



ÅRSREDOVISNING & HÅLLBARHETSRAPPORT

2023



BOSTADSSTIFTELSEN PLATEN

ÅRSREDOVISNING & HÅLLBARHETSRAPPORT 2023

Organisationsnummer 824000-0276

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsstiftelsen Platen avger härmed följande årsredovisning och hållbarhetsrapport.

4	VD HAR ORDET
6	STYRELSE
7	LEDNINGSGRUPP
8	HÅLLBARHETSRAPPORT
8	ORGANISATION OCH AFFÄRSVERKSAMHET
10	HÅLLBARHETSSTYRNING
11	MEDLEMSKAP I SVERIGES ALLMÄNNYTTAS KLIMATINITIATIV
12	RISKANALYS
14	VÅRA HÅLLBARHETSMÅL
16	EKOLOGISK HÅLLBARHET
20	SOCIAL HÅLLBARHET
28	EKONOMISK HÅLLBARHET
30	NYCKELTAL 2023
30	<i>EKOLOGISK HÅLLBARHET</i>
31	<i>SOCIAL HÅLLBARHET</i>
34	YTTRANDE OM HÅLLBARHETSRAPPORT
36	ÅRSREDOVISNING 2023
36	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
40	RESULTATRÄKNING
41	BALANSRÄKNING
43	EGET KAPITAL
44	KASSAFLÖDESANALYS
46	NOTER
54	UNDERSKRIFTER
56	REVISIONSBERÄTTELSE

Den tryckta årsredovisningen har ej varit föremål för revisorernas granskning.



2023 - Ett händelserikt år i hållbarhetens tecken!

Verksamheten har under 2023 framför allt påverkats av frågor relaterade till kraftigt stigande kostnader för fastighetsbranschen, så även vårt företag, samt frågor som rör civil beredskap med anledning av ökad säkerhetspolitisk oro.

Trots krig, inflation och räntehöjningar har vi kunnat fortsätta våra underhållsprojekt för att minimera den negativa påverkan för våra hyresgäster. 2023 inleddes med stort fokus på energikrisen och vi arbetar oavbrutet med energieffektiviseringar och hur vi kan minska vår klimatpåverkan och hålla ned denna kostnadsmassa. Under 2023 har vi i våra solceller producerat 137 000 kWh, vi avser att öka antalet solcellsanläggningar under 2024. Vårt FTX-projekt som pågått ett antal år kommer att avslutas under 2024. Vi kan nu se effekterna av investeringarna på den första gården vi har sänkt värmeförbrukningen med ca 25 % utan att ge avkall på komforten. Läs mer om dessa åtgärder längre fram i denna skrift.

Utöver våra pågående underhålls och energiåtgärder uppför vi för närvarande en större tillbyggnad av ett vårdboende i kvarteret Åkervallen om 18 lägenheter med kommunen som hyresgäst.

Efter årets hyresförhandlingar, som gett stora höjningar, även om branschens kostnadshöjningar varit högre, så är min bedömning att hyresrätten stärkt sin ställning i jämförelse med andra upplåtelseformer som i många fall haft betydligt högre kostnadsutveckling. Vår hyresuppställning stannade på 57,50 kr/kvm och år (varmhyra) vilket får anses som en något lägre höjning än vår omvärld.

Hållbarhet är viktigt för oss, vilket accentueras i vår vision Ett samhälle för generationer!

Vi var tidiga med att inrätta en tjänst som hållbarhetsansvarig 2016. Sedan 2018 är Hållbarhetsrapporten en del av årsredovisningen.

Läs den lite noga så ser ni hur hållbarhetsfrågorna finns med i vår vardag.



KONSTVERKET VID FACKLAN
De konstnärliga utsmyckningarna
är gjorda av Mikael Kenlind från
Vas Vitreum.

Motalas högsta hus ligger i kvarteret Facklan som färdigställdes under verksamhetsåret och har naturligtvis en miljöklassificering. Byggnaden är Svanenmärkt! Vi valde denna miljöklassning då det är en erkänd och välkänd klassificering. Byggnaden pryder omslaget.

Vår kommande byggnation kommer med största sannolikhet att uppföras med en trästomme.

Under året har vi arbetat i vår nya organisation som ställt våra medarbetare inför nya utmaningar. Gemensamt har vi löst våra uppdrag över förväntan vilket märks bl a i vår kundundersökning. Vi genomför en kundundersökning vartannat år och då ger vi samtliga bostadshyresgäster möjlighet att digitalt tycka till om sitt boende. Omställningen inom projektet "Ett Platen" syftar till ett effektivare och lite mer snabbfotat företag där alla medarbetare på ett tydligare vis strävar mot samma mål på så lika villkor som medges. Vi kommer inom överskådlig tid att utgå från ett gemensamt arbetsställe där vi även fysiskt ska minska avståndet mellan samtliga medarbetare. Vi hoppas att erhålla en bättre kommunikation och förståelse för varandras arbete. Medarbetarna ges ökade utvecklingsmöjligheter inom sina kompetensområden. Ett nytt förhållningssätt mellan medarbetarna efterfrågas och omstruktureringen har startat under verksamhetsåret.

Ett stort tack till alla som medverkat och bidragit till det gångna årets verksamhet och vårt fina resultat!

Mars 2024

Lars Åke Landén
Verkställande direktör

Styrelse



Albin Gunnarson
Ordförande
(2023)



Yngve Rylander
Vice ordförande
(2023)



Johan Liljeberg Nopp
Ledamot
(2019)



Lena Bengtsson Ohlsson
Ledamot
(1999)



Peder Lund
Ledamot
(2015)



Weine Atila Timm
Ledamot
(2023)



Lars Sonestedt
Ledamot
(2023)



Urban Nilsson
Suppleant
(1999)



Jan-Åke Boberg
Suppleant
(2023)



Helene Granholm
Suppleant
(2023)



Hans Elf
Suppleant
(2023)



Lotta Eriksson
Suppleant
(2023)



Anette Böckman
Suppleant
(2023)



Magnus Fransén
Suppleant
(2023)



Heléne Orrstenius
Ordinarie Vision
(2017)



Rickard Renemar
Suppleant Vision
(2017)



Lars Åke Landén
VD
(2012)

Ledningsgrupp



Lars Åke Landén
Verkställande direktör
(2012)



Martina Sjökvist
Förvaltningschef
(2014)



Ulf Claesson
Ekonomichef
(2020)



Ulf-Henrik Östlund
Marknads- och kommunikationschef
(2007)



Karin Jönsson
Fastighetschef
(2014)



Evelina Bruschi
Utvecklingschef/Jurist
(2016)



ORGANISATION OCH AFFÄRSVERKSAMHET

Bostadsstiftelsen Platen bildades 1952 och är idag det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget i Motala kommun. Själva associationsformen stiftelse innebär bland annat avsaknad av ägare samt reglering genom särskild lagstiftning. Hos oss bor idag cirka 20% av Motalas befolkning. Ambitionen är att vara branschledande och erbjuda ett varierat utbud av ändamålsenliga boendemiljöer och lokaler inom Motala kommun. Vi erbjuder lägenheter för alla generationer, på ett hållbart och klimatsmart sätt.

Våra bostadsområden finns på orterna Motala, Borensberg, Fornåsa, Godegård, Klockrike, Nykyrka, Tjällmo och Österstad och består av runt 5 700 bostadslägenheter och 170 lokaler. Styrelsen beslutar årligen om en femårig affärsplan där vår vision "Ett samhälle för generationer" konkretiseras och där våra fem övergripande mål för verksamheten sammanfattas som: god och välskött ekonomi (detta mål är överordnat övriga mål), väl underhållna fastigheter, bostäder och boendemiljöer för alla generationer, engagerade och motiverade medarbetare, nöjda kunder och ett aktivt hållbarhetsarbete.

Vi är ett värdestyrt företag. 2018 antogs våra fyra värdeord: respekt, engagemang, delaktighet och ansvar (REDA). De utgör grunden för att vi ska kunna driva en framåtriktad och ansvarsfull verksamhet. Värderingarna ska vara basen i företagskulturen och fungera som ledord i allt vi gör. Värdeorden har fastställts av styrelsen och ska genomsyra verksamheten med

syfte att skapa trygghet och förtroende hos medarbetare, kunder, leverantörer och övriga som kommer i kontakt med företaget. Värdeorden ska inspirera och stötta i det dagliga arbetet med hyresgäster, kollegor och andra intressenter.

Företagets vision Ett samhälle för generationer berättar att vi tror på att skapa ett bestående samhälle. En gemenskap som går bortom ditt hem, din gräsmatta och lekplatsen. I vår värld får alla människor plats. Det gäller inte bara här och nu, eftersom samhället går i arv behöver vi våga lyfta blicken. Det är med ett perspektiv på 100 år som vi bygger de små delar som hänger samman. Det är så vi skapar ett samhälle som även kommande generationer kan vara stolta att ta över.

Värdeorden och vår vision ligger sedan 2021 till grund för ett förändringsarbete kallat "Ett Platen" som syftar till att ännu starkare förankra värdeorden i vår verksamhet.

Målet för förändringsarbetet är att vi ska arbeta tillsammans, att det ska vara lätt att göra rätt, att vi arbetar med tydliga mandat, att alla tar ansvar för företaget och att vi alltid strävar mot att bli lite bättre.

Organisationen är uppdelad i tre huvudområden, Fastighetsutveckling – Förvaltning – Affärsstöd.

Våra tre huvudområden är uppdelad i fem avdelningar med fem enheter, se nedanstående organisationsplan.



Inom **Fastighetsutveckling** ansvarar man bl a för nyproduktion och förvärv av fastigheter, planerat underhåll, reparationer, drift, tekniska specialister och energi.

Inom den underliggande reparationsenheten har man bl a det operativa ansvaret för reparationer, bostadsanpassningar, reparation och byte av vitvaror.

Inom den underliggande drift- och energienheten har man bl a det operativa ansvaret för driftoptimering, myndighetskrav för fastigheter och specialiststöd inom fastighetsdrift.

Inom **Förvaltning** ansvarar man bl a för skötsel, fastighetsägaransvaret, uthyrning, kundtjänst, bostadssocialt arbete, integration och trygghet.

Inom den underliggande kundcenterenheten har man bl a det operativa ansvaret för uthyrning, kundärenden och nyckelhantering.

Inom den underliggande serviceenheten har man bl a det operativa ansvaret för yttre skötsel, återvinning och tillsyn samt underhåll av gemensamma ytor.

Inom den underliggande trygghetsenheten har man bl a det operativa ansvaret för boinflytande, integration och det bostadssociala arbetet.

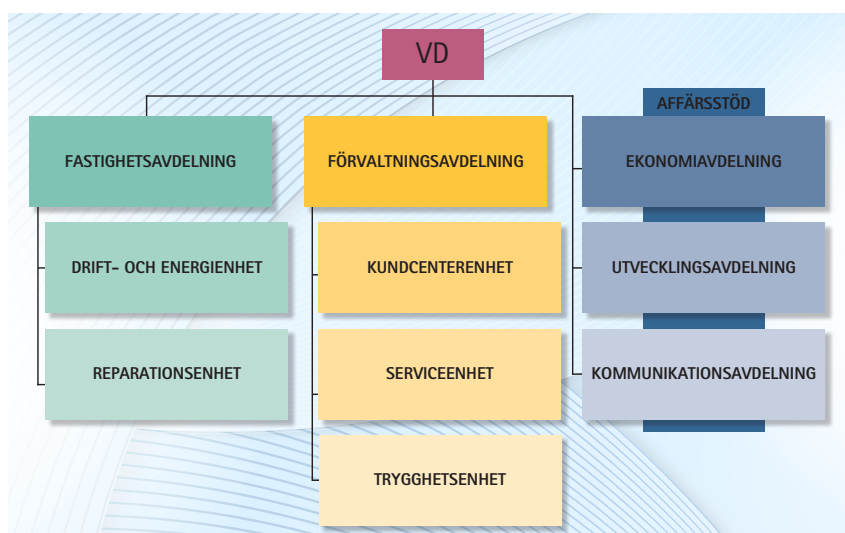
Inom **Affärsstöd** ansvarar man frågor inom ekonomi, HR, kommunikation och verksamhetsutveckling.

Inom Ekonomiavdelningen ingår bl a bokföring, redovisning och uppföljning, reskontran och löner, HR-frågor samt specialistfunktioner som stöd till företaget som helhet.

Inom Kommunikationsavdelningen ingår bl a företagets fysiska och digitala kommunikationskanaler, marknadsföring samt dokumentation.

Inom Utvecklingsavdelningen ingår bl a upphandling/juridik, hållbarhet, IT, processer och arbetsätt samt affärsutveckling.

I Affärsstödet finns specialister som ger aktivt och proaktivt stöd till hela företaget.



HÅLLBARHETSSTYRNING

Vår vision *Ett samhälle för generationer* visar vår strävan att agera ansvarsfullt i alla situationer. Hållbar utveckling är en viktig del av vår verksamhet, den genomsyrar alla delar av verksamheten på flera olika sätt, vilket innebär ett systematiskt hållbarhetsarbete som ständigt utvecklas.

