såväl färdigställt nya lägenheter som planerat för de som kommer att levereras i framtiden. Det är en **medveten strategi** att ständigt bygga för att dels bidra till kommunens övergripande mål kring nya bostäder, dels hålla en löpande uppdaterad och varierande standard av bostäder för att möta olika kundgruppers behov. Det här och de kommande tre åren har bolaget ett tydligt fokus på den äldre och yngre kundgruppen.

## Radon och inomhusklimat

Parallellt med nyproduktion ser Skövdebostäder till att underhålla sina fastigheter och bolaget arbetar med långsiktig planering och har goda erfarenheter av att driva stora underhållsprojekt. Ett exempel på större underhållsprojekt som färdigställts 2020 är det som handlar om ventilationsombyggnad på Östermalm för att skapa bättre inomhusklimat och sänka radonhalten. Planen var att fortsätta med samma åtgärd, inklusive en köksrenovering på Billingsslutningen. Projektet har fått skjutas upp tills coronapandemin lagt sig. Inomhusklimatet är ett prioriterat område inom Skövdebostäders nya nöjd kund-plan.

## Nyproduktion

### FROSTALIDEN

På Frostaliden färdigställdes under 2020 etapp 3, 63 lägenheter med inflyttning 1 maj. Också denna etapp blev tidigt fullt uthyrd. Det här var alltså den sista etappen och därmed avslutas projektet med totalt 189 lägenheter.

Det som skett under andra halvan av 2020 är att entreprenören avetablerat sig från området. Vi har också, inom ramen för projektet, kompletterat de stora hjärtväggarna mellan balkongerna med glaspartier då blåsten påverkade användningen av balkongen avsevärt mycket mer än förväntat. Projektet kompletterades också med ytterligare laddplatser för elbilar samt nya dörrar med tagglösning till cykelförråden. Peab har varit totalentreprenör. Den totala projektkostnaden blev 424 miljoner. Bolaget har under året fått utbetalt investeringsstöd för projektet.

### TIMMERLYCKAN

I september 2020 stod de 13 lägenheterna i Timmersdala klara. Lägenheterna är alla i markplan med god tillgänglighet. Detta är Skövdebostäders första projekt i en av kommunens yttertätorter. Efter en något trögare uthyrningsstart än bolaget tidigare haft var alla lägenheter uthyrda när projektet var färdigställt. Totalentreprenör är Stenmarks bygg och den totala projektkostnaden 25,6 miljoner.

### KURORTEN

Kurorten är Skövdebostäders projekt för att tillföra kommunen nya studentbostäder. 132 lägenheter, med tonvikt på ett rum och kök. Efter en något tuffare grundläggning än väntat har stommontaget skett under våren. Detta fungerade utan problem trots att en viss oro fanns för att leveranser av stomelement skulle påverkas av coronapandemin. Under sommaren och hösten har tak och fasad färdigställts och löpande pågår färdigställande invändigt våningsplan för våningsplan. Slutskedet inleds i mars och inflyttning kommer att ske till terminsstart 2021. Just inflyttningsdatum till terminsstart har varit särskilt viktigt i detta projekt och därför är det extra skönt att inga förseningar skett. Totalentreprenör för projektet är Skeppsviken och projektkostnaden är 163 miljoner kronor. Investeringsstöd möjliggör rimliga hyror till studenterna.

Timmerlyckan – 13 nya lägenheter i Timmersdala.

BILD: EVA-LISA SVENSSON







Kurorten – 132 nya student-  
lägenheter i Boulognerskogen.

BILD: MIKAEL LJUNGSTRÖM, EVA-LISA SVENSSON







Frostaaliden – 189 nya lägenheter. BILD: MIKAEL LJUNGSTRÖM

### **BOSTÄLLET 23, MARIESJÖ**

Under året har detaljplanen för Bostället 23 vunnit laga kraft. Skövdebostäder handlade upp och genomförde en rivningsentreprenad för att förbereda för den fortsatta utvecklingen av fastigheten. Bolaget har inlett arbetet med att upprätta ett förfrågningsunderlag för upphandling. Dock är inte bygglov klart. Skövdebostäder räknar med att bygga omkring 70 mindre lägenheter som riktar sig till unga vuxna. Detta blir det första projektet i anslutning till den stora exploatering och utveckling av Mariesjöområdet som Skövde kommun planerar för.

### **MOSSAGÅRDEN**

Under 2020 har Skövdebostäder genomfört upphandling av 90 trygghetsbostäder på Mossagården. Av olika anledningar blev projektet framskjutet, men nu har styrelsen godkänt projektbudgeten på 181 miljoner. Kontrakt för totalentreprenaden är tecknat med Skanska. Detaljprojektering pågår och byggstart beräknas till maj. Förutom de 90 lägenheterna i varierande storlek från ett rum och kök till tre rum och kök kommer det att finnas en

gemensamhetslokal, en övernattningslägenhet och underjordiskt garage. Skövdebostäder räknar med ett färdigställande våren 2023. Bolaget har sökt investeringsstöd för projektet.

### **TRÄDGÅRDSSTADEN**

I Trädgårdsstadens etapp 3 kommer Skövdebostäder att bygga 68 lägenheter. Bolaget genomförde en upphandling före semestern som senare blev överprövad. Upphandlingen avbröts och gjordes om. En ny upphandling genomfördes före jul. Den resulterade i att Skeppsviken tilldelades uppdraget. Skövdebostäders styrelse godkände i februari 2021 projektbudgeten och tog beslut om att teckna kontrakt. Projektkostnaden uppgår till 122 miljoner. Också för detta projekt har bolaget sökt investeringsstöd.

### **HÄLSANS PARK, SÖDRARYD**

I Södra Ryd har detaljplanen för Hälsans park vunnit laga kraft under året. Skövdebostäder tittar nu på vad och hur det ska byggas. Kommunen har börjat med markarbeten i området för bland annat fiber och el. Hälsans hus, med bland annat

vårdcentral och folktandvård, som kommer att ligga bredvid Skövdebostäders hus påbörjas 2021.

### **STÖPEN**

Detaljplanearbetet för Tallstigen i Stöpen pågår. Under samrådsgranskningen framkom synpunkter från bland andra länsstyrelsen som kräver en skyfallsutredning. En sådan är framtagen och planprocessen kan nu fortsätta. Detaljplanen beräknas godkännas till sommaren 2021 och Skövdebostäder fortsätter därefter sin planering för området.

### **VADDEN**

På grund av utmanande bullerkrav har förarbetena för ytterligare två huskroppar inom kvarteret Vadden tagit längre tid än beräknat. Nu finns en lösning på plats som kan vara genomförbar och därför kan planarbetet påbörjas. Kommunen kommer att gå ut med samråd kring detaljplan under våren. När denna är på plats kan Skövdebostäder fortsätta arbetet och förbereda upphandlingsunderlag.





## Övriga underhållsåtgärder

Skövdebostäder lägger årligen många miljoner på underhållsåtgärder och re-investeringar på fastigheter och områden. Under 2020 uppgick den summan till nästan 86 miljoner kronor. Några av de större åtgärder som genomförts berättar vi om här.

Skövdebostäder har färdigställt solcellsinstallationer i fem befintliga områden. Nästa steg är att utreda om fler tak i befintligt bestånd passar för detta ändamål.

Takbyte har skett på Skade 3 och Jupiter, Prinsgatan 3 B. På Saturnus har taken renoverats och målats. På Alfhem 2, Södra Trängallén 6 byttes fyra hissar. Även på Lillegården byttes hissarna ut i de fyra punkthusen. Dessa hissbyten är en del av en långsiktig tioårsplan för underhåll och renovering av hissar i beståndet.

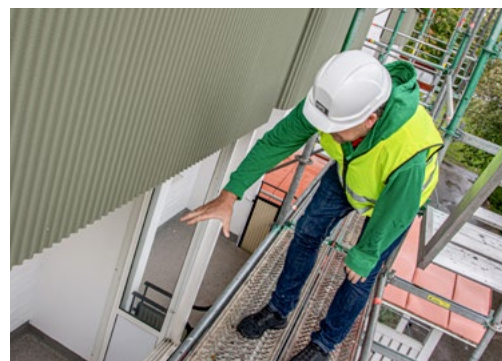
Ett stort projekt med relining på Lillegården avslutades. Flera stora projekt inom detta område planeras framåt – bland annat på Billingsslutningen och Grubbagården. På Per-Andersgården har Skövdebostäder renoverat balkonger, då särskilt yttskikt och räcken.

I början av året genomfördes flera OVK-besiktningar (Obligatorisk Ventilationskontroll). Dessa kontroller fortsatte i början av coronapandemin förutom hos hyresgäster som var 70+. När pandemins andra våg drog igång stoppades alla OVK och injusteringar av värme i lägenheter tills pandemiläget förbättrats. Dessa åtgärder är viktiga för inomhusklimatet som är ett prioriterat område i bolagets nöjd kund-plan. Det är också viktiga åtgärder för att påverka energiåtgången i våra fastigheter.

När Skövdebostäder stoppade vissa arbeten startade en del andra för att ändå bidra till samhällsekonomi. Istället prioriterades belysnings- och målningsprojekt som annars skulle genomförts lite längre fram.

Förutom dessa större projekt pågår det ständigt målningsarbeten i trapphus, gemensamhetsytor och utvändigt. Små projekt som totalt kostar flera miljoner per år.

Ett stort fokusområde i alla underhålls- och renoveringsprojekt är att tänka på om det går att spara energi. Till exempel tittar man alltid på isoleringen vid ett takbyte för att se om det skulle kunna minska energiåtgången för uppvärmning av fastigheten.



