



Platen

ÅRSREDOVISNING &
HÅLLBARHETSRAPPORT
2025



BOSTADSSTIFTELSEN PLATEN

ÅRSREDOVISNING & HÅLLBARHETSRAPPORT 2025

Organisationsnummer 824000-0276

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

5	VD HAR ORDET
6	STYRELSE
7	LEDNINGSGRUPP
8	HÅLLBARHETSRAPPORT
12	DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS
12	KLIMATINITIATIVET
14	VÅRA HÅLLBARHETSMÅL
16	EKOLOGISK HÅLLBARHET
21	SOCIAL HÅLLBARHET
29	EKONOMISK HÅLLBARHET
32	NYCKELTAL 2025
32	<i>EKOLOGISK HÅLLBARHET</i>
33	<i>SOCIAL HÅLLBARHET</i>
36	YTTRANDE OM HÅLLBARHETSRAPPORT
38	ÅRSREDOVISNING 2025
38	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
42	RESULTATRÄKNING
43	BALANSRÄKNING
45	EGET KAPITAL
47	KASSAFLÖDEANALYS
48	NOTER
56	UNDERSKRIFTER
58	REVISIONSBERÄTTELSE

Den tryckta årsredovisningen har ej varit föremål för revisorernas granskning.



FÄLTARE
Motala kommun



Motala kommun

NÄR HÅLLBARHET BLIR HANDLING

PLATENS BIDRAG TILL MOTALAS FRAMTID

2025 har varit ett år som tydligt visar vad vi kan åstadkomma när vi kombinerar långsiktighet med handlingskraft.

Motala behöver fortsätta att utvecklas och stärkas som kommun och Bostadsstiftelsen Platen har tagit viktiga steg för att bidra till den utvecklingen – genom att erbjuda attraktiva och trygga boendemiljöer, fortsätta bygga och renovera hållbart samt investera i de människor som bor och verkar här.

Med vår vision Ett samhälle för generationer som kompass har vi under året fördjupat hållbarhetsarbetet inom hela organisationen.

Den genomförda dubbla väsentlighetsanalysen har gett oss en tydligare riktning framåt och Klimatinitiativet 2.0 har höjt ambitionsnivån för vårt klimatarbete. Vi ser redan resultat – energieffektiviseringen fortsätter att ge betydande besparingar, våra satsningar på solceller, återbruk och fossilfria drivmedel stärker vår klimatprestanda och vi ligger nu i linje med – och i flera delar före – branschens mål.

2025 har också präglats av ett fortsatt starkt fokus på social hållbarhet. I takt med att otryggheten och segregationen ökar i samhället är vår roll som allmännyttan viktigare än någonsin. Genom boinflytande, trygghetskapande insatser och integrationsarbete bidrar vi till ökad gemenskap, trygghet och delaktighet i våra områden.

Att våra hyresgäster fortsätter ge oss höga betyg för bemötande, information och service visar att vi är på rätt väg – och det ger energi att fortsätta utvecklas.

Internt har vi tagit stora kliv i arbetet med Ett Platen, som stärker samarbete, kultur och struktur i organisationen.

Den kommande flytten till våra nya, moderna lokaler är en milstolpe som knyter oss ännu närmare varandra och ger oss bättre förutsättningar att möta framtiden.

Trots ett utmanande ekonomiskt läge i omvärlden står Platen, genom hårt arbete och kostnadsmedvetenhet, fortsatt stabilt. Att bibehålla en god ekonomi är mycket viktigt då vi som stiftelse utan ägare kan återinvestera varje krona i våra fastigheter och i Motalas framtid – och det är precis det vi gör. Till exempel när vi anordnar aktiviteter för alla er som bor hos oss och när vi utvecklar våra fastigheter i Gamla Stan och Nykyrka.

Jag är stolt över det vi åstadkommit tillsammans under året.

Med engagerade medarbetare, medvetna satsningar och en tydlig hållbar inriktning går vi stärkta in i 2026.

Tillsammans fortsätter vi att bygga ett Motala där människor trivs, utvecklas och vill leva – idag och i generationer framåt.



Mars 2026

Michael Stenberg
Verkställande direktör

Styrelse



Albin Gunnarson
Ordförande
(2023)



Yngve Rylander
Vice ordförande (2023)



Lena Bengtsson Ohlsson
Ledamot
(1999)



Erik Forslund
Ledamot
(2014)



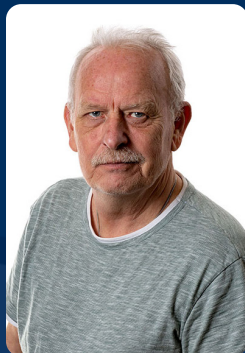
Peder Lund
Ledamot
(2015)



Lars Sonestedt
Ledamot
(2023)



Ann-Britt Österlund
Ledamot
(2024)



Jan-Åke Boberg
Suppleant
(2023)



Anette Böckman
Suppleant
(2023)



Hans Elf
Suppleant
(2023)



Lotta Eriksson
Suppleant
(2023)



Magnus Franzén
Suppleant
(2023)



Rose-Marie Fransson
Suppleant
(2025)



Urban Nilsson
Suppleant
(1999)



Michael Stenberg
VD
(2025)

Ledningsgrupp



Michael Stenberg
Verkställande direktör
(2025)



Martina Sjökvist
Förvaltningschef
(2014)



Anna Paersson
Ekonomichef
(2025)



Ulf-Henrik Östlund
Kommunikationschef
(2007)



Karin Jönsson
Fastighetschef
(2014)



Anna Carnmalm Wiss
Marknadschef
(2026)

ORGANISATION OCH AFFÄRSVERKSAMHET

Bostadsstiftelsen Platen bildades 1952 och har som uppdrag att förnya, förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter eller tomträtter. Vi bygger bostäder, affärslokaler och byggnader för kommunal service samt därtill hörande kollektiva anläggningar. Platen är ett allmännyttigt bostadsföretag verksamt i Motala kommun.