För oss innebär hållbar utveckling "en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov".

Visionen *Ett samhälle för generationer* berättar att vi tror på att skapa ett bestående samhälle. En gemenskap som går bortom ditt hem, din gräsmatta och lekplatsen. I vår värld får alla människor plats. Det gäller inte bara här och nu, eftersom samhället går i arv behöver vi våga lyfta blicken. Vi kan prata hållbarhet först när vi tar hänsyn till naturen, människorna och ekonomin på lång sikt. Det är med ett perspektiv på 100 år som vi bygger de små delar som hänger samman. Det är så vi skapar ett samhälle som även kommande generationer kan vara stolta att ta över.

VD har det övergripande ansvaret för att styra verksamheten på hållbarhetsområdet. På utvecklingsavdelningen finns en organisationsövergripande funktion med ansvar för hållbarhet under ledning av en hållbarhetsansvarig. Hållbarhetsfrågorna koordineras genom en arbetsgrupp för hållbarhet som bistår den hållbarhetsansvariga. I samarbete med avdelningarna utformas förslag för att kontinuerligt utveckla det strategiska och operativa hållbarhetsarbetet, uppdatera

handlingar och planera aktiviteter i hållbarhetsgruppen som ledningsgruppen fattar beslut om. Ansvaret för genomförandet ligger hos linjeorganisation och uppföljning sker i hållbarhetsgruppen.

Vårt hållbarhetsarbete utgår från FN:s globala mål, även kallat Agenda 2030. FN:s globala mål består av 17 mål med 169 delmål som ska uppnås till år 2030. År 2015 antog FN:s medlemsländer resolutionen Agenda 2030 för en hållbar utveckling, där världens länder till 2030 ska ha utrotat fattigdom, hunger, förverkliga mänskliga rättigheter för alla, uppnått jämställdhet och skapat ett varaktigt skydd för planetens naturresurser. Vi välkomnar agendan och arbetar för att en hållbar utveckling som ska präglade verksamheten på olika sätt.

Under 2023 hade vi 13 policydokument fastställt inom följande områden: hållbarhet, brandskydd, förvaltning, uthyrning, personal, arbetsmiljö, miljö, IT, kommunikation, finans, representation, sponsring och etiska regler för umgänge med leverantörer. Det finns även en uppförandekod för verksamheten och för leverantörer.

Vår hållbarhetspolicy har under året uppdaterats, policyn reglerar bolagets ställningstagande och agerande när det gäller social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och är ett komplement till vår vision: Ett samhälle för generationer och till våra värderingar som sammanfattas i orden REDA (respekt, engagemang, delaktighet och ansvar).

Hållbarhetspolicyn omfattar alla delar av verksamheten och berör alla medarbetare.

Definition av social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet;

Hållbart företagande innebär för oss ansvarstagande för hur vi genom vår verksamhet påverkar personer, samhälle, ekonomi och miljö.

- Social hållbarhet – handlar om att utveckla ett samhälle som värdesätter människors lika värde och sätter mänskliga behov och välbefinnande i fokus
- Ekologisk/miljömässig hållbarhet – är att det är de av naturen givna begränsningarna för resursanvändning och miljöbelastning som utgör ramen för hur materiella resurser kan användas och att framtida generationers behov inte äventyras
- Ekonomisk hållbarhet – betyder att inom ramen för ovanstående skapa lönsamhet och ekonomisk tillväxt





Vi står för ett hållbart och långsiktigt fastighetsägande och strävar efter en stabil avkastning med hänsyn till både ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter och vårt hållbarhetsarbete bygger på en dialog med våra intressenter för att utveckla arbetssätt och göra relevanta prioriteringar.

Hållbarhetspolicyen är överordnad våra övriga policydokument gällande hållbarhetsfrågor. Vår hållbarhetsansvarige ansvarar för att uppdatera hållbarhetspolicyen. Ledningsgruppen fastställer policyen. Alla medarbetare ansvarar och har en skyldighet att förstå och agera enligt hållbarhetspolicyen. Hållbarhetspolicyen följs även av en uppförandekod som konkretiserar vår värdegrund och affärsmässiga principer, samt ger vägledning i det dagliga arbetet.

Samtliga medarbetare ska implementera hållbarhetspolicyens principer samt uppförandekoden och på så sätt bidra till en hållbar utveckling. Vi vill även arbeta med leverantörer som delar våra värderingar gällande hållbarhet och affäretik, därför finns en specifik uppförandekod för leverantörerna. Eventuella misstankar om avvikelser mot hållbarhetspolicy och uppförandekoden ska anmälas till närmaste chef som ska agera enligt instruktioner.

Varje år tas en hållbarhetsrapport fram för det gånga räkenskapsåret och 2023 är det sjunde året sedan den första rapporten publicerades. Syftet är att ge läsaren en bättre förståelse om företagets affärsmodell, risker och utveckling, årets resultat samt konsekvenserna av verksamheten. Rapporten upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) i frågor som rör personal, miljö, sociala förhållanden, mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Ansvar för inlämning av korrekt rapportering och kontroll av uppgifter ligger hos verksamhetens olika avdelningar och utvalda funktioner: ekonomi, förvaltning, personal, integration, upphandling, fastighet och kommunikation. Rapporten granskas av KPMG och publiceras tillsammans med årsredovisningen på vår hemsida.

MEDLEMSKAP I ALLMÄNNYTTANS KLIMATINITIATIV

Tidigare var vi medlemmar i Skåneinitiativet vars syfte var att minska energianvändning bland Allmännyttans medlemsföretag. Sedan 2018 är vi deltagare i Klimatinitiativet, som är Sveriges Allmännyttas nya satsning. Klimatinitiativet är ett gemensamt uppdrag av bostadsföretag för att minska utsläppen av växthusgas och består av två mål: att bli fossilfri senast år 2030 och en lägre energianvändning med 30% till år 2030.

Målet att bli fossilfri senast år 2030 uppnås när alla bränslen, drivmedel, fjärrvärme samt el är fossilfria. Även om energikällan är definierad som fossilfri kan den dock innehålla en viss mängd fossil energi. En lägre energianvändning med 30% till år 2030 innebär att byggnaders energiprestanda ska minska med 30% till 2030, där det beräknas från basåret 2007.

2007 är satt som basår för att kunna underlätta en kontinuerlig jämförelse och följa det tidigare energibesparande som gjordes i Skåneinitiativet.

Varje år rapporterar deltagande företag in miljörelaterade data till Klimatinitiativet, där Sveriges Allmännytta återkommer med en rapport till deltagarna som innehåller en företagsspecifik utvärdering. Uppdateringar av beräkningsmetoden görs årligen, därav kan vissa ändringar i rapportering tillkomma. Tillsammans har Klimatinitiativet tagit fram ytterligare tre frivilliga fokusområden inom vilka bostadsföretag har stor möjlighet att ha en positiv påverkan och minska sina koldioxidutsläpp: effektoppar och förnybar energi, krav på leverantörer och klimatsmart boende. Nyckeltalen rapporteras cirka 6 månader efter att räkenskapsåret är över.

RISKANALYS

Rishtagande är en del av all affärsverksamhet, varav en rad olika faktorer ligger inom och vissa utom företagets kontroll. Under 2020 genomfördes en riskanalys som berörde områdena miljö, personal, sociala förhållanden, mänskliga rättigheter och

motverkande av korruption. En workshop genomfördes med ledningsgruppen och arbetet resulterade i nedanstående tabell med kritiska risker och hur det ska hanteras.

Kritiska risker	Hantering
Farliga kemiska ämnen i byggprodukter och i verksamheten	<ul style="list-style-type: none"> • Kvalitetskrav på material i samband med upphandling genom att använda lägsta nivå C+ i SundaHus • Varje enhet ska ha en kemikalielista i databasen SundaHus. Genom denna är all information kring det kemiska ämnet åtkomligt och uppdaterat • Utveckla vidare miljöledningssystemet
Sopsortering på våra områden	<ul style="list-style-type: none"> • Jämföra med andra bostadsbolag, för att hitta goda exempel • Ta fram enhetsmål i förvaltningen 2021
Kompetensbrist i branschen skapar utmaningar att rekrytera, attrahera och behålla kompetenta medarbetare	<ul style="list-style-type: none"> • Tydliga befattningar och arbetsinnehåll • Attraktiva kandidaterbjudanden (stärka vår företagskultur genom att arbeta med värdebaserat medarbetarskap) • Kompetens- och ledarskapsutveckling • Attraktivt medarbetarerbjudande • Arbeta aktivt med employer brand • Praktikanter • Aktiv onboarding process och introduktionsprogram
Risk med en ökad segregation.	<ul style="list-style-type: none"> • Hitta sätt att nå ut med information som alla hyresgäster förstår och kan ta till sig
Alla våra medarbetare blir sjuka i Covid-19	<ul style="list-style-type: none"> • Följa utvecklingen av pandemin • Omsätta myndigheters rekommendationer till verksamheten • Arbeta med rutiner och rekommendationer som minskar risker för smittspridning

Eftersom vi tycker det är viktigt att bedriva vår verksamhet så att den främjar hållbar utveckling är det därmed viktigt för oss att våra varor, tjänster och entreprenader som införskaffas också produceras eller utförs under hållbara och ansvarsfulla förhållanden. Vi försöker åstadkomma det genom både en

öppen och transparent dialog med våra leverantörer. Krav ställs även på våra leverantörer att efterleva uppförandekoden som ingår som en del i alla avtal. I förfrågningsunderlaget vid upphandling ingår alltid vår miljöpolicy, uppförandekod och etiska regler för umgänge med leverantörer.





VÅRA HÅLLBARHETSMÅL

Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att göra den globala utvecklingen långsiktigt hållbar. Näringslivet har en viktig roll att spela. Detta gäller särskilt för bygg- och fastighetssektorn. Vi har därför valt att använda oss av Agenda 2030:s globala hållbarhetsmål som grund för att ta fram våra relevanta hållbarhetsmål.

Väsentlighetsanalysen som genomfördes under 2020 identifierade och prioriterade företagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Intressentgrupperna kontaktades för att identifiera de frågor som var mest väsentliga genom en enkätundersökning och de frågor som prioriterades som det viktigaste hos två eller fler intressgrupper valdes sedan ut för intern utvärdering. Grunden för relevanta hållbarhetsfrågor var Agenda 2030:s globala hållbarhetsdelmål. Ledningsgruppen genomförde en workshop för att identifiera väsentliga hållbarhetsfrågor, dessutom fick ledningsgruppen genomföra samma enkät som intressentgrupperna. Undersökningens resultat blev underlaget och ledande för analysen. Genom att jämföra intresse hos våra intressenter och graden av betydelse för vår möjlighet att påverka, har vi valt ut och anpassat 8 av de 169 delmålen som är mest relevanta för vår verksamhet och som vi ser störst möjlighet att påverka.



DESSA ÄR VÅRA 8 HÅLLBARHETSMÅL:



MÅL 1. MOTVERKA KORRUPTION OCH MUTOR

Säkerställa att uthyrningsprocessen, inköpsprocessen, samverkansavtals- och sponsoravtalsverksamheten och vårt boinflytandearbete motverkar korruption och mutor.



MÅL 2. HA EN EFFEKTIV OCH TRANSPARENT ORGANISATION MED ANSVARSUTKRÄVANDE PÅ ALLA NIVÅER

Arbeta för att målsättningarna i projektet Ett Platen blir verklighet. Införa fler mätbara mål i verksamhetsplanerna för att underlätta för uppföljning. Stärka chefer och medarbetare i sina roller, där ansvaret och mandatet blir tydligare och där uppföljning blir en naturlig del av verksamheten. Motverka segregation och bidra till integration genom samverkan med andra i olika projekt.



MÅL 3. HA ETT LYHÖRT, INKLUDERANDE OCH REPRESENTATIVT BESLUTFATTANDE I VERKSAMHETEN

Skapa en möteskultur inom organisationen som uppmuntrar till ett mer inkluderande beslutsfattande. Öka aktiviteter för hela personalgruppen, förutom de planerade personaldagarna för att bygga relationer inom organisationen. Arbeta för att gå från ett policy- och rutinstyrt företag till ett processtyrt företag, där medarbetarna får utökat mandat och ett större ansvar.



GLOBALA MÅLEN

för hållbar utveckling



MÅL 4. SKYDDA MEDARBETARNAS RÄTTIGHETER OCH FRÄMJA EN SÄKER ARBETSMILJÖ

Arbeta med fler friskvårdande insatser för medarbetare och chefer. Genomföra uppföljningar och mätningar för att säkerställa en bra och trygg arbetsmiljö. Gemensamt med facken arbeta för att värna medarbetarnas rättigheter och främja en säker arbetsmiljö.