*”Bygg- och renoveringsprojekten har kunnat bedrivas i stort sett som planerat trots coronapandemin”*

SEBASTIAN KARLSTRÖM  
BYGGCHEF



# 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** har Skövdebostäder central betydelse i många människors liv då boendet är basen och tryggheten för många. I bolagets allmännyttiga uppdrag ingår ett stort samhällsansvar och kommunen som är ägare ställer krav på att bolaget bidrar till kommunnytta och är ett föredöme som socialt ansvarstagande hyresvärd. Skövdebostäder är en viktig part i kommunens bostadsförsörjning på många sätt, inte bara genom nybyggnation. Bland annat är den rättvisa uthyrningsprocessen en nyckelfaktor för att alla ska känna tillit och trygghet i att lägenheter fördelas på ett jämlikt sätt. Bolaget har också samarbete med Skövde kommun kring bostadsförsörjning för grupper med särskilda behov. Skövdebostäder arbetar hela tiden med fokus på att möjliggöra inkludering och skapa delaktighet i samhällsgemenskapen. Skövdebostädernas bosociala enhet, Aspö gård, kategoriboenheten och en strävan efter integration och mångfald i verksamheten är viktiga parametrar som bidrar till social hållbarhet.

## Kunder och marknad

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

## HYRESGÄSTERNA OCH PANDEMIN

I början av 2020 genomförde Skövdebostäder sin nöjd kund-enkät. Resultatet var mycket gott och bolaget ökade på i stort

sett alla områden jämfört med senaste mätningen 2018. Bolaget blev också nominerade till Kundkristallen i tre kategorier, bäste service, bästa produkt och bästa profil. I kategorin bästa produkt var Skövdebostäder allra bäst. I Kundkristallen jämförs över 350 bostadsbolag i Sverige. Den årliga studentundersökningen fick också ett mycket gott resultat med nöjda hyresgäster. Bolaget fick pris för högsta ökning i svarsfrekvens.

I mars slog coronaviruset covid-19 sina klor i samhället och påverkade givetvis också Skövdebostädernas verksamhet. Bolaget var snabba att ställa om och anpassa verksamheten för att kunna fortsätta upprätthålla god service till kunderna. I en undersökning ställd till hyresgästerna specifikt kring hur bostadsbolag i Sverige hanterat coronapandemin fick Skövdebostäder mycket bra resultat i jämförelse med andra bolag. Undersökningen gav ett gott kvitto på att de anpassningar som genomförts tagits emot väl. Under året har ytterligare justeringar genomförts, men målet har ständigt varit att sätta hyresgästernas och medarbetarnas säkerhet främst samtidigt som servicenivån ska vara god.

## EJ PÅVERKAT HYRESINBETALNINGARNA

Skövdebostäder har inte i någon större utsträckning märkt av att kunderna fått svårare att betala sina hyror på grund av coronapandemin. Anstånden och kravverksamheten har legat på relativt lika nivåer som tidigare. Däremot har antalet med betalningssvårigheter som lett till avhysningar ökat.

## BOSTADSKÖN VÄXER MED MÅTTA

Under 2020 låg antalet intressenter i Skövdebostädernas bostadskö på strax över 35 000 personer och det är omkring 400 nya registreringar i månaden samtidigt som ungefär lika många faller ur på grund

av inaktivitet. Under året startade en aktör att hjälpa människor att registrera sig i bostadsköer runt om i Sverige och hålla dessa registreringar aktiva. Därför hade vi i juni, juli och augusti ovanligt många nyregistreringar och det är förmodligen dessa som i år drivit på den ökade mängden personer i kö.

Av de 35 000 är det mellan 2 700 personer (januari) och 1 700 personer (december) som aktivt söker ny lägenhet. Vi ser alltså en nedgång i aktivitet under året. Vad detta beror på är svårt att veta, men eventuellt påverkar coronapandemin möjligheten och intresset att byta bostad.

## FORTSATT TRYCK MEN VARIERAD EFTERFRÅGAN

På grund av rådande omständigheter har visning av lägenheter ibland inte kunnat genomföras och istället har hyresgästerna fått titta på foton eller film. Dock ser vi ingen större skillnad i antal kontrakt som vi skrivit mellan åren. Den genomsnittliga kötiden till våra lägenheter är omkring 5,5 år. Kötiden varierar dock från nästan 40 år till bara någon månad. Det finns alltså fortfarande stor efterfrågan på hyresrätter i Skövde, dock märks en större tröghet i uthyrningen av vissa objekt.

Skövdebostädernas omflyttning under 2020 låg på 15,6 procent undantaget studentlägenheter där den var 44,9 procent.

## SÅ FUNGERAR BOSTADSKÖN – UTHYRNINGSPOLICY OCH RUTINER

Skövdebostäder hyr ut sina lägenheter via en bostadskö. Den typ av köprincip som Skövdebostäder tillämpar är allmänt accepterad och kan anses vara den mest rättvisa. Genom köpoängsprincipen, låga formella krav på inkomst och individuella bedömningar av förmågan att betala hyran skapar Skövdebostäder en hållbar uthyrningsprocess över tid där fler får möj-



*”Genomsnittlig kötid är en sak. Vilken kötid som faktiskt behövs är en annan. Den varierar från 40 år till någon månad”*

LINA EKLUND SVENSSON  
MARKNADSCHEF

lighet till en bostad som de har råd att bo kvar i. Förutom att köprincipen är jämlik och rättvis minskar den också risken för mutor, korruption och möjlighet att skaffa sig fördelar gentemot Skövdebostäder.

#### HYRESGÄSTER I NYPRODUKTION

Under året har Skövdebostäder haft inflyttning och uthyrning av 76 nyproducerade lägenheter, varav 13 i yttertätorten Timmersdala. Åldersmässigt ser vi en blandning på de nyinflyttade hyresgästerna. Om de är lokalt inflyttade eller kommer utifrån har också varierat.

#### HYRESFÖRHANDLINGAR

2020 höjdes hyrorna med 1,9 procent för bostäder och lokaler. Det baserades på en tvåårig uppgörelse från 2018. I januari 2021 avslutades hyresförhandlingen för kommande år med en höjning med 0,98 procent. Förhandlingen är ettårig och en ny förhandling sker i slutet av året. På grund av det rådande läget i omvärlden tar Skövdebostäder sitt ansvar genom en kompromiss. Det är också bättre i den här situationen att förhandla för varje år för att hamna rätt och rimligt.

Rutinerna för kontrakt gällande garage och parkeringsplatser är inte ännu justerade varför ingen höjning av dessa objekt sker inför 2021.

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

#### Service och förvaltning

2020 har som tidigare nämnts varit ett utmanande år för alla. Skövdebostäders förvaltning har varit tvungna att anpassa mycket av sin verksamhet, men inte ställa in i någon större utsträckning. Vissa typer av arbeten har bolaget i perioder låtit bli



94,2%

av våra kunder  
är totalt sett  
nöjda med oss  
som hyresvärd

att utföra av hänsyn till såväl hyresgäster som medarbetare. De åtgärder som utförs har också planerats för att tillgodose social distans som varit viktigt under året. Vad bolaget känner till har hyresgästerna accepterat och uppskattat ansträngningarna.

Coronapandemi eller inte så behöver en växande organisation se över sin struktur. Detta arbete har påbörjats under 2020 och kommer att fortsätta in i 2021.

#### Boinflytande och kundnöjdhet

2020 var det återigen dags för den viktiga hyresgästenkäten. Enkäten är ett av Skövdebostäders viktigaste verktyg för att lyssna på kunderna. Dock har bolaget valt att göra den omfattande undersökningen vartannat år för att istället komplettera med mätningar av enskilda processer så som telefonsamtal till kundtjänst, felanmälan, utflyttning och hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll. Dessa mätningar påbörjas i början av 2021. Resultatet i

den stora undersökningen som skickades ut till alla hyresgäster gav ett mycket gott resultat med en positiv trend sedan föregående mätning. Dock finns det utvecklingspotential för att nå målen i affärsplanen. En nöjd kund-plan har tagits fram under året för att tydliggöra den strategiska inriktningen för arbetet med nöjda kunder och fokusområdena är kommunikation, trygghet och inomhusklimat. Särskilda workshops genomförs årligen för att säkerställa att riktningen är fortsatt rätt och där kan också beslut om särskilda åtgärder fattas.

Under 2020 har Skövdebostäder kompletterat med att utveckla digitala kanaler. I en undersökning där kunderna fick svara på hur nöjda de är med kommunikationen fick bolaget det högsta betyget bland de bolag som deltog. Skövdebostäder fick också mycket bra input i arbetet kring vilka kanaler som är viktigast att utveckla och det är trots allt de befintliga – telefon, e-post och sms.



### UTVECKLA FELANMÄLAN

Den stora utvecklingspotentialen gällande kommunikation och digitala kanaler finns inom området felanmälan. Traditionellt har felanmälan skett direkt till kvarterstjänst som löser problemen mer eller mindre omgående. I takt med att bolaget växer har belastningen på kvarterstjänstens rollen förändrats. Förväntningarna på snabb återkoppling har också ökat från kunderna och därför kommer bolaget under 2021 att se över processen för felanmälan.

### HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL (HLU) OCH STANDARDHÖJNINGAR

Att låta hyresgästerna själva kunna påverka sin lägenhet är viktigt både för kundnöjdheten, men blir också ett sätt att upprätthålla en hög standard i beståndet. Utbudet behöver ständigt utvecklas och framåt planerar Skövdebostäder för att utveckla beställnings- och genomförande-processen. Trots coronapandemin har arbetet med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll fortsatt. Dock har bolaget pausat en del standardhöjande åtgärder som bland annat omfattar installation av diskmaskin och duschväggar. Skövdebostäder har som mål att öka den typen av åtgärder med 10 % per år under nuvarande affärsplanperiod. På grund av höstens paus i arbetet når bolaget inte målet 2020.

### VÅRA LOKALHYRESGÄSTER

2020 har varit ett tufft år för många näringsidkare. Kundflöden har minskat och därmed intäkterna. Skövdebostäder har beviljat de verksamheter som varit berättigade till det statliga hyresstödet en halverad månadskostnad under april, maj och juni. Bolaget har sökt och fått stödet utbetalt. Dock har ett fåtal verksamheter haft fortsatta problem och bolaget har beviljat ett antal anstånd och avbetalningsplaner för lokalhyresgäster. En stor kontorslokal blev tom i juni, den använder nu bolaget själva tillfälligt för att skapa fler möjligheter till arbetsplatser med distans för de som har svårigheter att arbeta hemma.