Som stiftelse saknar vi ägare och regleras genom särskild lagstiftning. Vår fastighetsportfölj består huvudsakligen av egenproducerade bostads- och servicefastigheter. Vi är Motalas största hyresvärd och förvaltar cirka 5 700 lägenheter och omkring 180 lokaler.

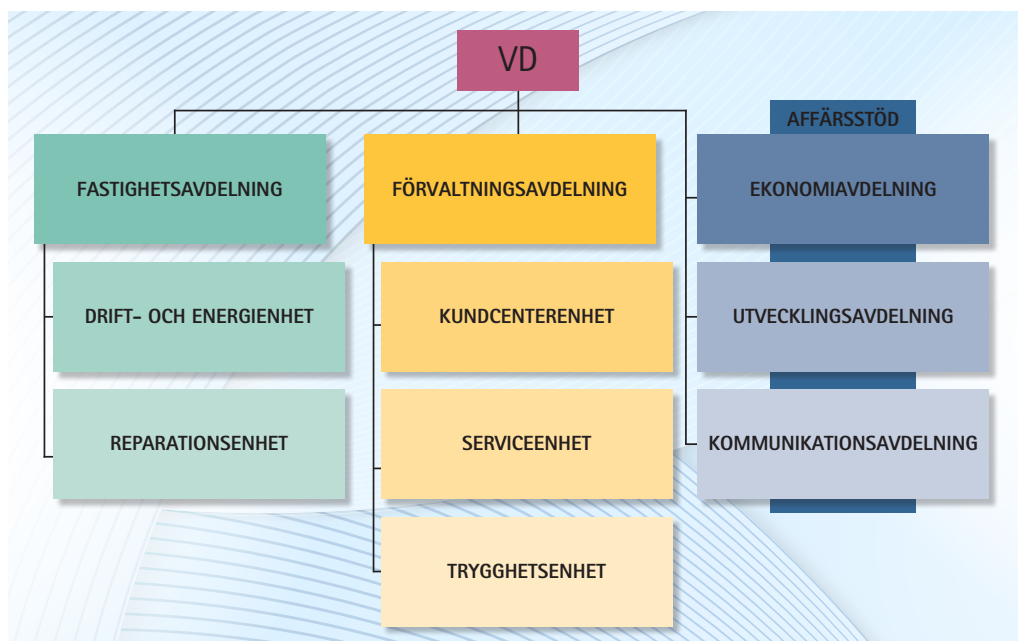
Styrelsen beslutar årligen om den femåriga affärsplanen som styr verksamhetens långsiktiga utveckling i linje med uppdrag, vision och ekonomiska förutsättningar. Under 2025 har fokus varit att utveckla det goda boendet genom trygga, inkluderande och attraktiva bostadsområden med god service och väl underhållna fastigheter. Arbetet har omfattat renoveringar, investeringar och fortsatt nyproduktion.

Genom ETT Platen stärker vi effektiviteten, arbetar utifrån gemensamma värderingar och utvecklar kompetensen i organisationen. Vi verkar för ett långsiktigt och hållbart fastighetsägande och är anslutna till Allmännyttans klimatinitiativ med målen fossilfri verksamhet och minskad energianvändning till 2030. En stabil ekonomi och affärsmässighet är avgörande för att nå dessa mål.

Vår vision "Ett samhälle för generationer" innebär att vi tar ansvar för både dagens och framtidens samhälle och bygger på ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet med ett hundraårsperspektiv. Vår värdegrund – respekt, engagemang, delaktighet och ansvar – är vägledande i vårt dagliga arbete i mötet med kunder, kollegor och samarbetspartners och central i utvecklingen av en lärande och tydligt processledd organisation.

Verksamheten styrs genom ett verksamhetsledningssystem som utvecklas mot ett mer processinriktat angreppssätt. Styrelsen ansvarar för affärsplan och styrande dokument, medan VD ansvarar för att leda verksamheten utifrån dessa. Avdelningarna tar årligen fram verksamhetsplaner baserade på affärsplanens inriktning, och rapportering sker årligen till styrelsen.

Vi är organiserade utifrån en tydlig struktur som säkerställer ett långsiktigt, hållbart och effektivt fastighetsägande.



Organisationen består av tre huvudområden: **Fastighetsutveckling, Förvaltning och Affärsstöd.**

- **Fastighetsavdelningen** ansvarar för nyproduktion, fastighetsförvärv, planerat underhåll, reparationer, drift, energi och tekniska specialistfunktioner.
- **Förvaltningsavdelningen** ansvarar för yttre skötsel, fastighetsägaransvar, uthyrning, kundtjänst, bosocialt arbete, integration och trygghet.
- **Affärsstöd** omfattar ekonomi, HR, kommunikation och utveckling samt specialistfunktioner som stödjer hela organisationen.



11A-J

B

HÅLLBARHETSSTYRNING

Vår vision *Ett samhälle för generationer* uttrycker vår strävan att agera ansvarsfullt och långsiktigt.

Hållbar utveckling är en integrerad del av vår verksamhet och genomsyrar alla delar av organisationen, 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".