MÅL 5. ATT ALLA OAVSETT ÅLDER, KÖN, FUNKTIONSNEDSÄTTNING, RAS, ETNICITET, URSPRUNG, RELIGION ELLER EKONOMISK ELLER ANNAN STÄLLNING INKLUDERAS PÅ LIKA VILLKOR

Utveckla metoder för att alla ska få tillgång till information och kommunikation från företaget. Genomföra digitala kampanjer för särskilda grupper, där behoven finns. Bidra till att ungdomar i första hand får yrkeserfarenhet genom insatser för ferie- och säsongsanställningar.



MÅL 6. ANSVARSFULL HANTERING AV KEMISKA PRODUKTER OCH AVFALL

Systematisera hanteringen av kemiska produkter och avfall, så att företaget lever upp till de krav som en ansvarsfull hantering innebär.



MÅL 7. HÅLLBAR PLANERING OCH FÖRVALTNING AV BOSTÄDER

Aktivt arbeta för att källsortering, återvinning och cirkularitet blir naturliga delar av vår planering och vår förvaltning. Samtliga nybyggnadsprojekt ska vara en del av företagets hållbara planering. Se över krav i upphandlings- och inköpsverksamheten, så att de överensstämmer med företagets ambitioner kring en hållbar planering och förvaltning. Tillsammans med hyresgäster arbeta för att minska förbrukning av t ex varmvatten. Arbeta för att minska alla typer av störningar i vårt fastighetsbestånd.



MÅL 8. MINSKA MILJÖPÅVERKAN

Arbeta för att genom kampanjer kommunicera med hyresgäster för att minska hyresgästers miljöpåverkan. Arbeta för att nå det minskade koldioxidutsläppsmålen i Klimatinitiativet genom att aktivt arbeta med frågor som rör t.ex. avfall, kemikalier, energiåtgång och luftkvalitet. Under året har vi jobbat vidare med att ta fram vilka aktiviteter som är kopplade till målen och arbetar vidare med aktiviteterna i hela verksamheten. Aktiviteterna kommer årligen följas upp och värderas.

I följande kapitel redovisas hur vi arbetat med våra åtta hållbarhetsmål kopplade till verksamhetsaktiviteter under 2023. Aktiviteterna har under 2023 integrerats i organisationen, alla samlade nyckeltal rapporteras i slutet av hållbarhetsrapporten.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Ett av våra övergripande mål i affärsplanen är ett aktivt miljöarbete och följande verksamhetsmål arbetar vi efter:

- Utveckla miljöledningssystem och verksamhetsledningssystem där miljöplan, energiplan och miljöpolicy är viktiga styrmedel.
- Göra medvetna och hållbara val där miljö alltid är en av faktorerna, samt verka för en god inommiljö.
- Uppnå Allmännyttans Klimatinitiativets två mål: att bli fossilfri senast år 2030 och ha en 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007, se avsnitt Medlemskap i Sveriges Allmännyttas "klimatinitiativ").
- Komplettera energitillgången med fossilfria lösningar.
- Verka för att våra hyresgäster har möjligheten att leva klimatsmart.

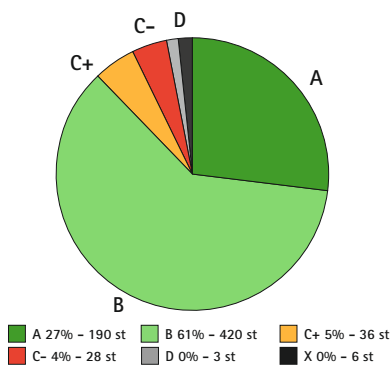
ANVÄNDNING AV MILJÖ- OCH HÄLSOVÄNLIGA MATERIAL OCH PRODUKTER - MÅL 7

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets miljö- och klimatpåverkan, därav använder vi redan vid upphandling miljödatabasen Sunda Hus vid nybyggnation, ROT och större underhållsprojekt. Sunda Hus baseras på en digital lösning för att samla in och utvärdera miljödata genom hela byggprocessen. På så sätt säkerställer vi att våra fastigheter uppfyller miljökraven och kan skapa klimatrapporter för utvärdering och uppföljning.

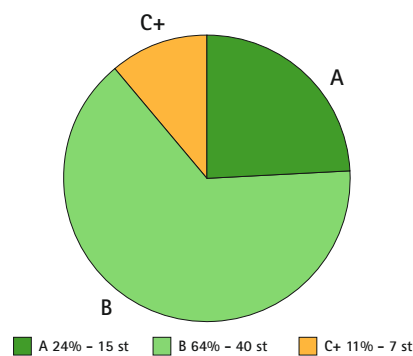
De produkter som används i Sunda Hus klassificeras i sex olika prioriteringsnivåer som är A, B, C+, C- och D. Det som påverkar vilken kategori en produkt klassas i beror på dess miljömässiga påverkan. Den miljömässiga påverkan baseras i sin tur på Kemikalieinspektionens PRIO-egenskaper, PRIO-egenskaper innefattar bland annat ämnen som är cancerframkallande, reproduktionsstörande, hormonstörande och allergiframkallande. Vår målsättning är att inga produkter med lägre betygsättning än C+ får installeras i våra fastigheter utan godkännandebeslut från oss, produkterna som används för varje projekt loggas samt arkiveras.

Under 2023 har 3 st projekt varit aktiva för registrering i databasen, varav 4 st färdigställdes under 2023: För vår stora nyproduktion kvarteret Facklan som stod klart våren 2023 har vi jobbat med både Sunda Hus databas och miljömärket Svanen.

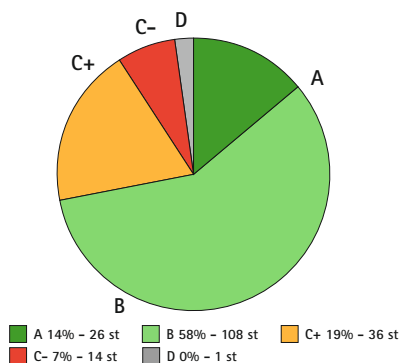
Facklan
683 stycken artiklar totalt



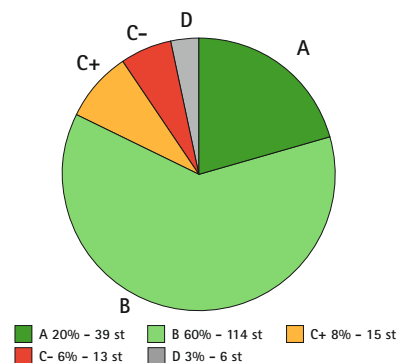
FTX Kv Orkidén
62 stycken artiklar totalt



ROT Nedre Rådmansgatan 7
185 stycken artiklar totalt



Tandläkarklinik Borensberg
187 stycken artiklar totalt



UPPHANDLINGSKRAV OCH HANTERING AV KEMIKALIER- MÅL 6

Vi arbetar strategiskt med upphandlingar för att uppnå en giftfri miljö. Därför får ämnen och varor som enligt Kemikalieinspektionens PRIO-verktyg klassas med utfasning eller riskminskning endast användas om användningen i förhand har motiverats av entreprenören samt godkänts av oss. Vidare tillämpas Upphandlingsmyndighetens hållbarhetskriterier med kemikaliekrav. För ogräsbekämpning ställs bland annat krav på att ättika ska användas.

När det gäller städkemikalier ställs bland annat krav på att de inte får vara klassade som miljöfarlig, farlig för vattenmiljön, allergiframkallande eller luftvägs- eller hudsensibilisering.

Samtliga av våra enheter har även skåp för förvaring av kemikalier. Registrering av kemikalierna sker genom databasen Sunda Hus. Eftersom systemet är uppkopplat online är miljö- och säkerhetsdatablenden ständigt tillgängliga och uppdaterade. Medarbetare från våra enheter kan lätt koppla upp via läsplatta eller dator och hämta information om registrerade produkter. Vid registrering görs ett medvetet val av klassning, där lägre klass än C+ godkänns endast efter beslut.

RADON OCH LEGIONELLA- MÅL 7

Fastighetsägare är skyldiga att genomföra mätningar kring radon och legionella i sina fastigheter. Under året har vi arbetat fram och provat metoder för genomförandet av mätningen kring legionella.

Vi mäter regelbundet radon i våra fastigheter. Under 2023 har 49 radonmätningar genomförts och mätningarna har fokuserat på om- och nybyggnationer efter färdigställande. Samtliga genomförda mätningar var godkända.

AVFALLSHANTERING- MÅL 7

Mängden av avfall ökar årligen i Sverige, därmed kräver det också ett gynnsamt sätt att hantera avfallet. Vi tillgodoser och möjliggör källsortering för våra hyresgäster med miljöbodar. Vid de ställen som saknar miljöbodar hänvisas i stället till kommunens återvinningsstationer och återvinningscentraler. Miljöbodarna möjliggör för hyresgästen att återvinna plast, glas, plåt, kartong, matavfall, tidningar samt visst farligt avfall som lampor, lysrör och batterier. Utöver detta tillhandahåller vi möjlighet för hyresgäster att kasta grovsopor i container vid 2-3 tillfällen per år. Elektronik sorteras separat tillsammans med farligt avfall.

Under året har vi infört kameraövervakning vid några av våra miljöhus i syfte att försöka hitta dom som inte sorterar rätt, eller som skräpar ner vid miljöhusen. Kamerorna har börjat att ge resultat och vi har identifierat flertalet som inte sköter avfallshanteringen på rätt sätt. De som inte sköter sig får en skriftlig varning och en kontrollavgift. Under kommande år har vi en förhoppning om att få tillstånd till att sätta upp fler kameror på fler platser.

Under året har rutiner och arbetssätt kring avfall setts över i och med lagförändringar som införs under 2024. Detta arbete kommer att fortlöpa under kommande år.



ANVÄNDNING AV FÖRNYBARA ENERGIKÄLLOR – MÅL 8

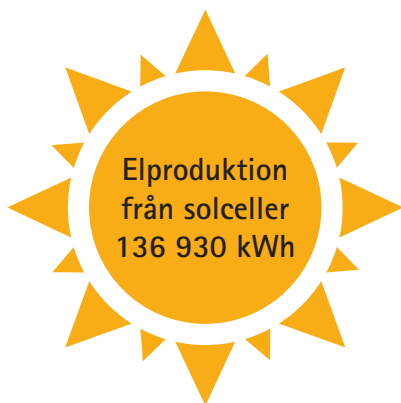
För att mäta vår klimatpåverkan använder vi Klimatinitiativets metod som är baserad på den internationella standarden, Greenhouse Gas Protocol, GHG-protokollet. Enligt GHG-protokollet finns det två redovisningsmetoder för utsläppen av köpt el och värme: location-based method och market-based method. Location-based method visar energisystemets hela klimatutsläpp beroende på var man befinner sig (lokala marknaden). Market-based method visar klimatutsläpp beroende på vilken specifik produkt som köpes: ursprungsmärkt/grön energi eller icke-ursprungsmärkt. Ur ett klimatperspektiv är det absoluta utsläpp av koldioxidekvivalenter som behöver mätas och minska.

Eftersom Klimatinitiativet har som mål att bli fossilfri till 2030 försöker vi gradvis minska andelen fossil energi i alla bränslen, drivmedel, fjärrvärme och köpt el samt öka antalet egna solceller. Vi mäter detta med nyckeltalen koldioxideffektivitet och koldioxidprestanda. Energiförbrukning utgör en stor del av vårt klimatutsläpp och vi försöker kontinuerligt hitta och ställa om till mer klimatvänliga alternativ och fossilfria energikällor. I det arbetet använder vi Klimatinitiativets definition av fossilfria energikällor som omfattar följande:

- Bränslen till egna pannor: pellets, flis, biogas och bioolja.
- Drivmedel till fordon och arbetsmaskiner: etanol, HVO, FAME, biogas och biodiesel.
- Fossilfri ursprungsmärkt el: förnybar el från sol, vind, biokraft och vatten samt el från kärnkraft.
- Fjärrvärme: bioolja, flis och pellets

Under 2023 har vi köpt 100% fossilfritt ursprungsmärkt el. Under året har vi också fortsatt med att fokusera på energisparande samt energieffektivisering i våra fastigheter, genom att bland annat installera ventilationsanläggningar men återvinningssystem, tilläggsrutor och ytterdörrar. En väsentlig del av energibesparing handlar om injustering och kontroll av befintliga system. Genomgående arbete med uppkoppling av styr- och övervakning samt kompletterat med temperaturmätning i lägenheter ger detta positiva resultat på energianvändningen.





Elproduktion
från solceller
136 930 kWh

SOLCELLER

Under året har vi installerat en ny anläggning på vårdboendet Strömsborg, vilket gör att vi idag har totalt åtta solcellsanläggningar. Utöver Strömsborg är de placerade på Redareplan, PlatenHuset och i Gamla Stan. Under 2023 har dessa anläggningar totalt producerat 136 930 kWh, varav 108 516 kWh har förbrukats i de egna fastigheterna och 28 414 kWh har sålts till elnätet. Under 2024 finns planer för att investera i flera anläggningar.