### SAMARBETE MED SKÖVDE KOMMUN

Det bostadssociala avtal som Skövdebostäder haft med Skövde kommun sedan 2016 fortlöper och utvecklas. Under 2020

genomfördes en utvärdering av avtalet och målsättningarna omformulerades. Istället för en procentsats kommer parterna att varje år enas om ett antal lägenheter som Skövdebostäder ska tillhandahålla till Skövde kommuns behov till särskilda grupper. Skövdebostäder och kommunen har också enats om en målsättning att minst 80 % av de kontrakt som Skövde kommun tecknar för dessa grupper efter ett år ska övertas av hyresgästen. Att de boende klarar sig själva är ett viktigt och gemensamt mål som är bra för alla. En annan nyhet i det bostadssociala avtalet är att rutinerna för *Bostad först*, en form för att de som står allra längst från bostadsmarknaden ska få en chans att komma tillrätta med eventuell problematik genom att ha en bostad, har tagits fram och nu kan tillämpas.

### BOSOCIALT FOKUS UNDER ÅRET

Social hållbarhet genomsyrar hela Skövdebostäders verksamhet. Men förutom alla kontaktytor och processer som berör våra hyresgäster innan och när de flyttar in hos oss så har Skövdebostäder ett stort ansvar för det bosociala arbetet som våra hyresgäster kommer i kontakt med under boendetiden. Bolagets uppdrag spänner över många områden. Men några särskilda fokus under 2020 har varit att hitta rutiner och arbetssätt för att komma tillrätta med otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden. Ett arbete som gett effekt och som lett till att friställa ett antal lägenheter till bostadskön. Detta bidrar till trygghet för den som hyr och de som bor omkring i och med att vi som hyresvärd och våra hyresgäster vet vilka som bor i våra trappuppgångar.

Ett annat område som enheten arbetar mer strukturerat med är uppsökande verksamhet i ett tidigt skede när det uppstår problem med hyresinbetalningarna. Bolaget ser att dessa tidiga insatser ger goda resultat. Att inte kunna betala sin hyra är ofta en stressfylld situation och många är tacksamma att de får stöttning i att hitta till rätt stödfunktion i samhället. Detta arbete har dock försvårats något i och med coronapandemin.

Enheden har också fortsatt arbeta med konceptet *Våga bry dig* för att hjälpa grannar att uppmärksamma våld i hemmet

och kunna göra skillnad. Skövdebostäder fortsätter också att delta i EST – ett samarbete för ökad trygghet med Skövde kommun, polis, andra fastighetsägare med flera. Det systematiska arbetet detta innebär är mycket värdefullt för att öka tryggheten i bolagets områden.

Inför 2021 och 2022 tar *Medborgarlöftet*, där Skövdebostäder ingått under flera år, en ny inriktning med fokus på Skövdes centrala delar, men också Skövde i stort. Vi som fastighetsägare ska inom ramen för detta till exempel se till att vara snabba på att ta bort eventuellt klotter och på andra sätt upprätthålla trivsamma och trygga miljöer.

### BOSOCIALA AKTIVITETER OCH COVID-19

Självklart har också det bosociala arbetet påverkats av coronapandemin. Skövdebostäder har under året fångat upp en viss frustration från våra yngre hyresgäster då föreningsaktiviteter och annan fritidsverksamhet i samhället har varit begränsad. Många barn och ungdomar har inte haft så mycket att göra. Genom samarbetspartners inom ramen för Skövdebostäders sponsring har vi i en del områden kunnat erbjuda vissa aktiviteter under sommaren så som olika bollsporter och ridning. På Käpplunda park höll Skövdebostäder en barndialog där barnen själva fick vara med och önska hur deras innergård kunde bli bättre. Så förutom aktiviteter planerar bolaget att förbättra lekutrustningen för att inte bara passa de allra minsta.

### ASPÖ GÅRD

Aspö gårds verksamhet fick också anpassas utifrån coronapandemin. Djuren fanns på plats och besökare var välkomna. Fler besökare än någonsin besökte också gården då det var ett bra utomhusalternativ för aktiviteter. Dock ordnades inget valborgsfirande och ingen brittsommar-dag. Försäljning av glass sköttes genom ett fönster och en coronasäker tipspromenad ordnades under december. Även uthyrningen av lokalerna har anpassats utifrån rådande förutsättningar.

I början av året hann Skövdebostäder anordna ett antal av sina populära språkcaféer. Vid ett tillfälle ordnade man speedintervjuer för ungdomar som ville söka



Extra trivsamt på Fältspåten vid Halloween. Distriktssassistent Caroline Sonestedt dekorerade trygghetsboendet med egengjorda pumpalyktor.

BILD: JOSEFINE ÅHRLING



sommarjobb hos Skövdebostäder. Information om tillfället hade spridits bland annat på fritidsgårdar. Ett antal ungdomar fick anställning genom den här aktiviteten.

En annan aktivitet som startades upp men som fick avbrytas var *Älskade barn* – en föräldrautbildning tillsammans med Studieförbundet som bland annat belyste kulturella skillnader ur ett integrationsperspektiv.

Ytterligare en bosocial aktivitet som påverkas av coronapandemin är bolagets bointroduktioner. Här tittar nu bolaget på möjligheterna att digitalisera vissa delar av materialet i samarbeten med olika samhällsaktörer.

#### KATEGORIBOENDEN

Det Skövdebostäder klassar som kategori-boenden är trygghets- och seniorboenden, studentlägenheter samt lägenheter för ungdomar under 29 år. Under 2020 har Skövdebostäder arbetat med byggnationen av de 132 studentlägenheterna som ska stå klara hösten 2021 samt upphandling för 90 trygghetsbostäder på Mossagården.

Snitt i antal nya sökande per månad 2020

597

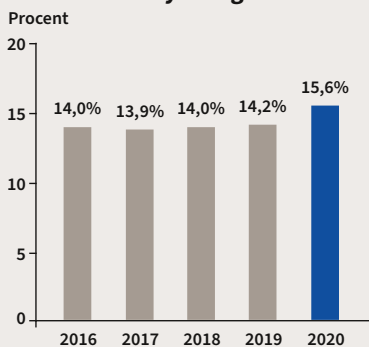
35 547

Totalt antal i bostadskön 2020-12-31

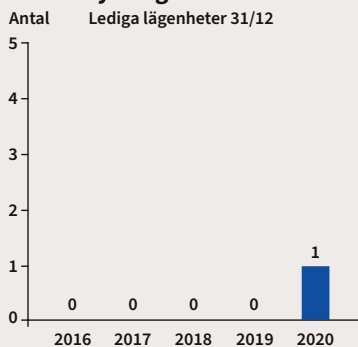
5,5 år

Genomsnittlig kötid vid uthyrning under 2020

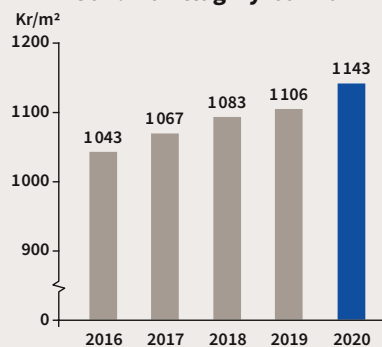
#### Omflyttningar



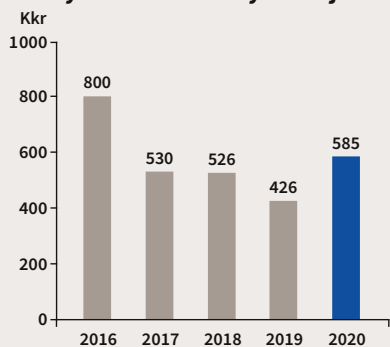
#### Uthyrningssituationen



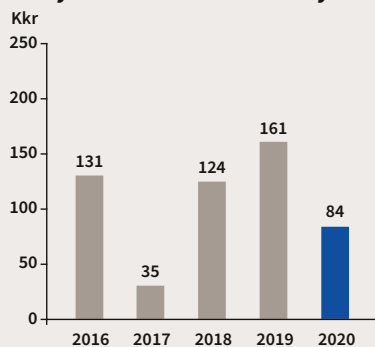
#### Genomsnittlig hyresnivå



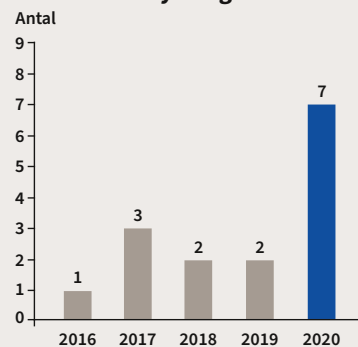
#### Hyresbortfall outhyrda objekt



#### Hyresförluster obetalda hyror



#### Avhysningar



# Ekologisk hållbarhet

Skövdebostäder har arbetat aktivt med miljöfrågor under många år. Sedan 2002 är bolaget ISO-certifierade enligt ISO 14001. Att vara certifierade handlar om att arbeta med **ständiga förbättringar** och är en kvalitetssäkring av miljöarbetet. Kraven på miljöarbetet ökar ständigt och numer talar man mer om klimat än miljö. Skövdebostäder har en verksamhet som på många sätt påverkar klimatet, både genom den egna verksamheten, men också genom sina hyresgäster. Därför är det viktigt att Skövdebostäders arbete med ekologisk hållbarhet handlar om såväl den egna energiförbrukningen, klimatpåverkan och hyresgästernas möjligheter att **leva klimatsmart**.

## ENERGI, ENERGI, ENERGI

Att minska energiförbrukningen är ett av Skövdebostäders huvudmål kopplat till ekologisk hållbarhet. Som del av Allmännyttans klimatinitiativ har bolaget föresatt sig att sänka sin energiförbrukning med 30 procent jämfört med 2007. Bolaget bryter ner målet till årliga minskningar där man i år inte riktigt nått så lågt som förväntat. Det är många saker som spelar roll i beräkningarna och nyproduktion har en stor del i minskad förbrukning. Men Skövdebostäder tänker på energin i alla lägen, även i befintliga fastigheter.

## SOLCELLER PÅ BEFINTLIGA TAK

Under 2020 har Skövdebostäder installerat solceller på tak i fem befintliga områden. En utredning för fler lämpliga tak ska genomföras.