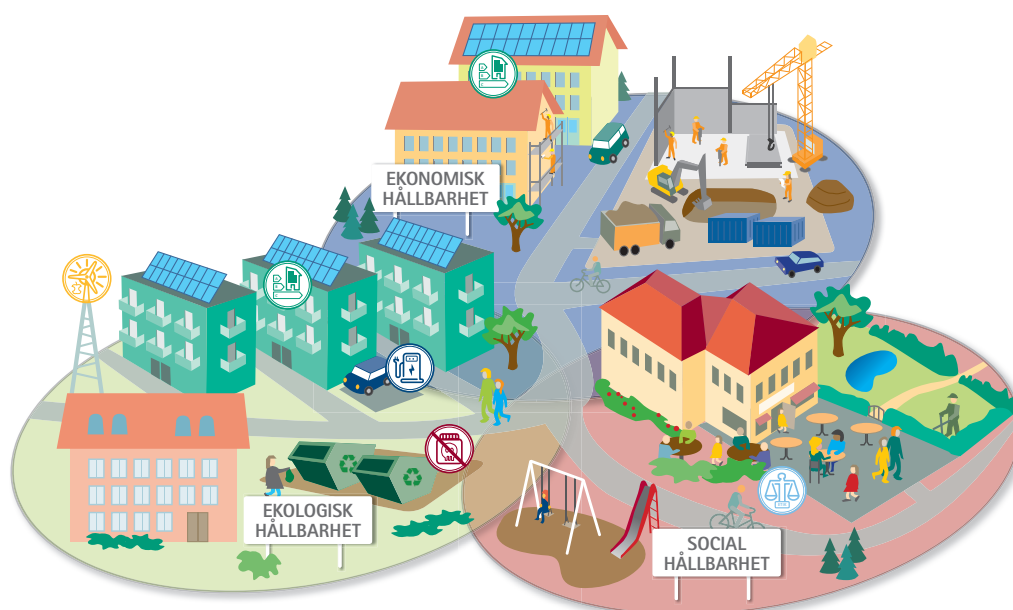
Visionen berättar att vi tror på att skapa ett bestående samhälle. En gemenskap som går bortom ditt hem, din gräsmatta och lekplatsen. I vår värld får alla människor plats. Det gäller inte bara här och nu, eftersom samhället går i arv behöver vi våga lyfta blicken. Vi kan prata hållbarhet först när vi 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 hållbarhetsfrågor, ledd 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 handlingsplaner 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 för hållbar utveckling, Agenda 2030. Agendan antogs av FN:s medlemsländer år 2015 och omfattar 17 mål och 169 delmål som strävar efter att till år 2030 bland annat utrota fattigdom och hunger, säkerställa mänskliga rättigheter för alla, uppnå jämställdhet och skydda planetens naturresurser. Vi välkomnar denna agenda och arbetar för att integrera dess principer i verksamheten på ett sätt som bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling.

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.



Under 2025 hade vi totalt 15 fastställda policydokument inom följande områden: hållbarhet, brandskydd, AI, förvaltning, uthyrning, personal, arbetsmiljö, miljö, IT, kommunikation, finans, representation, sponsring samt etiska regler för relationer med leverantörer. Utöver detta finns en uppförandekod för verksamheten och en separat uppförandekod för leverantörer.

Vår hållbarhetspolicy reglerar bolagets ställningstaganden och agerande inom social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Den fungerar som ett centralt styrdokument och kompletterar vår vision Ett samhälle för generationer samt vår värdegrund – REDA: respekt, engagemang, delaktighet och ansvar. Policyn omfattar hela verksamheten och är bindande för samtliga medarbetare. Den är överordnad övriga policydokument som rör hållbarhetsområdet.

Hållbarhetspolicyn uppdateras av vår hållbarhetsansvarige och fastställs av ledningsgruppen. Alla medarbetare ansvarar och har en skyldighet att förstå och agera enligt policyn. Policyn följs även av en uppförandekod som konkretiserar vår värdegrund och affärsmässiga principer, samt ger vägledning i det dagliga arbetet. Samtliga medarbetare ska implementera hållbarhetspolicyns och uppförandekodens principer och på så sätt bidra till en hållbar utveckling.

För att säkerställa att även våra leverantörer agerar i linje med våra värderingar och hållbarhetskrav finns en särskild uppförandekod för leverantörer. Eventuella misstankar om avvikelser från hållbarhetspolicyn eller uppförandekoden ska rapporteras till närmaste chef, som ansvarar för att agera i enlighet med gällande instruktioner.

Varje år upprättas en hållbarhetsrapport för det gångna räkenskapsåret. År 2025 utgör den nionde publicerade rapporten. Syftet med hållbarhetsrapporten är att ge läsaren en fördjupad förståelse för företagets affärsmodell, väsentliga risker och utveckling, årets resultat samt verksamhetens påverkan på omvärlden.

Rapporten tas fram i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och omfattar frågor som rör personal, miljö, sociala förhållanden, mänskliga rättigheter och arbetet mot korruption. Ansvar för att säkerställa korrekt rapportering och kontroll av underlag ligger hos verksamhetens olika avdelningar och funktioner: ekonomi, förvaltning, personal, integration, upphandling, fastighet och kommunikation.

Hållbarhetsrapporten granskas av Azets Sverige och publiceras tillsammans med årsredovisningen.

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2025 har vi genomfört en omfattande dubbel väsentlighetsanalys, i syfte att stärka och vidareutveckla vårt strategiska hållbarhetsarbete och säkerställa att våra prioriteringar är väl förankrade i både verksamhetens påverkan på omvärlden och de finansiella risker och möjligheter som hållbarhetsfrågorna innebär. Arbetet har letts av vår hållbarhetsansvariga tillsammans med extern expertis och har genomförts med representanter från hela organisationen.

Processen har omfattat nulägesanalys, kartläggning av värdekedjan, intressentanalys, omvärldsanalys samt en strukturerad och transparent värdering och prioritering av relevanta hållbarhetsfrågor. Genom dessa steg har vi identifierat både vår påverkansväsentlighet – hur verksamheten påverkar människor och miljö – och vår finansiella väsentlighet – hur hållbarhetsfrågor kan påverka vår utveckling, riskbild och långsiktiga värdeskapande.

Arbetet har bedrivits genom workshopstillfällen med tillhörande för- och efterarbete, där vi samlat kunskap från flera delar av organisationen för att skapa en gemensam grund och tydlig riktning framåt. Analysen visar att vår negativa påverkan främst är kopplad till klimat, föroreningar, ekosystem och resursanvändning, medan vår positiva påverkan framför allt återfinns inom social inkludering, samhällsutveckling och energi. Vi har även identifierat finansiella risker och möjligheter kopplade till sociala och politiska frågor samt miljöpåverkan.

Resultatet ger en stabil grund för vår fortsatta styrning, målformulering och rapportering, och utgör ett viktigt underlag för att stärka våra interna processer för tillbörlig aktsamhet. Analysen kommer att vara vägledande för utvecklingen av vår långsiktiga hållbarhetsstrategi och säkerställer att våra prioriteringar ligger i linje med både verksamhetens behov och våra intressenters förväntningar. Arbetet stärker vår förmåga att fatta välgrundade beslut och skapar goda förutsättningar för att integrera hållbarhet i vår affärsplanering och verksamhetsutveckling framåt. Den dubbla väsentlighetsanalysen blir därmed en central del i vår fortsatta utveckling, styrning, målformulering och rapportering.