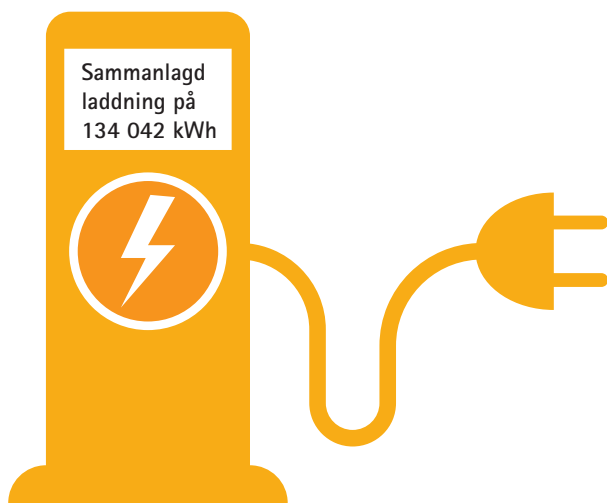


Bytt till
1200 st LED-
armaturer

LED-ARMATURER

Några av de många fördelar med LED-armaturer är att de bland annat inte innehåller kvicksilver eller andra miljöfarliga ämnen såsom bly eller halogengas. En annan fördel med att välja LED-armaturer är att de kan sänka energiförbrukningen ytterligare genom smart närvaroteknik, dessutom förlängs tiden mellan servicetillfällen samt skapar en tryggare inomhusmiljö. LED-tekniken ger även mer ljus till en lägre åtgång av energi.

Under 2023 har vi fortsatt vårt utbytesprogram där konventionella ljuskällor byts ut mot modern LED-belysning i hela bostadsområdet som kombineras med smart styrning för att få ut bästa besparing och prestanda. Vi har bytt ut cirka 1200 armaturer till LED.



Sammanlagd
laddning på
134 042 kWh

INSTALLATION AV LADDSTOLPAR

Sedan flera år har vi publika laddstolpar i våra områden, Charlottenborg och Gamla Stan. Efter genomförande av en-kätundersökning hos våra hyresgäster framkom att intresset och behovet av laddstolpar fanns. Därav utvecklades en funktion på vår hemsida som gör det möjligt för hyresgästerna att anmäla intresse för laddstolpar. Vi försöker tillmötesgå behovet och installerar laddstolpar i takt med efterfrågan på de berörda områdena. Under det gångna året monterades 23 nya laddplatser, varav 2 är publika snabbladare (DC laddare) på totalt 240kW i Gamla Stan. Totalt har vi installerat 90 laddplatser varav 10 publika som genererat en sammanlagd laddning på 134 042 kWh (Publikt 49966 kWh privata 84 076 kWh). Vi förväntar oss ett fortsatt ökat intresse i framtiden och följer utvecklingen genom en löpande dialog med våra hyresgäster.

UPPHANDLING OCH INKÖPSKRAV- MÅL 6

Som en del i arbetet med att nå målet om fossilfri verksamhet år 2030 har Bostadsstiftelsen Platen sedan hösten 2021 givit anbudsgivare vid entreprenad- och tjänsteupphandlingar en fördel i utvärderingen om de för uppdraget tillämpar

fossilfria drivmedel i fordon och maskiner. De anbudsgivare som tillämpar fossilfria fordon har som huvudregel erhållit ett avdrag från anbudspriset om ca 5% av det uppskattade anbudspriset.

Antal upphandlingar annonserade 2023:	16
Antal av dessa som innehållande sådant utvärderingskriterium:	10*
Antal tecknade avtal utifrån upphandling annonserad 2023	25 avtal har tecknats, varav 20 av dessa tecknades mot bakgrund till upphandling med fossilfria drivmedel som del i utvärderingen
Andel av dessa där leverantören/entreprenören kommer tillämpa fossilfria drivmedel:	75% av de avtal som upphandlats med fossilfria drivmedel som del av utvärderingen

*Det antal upphandlingar som inte innehållit sådant utvärderingskriterium har avsett upphandling av varor eller tjänst som inte kräver användning av servicefordon eller maskin.

Vi samarbetar med RISE gällande uppföljningar av fossilfria drivmedel i dieseltank, där RISE gör en kontroll genom att ta prov från tanken på plats.

Provet skickas sedan till ett laboratorium där andel fossilfritt fastställs.

SOCIAL HÅLLBARHET

Vi tar ett aktivt samhällsansvar genom att ha ett helhetsperspektiv gällande social hållbarhet och integration. Vårt mål och aktiva samhällsansvar gällande integration är att arbeta för inkluderande bostadsområden med hög attraktivitet. Vi arbetar också för goda levnadsförhållanden för alla hyresgäster, genom ett ökat boinflytande samt engagemang i bostadsområdena. Därför är boinflytande en del av integrationsarbetet. Det är genom boinflytande som hyresgästerna erbjuds möjligheten att tillsammans med andra boende engagera sig och organisera sig i syfte att förbättra boendekvaliteten fysiskt, psykiskt och socialt.

Vårt integrationsarbete utgår från integrationsstrategin, som tydliggör strävandet efter lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för våra hyresgäster oavsett ålder, kön, sexuell läggning, etnisk samt kulturell bakgrund. Genom samordnade insatser ska vi verka för att öka sysselsättningsgraden och utbildningsnivån, samt minska bidragsberoendet. Utöver det ska vi stärka det svenska språkets ställning, förbättra folkhälsan samt öka den demokratiska delaktigheten i våra bostadsområden. För att lyckas med den uppgiften är det viktigt för oss att aktivt arbeta med våra hyresgäster men också med andra relevanta intressentgrupper i Motala kommun som kommunen, polisen, företag, ideella organisationer och boende i området. De fokusområden som genomsyrar vårt arbete med integration är följande:

- Trygghet och säkerhet
- Utbildning och kunskapsnivå
- Sysselsättning och arbetsmarknad

TRYGGHET OCH SÄKERHET - MÅL 5

Vi arbetar i samverkan med polis, kommun och föreningar för att skapa förutsättningar för att minska utanförskap och kriminalitet. I dialog med våra hyresgäster vill vi öka känslan av sammanhang och verka för ett samhälle där alla hyresgäster ges utrymme att engagera sig i aktiviteter och insatser för att göra våra bostadsområden säkra och trygga för alla som bor och verkar där. Under året har vi deltagit i bland annat följande insatser:

ORANGE WEEK

Under vecka 47 deltog vi tillsammans med Motala kvinnojour och Motala kommun i Orange Week som är en del av FN:s globala kampanj Unite To End Violence Against Women. Orange Week syftar till att sprida kunskap och uppmärksamma våldet mot kvinnor, tjejer och barn som utsätts för eller upplever våld. Under veckan spreds kunskap i våra sociala medier under #orangeweekmotala, vi lyste även upp PlatenHuset och hissen i höghuset i Facklan i en orange nyans på kvällstid.



UTBILDNING OCH KUNSKAPSNIVÅ – MÅL 5

Vi stöttar aktörer som erbjuder utbildningsinsatser, det gäller utbildningsinsatser inom exempelvis mänskliga rättigheter, jämställdhet, demokratiska rättigheter och skyldigheter, hedersnormer, missbruk och föräldraskap. Detta för att våra hyresgäster ska uppmuntras och ha förutsättningar för individuell utveckling. Nedan nämns några av aktiviteterna som vi har genomfört eller deltagit i under året:

GLOBTRÄDET

Globträdet är en förening, grundad i Sverige, som har i uppdrag av FN:s miljöprogram UNEP (United Nations Environment Program) att etablera mötesplatser för barn runt om i världen. Under 2019 invigdes vårt globträde på Ekön. Syftet med Globträdet är att ge barnen både en röst och plattform där de kan samtala med vuxna kring frågor som berör barn och deras framtid. Årets möte blev mellan fyra klasser, anställda på Bostadsstiftelsen Platen och Erikshjälpen. Frågor som besvarades och ställdes berörde ämnet mobbing.

LÄR KÄNNA DIN SMARTPHONE

Utbildningen är en populär aktivitet som erbjudits vid ett tillfälle i vår stadsdel Gamla stan. Lär känna din Smartphone är en kunskapsutbildning som vänder sig till seniorer och handlar om förståelsen av att använda en Smartphone.



HUSKURAGE

Som i ett led i vårt förebyggande arbete mot våld i samhället beslutade vi som bostadsbolag att införa Huskurage. Med Huskurage vill vi aktivt sprida kunskap till alla våra hyresgäster så att fler vet hur man upptäcker våld samt upplysa om vad man ska göra när det sker. Som ett första steg delades ett exemplar av boken Huskurage ut till samtliga hushåll i lägenhetsbeståndet. För att hålla insatsen levande har vi i varje nummer av årets VIP skrivit något om våld (t ex om vårt förebyggande arbete, var man vänder sig då man behöver söka hjälp eller göra en orosanmälan).

Bland många citat värda att upprepas finner vi Rosa Parks "Du ska aldrig vara rädd att göra något om det är det rätta". Det är med det citatet i åtanke vi vill dela ut Huskurage. Vi vill att det ska vara lätt att göra rätt och förstå att varje individ i vårt bostadsområde har makten att påverka samhällsutvecklingen.

Vi vill att alla våra hyresgäster ska ta del och känna till Huskurage samt vårt arbete mot våld. Vi kommer därför att dela ut boken och informera nya hyresgäster vid inflyttningsamtal eller vid nyckelutlämning.



INFLYTTNINGSBESÖK

Under året har vi infört inflyttningsbesök hos våra nya hyresgäster. De första besöken genomfördes under hösten och under 2023 genomfördes totalt 62 stycken. Förenklat är ett inflyttningsbesök ett besök eller ett telefonsamtal från oss då hyresgäst flyttar till ny lägenhet. Med samtalet vill vi öka trivseln och delaktigheten och tillsammans bidra till ökad attraktivitet i våra bostadsområden. Under besöket/samtalet informeras hyresgästen om sådan som kan vara bra att veta när man bor hos oss, vi tar upp information om hantering av avfall, tvättstuga, kontakten med oss, Mina sidor och boinflytande.

INSPIRATIONSDAGEN

Vår årliga inspirationsdag genomfördes under oktober, temat för dagen var könssegregation.

Under dagen lyftes och diskuterades frågor om - Hur könssegregation är ett hot mot demokratin och då framför allt jämställdhet - Vad är våld och hur våldsnormer stärks där demokratiska normer så som jämställdhet är svag. Dessa frågor lyftes med hjälp av två föreläsare, Svante Tidholm från MÄN och Soleyman Ghasemiani från GAPF (Organisationen Glöm Aldrig Pela och Fadime). Dagen leddes av moderator Christina Rickardsson, entreprenör, föreläsare och författare. Syftet med dagen var att sprida kunskap hos aktörer som samverkar i våra områden samt aktörer som på ett eller annat sätt kan påverka eller berör integrations- eller samhällsutvecklingen. Målgruppen för inspirationsdagen var tjänstemän, politiker, polis, föreningar och organisationer.





SYSSELSÄTTNING OCH ARBETSMARKNAD – MÅL 5

FERIEARBETARE & SÄSONGANSTÄLLNINGAR

Genom att själva skapa möjligheter till arbete bidrar vi till ökad sysselsättning bland våra hyresgäster, exempel på återkommande insatser är ferie- och säsongarbete. Vi samverkar med andra för att skapa möjligheter för eget-företagande, för praktik och vägledning för studier.

Vi har tagit ett strategiskt beslut om att aktivt arbeta för att skapa möjligheter till en bra integration för alla som bor i våra bostadsområden, och därigenom också medverka till en positiv utveckling i Motala kommuns olika stadsdelar där vi är verksamma. Som en del i vårt integrationsarbete erbjuder vi ungdomar i åldern 16 – 17 år en kort anställning över sommaren. Under sommaren 2023 anlitade vi 40 feriearbetare som fick två veckors anställning vardera. Dessutom anställdes 5 handledare som arbetade under alla fyra veckor.

Säsonganställningarna är även en del av vårt integrationsarbete där personer som är långt ifrån arbetsmarknaden prioriteras, med mål att personerna ska närmast sig arbetsmarknaden och eventuellt få en permanent anställning. Våra säsonganställda jobbar utifrån ett "rent och snyggt perspektiv", exempel på arbetsuppgifter innefattar gräsklippning och skötsel av återvinningsrum. Under 2023 anställdes 5 personer med varierad ålder under perioden april till november.

BOINFLYTANDE - MÅL 2

Genom boinflytande erbjuds hyresgäster möjligheten att tillsammans med andra boende engagera och organisera sig. Boinflytande är en prioriterad fråga för oss. Syftet med boinflytande är att för våra hyresgäster förbättra boendekvaliteten såväl fysiskt, psykiskt som socialt. Under året har flertalet aktiviteter genomförts i våra områden Torvmossen, Charlottenborg samt på Facklan. Under året genomförde Hyresgästföreningen i Gamla Stan en enkätundersökning kring boinflytande, där vi fick ta del av resultatet.