## KAMPANJ FÖR ATT ÖKA KÄLLSORTERING OCH MATAVFALLSÅTERVINNING HOS HYRESGÄSTERNA

Skövdebostäder erbjuder hushållsnära källsortering och matavfallsinsamling i princip i alla sina områden. Utmaningen ligger som tidigare i att göra det lätt för hyresgästerna att göra rätt. Ett vanligt problem är att man lägger en plastpåse kring matavfallspåsen, vilket drar ner renhetsgraden. Under 2020 har Skövdebostäder genomfört kampanjer för att tydliggöra för hyresgästerna hur de ska källsortera och hantera sitt matavfall.

## FLER KOMMER ATT VILJA LADDA ELFORDON

Skövdebostäder genomförde 2020 en enkätundersökning bland sina hyresgäster för att undersöka behovet av elbilsladdning de kommande åren. Resultatet är inte statistiskt säkerställt men visar på ett

ökat behov de kommande åren. Skövdebostäder installerar laddstolpar på kundernas efterfrågan, men har också börjat att förbereda på flera olika områden för att vara beredda. Bolaget kommunicerar också till de hyresgäster som kan behöva byta parkering till förmån för elbilsladdning om förutsättningarna och att bolaget vill främja en fossilfri fordonspark i sina områden.

## NY ORGANISATION FÖR KLIMAT- OCH MILJÖARBETET

Under 2020 har en kartläggning av bolagets kvalitets-, miljö och arbetsmiljöarbete genomförts för att säkerställa att ledningssystemet används på rätt sätt och att arbetet utvecklas. Detta ledde till att bolaget kommer att definiera om rollen som miljösamordnare och tydligare beskriva den. Dessutom ska ett antal miljöcoacher utbildas i organisationen för att vara behjälpliga i miljöfrågor ute i verksamheten. Under årets rapporterade sju miljöavvikelser i verksamheten. Det kan sammanfattas i att inköp av kemikalier

som inte finns på listan gjorts, oljeläckage ifrån fordon och felsortering av avfall.

## FÖRBRUKNING AV EL, FJÄRRVÄRME OCH VATTEN

Förbrukning av såväl vatten, el och fjärrvärme fortsätter att minska något.

## KOLDIOXIDUTSLÄPP – UPPVÄRMNING OCH TRANSPORTER

2020 köpte Skövdebostäder fortsatt delvis fjärrvärme märkt med Bra miljöval av Skövde värmeverk, vilket bidragit till att behålla låga koldioxidutsläpp från uppvärmning. Där bolaget själva kan påverka mer är användningen av bensin och diesel som har sjunkit ytterligare då i princip hela bolagets fordonsflotta nu drivs av el. De fordon eller maskiner som fortfarande behöver fossilt bränsle kommer succesivt att ställas om för miljövänlig HVO diesel eller gas. Målet är att Skövdebostäder ska ha noll fordon som drivs med fossila bränslen efter 2021. Nettoutsläppet av koldioxid minskade med 6 ton 2020 jämfört med 2019.



– Laddstolpar installeras på kundernas efterfrågan – men vi har också börjat att förbereda på flera olika områden för att vara beredda, säger Jesper Sjöholm, energi- och miljöingenjör på Skövdebostäder.

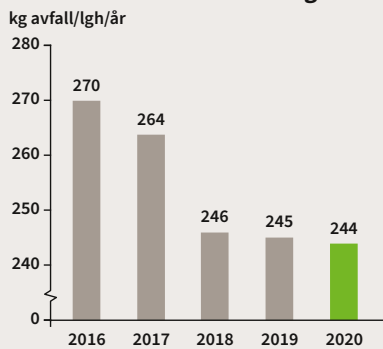


Vår egen snickare Frank Lundgren har byggt ett antal insekshotell i formen av vår logotype. Bra både för den biologiska mångfalden och vårt varumärke.

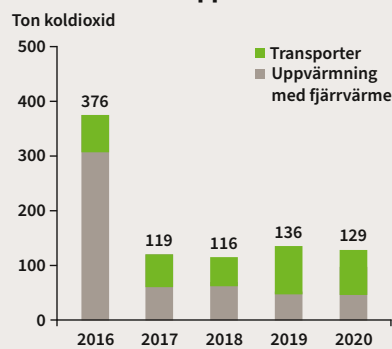
BILD: JOSEFINE AHRLING



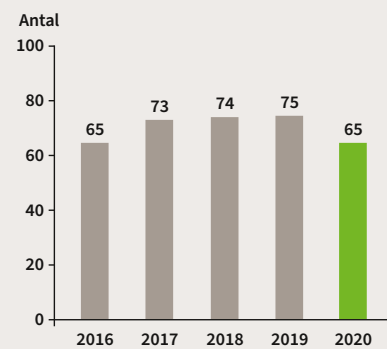
### Avfall till förbränning



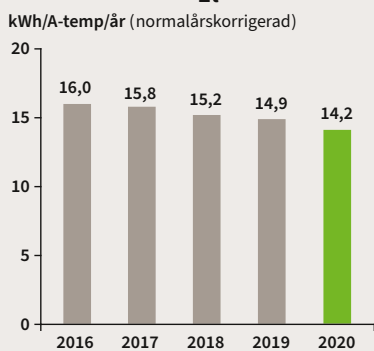
### Nettoutsläpp koldioxid



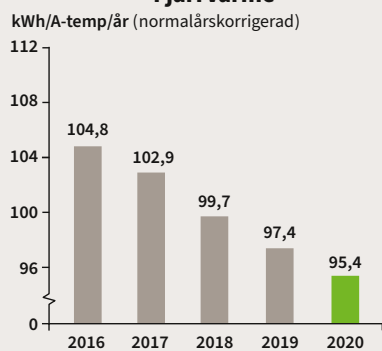
### Kemikalier



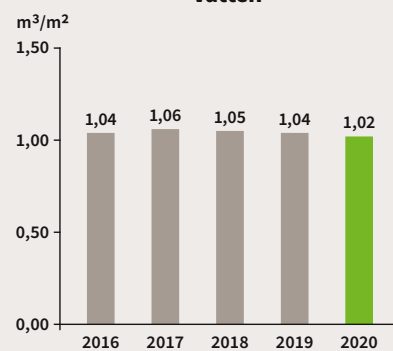
### El



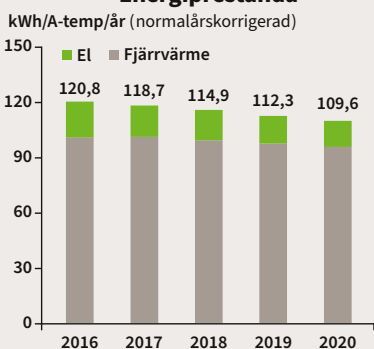
### Fjärrvärme



### Vatten



### Energiprestanda



	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Avfall</b>					
Hyresgäster som källsorterar	94%	93%	92%	88%	78%
Avfall till deponi per lgh/år	0 kg	0 kg	0,06 kg	5,0 kg	0,2 kg
Avfall till förbränning per lgh/år	244 kg	245 kg	246 kg	264 kg	270 kg
<b>Koldioxidutsläpp (ton CO<sub>2</sub>)</b>					
Fjärrvärmeuppvärmning	47,0	47,0	60,7	59,3	305,9
Interna transporter	82,3	89,4	55,8	59,9	70,3
<b>Summa</b>	<b>129,3</b>	<b>136,4</b>	<b>116,5</b>	<b>119,2</b>	<b>376,2</b>



# Ekonomisk hållbarhet

Skövdebostäder har en lång tradition av stabil och ordnad ekonomi. Det är en viktig grund för såväl det väl underhållna fastighetsbeståndet, kontinuerlig nyproduktion som god service och nöjda kunder. Som allmännyttigt bostadsbolag ska Skövdebostäder kombinera **samhällsnytta** med **affärsmässiga principer** – en ekvation som har sina utmaningar. Detta kräver att bolaget tänker ekonomisk hållbarhet i allt man företar sig. Det handlar såväl om nyproduktionskalkyler som investeringar i digital teknik för ökad effektivitet och bättre service. Skövdebostäder försöker hela tiden att balansera alla hållbarhetsperspektiven för att säkerställa kvaliteten i verksamheten.

## LIKVIDITET OCH KASSAFLÖDE

Likviditeten är mycket god i bolaget. Kassaflödet från verksamheten för 2020 uppgick till cirka 193 miljoner kronor och nettoinvesteringarna i fastigheterna uppgick till cirka 214 miljoner kronor. Investeringstakten är fortsatt hög och beräknas uppgå till cirka 317 miljoner kronor för år 2021. Verksamheten ska bedrivas utifrån god ekonomisk hushållning. Bolagets målsättningar ska uppfyllas samtidigt som de finansiella målen ska nås. Bolaget har en god ekonomisk grund att stå på men måste fortsatt tjäna pengar och göra vinster, men inte på bekostnad av utan med utgångspunkt i det omgivande samhällets behov, efterfrågan och intressen. Kassaflödet är starkt vilket leder till ett mindre lånebehov för de fortsatta investeringar som genomförs och i förlängningen lägre kapitalkostnader. Då bolaget investerat i flera gröna projekt är stora delar av lånestocken finansierade med så kallade ”gröna lån”. Detta leder till en positiv effekt på genomsnittsräntan för koncernbankens samlade lån. Bolaget har

under året färdigställt 76 inflyttningsklara lägenheter och för 2021 ökar antalet till 132 stycken.

## FASTIGHETSVÄRDERING

En extern part har fått uppdraget att värdera bolagets fastigheter per den 31 december 2020 och detta har skett i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed. Värderingen är gjord utifrån avkastningsmetod och ortsprismetod. Fastighetsmarknaden har under året varit stark i Skövde med stabila priser och sjunkande direktavkastningskrav inte minst inom bostäder. Fastighetsbeståndet har varierande nybyggnadsår, löpande underhåll har skett i hela beståndet och samtliga fastigheter med byggnader uppförda före 1980 är stambytta och renoverade. Nybyggnationer har skett kontinuerligt under 2000-talet och nästan en tredjedel av beståndet har värdeår 2000 eller senare. Det genomsnittliga värdeåret i beståndet är 2002.