KLIMATINITIATIVET

Sedan 2018 deltar vi i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, där allmännyttiga bostadsföretag samverkar för att minska klimatpåverkan i hela sektorn. Arbetet har hittills fokuserat på två övergripande mål: att nå en fossilfri verksamhet senast 2030 samt att minska energianvändningen med 30 procent till samma år, baserat på 2007 som utgångspunkt. Dessa mål ligger fortsatt till grund för vårt långsiktiga klimatarbete.

Under 2025 har Klimatinitiativet vidareutvecklats till Klimatinitiativet 2.0, vilket innebär att ambitionen höjs och att arbetet breddas till att omfatta fler delar av värdekedjan. De uppdaterade målen bygger på vetenskapsbaserade principer och ska hjälpa oss att fokusera på de mest effektiva åtgärderna för att minska klimatutsläppen. De nya målen innebär bland annat att allmännyttans totala klimatpåverkan ska halveras mellan 2025 och 2035, med särskilt fokus på de klimatposter som driver utsläppen mest:

- bygga och renovera med lägre klimatpåverkan,
- säkerställa fossilbränslefri driftenergi och fordonsflotta, samt
- minska mängden restavfall som går till förbränning.

Den årliga inrapporteringen till Klimatinitiativet fortsätter att vara en central del av vårt arbete. Varje år lämnar vi in data om energi, utsläpp och avfall, vilket ligger till grund för de företagsspecifika rapporter vi får tillbaka från Sveriges Allmännytta. Uppdateringar av beräkningsmetoder genomförs fortlöpande och kan påverka enskilda nyckeltal, men bidrar samtidigt till en mer precis och jämförbar rapportering över tid.

De fokusområden som fanns i den tidigare fasen – effekttoppar och förnybar energi, krav på leverantörer och klimatsmart boende – är fortsatt relevanta och kompletteras nu av tydligare klimatprestandamål som styr vår prioritering av åtgärder de kommande åren. Dessutom har vi valt att inkludera klimatposten boendes bilkörning, vilket ytterligare breddar perspektivet på utsläpp i värdekedjan. Vi fortsätter att följa upp våra nyckeltal ungefär sex månader efter räkenskapsårets slut, i takt med att underlagen blir tillgängliga.

Klimatinitiativet 2.0 innebär både en förstärkning och en fördjupning av vårt klimatarbete. I den nya fasen kompletteras tidigare energi och fossilfrihetsmål med en utökad syn på klimatpåverkan genom hela värdekedjan. Arbetet baseras nu på beräkningar av utsläpp i koldioxidekvivalenter (CO₂e), vilket gör både uppföljning och jämförelser mer robusta över tid.

Genom att successivt anpassa våra arbetssätt, investeringar och rutiner till de nya kraven tar vi ett tydligt steg mot att minska vår klimatpåverkan – och mot att bidra till en mer hållbar allmännytta i hela landet.



VÅRA HÅLLBARHETSMÅL

Agenda 2030 är vägledande för vårt arbete med att bidra till en långsiktig hållbar global utveckling. Näringslivet har en viktig roll att spela, inte minst bygg- och fastighetssektorn. Vi har därför valt att utgå från Agenda 2030:s globala mål när vi fastställt våra egna hållbarhetsmål.

Väsentlighetsanalysen som genomfördes under 2020 identifierade och prioriterade företagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Intressentgrupperna kontaktades genom en enkätundersökning för att identifiera de frågor som var mest väsentliga. De frågor som prioriterades som det viktigaste hos två eller fler intressegrupper valdes ut för intern utvärdering.

Ledningsgruppen genomförde en workshop för att identifiera väsentliga hållbarhetsfrågor, dessutom fick ledningsgruppen genomföra samma enkät som intressentgrupperna. Undersökningens resultat blev underlaget och ledande för den slutliga analysen.

Genom att jämföra intressenternas prioriteringar med vår egen bedömning av var vi har störst möjlighet att påverka, valdes slutligen fem av de sjutton globala målen – med tillhörande delmål – ut som särskilt relevanta för vår verksamhet. Dessa mål utgör basen för våra egna hållbarhetsmål och styr vårt fortsatta arbete för att bidra till en hållbar utveckling.



Av de 5 globala målen som valdes ut har vi valt att använda oss av dess tillhörande delmål och anpassat dessa till verksamhet, vilket har lett till våra åtta hållbarhetsmål.

DESSA ÄR VÅRA ÅTTA 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.

I följande kapitel redovisas hur vi arbetat med våra åtta hållbarhetsmål kopplade till verksamhetsaktiviteter under 2025. Aktiviteterna har under 2025 integrerats i organisationen, alla samlade nyckeltal rapporteras i slutet av hållbarhetsrapporten.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Ekologisk hållbarhet utgör en central del av vårt uppdrag och är en förutsättning för ett långsiktigt och ansvarsfullt fastighetsägande. Eftersom fastighetsbranschen står för en betydande del av Sveriges klimatpåverkan har vi ett särskilt ansvar att minska våra utsläpp, hushålla med resurser och utveckla våra bostadsområden på ett sätt som inte äventyrar framtida generationers möjlighet att leva i en trygg och hälsosam miljö.

Arbetet bedrivs i nära samverkan med hyresgäster, entreprenörer och andra aktörer i kommunen. Genom att kombinera tekniska lösningar med långsiktiga förbättringar i drift, underhåll och informationsinsatser försöker vi skapa förutsättningar för ett bostadsbestånd med lägre klimatpåverkan och högre resurseffektivitet.

Våra fokusområden inom ekologisk hållbarhet

- Energi och klimat
- Avfall och resursanvändning
- Hållbara material och kemikalier

Genom dessa fokusområden lägger vi grunden för de insatser som vi gör och hoppas ska leda till, ett långsiktigt och ansvarsfullt miljöarbete som är nära kopplat till våra hyresgästers vardag och våra egna ambitioner som allmännyttigt bostadsbolag.