Vi har under året fortsatt att utveckla vårt arbete med boinflytande, vad gäller rutiner för hur vi tillsammans med lokalansvariga ska arbeta på ett utvecklande sätt, samtidigt som vi stärker boinflytandet på alla våra bostadsområden. Planen är att utöka arbetet och återinföra Boinflytandekommittén

som är en större kommitté där samtliga aktiva hyresgäster ingår för att öka boinflytandet i samtliga våra bostadsområden.

Våra gemensamhetslokaler finns i första hand till för våra hyresgäster som får hyra lokaler för olika typer av sammankomster. Därefter, efter ett godkännande, kan andra aktörer (studieförbund, föreningar och organisationer) hyra eller låna gemensamhetslokal för att genomföra aktiviteter i bostadsområdet för våra hyresgäster. Under året har våra gemensamhetslokaler setts över vad gäller rutiner, besiktning och renoveringsplaner.

Vi har även infört användandet av Swish som betalningsmetod, ett val som sker i led att göra även denna verksamhet kontantfri, likt övriga verksamheten.



PERSONAL

MEDARBETARSKAP OCH LEDARSKAP

I Ett Platen har vi valt att fokusera på faktorer inom organisation, beteende och fysisk miljö. Bland annat har vi redan gjort en stor omorganisation med nya strukturer och vi strävar efter att kunna ha en gemensam arbetsplats för hela företaget. Under 2023 har vi genomfört en stor satsning på medarbetarskapet och våra beteenden.

I samband med starten av den nya organisationen 2022, fick samtliga anställda skriva under och godkänna en text där medarbetarskapet på Platen förtydligas.

Vi anlät en erfaren ledarskapskonsult som hjälpte oss att arbeta konkret med medarbetarskap och ledarskap. All personal har under våren 2023 fått tid att fokusera på sitt eget beteende och hur man kan välja sitt sätt att agera. Vi har också fördjupat oss i gruppdynamik och hur vi tillsammans är varandras arbetsmiljö. Syftet är givetvis att utveckla oss som organisation och att skapa förutsättningar för en hållbar arbetsplats.

Våra nya enheter har dessutom fått möjlighet att fördjupa sig ytterligare genom t ex IDI-profiler (Interpersonal Dynamics Inventory) för att snabbare hitta varandra som grupp. Våra chefer har utöver medarbetarskap även fått fokusera på ledarskapsbeteenden. Dels tillsammans med övriga chefer, dels på egen hand med stöd av coach.

FRÅN RUTINSTYRD TILL PROCESSTYRD ORGANISATION – MÅL 3

Ett av målen med Ett Platen är att övergå från en rutinstyrd till en processtyrd organisation. Syftet med det är dels att underlätta för alla medarbetare att förstå hur allt vi gör hänger ihop, dels att hjälpa alla förstå sin del i helheten.

Processerna ska tydligt visa vilket mandat och ansvar varje medarbetare har, samtidigt som de underlättar beslutsfattandet, Med andra ord ska det vara lätt att göra rätt.

Varje process har en processansvarig som fokuserar på ständiga

förbättringar samt en processägare som bland annat bevakar förändringar i direktiv och regelverk. Det hjälper oss att säkerställa att varje process är aktuell, kvalitativ och effektiv.

Under 2023 har vi formulerat och implementerat processen Hyra ut samt påbörjat arbetet med Hantera kundnämnda ärenden. Vi har dessutom tagit fram ett nytt verksamhetsledningssystem som tydligt bygger på våra processer. Arbetet med övergången från en rutinstyrd till en processtyrd organisation kommer att fortsätta under 2024.

MOTVERKA KORRUPTION OCH MUTOR – MÅL 1

Det finns alltid en risk för verksamheten i fråga om mutor och korruption, därför lägger vi stor vikt på att motverka korruption. Vårt stöd i detta arbete är vår hållbarhetspolicy, uppförandekod och etiska regler för umgänge med leverantörer. I vår inköpsrutin framhålls vikten av att följa Platens etiska regler för umgänge med leverantörer under inköpsprocessen samt vikten av att säkerställa att det inte föreligger någon jävsituation för den som genomför inköp. Samtliga medarbetare erhåller en utbildning om mutor och korruption inom ramen för internutbildningen "offentliga inköp".

UPPFÖLJNING

I enlighet med gällande lagstiftning finns en visseblåsarfunktion på företaget varigenom anställda anonymt kan anmäla missförhållanden, däribland misstanke eller förekomst av korruption. I samband med upphandling ställer vi, krav på våra leverantörer och entreprenörer att efterleva vår uppförandekod för leverantörer samt våra etiska regler för umgänge med leverantörer. Vi följer kontinuerligt upp våra upphandlade ramavtal. I samband med denna uppföljning inbjuds beställare att informera om det

föreligger misstanke om korruption, främst kopplat till våra etiska regler för umgänge med leverantörer. För ingen av de under 2023 uppföljda avtalen har sådan misstanke förelegat.

Under 2023 har hela uthyrningsprocessen setts över och dokumenterats i en processkarta enligt vårt nya arbetssätt. I processen har vi vävt in risken för korruption genom att säkra upp det i våra olika system.





HÄLSA OCH VÄLMÅENDE

AKTIVITETSGRUPPEN – MÅL 3

Aktivitetsgruppen har funnits sedan 2022. Gruppens syfte är att öka företagets gemensamma aktiviteter för hela arbetsgruppen, och då ge möjlighet för samtliga medarbetare att lära känna varandra och få en förståelse för varandras arbetssituation och uppgift. Aktiviteterna ska bygga starkare relationer inom organisationen, med ett fokus på en ökad samhörighet och delaktighet. Dessa tillfällen ges i huvudsak i samband med de företagsgemensamma personaldagarna. I huvudsak genomförs dessa sammankomster tre till fyra gånger om året.

Bland aktiviteterna 2023 märks bowling, tipspromenader och Luciafirande. Totalt har sju arrangemang genomförts under året.

MMI – MÅL 4

Under 2022 mättes nöjdheten hos våra medarbetare med hjälp av Motiverad Medarbetarindex (MMI). Mätningen genomförs vartannat år och uppföljs med kvartalsvisa pulsmätningar, som är en förkortad medarbetarenkät för uppföljning och bearbetning av

MMI-indexet.

Vårt mål är att uppnå ett index med värdet 4 av max 5. MMI utgör ett sammanfattat värde av frågorna:

- Jag känner motivation i mitt arbete
- Jag är som helhet nöjd med min arbetssituation
- Jag är som helhet nöjd med min arbetsgivare
- Min arbetssituation uppfyller mycket väl de förväntningar jag har

Syftet med undersökningarna är att kartlägga förbättringspotential och utveckling av medarbetarupplevelsen på företaget. Utöver denna mätning behandlas frågor om hälsotillstånd och arbetsbelastning på arbetsplatsträffar som sker månadsvis, med undantag för semester-månaderna.

Under 2023 har pulsmätningar genomförts varje kvartal för att stämma av företagets MMI. Under året har vi nått vårt mål om ett MMI på 4,0.





FACKLIG SAMVERKAN OCH KOLLEKTIVAVTAL – MÅL 4

Vi har kollektivavtal med Vision och Fastighetsanställdas förbund.

Under 2023 lades den lokala klubben för Fastighetsanställdas förbund ner, varför dialog och förhandlingar numer sker med Fastighetsanställdas förbund centralt samt med Visions lokala klubb.

Samverkansmöten genomförs varje månad genom APT (arbetsplatsträff) på varje arbetsställe inom organisationen. I övrigt styrs den fackliga samverkan via MBL. Arbetsmiljöarbetet följs upp via företagets skyddskommitté.

PERSONALHANDBOKEN – MÅL 4

Under året har personalhandboken setts över och uppdaterats. Personalhandboken innehåller beskrivning kring avvikelser, tillbud, olyckor och skyddsronder, som i vissa delar hänvisar till arbetsmiljöhandboken. Skyddskommittén ansvarar för företagshälsövård, handlingsplaner, planering av förändring i lokaler, arbetsprocesser,

arbetsmetoder och organisationen samt upplysning och utbildning rörande arbetsmiljön samt arbetsanpassning och rehabiliteringsårenden. Skyddskommittén består av arbetsgivarrepresentanter samt skyddsombud från Vision och skyddsombud från Fastighetsanställdas förbund.

FRISKVÅRDSBIDRAG- MÅL 4

Samtliga anställda erbjuds ett friskvårdsbidrag motsvarande 3000 kr/år. Bidraget kan användas till all form av friskvård inom ramen för vad som är godkänt av Skatteverket. Utöver det genomförs hälsokontroller vartannat år. Samtliga anställda erbjuds dessutom influensavaccinationer och berörda personalgrupper erbjuds vaccination mot TBE samt hepatit.

METODUTVECKLING FÖR ATT ÖKA TILLGÅNGEN TILL KOMMUNIKATIONSKANALER – MÅL 5

Under året har vi vidareutvecklat våra kommunikationskanaler för att nå ut bredare. Vi har sett över hur vi använder vår e-post och trapphuslappar. Under året har arbetet med "Mina sidor" varit i fokus. Vårt mål där är att öka användandet hos våra kunder så att flera väljer att felanmäla och kontakta oss via "Mina sidor". Funktionerna mass-sms, nyhetsmodul och pushnotiser har under året vidareutvecklats.

Hemsidan uppdateras kontinuerligt. Ett arbete för att ytterligare tillgänglighetsanpassa hemsidan utifrån kraven för offentliga företag är pågående. Vi ser att

tillgänglighetsanpassning kommer att ge goda effekter även till de sociala medier vi är aktiva inom. Under året har vi även sett över vilka behov en framtida hemsida behöver ha för att kunna uppfylla kundens önskemål om kontaktvägar.

Hemsideschatten har sett över och utvecklas och innehåller nu flera frågor & svar, utifrån de behov som inkommit. Chattfunktionen kan användas dygnet runt, vilket gör att kunden slipper vänta på att chatten är bemannad för att få svar på vissa frågor. Under slutet av året togs beslut om att vidareutveckla hemsideschatten ytterligare, vilket innebär att under 2024 kommer vi att införa en AI-robotchatt.

Sociala medier är en viktig kontaktväg och under 2023 har vi fortsatt att utveckla de kanaler som vi är aktiva inom nämligen Facebook, Youtube och LinkedIn. Under året infördes ytterligare en kontaktyta på socialt media, Instagram.

Vår Instagram sjösattes strax före jul och vid årsskiftet publicerades det första inlägget som var i form av en tävling. Inlägget

blev mycket populärt och lockade 100-tals följare redan innan årsskiftet.

Vår huvudsakliga informationskanal till våra hyresgäster är kundtidningen Vi i Platen, under året har den getts ut med fyra nummer. Utredning pågår kring en framtida digitalisering av kundtidningen.





EKONOMISK HÅLLBARHET

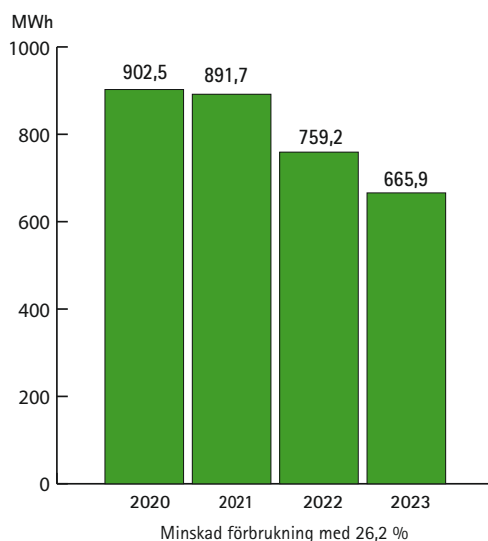
Ekonomisk hållbarhet innebär en hållbar utveckling där resurser nyttjas på ett effektivt sätt för att ekonomin ska kunna förenas med ekologisk hållbarhet. Effektivt resursutnyttjande ska upprätthållas genom lång användningstid vilket exempelvis omfattar möjlighet att reparera, återanvända och återvinna varor och material. Vi strävar efter att det synsättet ska genomsyra såväl nyproduktion som renovering och förvaltning. Vi arbetar med ekonomisk hållbarhet genom att erbjuda ett varierat utbud av ändamålsenliga och efterfrågade bostäder, boendemiljöer och lokaler inom kommunen, med konkurrenskraftiga hyresnivåer. Detta genom att bedriva en kvalitativ, framtidsinriktad och kundnära fastighetsförvaltning och skapa ett samhälle för generationer. Regelbundet görs en sedvanlig översyn av fastighetsportföljen och under 2023 såldes en fastighet. Genom att använda miljövänliga material och energieffektiva lösningar för fastighetsbeståndet skapar vi möjlighet att finansiera med gröna lån. Mer om den detaljerade ekonomiska redovisningen finns i Bostadsstiftelsens Platens förvaltningsberättelse.