Marknadsvärdet bedöms för färdigställda fastigheter uppgå till 6 472 097 000

kronor jämfört med 5 864 700 000 kronor vid samma tidpunkt föregående år. Därutöver värderas bolagets stadsbondgård på Aspö till 12 000 000 kronor samt projektfastigheten Kurorten 4 (studentbostäder) till 84 000 000 kronor. Projektfastigheterna Jordfräsen 1 (Trädgårdsstaden) och Städet 14 (Mossagården) är inte värderade.

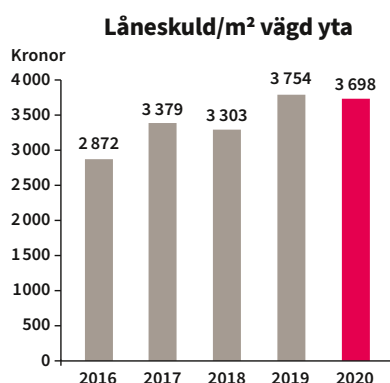
## FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Vidare finns avbrottsförsäkring, ansvarsförsäkring, transportförsäkring, övriga egendomsförsäkringar, försäkring mot förmögenhetsbrott samt skadeståndskrav mot vd och styrelse.

*”Likviditeten var vid årsskiftet mycket god”*

DENNIS GRÖNQVIST  
EKONOMICHEF

Eget kapital <sup>(KKR)</sup>	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>7 300</b>	<b>1 042 700</b>	<b>79 847</b>	<b>1 129 847</b>
Årets resultat			65 151	65 151
Avsättning till reservfond		64 000	-64 000	
Utdelning till aktieägare			-15 108	-15 108
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>7 300</b>	<b>1 106 700</b>	<b>65 890</b>	<b>1 179 890</b>
Årets resultat			84 013	84 013
Avsättning till reservfond		50 000	-50 000	
Utdelning till aktieägare			-15 075	-15 075
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>7 300</b>	<b>1 156 700</b>	<b>84 828</b>	<b>1 248 828</b>








**Portföljdata** per den 31 dec

	2020	2019	2018	2017	2016
Bruttoskuld, mnkr	1 300	1 300	1 100	1 100	900
Derivatvolym (% av skuld)	-	-	58 %	66 %	66 %
Ränta (nominell)	0,68	0,63 %	1,05 %	1,19 %	2,00 %
Nominell räntekostnad (12 mån)	8 840 000	8 190 000	11 679 000	12 683 000	17 992 000
Räntebindningstid (år)	2,62	2,68	2,69	3,29	4,15
Räntebindning (< 1år)	28 %	47 %	46 %	42 %	41 %
Kapitalbindningstid (år)	2,00	2,17	2,26	3,26	0,73



# Verktyg för hållbarhet

VERKTYG	GENOMFÖRANDE	UPPFÖLJNING
<b>Certifierade ledningssystem</b>	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 2020.
<b>Interna revisioner</b>	Internrevision sker årligen utifrån våra ISO-certifieringar.	Årlig internrevision genomfördes i september och december 2020.
<b>Leverantörsbedömningar</b>	Vi har en fastställd instruktion för leverantörsbedömningar i samband med upphandlingar.	
<b>Tillbudsrapportering och riskbedömningar</b>	Skövdebostäder tillämpar tillbudsrapportering via ledningssystemet där medarbetare och chef skriver tillsammans in tillbudet digitalt.  På byggarbetsplatserna följer vi entreprenörens instruktioner och kräver ID06.	Under 2020 har totalt femton tillbud rapporterats, men inget har lett till frånvaro då tillbudena inte var av allvarligare slag.
<b>Medarbetarundersökningar</b>	Skövdebostäder har under 2020 genomfört en medarbetarundersökning. Ett av resultaten som från och med nu ligger till grund för målet i affärsplanen är eNPS (employee Net Promotor Score) – det är ett mått på i vilken utsträckning medarbetarna kan rekommendera Skövdebostäder som arbetsgivare. Verktøget som bolaget använder ger såväl chefer som medarbetare verktyg att påverka resultaten i positiv riktning. Varje medarbetare har utvecklingssamtal med respektive chef där det ges utrymme att lämna synpunkter på sitt arbete eller verksamheten. Varje chef har också regelbundna verksamhetsmöten med sin avdelning.	Alla medarbetare har haft utvecklingssamtal och deltagit på avdelningsmöten under 2020. Medarbetarenkäten gav ett eNPS på 58 och svarsfrekvensen var 93 procent.
<b>Individuella utvecklingsplaner</b>	Alla medarbetare har individuella utvecklingsplaner som sätts upp gemensamt av medarbetare och chef. Målen följs upp löpande under året.	2020 genomfördes medarbetarsamtal med samtliga medarbetare.
<b>Synpunkter</b>	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 2020 har Skövdebostäder sett en fortsatt ökad användning av bolagets digitala kundforum.
<b>Kundmätningar</b>	Skövdebostäder mäter regelbundet kundnöjdheten. Att ha Sveriges nöjdaste kunder är ett av Skövdebostädernas mål. Genom vår nuvarande undersökning kan vi jämföra oss med omkring 350 andra bostadsbolag med omkring 1 miljon lägenheter.  Skövdebostäder genomför också en särskild enkät till studenthyresgästerna årligen. Den genomförs i samarbete med Studentbostadsföretagen för att jämföras med andra bolag som särskilt arbetar med studenthyresgäster.	2020 nominerades Skövdebostäder till Kundkristallen i tre kategorier, bästa service, bästa produkt och bästa profil. Bolaget vann kategorin bästa produkt. Studentundersökningen gav också mycket gott resultat NPS 66 och NKI 80 – vilket var målet.

A photograph of a couple holding hands outdoors. The woman on the left is wearing a black top and maroon pants, with a gold bracelet and a diamond ring. The man on the right is wearing a blue and white striped shirt and dark blue jeans. They are standing on grass. The text is overlaid on the lower right side of the image.

*”Vi har högt uppsatta mål för nöjda kunder. I konkurrens med över 350 andra bostadsbolag vann Skövdebostäder priset Kundkristallen för högsta Produktindex 2020 – det åttonde priset på fem år”*

KATARINA PRICK, VD



# 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 tredje år att rapportera enligt dessa indikatorer saknar vi en del uppgifter då vi ännu inte mäter dessa tal.

## God arbetsmiljö

NYCKELTAL	2020	2019
<b>Lika tillträde på arbetsmarknaden och arbetsvillkor</b>		
Anställningsform		
- heltid	100	100
- deltid	31	30
- tillsvidare	109	104
- visstid	22	26
Ålder, Kvinnor, antal		
- 18-29 år	4	3
- 30-44 år	22	21
- 45-54 år	9	10
- 55-64 år	10	7
- 65 år-	0	0
<b>Kvinnor totalt, antal</b>	<b>45</b>	<b>41</b>
Ålder, Män, antal		
- 18-29 år	5	4
- 30-44 år	23	21
- 45-54 år	23	25
- 55-64 år	12	12
- 65 år-	1	1
<b>Män totalt, antal</b>	<b>64</b>	<b>63</b>
Fördelning av snittlöner, kr/mån		
- tjänstemän, män	42 583	46 668
- tjänstemän, kvinnor	37 756	34 220
- kollektivanställda, män	28 102	28 392
- kollektivanställda, kvinnor	24 753	25 490
<b>Anställningsbarhet och karriärutveckling</b>		
Utbildningsinsatser för personalen		
- kursavgifter, kr/anställd	4 496	11 883
<b>Medarbetares hälsa och välbefinnande</b>		
Frånvaro, total frånvaro, %	5,99	4,78
Andel av frånvaron som beror på olycksfall i arbetet, %	-	-
eNPS (employee Net Promotor Score)	58	-
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?	Ja	Ja

## Sociellt ansvarstagande

NYCKELTAL	2020	2019
<b>Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön</b>		
Förändringar i fastighetsbeståndet, %	1,4	3
Nyproduktion av hyresrätter, antal	76	170
Fastighetsförvärv, antal lägenheter	-	-
Avyttringar, antal lägenheter	-	-
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade, %	6,0	6,1
<b>Sociellt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar</b>		
Hyresnivå, kr/m <sup>2</sup>	1 143	1 106
Hyresutveckling, kr/m <sup>2</sup>	37	23
Hyresutveckling, %	3,3	2,1
Driftkostnad, kr/m <sup>2</sup>	443	458
Driftkostnadsutveckling, kr/m <sup>2</sup>	-15	20
Driftkostnadsutveckling, %	-3,3	4,6
Omflyttningar i fastighetsbeståndet, %	15,6	14,2
Trygghetsindex, andel trygga, %	85,6	-
Avhysningar, antal		
- pga ekonomiska skäl	7	2
- pga störningar	-	-
<b>Sociellt ansvarstagande för integration och stadsdelutveckling</b>		
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö, %	85,6	-
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- eller tidigt 70-tal, Mkr	-	-
Andel kontrakt som innehåller sociala krav, %	-	-
Social upphandling	Nej	Nej
Projektkostnader för att engagera unga under 25 år, tkr	-	-
<b>Arbetsvillkor</b>		
Uppförandekod för entreprenörer	-	-
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket	Ja	Ja
Köper vi rättvisemärkta produkter?	Inte enbart	Inte enbart

NYCKELTAL	2020	2019
<b>Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet enligt Eurhonet</b>		
Årliga investeringar och underhållskostnader		
– mkr	24 067	18 931
– kostnader per lägenhet, tkr/lgh	4,5	3,6
– % av total omsättning	5,8	4,9
Företagets investeringar i nyproduktion samt fastighetsförvärv		
– Nyproduktion, Mkr	214 396	279 967
– Nyproduktion, % av total omställning	51,9	74,1
– Förvärv, Mkr	-	-
– Förvärv, % av total omsättning	-	-
Företagets ekonomiska uthyrningsgrad, bostäder, %	100	100