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

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av samhällets miljö- och klimatpåverkan, vilket gör materialvalen avgörande i vårt hållbarhetsarbete. Under 2025 har vi fortsatt att fasa in material som är miljö- och hälsovänliga och stärkt våra rutiner för att säkerställa en giffri och resurseffektiv byggprocess.

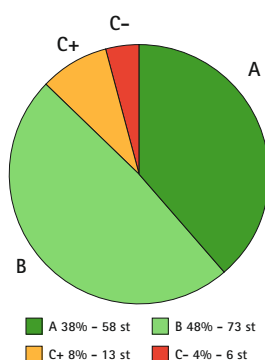
Vi använder SundaHus vid nybyggnation, renoveringar och större underhållsprojekt för att utvärdera kemiskt innehåll, livscykelpåverkan och miljörisker. Produkter klassificeras i nivåerna A, B, C+, C och D, baserat på bland annat Kemikalieinspektionens PRIO egenskaper. Detta ger oss ett tydligt beslutsunderlag för att välja säkra och hållbara material.

Vår princip är att inga produkter med lägre klassning än C+ används utan särskilt godkännande. Samtliga material loggas och arkiveras, vilket skapar spårbarhet och underlag för framtida klimat- och miljöuppföljning.

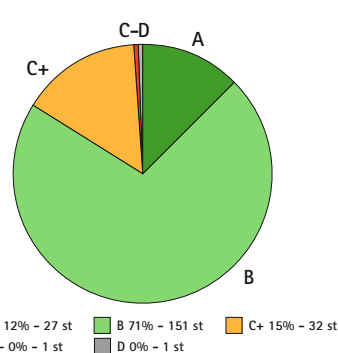
Genom detta arbetssätt minskar vi risken för skadliga ämnen i våra fastigheter, säkerställer god inomhusmiljö för våra hyresgäster och bidrar till en lägre klimatpåverkan i hela byggprocessen. Arbetet stöder både våra egna hållbarhetsmål och målen inom Allmännyttans klimatinitiativ, samtidigt som det säkerställer en långsiktig utveckling av vårt fastighetsbestånd.

Under 2025 har fyra projekt varit aktiva för registrering i databasen, varav två färdigställdes under året utfallet av dessa presenteras i diagrammen nedan:

Nya Igh Karolinervägen 8 Nykyrka (1109)
150 stycken artiklar totalt



ROT Kv Skomakaren 1099
212 stycken artiklar totalt



Byggnader påverkar klimatet både vid uppförande och under drift, vilket gör materialval och energiprestanda till en central fråga. Bygget av vårt nya kontor på Vintergatan 2 är vårt andra stora projekt med ökad fokus på klimatavtryck.

För att minska klimatavtrycket har byggnaden uppförts i korslimmat trä (KL trä) i stället för betong och stål. Det innebär en betydande minskning av klimatpåverkan jämfört med traditionella stommaterial. Denna typ av biobaserat byggmaterial är både miljö- och hälsovänligt och bidrar till lägre utsläpp under hela byggnadens livscykel.

Vi siktar i all nyproduktion på att uppfylla Miljöbyggnad Silver, vilket ställer höga krav på energi, material och inomhusmiljö. Den nya huvudbyggnaden beräknas få ett primärenergital på 45,5 kWh/m² och år, betydligt lägre än Boverkets byggregler på 70 kWh/m² och år. Den energieffektiva konstruktionen minskar behovet av tillförd energi och bidrar till bättre hälsa och komfort i byggnaden.

Återbruk är en viktig del av vårt arbete med miljö- och hälsovänliga material. Delar av den befintliga byggnaden som revs har lämnats till återbruk eller återanvänts i vårt eget fastighetsbestånd. Även i inredningen av det nya kontoret är återbruk en central strategi. Genom inventering av befintliga möbler säkerställer vi att resurser tas tillvara i stället för att bli avfall, och att material fortsätter cirkulera mellan användningsområden.

Byggnaden kompletteras även med en solcellsanläggning med en simulerad årsproduktion på 32 200 kWh, vilket bidrar till utvecklingen av ett mer hållbart energisystem och möjliggör att den förnybara energin används när byggnaden har högst kylbehov sommardag. Tillsammans visar dessa åtgärder hur vi genom aktiva materialval, återbruk och energieffektiva lösningar arbetar för att minska miljö- och hälsopåverkan.

UPPHANDLINGSKRAV OCH HANTERING AV KEMIKALIER – MÅL 6 OCH 8

Vi arbetar strategiskt med upphandlingar för att minska kemikalierisker och bidra till en giftfri miljö. Ämnen och varor som enligt Kemikalieinspektionens PRIO verktyg klassas som utfasnings- eller riskminskningsämnen får endast användas om entreprenören i förväg motiverar behovet och detta godkänns av oss.

Vid upphandling tillämpar vi även Upphandlingsmyndighetens hållbarhetskriterier, där vi bland annat kräver att ättika används vid ogräsbekämpning samt att städkemikalier inte får vara miljöfarliga, allergiframkallande eller skadliga för vattenmiljön.

All kemikaliehantering dokumenteras digitalt i SundaHus, vilket innebär att miljö- och säkerhetsdatablad alltid är uppdaterade och tillgängliga. Vid registrering görs ett aktivt val av kemikaliernas klassning, och produkter med lägre nivå än C+ får endast användas efter särskilt beslut. Detta skapar spårbarhet och säker hantering i hela organisationen.

Under 2025 har vi fortsatt utvecklingen av en mer systematiserad kemikaliehantering inom organisationen. Arbetet stärker vårt långsiktiga mål att alla medarbetare som hanterar kemikalier ska känna till risker, rutiner och säker hantering.

AVFALLSHANTERING – MÅL 7 OCH 6

Vi har fortsatt utveckla vår avfallshantering med fokus på tydlighet, tillgänglighet och ökad utsorteringsgrad. Vi erbjuder källsortering i våra återvinningsstationer där hyresgäster kan lämna plast, glas, metall, kartong, tidningar, matavfall samt farligt avfall såsom lampor, lysrör och batterier. Hyresgästerna erbjuds även att lämna grovavfall i container vid flera tillfällen varje år.