ENERGIEFFEKTIVISERING – MÅL 7 OCH 8

Vi eftersträvar att erbjuda energieffektiva fastigheter som bidrar till minskade utsläpp till Motalaborna. Samtliga fastigheter inom vårt bestånd är energideklarerade, vilket innebär att det finns uppgifter om hur mycket energi som används för fastigheten. Varje fastighet har ett anslag i trapphuset där energistatus presenteras. Utöver de stora insatser som görs genomförs återkommande service på våra fastigheter. Här har vi valt att fokusera på förebyggande underhåll och byte av ingående komponenter istället för att byta hela aggregat.

Energieffektiviseringsprojektet har fortlöpt under året och kommer att fortgå under 2024. För att spara energi har vi konverterat befintlig ventilation till FTX system, som är reglerad från- och tilluft med värmeåtervinning. Vi har även bytt till tätare entrédörrar och monterat tilläggsrutor i området Tegelviken. FTX-projektet på Tegelviken har gett en minskning med 26,2 %. Dessutom uppnås vinster avseende förbättrad inomhusmiljö och inomhusklimat för hyresgästerna gällande luftkvalitet, värme samt ljud.

Fjärrvärmeförbrukning
Råsnäsvägen 15 – 17
Period jan – dec



I tre av våra fastigheter har vi installerat en varmvattenanläggning för återvinning av värme från avloppsvattnet, värmen som utvinns används för uppvärmning av varmvatten. Höghuset Facklan och två fastigheter i Gamla Stan har lösningen inkopplad, beräkning av den årliga besparingen från anläggningen i Gamla Stan är 30 000 kWh.

"Klimatsmart tvättstuga" är ett pågående projekt där vi ser över och moderniserar våra tvättstugor och torkrum genom att uppgradera till energisnåla helhetslösningar, moderna maskiner med bättre funktion för hyresgästen samt ett utrymme som är mer lättskött.

I februari månad var det inflyttning i vårt nybyggda höghus Facklan. Facklan är Svanenmärkt och har byggts efter målet är att uppnå en god boendestandard med bra materialval, med så liten miljöpåverkan som möjligt.

Vi arbetar med omställning och anpassning till att byta våra fordon till eldrivna och fossilfria drivmedel. Vid nyanskaffning tillämpas krav på eldrift eller annat fossilfritt drivmedel. Befintliga fordon och maskiner har inventerats för att identifiera vilka som kan köras på HVO.

Under 2023 har 19 upphandlingar genomförts. För 12 (63 %) av dessa har fossilfria drivmedel i service/transportfordon ingått som en del i utvärderingsmodellen. Inga upphandlingar har omfattat maskiner varför fossilfria drivmedel i maskiner inte har tillämpats i någon utvärderingsmodell.

ÖVRIGA EKONOMISKA AKTIVITETER - MÅL 1

Under året har vi haft tio samverkansavtal med aktörer som genomför aktiviteter inom våra bostadsområden. Samtliga samverkansavtal rör aktiviteter och projekt som på ett eller annat sätt berör en eller flera av våra fokusområden för integration. Utöver detta ska vår Vision och värdegrund tydliggöras för samverkansparter.

Under 2023 hade vi samverkansavtal med:

- Mat & Café
- Motala kommun, Fokus hur vi tillsammans ska arbeta för att motverka segregation.
- Ung i riskzon kring aktiviteterna MotalaBeatz och Våra Kvarter
- RF-SISU – Sommarklubben
- El-Sistema
- Motala Orkesterförening
- Resursteam IN för föräldrautbildningsinsatser
- Boren City
- Dribbla United

Under avtalstiden eller i samband med avslutande av aktivitet bokas avstämning, återkoppling och uppföljningsmöten mellan oss och samverkanspart för respektive avtal.



4. NYCKELTAL 2023

I följande avsnitt rapporterar vi relevanta nyckeltal som kompletterar upplysningarna i denna rapport i frågor som rör ekologisk och social hållbarhet. Fler nyckeltal rapporteras i förvaltningsberättelsen längre ner i denna rapport.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

	ENHET	2023	2022	2021
Vatten				
Vattenförbrukning i fastigheterna per uppvärmd yta	liter/m ²	1 075	1 054	1 100
EL				
Normalårskorrigerad Energiprestanda (Energieffektiviseringen sedan basår 2007, alla siffror syftar på föregående år)	kWh/m ²	-28,9%	-29,8%	-21,6 %
Sammantagen energiförbrukning	kWh/m ²	138,6	136,8	152,8
Energiförbrukning (värme, boarea (BOA) och lokalarea (LOA))	kWh/m ²	121	118,9	134,5
Fastighetsel (BOA+LOA)	kWh/m ²	17,6	17,9	18,3
Klimatutsläpp				
Koldioxideffektivitet (klimatutsläpp per energianvändning) siffror syftar på föregående år	kg CO ₂ e/kWh	0,025	0,031	0,024
Koldioxidprestanda (klimatutsläpp per yta) siffror syftar på föregående år	CO ₂ e/m ² Atemp	2,7	3,6	2,6
Elproduktion från laddstolpar	kWh	134 042	35 480	5 860
CO ₂ besparing från laddstolpar jämfört med bensin	kg CO ₂	128 145	33 919	5 604
Avfallshantering				
Hushållsavfall/restavfall	m ³	24 910	25 461	25 293
Plast	m ³	3 758	3 806	3 786
Plåt	m ³	802	826	816
Glas	m ³	1 788	1 284	1 280
Kartong	m ³	7 317	7 330	7 396
Tidningar	m ³	3 039	3 529	3 376

SOCIAL HÅLLBARHET

		ENHET	2023	2022	2021
Personal					
Ledningsgruppen					
	Kvinnor, under 30	antal/procent	0/0	0/0	0/0
	Kvinnor, 30-50	antal/procent	1/17%	1/16%	0/0%
	Kvinnor, över 50	antal/procent	2/33%	2/33%	2/33%
	Män, under 30	antal/procent	0/0	0/0	0/0
	Män, 30-50	antal/procent	0/0	0/0	0/0
	Män, över 50	antal/procent	3/50%	3/50%	4/67%
Chefsgruppen					
	Kvinnor, under 30	antal/procent	0/0	0/0	0/0
	Kvinnor, 30-50	antal/procent	3/27%	3/30%	2/50%
	Kvinnor, över 50	antal/procent	2/18%	2/20%	0/0%
	Män, under 30	antal/procent	0/0	0/0	0/0
	Män, 30-50	antal/procent	1/9%	0/0%	0/0%
	Män, över 50	antal/procent	5/45%	5/50%	2/50%
Styrelsen					
	Kvinnor, under 30	antal/procent	0/0	0/0	0/0
	Kvinnor, 30-50	antal/procent	0/0%	1/10%	1/10%
	Kvinnor, över 50	antal/procent	4/29%	3/30%	3/30%
	Män, under 30	antal/procent	0/0	0/0	0/0
	Män, 30-50	antal/procent	0/0	0/0	0/0
	Män, över 50	antal/procent	9/64%	6/60%	6/40%
Anställda					
	Kvinnor, under 30	antal/procent	4/5%	5/22%	3
	<i>Kvinnor, 30-50</i>	antal/procent	13/16%	12/52%	13
	<i>Kvinnor, över 50</i>	antal/procent	8/10%	6/26%	6
	<i>Män, under 30</i>	antal/procent	1/1%	1/2%	1
	<i>Män, 30-50</i>	antal/procent	22/28%	20/35%	21
	<i>Män, över 50</i>	antal/procent	32/40%	36/63%	33
	<i>Kvinnor, totalt</i>	antal/procent	25/31%	23/29%	21/26%
	<i>Män, totalt</i>	antal/procent	55/69%	57/71%	57/74%
	<i>Personalsättning</i>	procent	9%	7,5%	4,8 %
	<i>Personer som står långt från arbetsmarknaden som har erbjudits möjlighet till arbete</i>	antal	6	9	10
	<i>Motiverad Medarbetar Index (MMI)</i>	index	---- ¹	3,5	---- ¹

¹ Ingen undersökning är gjord 2023 och 2021 eftersom den görs vartannat år.

	ENHET	2023	2022	2021
Personal forts				
Ut- och vidareutbildning ³	timmar			
<i>Kollektivanställda</i>	timmar	257	425,5	----
<i>Tjänstemän</i>	timmar	1388	114	----
Sjukfrånvaro ⁷	dagar	1 937	2 588	1 776
Arbetsrelaterade skador ⁹	antal	0	0	0
Sponsring				
Sponsringspengar	kr	934 156	747 000	870 000
Diskriminering				
Rapporterade fall av diskriminering under rapporteringsperioden	antal	0	0	0
Korruption				
Antal bekräftade fall av korruption	antal	0	0	0
Antal fall som lett personalåtgärder	antal	0	0	0
Antalet fall som lett till att avtal har sagts upp	antal	0	0	0
Antalet rättsfall mot Bostadsstiftelsen Platen	antal	1	0	0







Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Bostadsstiftelsen Platen, org nr 824000-0276

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Motala den 12 mars 2024

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Styrelsen (utsedd av kommunfullmäktige) har följande sammansättning;

ORDINARIE LEDAMÖTER

Albin Gunnarson (M)
Yngve Rylander (SD)
Johan Liljeberg Nopp (L)
Lena Bengtsson Ohlsson (S)
Peder Lund (S)
Weine Timm (KD)
Lars Sonestedt (S)

SUPPLEANTER

Urban Nilsson (M)
Jan-Åke Boberg (SD)
Helen Granholm (S)
Hans Elf (S)
Lotta Eriksson (SD)
Anette Böckman (S)
Magnus Franzén (M)

PERSONALREPRESENTANTER

Heléne Orrstenius (Vision) Rickard Renemar (Vision)

PRESIDIUM

Ordförande 2023 Albin Gunnarson
Vice ordförande 2023 Yngve Rylander
Ledamot 2023 Lena Bengtsson Ohlsson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Lars Åke Landén är stiftelsens verkställande direktör.

REVISORER

Revisorer, utsedda av kommunfullmäktige;

Ordinarie	Suppleanter
Jan Cederborg (S)	Benny Johansson (S)
Agneta Larsson (M)	Jan Green (L)

Auktoriserad revisor, utsedd av styrelsen, Daniel Önell, KPMG AB

VERKSAMHET

Bostadsstiftelsen, som är ett kommunalt allmännyttigt bostadsföretag, har till föremål för sin verksamhet att inom Motala Kommun förvärva, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter samt bygga bostäder, affärlägenheter, byggnader för kommunal service och därtill hörande kollektiva anordningar.

SÄTE

Stiftelsen har sitt säte i Motala.

FÖRVALTNING

Fastighetsbeståndet är fördelat på orterna Motala, Borensberg, Tjällmo, Nykyrka, Godegård, Österstad, Fornåsa och Klockrike. Beståndet omfattade, vid årsskiftet 2023/2024, 5 739 st (5 654 st) bostadslägenheter och 183 st (180 st) lokaler.

Anskaffningsvärdet för färdigställda fastigheter är 3 250 837 kkr (2 906 473 kkr), varav tomtvärde 72 614 kkr (66 261 kkr) och markanläggningar 57 320 kkr (38 186 kkr)

Fastigheternas taxeringsvärde är 3 205 992 kkr (3 207 130 kkr), varav byggnadsvärde 2 541 257 kkr (2 542 277 kkr)

ORGANISATIONSANSLUTNING

Företaget är anslutet till Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna GFR AB samt arbetsgivarorganisationen Fastigo och inköpsorganisationen Husbyggnadsvaror (HBV).

HYRESFÖRÄNDRINGAR

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen beträffande hyrorna för 2023 har parterna enats om förändring enligt nedan;

	2024	2023
Bostäder, varmhyra	1)	3,77%
Bostäder, kallhyra	1)	0,01%
Lokaler, med förhandlingsklausul	1)	2,35%
Varmgarage	2)	2)
Thermogarage	2)	2)
Kallgarage	2)	2)
Extra förråd	Oförändrat	Oförändrat
P-platser	2)	2)

1) Hyresförhandlingarna för år 2024 är överlämnad till Hyresmarknadskommittén (HMK) för utlåtande. Vid upprättandet av Årsredovisningen är ärendet fortfarande under handläggning av HMK.

2) Revision av hyresnivån kommer att ske vid senare tillfälle.

FLYTTNINGSFREKVENNS

Om- och avflyttningar under året totalt 869 st (804 st) vilket motsvarar 15,1% (14,2%).

UTHYRNINGSSITUATION

Antalet uthyrda lägenheter, vid årsskiftet 2023/2024, 5 510 st (5 532 st), vilket motsvarar 96,0% (97,8 %) av lägenhetsbeståndet.

AKTUELLT

NYPRODUKTION

Under 2023 har nyproduktionen av ett höghus på 15 våningar, inom kv. Facklan, färdigställt och inflyttning i de 64 lägenheterna har skett under februari 2023. I maj påbörjades tillbyggnaden inom kv. Åkervallen.

I fastigheten bedriver socialförvaltningen särskild omsorgsverksamhet för äldre. Tillbyggnaden kommer innehålla 18 st nya lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen och personalutrymmen.