## Miljöansvar

NYCKELTAL	2020	2019
<b>Begränsning av fastighetsbeståndets miljöpåverkan</b>		
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet, total, kWh/m <sup>2</sup> A-temp	109,6	112,3
– varav fjärrvärme, %	95,4	97,4
– varav el, %	14,2	14,9
– varav olja, %	0,5	0,4
Mängd växthusgaser (CO <sub>2</sub> ) som släpps ut i beståndet från energi-användningen, kg/m <sup>2</sup> A-temp	-	-
– varav fjärrvärme, %	-	-
– varav el, %	-	-
– varav olja, %	-	-
– varav biobränsle, %	-	-
– varav fjärrkyla, %	-	-
– varav solfångare, %	-	-
CO <sub>2</sub> -minskning, basår 2005, %	-	-
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder, %	-	-

## Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning

Koldioxidutsläpp från bolagets fordon, ton CO <sub>2</sub> /år	82,3	89,4
Andel kontrakt som innehåller miljökrav, %	-	-
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt	Ja	Ja

NYCKELTAL	2020	2019
<b>Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning</b>		
Vattenförbrukning i beståndet, total m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> A-temp	1,02	1,04
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor		
– kompost, kg/lgh	-	-
– restavfall, kg/lgh	244	245
– återvinningsmaterial, kg/lgh	-	-

## Företagsledning och samspel med intressenter

NYCKELTAL	2020	2019
<b>Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem</b>		
Andel kvinnor och män i ledande positioner		
– Styrelse, Kvinnor, %	29	29
– Styrelse, Män, %	71	71
– Ledningsgruppen, Kvinnor, %	50	17
– Ledningsgruppen, Män, %	50	83

## Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen

Andel av företagets hyresgäster som är nöjda med sitt boende, %	94,2	-
Företaget utvärderas av extern revisor	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part	Nej	Nej
Företaget arbetar med boinflytande	Ja	Ja
Företaget arbetar enligt en extern certifiering av ledningssystem	Ja	Ja
Företaget följer en upprättad 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 2021

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2021 års årsstämma att av de disponibla vinstmedlen, kronor 84 827 062:20, kronor 67 890 (0:93 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 69 000 000:00 avsätts till reservfonden för framtida underhåll, kronor 759 172:20 balanseras i ny räkning. Utdelningen utbetalas efter årsstämma 2021.

## STYRELSENS YTTRANDE TILL FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

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

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

Föreslagen vinstutdelning uppgår till 0,93 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 -0,07 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 2020 samt dess ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningar jämte kassaflödesanalys, se nästa sida och framåt.

## SKÖVDE DEN 3 MARS 2021



BERNT MÅRTENSSON, ORDF



PONTUS LUNDIN, V ORDF



KATARINA PRICK, 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 4 mars 2021.



BJÖRN ANDERSSON  
AUKTORISERAD REVISOR

# Resultaträkning

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

<b>Nettoomsättning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	2	396 590	371 723
Övriga förvaltningsintäkter		16 609	13 526
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>413 199</b>	<b>385 249</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader		-24 067	-18 931
Driftskostnader	3	-149 535	-143 296
Fastighetsskatt		-7 915	-8 088
Avskrivningar	4	-88 328	-72 609
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-269 845</b>	<b>-242 924</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>143 354</b>	<b>142 325</b>
Centrala administrationskostnader	5	-6 046	-15 549
<b>Rörelseresultat</b>	6,7,8	<b>137 308</b>	<b>126 776</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 000	-39 001
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 996</b>	<b>-39 001</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>128 312</b>	<b>87 775</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Återförd periodiseringsfond		8 746	12 325
Avsatt till periodiseringsfond		-28 228	-17 039
Förändring överavskrivningar		-623	-73
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-20 105</b>	<b>-4 787</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>108 207</b>	<b>82 988</b>
Skatt på årets resultat	9	-24 194	-17 837
<b>ÅRETS VINST</b>		<b>84 013</b>	<b>65 151</b>



# Balansräkning/Tillgångar

PER DEN 31 DECEMBER (KKR)

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för datorprogram	10	464	874
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>464</b>	<b>874</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggningar	11	2 562 025	2 391 601
Inventarier och förbättringsutgifter på annans fastighet	12	14 183	11 057
Pågående ny- och ombyggnader	13	140 932	181 284
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 717 140</b>	<b>2 583 942</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	14	40	595
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>40</b>	<b>595</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 717 644</b>	<b>2 585 411</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		2 803	2 384
Skattefordringar		5 179	2 503
Övriga fordringar		47 378	126 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 426	3 660
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60 786</b>	<b>135 062</b>
Kassa och bank		43 857	21 350
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>104 643</b>	<b>156 412</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 822 287</b>	<b>2 741 823</b>

# Balansräkning/ Eget kapital och skulder

PER DEN 31 DECEMBER (KKR)

<b>Bundet eget kapital</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aktiekapital, 73 000 aktier med kvotvärde 100 kr		7 300	7 300
Reservfond		1 156 700	1 106 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 164 000</b>	<b>1 114 000</b>

---

<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Balanserad vinst		814	739
Årets vinst		84 013	65 151
<b>Summa fritt eget kapital</b>	16	<b>84 827</b>	<b>65 890</b>

---

<b>Obeskattade reserver</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Periodiseringsfonder	17	130 676	111 194
Överavskrivningar inventarier		3 552	2 929
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>134 228</b>	<b>114 123</b>

---

<b>Avsättningar</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Uppskjutna skatteskulder	18	53 378	47 335
Övriga avsättningar	19	1 450	5 034
<b>Summa avsättningar</b>		<b>54 828</b>	<b>52 369</b>

---

<b>Långfristiga skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Skuld till Skövde kommun	20	1 300 000	1 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>

---

<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leverantörsskulder		34 394	47 726
Skuld till koncernbolag		3 740	5 539
Övriga kortfristiga skulder		4 157	4 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	42 113	37 924
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>84 404</b>	<b>95 441</b>

---

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 822 287</b>	<b>2 741 823</b>
---------------------------------------	--	------------------	------------------



# Kassaflödesanalys

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER (KKR)

<b>Den löpande verksamheten</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelseresultat	137 308	126 776
Erhållen ränta	4	-
Erlagd ränta	-8 949	-39 701
Avskrivningar som belastat resultatet	88 372	72 758
Reavinst/rea förlust som belastat resultatet	-579	-531
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	-2 037	5 034
Utbetald inkomstskatt	-20 827	-16 437
<b>Kassaflöde före ändringar av rörelsekapital</b>	<b>193 292</b>	<b>147 899</b>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	76 952	-26 548
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-11 088	-18 963
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>259 156</b>	<b>102 388</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>2020</b>		
<b>2019</b>		
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-214 396	-279 967
Utbetalningar för förvärv av inventarier m m	-7 550	-5 313
Inbetalningar från försäljning av fastigheter	-	-
Inbetalningar från försäljning av inventarier	897	538
Ut-/inbetalningar från övriga finansiella anläggningstillgångar	555	-302
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-220 494</b>	<b>-285 044</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>2020</b>		
<b>2019</b>		
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	-	200 000
Utbetalning för vinstandelar	-1 080	-1 310
Utdelning	-15 075	-15 108
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-16 155</b>	<b>183 582</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
<b>22 507</b>		
<b>926</b>		
Likvida medel vid årets början	21 350	20 424
Likvida medel vid årets slut	43 857	21 350

# Noter

## Not 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för 2020 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

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

#### Pågående arbeten

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

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

#### Byggnader

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

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

#### 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 2020. Värderingen är utförd i analysverktyget Datscha och har gjorts enligt avkastnings- och ortsprismetod.

## Finansiella instrument

### Derivatinstrument (Ränteswappar)

Bolaget ingår numer i Skövde kommuns koncernbank.

### Långfristiga fordringar

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

### Kundfordringar

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

### Leverantörsskulder och övriga korta skulder

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

### Långfristiga skulder

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

### Inkomstskatter

Värderingen av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Årets skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. 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 utförs den operationella leasingen av fordon. Se vidare not 23.

## Redovisning av intäkter

### Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period de avser.

### Övriga intäkter

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

### Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

### Kortfristiga ersättningar till anställda

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

## Kassaflödesanalys

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



## Noter till resultaträkningen (alla belopp i kkr)

### Not 2

#### Hyresintäkter

	Bruttohyror		Hyresbortfall		Nettohyror	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Bostäder	342 596	317 907	-161	-66	342 435	317 841
Lokaler	10 084	10 066	-38	-17	10 046	37 243
Garage	6 677	6 506	-120	-107	6 557	9 959
P-platser	4 150	3 825	-249	-231	3 901	6 275
Studentbost.	37 863	37 260	-17	-5	37 846	3 820
<b>SUMMA</b>	<b>401 370</b>	<b>375 564</b>	<b>-585</b>	<b>-426</b>	<b>400 785</b>	<b>375 138</b>

#### Därutöver avseende bostäder

	2020	2019
Tillvalsavgifter	389	587
Underhållsrabatter	-4 292	-4 002
Hyresrabatter lokaler	-292	-
<b>SUMMA HYRESINTÄKTER</b>	<b>396 590</b>	<b>371 723</b>

### Not 3

#### Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	42 711	42 398
Fastighetsanknuten administration	27 894	27 525
Reparationer	14 999	13 686

#### Taxebundna kostnader

El	10 327	9 687
Vatten	10 130	8 949
Avfallshantering	7 137	6 324
Kabel-tv	451	470
Uppvärmning	26 936	25 683

#### Övriga driftskostnader

Riskkostnader	1 005	809
Fastighetsförsäkring	1 595	1 485
Fritidsverksamhet i egen regi	4 412	4 355
Boinflytande	122	219
Förhandlingsersättning	611	588
Markavgifter	1 205	70

<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>149 535</b>	<b>142 248</b>
Varav inköp från koncernbolag	27 033	25 937

### Not 4

#### Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	76 323	62 017
Markanläggningar	7 583	6 284
Inventarier	4 422	4 308
<b>SUMMA AVSKRIVNINGAR</b>	<b>88 328</b>	<b>72 609</b>

### Not 5

#### Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2020	2019
Personalkostnader	2 356	9 547
<b>Avskrivningar</b>		
Datorprogramvara	44	44
Inventarier	-	105
Övriga kostnader	3 646	5 821
<b>SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b>	<b>6 046</b>	<b>15 517</b>

### Not 6

ERSÄTTNING TILL REVISORERNA AVSEENDE	2020	2019
Revision		
PwC	242	229
Lekmannarevisor	16	16
Andra uppdrag än revisionsuppdraget		
PwC	27	255
<b>SUMMA ERSÄTTNING</b>	<b>285</b>	<b>500</b>

### Not 7

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	2020	2019
<b>Styrelse och VD</b>		
Lön m m	238	3 571
Sociala avgifter	-86	1 390
Pensionskostnader	-159	1 345
<b>SUMMA</b>	<b>-7</b>	<b>6 306</b>

#### Övrig personal

Lön m m	45 184	42 318
Sociala avgifter	14 927	14 749
Pensionskostnader	2 965	3 351
<b>SUMMA</b>	<b>63 076</b>	<b>60 418</b>

Årets avsättning för vinstandelar till personalen exkl löneskatt (sociala avgifter) uppgår till 1 165 (870) kkr.