Den ökade mängden avfall och den nya lagstiftningen inom avfallsområdet har lett till ett omfattande arbete med att anpassa våra rutiner och system. Under året har vi genomfört en översyn av våra fraktioner, ersatt och kompletterat kärl där det behövts samt påbörjat en utredning kring restprodukthantering för både vår egen verksamhet och våra hyresgäster, med målet att minska felsortering och stärka resurseffektiviteten.

Ett viktigt utvecklingsområde under 2025 har varit att förbättra tydligheten vid våra återvinningsstationer. Vi har påbörjat ett långsiktigt arbete med att skylta och måla om våra miljöhus. Samtidigt har vi infört de nordiska avfallssymbolerna i hela beståndet – en nationell standard som gör det enklare att sortera rätt oavsett språk eller bakgrund. Målet är att öka igenkänningen och höja renhetsgraden i fraktionerna.

Året har också präglats av arbete med att säkerställa att vår fastighetsnära insamling (FNI) fungerar fullt ut i hela beståndet, så att vi kan uppfylla de kommande lagkraven. Eftersom vi redan erbjuder FNI i våra områden har fokus under 2025 legat på att se över och komplettera befintliga miljörum och avfallsplatser, så att samtliga fraktioner finns representerade och att sorteringen är enkel, tydlig och tillgänglig för alla hyresgäster.

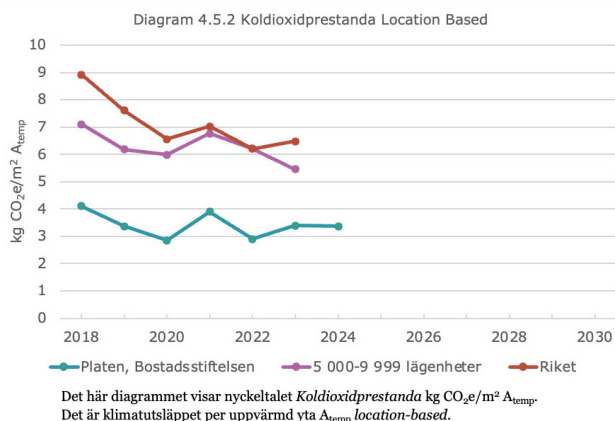
Dessutom har Tekniska verken aviserat att den optiska sorteringen av gröna påsen upphör 1 januari 2027. Det innebär att matavfall och restavfall måste separeras redan vid källan. Under 2025 har vi därför tagit fram lösningar för varje område, bland annat genom att komplettera områden med djupbehållare med särskilda biobehållare för matavfall samt utöka kärkapaciteten där djupbehållare saknas.

Genom dessa åtgärder skapar vi en modern avfallshantering där det är enkelt att sortera rätt. Tydliga stationer, gemensamma symboler och anpassade lösningar gör det möjligt för våra hyresgäster att minska restavfallet och bidra till ökad återvinning.



ANVÄNDNING AV FÖRNYBARA ENERGIKÄLLOR – MÅL 8

För att mäta och följa vår klimatpåverkan använder vi Klimatinitiativets metod, baserad på den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Utsläpp från köpt el och värme redovisas både enligt location-based method, som visar energisystemets totala utsläpp i den lokala marknaden, och market-based method, som speglar klimatutsläppen från den specifika produkt vi köper. Oavsett redovisningsmetod är det de absoluta utsläppen av koldioxidkvalenter som behöver minska över tid



Eftersom att vi har som mål att vi ska vara fossilfria senast år 2030 arbetar vi kontinuerligt med att minska andelen fossil energi i våra bränslen, drivmedel, fjärrvärme och köpta el. Samtidigt stärker vi vår egen produktion av förnybar energi genom att successivt öka antalet solcellsanläggningar. Vi följer utvecklingen genom nyckeltalen koldioxideffektivitet och koldioxidprestanda, vilka ger oss en tydlig bild av hur våra insatser påverkar utsläppen över tid.

Energiförbrukningen står för en betydande del av vår totala klimatpåverkan, och därför arbetar vi löpande med att identifiera och ersätta fossil energi med mer klimatvänliga och fossilfria alternativ.

Under 2025 köpte vi 100 procent fossilfri ursprungsmärkt el. Parallellt har vi fortsatt att utveckla energieffektiviseringen i vårt fastighetsbestånd. Detta omfattar bland annat installation av ventilationsanläggningar med återvinningssystem, tilläggsrutor och nya ytterdörrar, vilka bidrar till förbättrad energiprestanda.

En betydande del av energibesparingen under 2025 har handlat om injustering och kontroll av befintliga system, där vi fortsatt att koppla upp styr- och övervakningssystem och komplettera med temperaturmätningar i lägenheter. Detta ger bättre möjligheter att optimera driften och leder till mätbara minskningar i energianvändningen.

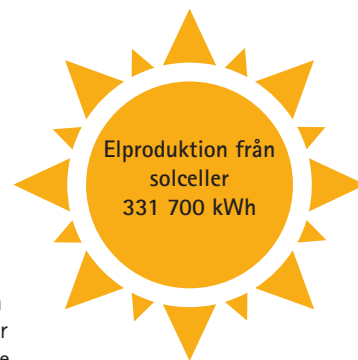
Genom att kombinera en större andel förnybar energi med riktade energieffektiviseringsåtgärder tar vi steg för steg mot en helt fossilfri verksamhet.



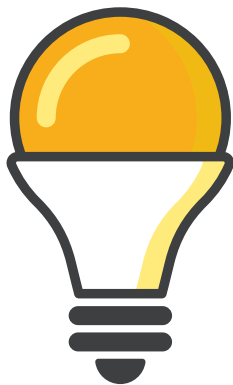


SOLCELLER

Under året har vi installerat en ny anläggning på vår nybyggnation på Lejonet, vilket gör att vi idag har totalt tio solcellsanläggningar. Under 2025 har dessa anläggningar totalt producerat 331 700 kWh, varav 270 122 kWh har förbrukats i de egna fastigheterna och 61 578 kWh har sålts till elnätet.