Under året har även projekteringen av en tillbyggnad inom kv. Lejonet på Vintergatan pågått. Byggnaden förväntas inrymma hela den interna verksamheten.

När det gäller nya lägenheter i befintliga fastigheter, ändring från lokal till lägenhet, har det skett vid 4 tillfällen under 2023 1 st på Redareplan, 2 st i Gamla Stan samt en inom kv. Prinsen.

En publik laddstation för snabbladning med uttagspunkter har installerats i Gamla Stan längs Skolgatan.

RENOVERINGSPROJEKT

I Gamla Stan är Förnylseprojektet pågående. Ombyggnationen syftar till en förlängning av byggandens livslängd genom stambyte, byte av elinstallationer, utbyte av kök och badrum och material i entréhall, s.k. ROT. Under 2023 har 94 lägenheter genomgått ROT. Ytterligare 23 lägenheter har påbörjats i slutet av 2023 och projektet beräknas fortgå löpande.

Under året har 2 hissar, en inom socialkontoret samt en på Skolgatan 7 i Gamla Stan, moderniserats och fått en ny hisskorg.

ENERGIPROJEKT

På Väster fortsätter energieffektiviseringsprojektet inom området Tegelviken. Projektet omfattar konvertering av befintlig ventilation till reglerad från- och tilluft med värmeåtervinning (s.k. FTX system) samt tilläggsruta för samtliga fönster. Detta innebär ett avsevärt förbättrat inomhusklimat för hyresgästerna samt en minskning av energiåtgången. Byggnaderna som berörs är loftgångshus. I projektet ingår även byte av entrédörr.

Övriga energisparprojekt berör främst styrning och övervakning av driften för byggnader. Ytterligare ventilationsaggregat har kopplats upp samt antal lägenhetsmätare för temperatur har utökats. Termostater har bytts ut. Utifrån detta har injusteringar skett. Ett antal vindar har också tilläggsisolerats under året.

Cirka 1200 armaturer, i huvudsak i allmänna utrymmen, har bytts ut till LED under året. Vi har även installerat solceller på särskilt boende i Strömsborg. Installerad effekt uppgår till 132 kW.

UNDERHÅLL

Investeringar i fastighets-, lokal- och lägenhetsunderhåll uppgår till 98 334 Kkr (101 788 Kkr). Under året har resurser avsatts för att genomföra beställningar som gjorts av hyresgäster inom ramen för det hyresgäststyrda underhållet (HLU). Fortlöpande pågår även utbyte av vitvaror. Nedan följer exempel av genomförda åtgärder för fastighetsunderhållet under året;

- Renovering av 175 badrum och 101 kök varav 94 inom ROT-projektet.
- Passersystem och digital tvättstugebokning är fortsatt ett pågående och prioriterat projekt. 13 st tvättstugor har byggts om till nya moderna och energisnåla lösningar.
- Renovering av avlopp i källare färdigställdes inom kv. Facklan och projektet kommer flyttas till Charlottenborg där även renovering skett av utvändiga ledningar i mark.
- Parkeringen framför Gamla Stan har ytterligare en etapp av 3 genomförts. Behovet av renovering har gällt både under mark samt beläggningen. I samband med detta har man skapat en säkrare entrémiljö framför byggnaderna, samt 8 st laddplatser för elbilar.
- Trapphus och källare men även utvändiga målning har skett under året.

UNDERHÅLL FORTSÄTTNING

- Tak har renoverats inom kv. Facklan och ett stort antal garageportar har bytts ut.
- Generellt har vi haft en översyn av skyddsrum och ett antal åtgärder har genomförts där brister noterats.
- Likaså har man kontinuerligt arbetat med uppgraderingar av installationsteknika detaljer såsom ventiler, pumpar och tryckkärl för att säkerställa väl fungerande värmesystem.
- På lokalsidan har lägenheter för särskilt boende underhållits löpande vid behov i samband med omflyttningar.
- Byte av belysning till LED har skett inom Strömsborg. Här har även 2 st kök i allmänna utrymmen renoverats.
- Ett antal utrymmen inom vårdcentralen i Borensberg har renoverats.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under 2023 har försäljning av lägenhet i Borensberg slutförts i december.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under året har ett markanvisningsavtal tecknats med Motala kommun i syfte att finna en detaljplan för vidare utveckling inom området kring Ekenäsvillan 1. I början av 2024 har ansökan om bygglov inlämnats avseende om- och tillbyggnad inom kv. Lejonet. Byggnationen avser nytt gemensamt arbetsställe.

NYBYGGNATION OCH FÖRNYELSEPROJEKT

Under året påbörjades nybyggnation inom kv Åkervallen med 18 st lägenheter avseende särskilt boende för äldre. Vissa lokaler kommer konverteras till lägenheter kommande år. Inom området Ekenäs kommer fortsatta utredningar genomföras för att möjliggöra ändring av detaljplan som medger byggnation.

Förnyelseprojektet i Gamla stan är planerat att pågå under totalt cirka 10 år. Renoveringstakten är en fastighet/år (2 byggnader). Under första kvartalet 2024 kommer 8 byggnader sammanlagt att vara färdigställda.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risk finns i att erforderlig hyresnivå vid nyproduktion inte kan uppnås utifrån hyresgästernas betalningsvilja. Klimatrisk finns som kan påverka framtida driftskostnader. Även räntenivån på fastighetslån påverkar förutsättningarna för stiftelsens verksamhet.

EKONOMISK RISK

Den genomsnittliga räntan i Stiftelsens låneportfölj uppgick till 2,01 % (1,21 %) inklusive kostnader för derivatinstrument per 2023-12-31 och borgensavgift. Förändring i kommunens befolkningsmängd kan påverka vakanserna vilket i sin tur påverkar intäkterna.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Bostadsstiftelsen Platens hållbarhetsrapport, som ska upprättas i enlighet med 6 kap 11§ Årsredovisningslagen, ingår i den tryckta årsredovisningen.

EKONOMI

Företagets ekonomiska ställning redovisas i efterföljande resultat- och balansräkningar jämte till dessa hörande noter, samt kassaflödesanalys.

Flerårsöversikt (Kkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	451 065	431 977	546 598	421 678	399 987
Resultat efter finansiella poster	24 257	42 977	150 996	26 963	47 678
Balansomslutning	2 165 928	2 041 172	1 859 566	1 784 543	1 653 654
Soliditet %	34,8	35,9	37,7	30,8	31,5
Antal lägenheter, st	5 739	5 654	5 649	5 765	5 732
Förvaltningskostnader, kvm	417 577	417 661	422 783	432 500	429 770

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Årets förändring i eget kapital avser balansering av vinstmedel.

VINSTDISPOSITION

Balanserad vinst samt årets vinst uppgår till 632 407 771,09 kronor. Styrelsen har beslutat överföra detta belopp i ny räkning.



Resultaträkning

Belopp i Kkr

	Not	2023	2022
RESULTATRÄKNING	1,2		
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	3	432 661	414 068
Övriga förvaltningsintäkter	4	17 936	17 437
Aktiverat eget arbete		468	472
Summa nettoomsättning		451 065	431 977
FASTIGHETSKOSTNADER			
Drift	5	-202 247	-174 531
Underhåll	6	-98 334	-101 788
Fastighetsskatt		-9 968	-9 874
Driftnetto		140 516	145 784
Avskrivningar	7	-60 327	-53 209
BRUTTORESULTAT		80 189	92 575
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER			
Avskrivningar	7	-148	-131
Övriga kostnader	8, 10	-31 508	-36 982
RÖRELSERESULTAT	9	48 533	55 462
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	232	156
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-24 508	-12 641
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 257	42 977
Skatt på årets resultat	13	-4 324	-11 257
ÅRETS VINST		19 933	31 720

Balansräkning

Belopp i Kkr

	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
BALANSRÄKNING	1,2		
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	14	1 962 190	1 667 823
Inventarier	15	15 603	9 247
Pågående ny- och ombyggnation	16	87 550	280 096
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>2 065 343</u>	<u>1 957 166</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	17	41	41
Övriga långfristiga fordringar	18	686	547
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>727</u>	<u>588</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 066 070	1 957 754
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		4 973	566
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	19	3 129	2 654
Skattefordringar		7 375	803
Övriga kortfristiga fordringar		1 304	1 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 331	8 017
Summa kortfristiga fordringar		<u>21 139</u>	<u>12 492</u>
Kassa och bank	20	73 746	70 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		99 858	83 418
SUMMA TILLGÅNGAR		2 165 928	2 041 172

Balansräkning

Belopp i Kkr

	Not	31 dec	31 dec
BALANSRÄKNING	1,2	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		11 000	11 000
Reservfond		110 000	110 000
Summa bundet eget kapital		121 000	121 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst	21	612 474	580 754
Årets vinst		19 933	31 720
Summa fritt eget kapital		632 407	612 474
SUMMA EGET KAPITAL		753 407	733 474
AVSÄTTNINGAR			
Avsatt till pensioner		19 180	18 912
Uppskjuten skatteskuld	22	65 317	54 130
Summa avsättningar		84 497	73 042
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	23	1 175 236	1 089 778
		1 175 236	1 089 778
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		23 513	20 873
Leverantörsskulder		63 392	58 405
Övriga kortfristiga skulder		2 182	3 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	63 701	61 871
Summa kortfristiga skulder		152 788	144 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 165 928	2 041 172

Eget kapital

Belopp i Kkr

	Grundfond	Reservfond	Balanserade vinster	Årets resultat	Summa
Utgående balans 2021-12-31	11 000	110 000	428 106	152 648	701 754
Grundfond					-
Reservfond					-
Balanserade vinster					-
Föregående års resultat			152 648	-152 648	0
Avrundningsdifferens till 1000-tal					-
Årets resultat				31 720	31 720
Utgående balans 2022-12-31	11 000	110 000	580 754	31 720	733 474
Grundfond					-
Reservfond					-
Balanserade vinster					-
Föregående års resultat			31 720	-31 720	0
Avrundningsdifferens till 1000-tal					-
Årets resultat				19 933	19 933
Utgående balans 2023-12-31	11 000	110 000	612 474	19 933	753 407

Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

	Not	2023	2022
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	25	24 257	42 977
Betald inkomstskatt		-10 299	2 098
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		68 279	12 713
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital		82 237	57 788
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-)/ minskning (+) av lager		-4 407	104
Ökning (-)/ minskning (+) av rörelsefordringar		-2 075	5 830
Ökning(+)/ minskning (-) av rörelseskulder		5 270	15 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten		81 025	79 252
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-47	5 719
Ny- och ombyggnation fastigheter		-153 893	-185 372
Inköp av maskiner och inventarier		-11 797	-4 458
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-165 737	-184 111
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna långfristiga lån		109 440	181 856
Amortering långfristiga lån		-21 342	-31 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		88 098	150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Likvida medel vid årets början		70 360	25 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		73 746	70 360



Noter

Belopp i Kkr om inget annat anges

NOT 1 ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningskostnad om inget annat anges. Direkta kostnader avseende arbete för egen räkning har aktiverats. Räntekostnad vid nybyggnad av fastighet aktiveras till dess projektet färdigställts. Bränsle- och varulager har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för inkurans.

Fordringar

Hyres- och kundfordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt. Vidaredebiterade kostnader för bland annat värme, vatten och el redovisas under posten övriga intäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Stiftelsens fastigheter och inventarier har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för värdeminskning. Värdeminskning har skett enligt plan. Den planmässiga avskrivningen har fastställts till; Markanläggningar 5 %, Maskiner och inventarier 20 %, Datautrustning 33,33 %. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder, vilka skrivs av med 1-5 %.

KOMPONENT	NYTTJANDEPERIOD, ANTAL ÅR
Stomme	100
Fasad	60
Fönster	50
El, VA, Ventilation	45
Kulvert och dränering	40
Yttertak	40
Snickerier	40
Tekniska installationer	20
Restpost	35

Finansiella instrument

Avtal om derivatinstrument ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för derivatinstrument nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdesförändringar under derivatavtalens löptid redovisas inte i resultaträkningen. Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår 2023-12-31 till 9 577 Kkr (19 542 Kkr).

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt har beräknats till aktuell skattesats.

Marknadsvärdering av fastigheter

Extern värdering sker löpande över tid. Andelen externt värderat 2023 motsvarar cirka 57 % av bokfört värde.

För övriga beståndet har värdering skett internt i form av sk. desktopvärdering i marknadsvärderingsverktyg med justeringar för fastighetsunderhållets status och verkliga hyresintäkter.

Eventualförpliktelser, se not 26

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Not 2 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Styrelsen har i början av februari 2024 beslutat att samlokalisera alla medarbetare i organisationen till kv. Lejonet på Vintergatan. Samlokaliseringen beräknas vara slutförd under år 2026.