Vid årets slut hade bolaget 109 (104) anställda:

Kvartersvärdar och miljövärdar	54	50
Byggnadsarbetare, elektriker m fl	9	9
Administrativ personal	46	45

<b>SUMMA</b>	<b>109</b>	<b>104</b>
--------------	------------	------------

Medeltalet anställda beräknat efter 1700 årsarbetstimmar

Antal kvinnor	39	39
Antal män	72	67

<b>SUMMA</b>	<b>111</b>	<b>106</b>
--------------	------------	------------

Antal kvinnor i styrelsen	2	2
Antal män i styrelsen	5	5
Antal kvinnor i chefsposition	4	3
Antal män i chefsposition	6	6

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

### Not 8

Sjukfrånvaro	2020	2019
Total sjukfrånvaro	5,99%	4,78%
- korttidssjukfrånvaro	3,79%	2,86%
- långtidssjukfrånvaro	2,20%	1,92%
- sjukfrånvaro för män	4,02%	3,79%
- sjukfrånvaro för kvinnor	9,14%	6,30%
- anställda - 29 år	4,96%	3,53%
- anställda 30 - 49 år	5,16%	4,34%
- anställda 50 år -	7,75%	6,11%

### Not 9

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2020	2019
Aktuell skatt	18 151	10 939
Uppskjuten skatt	6 043	6 898
<b>SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>24 194</b>	<b>17 837</b>

<b>Aktuell skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Redovisat resultat före skatt	108 207	82 988
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6% respektive 21,4%)	23 156	17 759
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	126	189
Skattemässiga justeringar avseende avskrivningar	-5 334	-7 166
Korrigerings av tidigare års resultat	28	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	175	157

**SUMMA AKTUELL SKATT** **18 151** **10 939**

## Not 10

<b>Balanserade utgifter för datorprogram</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 476	2 931
Nyanskaffningar under året	-	50
Försäljningar och utrangeringar	-661	-505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 815	2 476
Ingående avskrivningar	1 602	1 747
Försäljningar och utrangeringar	-611	-505
Årets avskrivningar	360	360
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 351	1 602

**UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE** **464** **874**

## Not 11

<b>Byggnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående anskaffningsvärde	3 014 655	2 692 835
Nyanskaffningar under året	79 244	31 573
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	146 729	290 255
Försäljning och utrangeringar	-	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 240 628	3 014 655
Ingående avskrivningar	840 681	778 238
Årets avskrivningar	76 322	62 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	917 003	840 681
Utgående planenligt restvärde	2 323 625	2 173 974

<b>Mark</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående anskaffningsvärde	125 152	125 152
Nyanskaffningar under året	367	-
Försäljning och utrangeringar	-	-
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 519	125 152

<b>Markanläggningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående anskaffningsvärde	155 062	138 922
Nyanskaffningar under året	641	304
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnader	27 348	15 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 051	155 062
Ingående avskrivningar	62 587	56 303
Årets avskrivningar	7 583	6 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	70 170	62 587
Utgående planenligt restvärde	112 881	92 475

**SUMMA BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR** **2 562 025** **2 391 601**

Taxeringsvärden (se spec sid 40–41) 4 220 139 4 036 435

## Not 12

<b>Förbättringsutgifter på annans fastighet</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående anskaffningsvärde	757	757
Nyanskaffningar under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	757	757
Ingående avskrivningar	552	514
Årets avskrivningar	38	38
Utgående ackumulerade avskrivningar	590	552
Utgående planenligt restvärde	167	205

<b>Inventarier</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående anskaffningsvärde	47 199	45 319
Nyanskaffningar under året	7 550	5 263
Försäljningar och utrangeringar	-2 736	-3 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 013	47 199
Ingående avskrivningar	36 347	36 087
Försäljningar och utrangeringar	-2 418	-3 374
Årets avskrivningar	4 068	3 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	37 997	36 347
Utgående planenligt restvärde	14 016	10 852

**UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE INVENTARIER OCH FÖRBÄTTRINGS-UTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET** **14 183** **11 057**

## Not 13

<b>Pågående ny- och ombyggnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående anskaffningsvärde	181 284	239 275
Nyanskaffningar under året	134 510	248 099
Omklassificering till byggnader	-146 729	-290 255
Omklassificering till markanläggningar	-27 348	-15 835
Omklassificering till mark	-367	-
Kostnadsförda projekt	-418	-

**UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE** **140 932** **181 284**

## Not 14

<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Insatskapital Husbyggnadsvaror HBV förening	40	40
Återbäringsfordran HBV	-	555

**SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR** **40** **595**

## Not 15

<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsförsäkring	1 934	1 864
Övriga	3 492	1 796

**SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER** **5 426** **3 660**

## Not 16

<b>Vinstdisposition</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Balanserat resultat	814	739
Årets resultat	84 013	65 151

**SUMMA** **84 827** **65 890**

Utdelas till aktieägare, 0:93 (1:03)/aktie, enligt 3§*	68	75
Utdelas till aktieägare, enligt 5§ 1 p*	15 000	15 000
Avsättes till reservfonden	69 000	50 000
Överförs i ny räkning	759	815

**SUMMA** **84 827** **65 890**

\* lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag



## Not 17

Periodiseringsfonder	2020	2019
Summa inkomstår 2014	-	8 746
Summa inkomstår 2015	11 240	11 240
Summa inkomstår 2016	23 044	23 044
Summa inkomstår 2017	23 567	23 567
Summa inkomstår 2018	27 558	27 558
Summa inkomstår 2019	17 039	17 039
Summa inkomstår 2020	28 228	-
<b>SUMMA PERIODISERINGSFONDER</b>	<b>130 676</b>	<b>111 194</b>

## Not 18

Uppskjuten skatt	2020	2019
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	53 378	47 335
<b>SUMMA</b>	<b>53 378</b>	<b>47 335</b>

## Not 19

Övriga avsättningar	2020	2019
Avsättning för vinstandelar till personalen	1 450	1 080
Avsättning till följd av avtal för avgångsvederlag	-	3 954
<b>SUMMA ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR</b>	<b>1 450</b>	<b>5 034</b>

## Not 20

Skulder till långgivare	2020	2019
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	1 300 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>

## Säkringsredovisning 2019-12-31

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

## Not 21

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020	2019
Upplupna löner och semesterersättningar	5 390	4 335
Upplupen skuld för sociala avgifter	3 086	2 714
Upplupna kostnadsräntor	721	670
Förskottsbetalda hyror	32 154	30 003
Övriga interimsskulder	762	202
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>42 113</b>	<b>37 924</b>

## Not 22

Ställda säkerheter	2020	2019
Inteckningar i fastigheter och tomträtter	-	-
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantifond Fastigo	908	879

## Not 23

Operationella leasingavtal	2020	2019
Anskaffningsvärde	3 579	6 420
Beräknade restvärden	1 009	2 563
Bokförda leasingavgifter	571	1 004
Beräknade avgifter som förfaller till betalning		
- inom 1 år	571	746
- inom 2-5 år	998	1 854

## 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

<b>Fastighetsbestånd</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Antal bostäder	5 373	5 297	5 122	4 970	4 818
– varav studentbostäder	876	876	876	876	876
Antal lokaler	55	61	60	60	59
Antal garage	1 292	1 258	1 246	1 245	1 242
Antal parkeringsplatser	2 712	2 540	2 482	2 358	2 139
Bostadssyta, m <sup>2</sup>	336 508,3	331 025,3	317 956,2	310 696,2	299 543,2
– varav studentbostadssyta, m <sup>2</sup>	26 748,6	26 748,6	26 748,6	26 748,6	26 748,6
Lokalyta, m <sup>2</sup>	8 920,3	9 224,5	9 146,5	8 949,0	7 903,5
Garageyta, m <sup>2</sup>	18 398,0	17 898,0	17 724,0	17 711,0	17 648,0
Vägd yta, m <sup>2</sup>	351 561,3	346 215,8	333 010,7	325 548,9	313 329,4

<b>Genomsnittshyra för bostäder</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Varmhyra kr/m <sup>2</sup>	1 143	1 106	1 083	1 067	1 043

<b>Ekonomi (kk)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	413 199	385 249	368 591	343 288	326 610
Underhållskostnader	24 067	18 931	16 918	12 501	13 572
Driftkostnader inkl central administration	155 581	158 845	145 760	138 106	127 080
– varav reparationskostnader	14 999	13 686	12 963	13 064	11 570
Fastighetsskatt	7 916	8 088	6 684	7 003	6 485
Avskrivningar		72 758	67 355	58 939	55 505
Finansiella intäkter	4	-	2	12	123
Finansiella kostnader	9 000	39 001	14 528	18 457	20 754
Resultat efter finansiella poster	128 312	87 775	116 070	108 603	103 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	259 156	102 388	223 779	3 028	158 252
Skulder till långivare	1 300 000	1 300 000	1 100 000	1 100 000	900 000
Låneskuld kr/m <sup>2</sup> vägd yta	3 698	3 754	3 303	3 379	2 872
Balansomslutning	2 822 287	2 741 823	2 499 030	2 378 125	2 102 754
Hysesbortfall, outhyrt	585	426	526	530	800
Hysesförluster	84	161	124	35	131
Aktiekapital	7 300	7 300	7 300	7 300	7 300
Aktieutdelning	68	75	108	110	98
Likviditet, %	124,0	163,9	107,1	146,0	5,8
Soliditet, %	48,0	46,3	48,6	47,1	49,2
Justerad soliditet, %	75,8	73,5	74,6	72,4	73,2