Elproduktion från
solceller
331 700 kWh



LED-ARMATURER

Vi har fortsatt vårt arbete med att ersätta konventionella ljuskällor med moderna LED-armaturer som ett led i vår långsiktiga energieffektivisering och miljömställning. LED-tekniken innebär flera hållbarhetsfördelar: armaturerna innehåller varken kvicksilver, bly eller andra miljöfarliga ämnen, samtidigt som de använder betydligt mindre energi för att generera samma mängd ljus.

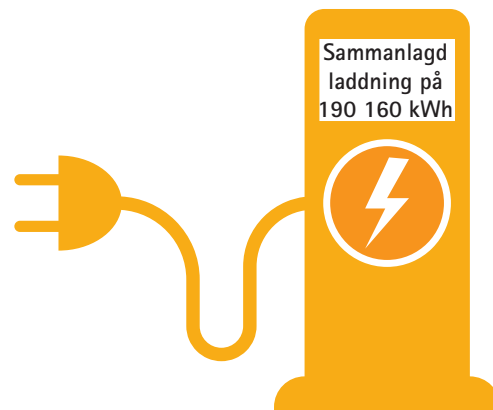
Genom att kombinera LED-armaturerna med smart närvarostyrning minskar vi dessutom energiförbrukningen ytterligare och förlänger tiden mellan servicetillfällen. Detta bidrar både till lägre driftkostnader och en tryggare och mer välbelyst boendemiljö.

Fokus under året har legat på särskilda boenden samt allmänna utrymmen i våra bostadsområden. Totalt har cirka 680 armaturer bytts ut till energieffektiv LED-belysning, vilket ger varaktiga besparingar och minskad klimatpåverkan.

INSTALLATION AV LADDSTOLPAR

Under 2025 fortsatte vi utbyggnaden av laddstolpar i våra bostadsområden för att möta det ökande behovet av laddmöjligheter i takt med att fler hyresgäster väljer elbil. Under året installerades 24 nya laddstolpar. Totalt har vi nu 114 laddplatser, varav 10 är publika, och den sammanlagda laddningen uppgick till 190 160 kWh under 2025.

Vi ser även ett tydligt ökat nyttjande av vår snabbaddare, vilket följer utvecklingen i samhället där allt fler går över till eldrivna fordon. Denna utbyggnad bidrar både till minskad klimatpåverkan och ökad tillgänglighet för hållbara transportalternativ i våra områden.



Sammanlagd
laddning på
190 160 kWh

UPPHANDLING OCH INKÖPSKRAV - MÅL 6 OCH 1

För att bidra till målet om en fossilfri verksamhet år 2030 har vi sedan 2021 stärkt våra upphandlingskrav kopplade till entreprenader och tjänster. I våra utvärderingsmodeller ges anbudsgivare en fördel om de använder fossilfria drivmedel i fordon och maskiner som används i uppdraget. Leverantörer som tillämpar fossilfria alternativ erhåller som huvudregel ett avdrag motsvarande cirka 5 % av det uppskattade anbudspriset, vilket skapar tydliga incitament för grönare utförande. Av samtliga utannonserade upphandlingar 2025 har samtliga avtal tecknats med leverantörer som kommer att tillämpa fossilfria drivmedel.

Under 2025 genomfördes en uppföljning för att säkerställa att dessa krav efterlevs i praktiken. Vid fem oanmälda stickprov togs prover på dieselfordon i samband med uthämtning av nycklar. RISE anlätades för provtagning och analys, vilket visade att samtliga kontrollerade fordon använde fossilfria drivmedel i enlighet med avtal. Resultatet bekräftar att våra upphandlingskrav fungerar och att leverantörerna aktivt bidrar till våra klimatmål.

ÅTERBRUK - MÅL 7

Under året har vi fortsatt att stärka vårt arbete med återbruk och cirkularitet för att minska klimatpåverkan och skapa ett mer resurseffektivt fastighetsbestånd. I vår dagliga förvaltning återbrukar vi maskindelar, komponenter och inredning för att förlänga livslängden på befintliga produkter. Vi återbrukar möbler och inventarier till samlingslokaler i beståndet, samt fortsatt använda demonterat material från tidigare nyproduktioner i andra byggnader.

Ett viktigt återbruksprojekt under året är omvandlingen av den tidigare restauranglokalen i Karolinen, Nykyrka, där befintliga strukturer har tagits tillvara för att skapa fyra moderna och tillgängliga lägenheter med en tillhörande samlingslokal. Genom att utveckla en redan existerande byggnad i stället för att bygga nytt har vi minskat materialåtgången och klimatpåverkan, samlingslokalen har även inretts med återbrukade inventarier.

Under 2025 har vi fortsatt utveckla vårt arbete med återbruk genom att implementera energilagring baserat på återbrukade elbilsbatterier. Batterierna har 87–90 % kvarvarande kapacitet och är väl lämpade för fastighetsdrift, där belastningen är låg och livslängden förlängs innan materialåtervinning blir aktuell.

Det egenutvecklade styrsystemet laddar batterierna under timmar med låga elpriser och solesöverskott, och använder dem för att kapa effekttoppar och minska köpt energi under dyra timmar. Detta har gett tydliga resultat: jämförelser med en liknande fastighet visar 68–87 % lägre elhandelskostnader under april–juni 2025, och en årlig besparing uppskattad till cirka 46 000 kr.

Genom att använda återbrukade batterier sänks investeringskostnaden, och återbetalningstiden bedöms till cirka 7–8 år. Projektet ligger helt i linje med vårt arbete för cirkulär resursanvändning och har väckt stort intresse från andra fastighetsbolag.

Arbetet med återbruk, både i byggprojekt och i den löpande förvaltningen, kommer att fortsätta utvecklas under kommande år för att öka resursutnyttjandet, minska avfallsmängderna och stärka vår cirkulära omställning.