Not 3 HYRESINTÄKTER

	2023	2022
Bostäder, brutto	418 293	393 967
Outhyrt	-13 014	-6 807
Hyresrabatter mm	-7 839	-6 894
Summa	397 440	380 266
Lokaler, brutto	26 873	26 365
Outhyrt	-621	-990
Hyresrabatter mm	-343	-470
Summa	25 909	24 905
Övrigt	9 312	8 897
Summa hyresintäkter	432 661	414 068

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

Löptid till år	Antal	Bedömt kontraktsvärde 2024, Kkr	Andel i %
2024	20	5 074	1,1%
2025	38	21 306	4,7%
2026	24	17 377	3,8%
2027	16	4 025	0,9%
2028-	68	9 388	2,1%
Summa lokaler	166	57 170	12,6%
Löptid ≤ 1 år			
Vakanta lokaler	17	738	0,2%
Bostäder		377 967	83,4%
Vakanta bostäder		7 672	1,7%
P-platser och garage		9 665	2,1%
Totalt	183	453 212	100%

Hyresavtal avseende lokaler ingås med varierande löptider och villkor. Hyresavtal avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform med en normal uppsägningstid för hyresgästen om 3 månader.

Not 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2023	2022
Serviceavgifter lokaler	1 481	1 454
Ersättning från hyresgäster	1 408	1 185
Bostadsanpassningar	646	751
Försäkringsersättningar	646	2 846
Återvunna kundförluster	271	295
Reavinst fastighetsförsäljning	1 397	5 719
Utrangeringar	-1 444	-2 104
Övriga poster	13 531	7 291
Summa	17 936	17 437

Not 5 DRIFTSKOSTNADER		
Fastighetskötsel	58 847	47 868
Reparationer	33 420	33 218
Vatten	11 653	10 754
Fastighetsel	17 932	12 562
Uppvärmning	52 169	47 674
Sophämtning	14 877	13 781
Övriga driftskostnader	13 349	8 674
Summa	202 247	174 531

Not 6 UNDERHÅLLSKOSTNADER		
Lägenhetsunderhåll	52 898	42 647
Lokalunderhåll	4 106	3 621
Fastighetsunderhåll	41 330	55 520
Summa	98 334	101 788

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Fastighetsförvaltningen		
Byggnader	53 561	47 707
Markanläggningar	1 397	904
Markinventarier	1 002	931
Anslutningsavgifter	86	-
Inventarier och data	4 281	3 667
Summa fastighetsförvaltningen	60 327	53 209
Central administration		
Inventarier och data	148	131
Summa central administration	148	131

Not 8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER
Administrations- och försäljningskostnader innehåller kostnader för företagsledning, ekonomi, personal, marknad och teknisk konsultation.

Personalkostnad	14 467	18 156
Utbildningskostnad	1 637	752
IT-kostnad	5 267	4 395
Marknadsförings- och försäljningskostnad	4 755	7 703
Förseningsavgifter	1 014	928
Övriga poster	4 368	5 048
Summa	31 508	36 982

Not 9 PERSONAL		
Medelantal anställda		
Kvinnor	25	22
Män	55	61
Totalt	80	83

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen (%)		
<u>Styrelse</u>		
Kvinnor	29%	40%
Män	71%	60%
<u>Ledningsgrupp</u>		
Kvinnor	50%	50%
Män	50%	50%

Not 9 fortsättning	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 279	1 858
Övriga anställda	34 073	35 079
Summa löner och andra ersättningar	36 352	36 937
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	444	422
Pensionskostnader för övriga anställda	2 490	877
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15 654	17 007
Summa sociala kostnader	18 588	18 306
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	54 940	55 243

Bidrag för löner har erhållits med 280 Kkr (440 Kkr).

Pensionskostnader

För styrelsen finns inga avtal om pension.

Pensionsförsäkringskostnader för verkställande direktör har kostnadsförts med 444 kkr (422 kkr)..

För tidigare verkställande direktör uppgår kapitaliserad pensionskund till 732 kkr (725 kkr)

Verkställande direktören har tjänstepensionsrätt motsvarande 35 % (35 %) av bruttolön med pension från 65 års ålder. Övriga ledande befattningshavare har avtalsenlig pension från 65 års ålder.

För övriga anställda gäller pensionsplan enligt KAP-KL, PFA, PA-KL och SAF-LO från 65 års ålder.

Avgångsvederlag

För styrelsen finns inga avtal om avgångsvederlag. För verkställande direktören finns avtal om 6 månaders ömsesidig uppsägningstid samt avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

Not 10 REVISIONSKOSTNAD

Revisionsuppdrag, KPMG	194	110
Andra uppdrag, KPMG	212	256
Av Kommunfullmäktige utsedda revisorer	22	10
Summa revisionskostnad	428	376

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på stiftelsens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning.

Not 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Övriga finansiella intäkter	232	156
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	232	156

Not 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Räntor på fastighetslån	17 613	7 657
Övriga finansiella kostnader	5 052	4 495
Finansiell del av förändring avsättning till pensioner	1 843	489
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	24 508	12 641

Not 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	-	-627
Uppskjuten skatt	-4 324	-10 630
Skatt på årets resultat	-4 324	-11 257

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	24 257	42 977
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	20,6% -4 997	20,6% -8 853

fortsättning på nästa sida

Not 13 fortsättning	2023	2022		
Ej avdragsgilla kostnader	0,7%	-158	0,5%	-213
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	12	0,0%	-
Skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga reavinst	0,0%	-3	-0,1%	42
Ökning/minskning av kundriskreserv utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	-8	-0,3%	128
Skatt hänförlig till föregående år (underskottsavdrag)	-6,0%	1 450	-1,3%	580
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	5,3%	-1 289	0,0%	-
Övrigt	-2,8%	668	6,8%	-2 941
Årets skattemässiga skillnad	17,8%	-4 325	26,2%	-11 257
Not 14 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR	31 dec 2023		31 dec 2022	
Anskaffningsvärde byggnader				
Ingående balans	2 802 026		2 722 204	
Anskaffningar under året	325 889		90 522	
Avyttringar / utranteringar under året	-6 992		-10 700	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 120 923		2 802 026	
Akkumulerade avskrivningar byggnader				
Ingående balans	-1 095 780		-1 060 770	
Årets avskrivning enligt plan	-49 020		-43 166	
Avyttringar / utranteringar under året	4 924		8 156	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 139 876		-1 095 780	
Uppskrivningar				
Ingående balans	120 107		124 648	
Årets avskrivning enligt plan	-4 541		-4 541	
Avyttringar under året	-		-	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	115 566		120 107	
Nedskrivningar				
Ingående balans	-230 000		-230 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-230 000		-230 000	
Anskaffningsvärden mark				
Ingående balans	66 261		66 352	
Anskaffningar under året	6 390		-	
Avyttringar under året	-37		-91	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 614		66 261	
Anskaffningsvärde markanläggningar				
Ingående balans	38 187		38 187	
Anskaffningar under året	19 151		-	
Avyttringar under året	-18		-	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 320		38 187	
Akkumulerade avskrivningar markanläggningar				
Ingående balans	-32 978		-32 074	
Årets avskrivning enligt plan	-1 397		-904	
Avyttringar under året	18		-	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 357		-32 978	
Redovisat värde	1 962 190		1 667 823	
Taxeringsvärden				
Byggnader	2 541 257		2 542 277	
Mark	664 735		664 853	
Summa	3 205 992		3 207 130	

Marknadsvärde för byggnader, mark och markanläggningar beräknas per 2023-12-31 uppgå till 4 694 754 Kkr (4 910 889 Kkr).

Not 15 INVENTARIER	31 dec 2023	31 dec 2022
Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden maskiner och inventarier		
Ingående balans	50 073	46 359
Årets anskaffningar	10 137	3 868
Avyttringar och utrangeringar	-476	-154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>59 734</u>	<u>50 073</u>
Ackumulerade bidrag och Offentliga bidrag		
Ingående balans	-77	-77
Utgående ackumulerade bidrag och offentliga bidrag	<u>-77</u>	<u>-77</u>
Ackumulerade avskrivningar maskiner och inventarier		
Ingående balans	-42 865	-39 086
Årets avskrivning enligt plan	-4 430	-3 797
Avyttringar och utrangeringar	476	18
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-46 819</u>	<u>-42 865</u>
Byggnadsinventarier		
Anskaffningsvärden byggnadsinventarier		
Ingående balans	1 376	1 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 376</u>	<u>1 376</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier		
Ingående balans	-1 376	-1 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 376</u>	<u>-1 376</u>
Markinventarier		
Anskaffningsvärden markinventarier		
Ingående balans	14 968	14 225
Årets anskaffningar	1 307	743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 275</u>	<u>14 968</u>
Ackumulerade avskrivningar markinventarier		
Ingående balans	-12 852	-12 138
Årets avskrivning enligt plan	-1 002	-714
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 854</u>	<u>-12 852</u>
Anslutningsavgifter		
Anskaffningsvärden anslutningsavgifter		
Ingående balans	10 827	11 445
Årets anskaffningar	430	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 257</u>	<u>10 827</u>
Ackumulerade avskrivningar anslutningsavgifter		
Ingående balans	-10 827	-11 445
Årets avskrivning enligt plan	-86	-
Avyttringar och utrangeringar	-	618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>-10 913</u>	<u>-10 827</u>
Redovisat värde	15 603	9 247

Not 16 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående balans	280 096	176 928
Investerat under året	153 345	192 630
Överfört till byggnader	-345 891	-89 462
Bokfört värde	87 550	280 096
Not 17 AKTIER OCH ANDELAR		
Husbyggnadsvaror		
4 st andelar, nominellt 10 000 kr/st	40	40
Tillväxt Motala ekonomisk förening	1	1
Summa aktier och andelar	41	41
Not 18 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
Ingående balans, återbäringsmedel	547	556
Årets förändring	139	-9
Summa långfristiga fordringar	686	547
Not 19 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR		
Hysesfordringar	1 646	1 489
Osäkra fordringar	-688	-589
Summa	958	900
Kundfordringar	2 604	2 246
Osäkra fordringar	-433	-493
	2 171	1 753
Av årets hyresfordringar, 1 646 kkr, bedöms 688 kkr som osäkra. Av kundfordringarna, 2 604 kkr bedöms 433 kkr som osäkra. Värdereglering har skett med dessa belopp.		
Not 20 KASSA OCH BANK		
Bank	73 746	70 360
Summa	73 746	70 360
Not 21 VINSTDISPOSITION		
Balanserad vinst samt årets vinst uppgår till 632 407 771,09 kronor. Styrelsen har beslutat överföra detta belopp i ny räkning.		
Not 22 UPPSKJUTEN SKATTESKULD		
Skillnad mellan redovisade och skattemässigt restvärde;		
Byggnader	-317 073	-262 768
Ersättningslånepost	2 387	3 102
Summa temporära skillnader	-314 686	-259 666
Uppskjuten skatteskuld	-65 317	-54 130
Not 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Belopp som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	190 045
Summa	-	190 045
Limit på checkräkningskrediten uppgår till 20 000 kkr vilken ej är utnyttjad per 2023-12-31. Räntebärande skulder uppgår totalt till 1 198 749 Kkr (1 110 651 Kkr).		

Not 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	31 dec 2023	31 dec 2022
Upplupna personalkostnader	6 258	5 889
Avsatt till pensioner, individuell del	679	762
Upplupna räntekostnader	3 692	1 853
Förskottsbetalda hyresintäkter	39 523	39 440
Övriga poster	13 549	13 927
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 701	61 871
 Not 25 ERLAGD OCH ERHÅLLEN RÄNTA		
Under perioden erhållen ränta	232	156
Under perioden erlagd ränta	17 630	6 826
 Not 26 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	442 789	442 789
Därav eget innehav	(421 485)	(384 985)
 Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande för pensionsförpliktelser Fastigo	678	697

Underskrifter

Motala 2024-03-12

Albin Gunnarson
Ordförande

Lena Bengtsson Ohlsson

Yngve Rylander

Johan Liljeberg Nopp

Peder Lund

Lars Sonestedt

Weine Timm

Lars Åke Landén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-03-14

Jan Cederborg

Agneta Larsson

Daniel Önell
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

Till styrelsen i Bostadsstiftelsen Platen, org. nr 824000-0276

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsstiftelsen Platen för år 2023. Stiftelsens årsredovisning ingår på sidorna 4-5 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av stiftelsens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsstiftelsen Platen år 2023. Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Motala den 12 mars 2024

KPMG AB



Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Jan Cederborg
Förtroendevald revisor

Agneta Larsson
Förtroendevald revisor

Ett samhälle för generationer

*Vi tror på att skapa ett bestående samhälle.
En gemenskap som går bortom ditt hem, din gräsmatta och lekplatsen.*

*I vår värld får alla människor plats.
Det gäller inte bara här och nu, eftersom samhället
går i arv behöver vi våga lyfta blicken.*

*Det är med ett perspektiv på 100 år som
vi bygger de små delar som hänger samman.*

*Det är så vi skapar ett samhälle som även kommande
generationer kan vara stolta att ta över.*



Platensgatan 1, Box 33, 591 21 Motala
Tel. 0141-655 855
www.platen.se