<b>Övrigt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Antal nyproducerade lägenheter	76	170	150	149	84
Antal stamreoverade lägenheter	-	-	14	3	0
Antal hushåll med HLU-rabatt	2 612	2 551	2 507	2 457	2 421
HLU-rabatt i genomsnitt per hushåll med rabatt, kr	1 643	1 569	1 590	1 551	1 657



# Fastighetsförteckning 2020-12-31

## FÖRKLARINGAR

- 1) Studentbostäder  
2) Projektfastigheter

Distrikt	Fastighet	Antal					Bostäder		
		1 rk 1 rkv	2 rk 2 rkv	3 rk	4 rk	5 rk 6 rk	Antal	Yta	Medel- yta
<b>ÖSTRA DISTRIKTET</b>									
	Getingen 1	49	179	78	12		318	18 240,6	57,4
	Värlöken 1	64	50	25	15	10	164	9 230,0	56,3
	Alfhem 1	4	6	1			11	748,0	68,0
	Alfhem 2	5	14	10	15	3	47	3 803,0	80,9
	Regementet 1		43	25	27	3	98	7 561,0	77,2
	Regementet 1 (hus 81) <sup>1)</sup>	30					30	993,2	33,1
	Bataljonen 1 (tomträtt) <sup>1)</sup>	210		20			230	6 815,4	29,6
	Plutonen 3 (tomträtt) <sup>1)</sup>	185	8	7			200	4 736,0	23,7
	Trossen 1	20	38	45	12	2	117	8 952,0	76,5
	Fältskären 1 <sup>1)</sup>	28	6	5			39	1 434,0	36,8
	Kurorten 1 <sup>1)</sup>	235	9	3			247	8 272,0	33,5
	Kurorten 3 <sup>1)</sup>	101	12				113	3 914,0	34,6
	Kurorten 4 <sup>2)</sup>								
	Ekedal 5	72	63	12	3		150	7 071,0	47,1
	Bostället 23 <sup>2)</sup>								
	Timmersdala 1:16		2	11			13	923,0	71,0
	Jordfräsen 1 <sup>2)</sup>								
	<b>SUMMA ÖSTRA DISTRIKTET</b>	<b>1 003</b>	<b>430</b>	<b>242</b>	<b>84</b>	<b>18</b>	<b>1 777</b>	<b>82 693,2</b>	<b>46,5</b>
<b>CENTRALA DISTRIKTET</b>									
	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 <sup>1)</sup>	14	3				17	584,0	34,4
	Städet 14 <sup>2)</sup>								
	<b>SUMMA CENTRALA DISTRIKTET</b>	<b>164</b>	<b>617</b>	<b>537</b>	<b>207</b>	<b>72</b>	<b>1 597</b>	<b>112 550,0</b>	<b>70,5</b>
<b>NORRA DISTRIKTET</b>									
	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	52	115	202	23	15	407	29 360,6	72,1
	Källtorp 1			32	16	10	58	6 420,0	110,7
	Hästhoven 2		12	48	22	2	84	6 422,0	76,5
	Aspö 1		81	90	51	11	233	16 593,0	71,2
	Frostaliden 5 <sup>2)</sup>		75	75	24	15	189	13 713,0	72,6
	Skalbaggen 1-26	32	112	144	32		320	22 032,0	68,9
	Skogsmyran 1-5	12	30	45	9		96	6 565,5	68,4
	Guldbaggen 1-10	24	60	90	18		192	13 131,0	68,4
	<b>SUMMA NORRA DISTRIKTET</b>	<b>194</b>	<b>613</b>	<b>880</b>	<b>244</b>	<b>68</b>	<b>1 999</b>	<b>141 265,1</b>	<b>70,7</b>
<b>SUMMA SKÖVDEBOSTÄDER</b>		<b>1 361</b>	<b>1 660</b>	<b>1 659</b>	<b>535</b>	<b>158</b>	<b>5 373</b>	<b>336 508,3</b>	<b>62,6</b>

Övriga uthyrningsenheter					Vägd yta	Nybyggnadsår mm			Taxeringsvärde		
Lokaler Antal	Yta	Garage Antal	Yta	P-plats Antal	Vägd yta	Nyb. år	Omb. år	Värde- år	Mark	Byggn.	Totalt
15	1408,5	66	1069,0	178	20 005,5	1950	1991	1970	53 237	145 655	198 892
		39	616,0	63	9 435,3	1961		1970	25 886	72 684	98 570
1	170,0			34	918,0	1929	88-90	70-88	2 924	6 352	9 276
1	157,0				3 960,0	1988		1988	13 482	31 808	45 290
4	100,0	60	844,0	63	7 942,3	88-90		1990	30 806	77 710	108 516
					993,2						
				24	6 815,4	1997	2012	1997	23 800	84 000	107 800
				38	4 736,0	1996	2011	1996	16 631	69 798	86 429
2	115,0	88	1144,0	35	9 448,3	1992		1992	33 242	82 144	115 386
1	282,0			12	1 716,0	1929		1988	5 087	15 143	20 230
				48	8 272,0	2002		2002	28 000	101 000	129 000
				22	3 914,0	2006		2006	13 600	51 000	64 600
									24 400	5 500	29 900
				74	7 071,0	2018			22 600	94 000	116 600
									-	-	-
					923,0				1 187	3 782	4 969
<b>24</b>	<b>2 232,5</b>	<b>253</b>	<b>3 673,0</b>	<b>591</b>	<b>86 150,0</b>				<b>293 695</b>	<b>836 794</b>	<b>1 130 489</b>
		14	255,0	22	2 997,0	1954		1954	8 367	23 039	31 406
2	425,0	12	237,0	52	6 452,0	1955		1955	17 152	47 078	64 230
		11	192,0	26	3 401,0	1956		1956	9 277	25 187	34 464
4	567,0	31	460,5	40	4 815,0	1956		1956	12 551	31 626	44 177
		25	491,5	27	3 296,3	1957		1957	9 308	24 631	33 939
					3 893,0	1957		1957	10 600	28 000	38 600
		9	180,0	42	1 159,0	1958		1958	3 279	8 556	11 835
		17	238,0		2 837,8	1958		1958	7 743	20 046	27 789
2	155,5	38	614,5	68	5 892,3	1958		1958	16 379	42 058	58 437
		8	132,0	52	5 561,5	1996		1996	15 165	52 167	67 332
					3 628,0	2006		2006	9 800	38 000	47 800
		15	195,0	55	5 281,0	2007		2007	14 480	59 304	73 784
		26	338,0	45	4 876,7	2014		2014	18 689	66 532	85 221
1	588,0	53	583,0	173	16 372,3	2012, 2013		2013	45 701	217 400	263 101
		14	196,0	29	3 869,3	1989		1989	13 552	34 322	47 874
		28	339,0	10	3 382,8	1983		1983	12 103	29 640	41 743
2	167,0	24	312,0	63	6 974,0	1967	2012	1967	24 261	55 982	80 243
3	250,3				1 883,3	1953	1986	1980	7 026	14 907	21 933
2	257,0				1 541,0	1886	1988	1988	4 825	12 429	17 254
4	219,0			1	1 329,0	1902	1987	1987	4 280	9 710	13 990
2	1023,0	68	816,0		7 009,0	1989		1989	21 642	55 000	76 642
3	703,5	2	30,5	41	5 833,7	1878, 1983		70-83	19 121	43 968	63 089
1	50,0	26	262,0		2 321,0	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						
<b>28</b>	<b>4985,8</b>	<b>505</b>	<b>6 853,0</b>	<b>755</b>	<b>119 820,1</b>				<b>373 389</b>	<b>1 154 965</b>	<b>1 528 354</b>
		59	947,0	106	10 556,7	1964		1964	28 960	77 041	106 001
1	78,0	67	1 017,0	144	17 204,0	1963		1963	47 894	154 439	202 333
		155	2243,0	264	30 108,3	1968	2012	1968	83 365	205 673	289 038
				4	6 420,0	99-00		99-00	20 680	55 938	76 618
				93	6 422,0	2011		2011	17 600	83 000	100 600
2	1 624,0	10	165,0	217	18 272,0	2016-2017			42 060	237 828	279 888
		48	696,0	166	13 945,0	2019			38 048	149 734	187 782
		129	1 866,0	186	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
<b>3</b>	<b>1 702,0</b>	<b>534</b>	<b>7 872,0</b>	<b>1 366</b>	<b>145 591,1</b>				<b>359 052</b>	<b>1 202 244</b>	<b>1 561 296</b>
<b>55</b>	<b>8 920,3</b>	<b>1 292</b>	<b>18 398,0</b>	<b>2 712</b>	<b>351 561,3</b>				<b>10 026 136</b>	<b>3 194 003</b>	<b>4 220 139</b>



# 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 2020 med undantag för hållbarhetsavsnitten på sidorna 8–23 och 26–29. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8–39 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte hållbarhetsavsnitten på sidorna 8–23 och 26–29. 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 revisionsd 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 2–7 och 40–41. 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 bedö-

mer 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 revisionsd 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](http://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 2020 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 revisionsd 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar](http://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 8–23 och 26–29.

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 revisionsssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsredovisning har upprättats.

SKÖVDE DEN 4 MARS 2021



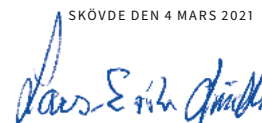
BJÖRN ANDERSSON  
AUKTORISERAD REVISOR

# Granskningsrapport

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

grund för bedömning och prövning. Jag bedömer 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 4 MARS 2021



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





 **SKÖVDEBOSTÄDER**

En del av Skövde kommun

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