SOCIAL HÅLLBARHET

Social hållbarhet handlar om människors rättigheter, levnadsvillkor och möjligheter att påverka sin egen situation. Det omfattar områden som hälsa, trygghet, utbildning, rättvisa, inflytande och jämlikhet mellan olika grupper i samhället. Som allmännyttigt bostadsbolag tar vi ett aktivt samhällsansvar och arbetar utifrån ett helhetsperspektiv på social hållbarhet och integration. Vår ambition är att vara mer än en leverantör av bostäder – vi vill vara en positiv kraft i samhällsutvecklingen.

Integration är en central del av vårt arbete för ett socialt hållbart samhälle. Vårt mål är att skapa inkluderande och attraktiva bostadsområden där alla hyresgäster har goda levnadsförhållanden och möjlighet att påverka sin boendemiljö. Genom att stärka boinflytandet ger vi hyresgästerna förutsättningar att tillsammans bidra till förbättrad boendekvalitet – fysiskt, psykiskt och socialt. Vårt integrationsarbete styrs av vår integrationsstrategi, som

tydliggör vårt arbete för lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla hyresgäster, oavsett ålder, kön, sexuell läggning eller etnisk och kulturell bakgrund. Genom samordnade insatser arbetar vi för att:

- öka sysselsättningsgraden
- höja utbildningsnivån
- minska bidragsberoendet
- stärka det svenska språkets ställning
- förbättra folkhälsan
- öka den demokratiska delaktigheten

För att nå dit krävs samverkan. Vi arbetar därför nära våra hyresgäster och andra viktiga aktörer såsom Motala kommun, Polisen, företag, ideella organisationer/föreningar och boende i området.

Fokusområden i vårt integrationsarbete

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

SKAPANDE AV TRYGGA OCH INKLUDERANDE BOSTADSOMRÅDEN

För att stärka tryggheten och den sociala sammanhållningen i våra bostadsområden genomför vi ett brett spektrum av aktiviteter. Dessa syftar till att öka delaktigheten, främja möten mellan människor och skapa ett trivsamt boende. Exempel på aktiviteter är:

- trygghetsvandringar
- städdagar
- feriearbeten för unga
- smartphonekurser för digital inkludering
- områdesfester och andra sociala aktiviteter

Dessa insatser hoppas vi bidrar till att skapa bostadsområden där människor känner gemenskap, trygghet och långsiktig trivsel.

TRYGGHET OCH SÄKERHET – MÅL 2, 5 OCH 7

Vi sitter med i flera nätverk, som i samverkan aktivt arbetar med förebyggande åtgärder. Vi har som mål att öka tryggheten, inte bara i våra bostadsområden, utan över hela Motala kommun. I de olika nätverken sitter företrädare för bl a kommunen, Polisen med flera. Insatserna kan vara allt från att arbeta med boinflytande för en ökad trygghet och trivsel i ett bostadsområde, till förebyggande kampanjinsatser, och riktade insatser som syftar till att öka säkerheten.

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. Nedan presenteras några av de insatser som vi arbetat med under året.

Vi arbetar både reaktivt och proaktivt tillsammans med våra hyresgäster för att öka trivsel och trygghet i våra bostadsområden. Detta sker genom att vi bland annat bjuder in till trygghetsvandringar och fokusgruppträffar för att diskutera boinflytande, trivsel, trygghet, säkerhet och utvecklingsmöjligheter i våra bostadsområden.

TILLSAMMANS MOT VÅLD

Vi deltar i den nationella kampanjen som har som syfte att sprida information om vart man vänder sig om man är utsatt för våld i nära relationer eller om man är våldsutövare och vill ha stöd och hjälp med att sluta utöva våld. Inriktningen har varit att hjälpa människor att hitta den hjälp som finns i Motala.

TRYGGHETSVANDRINGAR

Målet är att varje år genomföra minst fyra trygghetsvandringar.

Under 2025 har vi planerat och genomfört fem trygghetsvandringar i olika bostadsområden i egen regi. Trygghetsvandring är en promenad genom ett bostadsområde där vi tillsammans med våra hyresgäster fokuserar på olika säkerhetsfrågor. Bland annat belysning, otrygga platser och skadegörelse/klotter. Trygghetsvandring är ett bra forum där det ges möjlighet för både våra hyresgäster och oss att utbyta åsikter och erfarenheter. För att bygga ytterligare relationer börjar vi med en gemensam fika.

ORANGE WEEK

Orange Week syftar till att sprida kunskap och uppmärksamma våldet som kvinnor och barn utsätts för eller upplever. För att stödja och ta ställning bar samtliga anställda ett orange armband under vecka 47. Tillsammans med andra aktörer i kommunen stod vi på olika platser i Motala och spred information om våld. Veckan avslutades med ett fackeltåg genom stan. Vi lyste även upp vårt höghus i Facklan och Platenhuset i en orange färg och delade ut armband till hyresgäster som besökte oss.

HUSKURAGE

Som i ett led i vårt förebyggande arbete mot våld i samhället beslutade vi som bostadsbolag att införa Huskura. Med Huskura 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. Vi gör detta genom att dela ut boken Huskura, uppmärksamma det i vår kundtidning samt genom att ha affischer i våra trapphus om var man ska vända sig om man behöver hjälp, både som utsatt och som förövare.

INFLYTTNINGSSAMTAL

Syftet med inflyttningssamtal är att välkomna våra nya hyresgäster, informera dem om deras rättigheter och skyldigheter och samtidigt ge dem möjlighet att ställa frågor om funderingar som kan komma upp första tiden efter inflyttning.

Med samtalet vill vi öka trivseln och delaktigheten. Under samtalet informeras hyresgästen om sådant 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. Det är också ett tillfälle för hyresgästen att berätta för oss om något kunde ha varit bättre vid inflyttningen. – vi vill hela tiden utvecklas och bli ännu bättre på att ta emot våra nya hyresgäster.

Under året har vi ringt till över 600 hyresgäster – vår målsättning är att alla nyinflyttade ska få möjlighet till ett samtal.

UTBILDNING OCH KUNSKAPSNIVÅ – MÅL 5

Vi stöttar aktörer som erbjuder 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 de aktiviteter som vi har genomfört eller deltagit i under året:

SORTERINGSSKOLAN

För att informera om vikten av att källsortera arrangerar vi sorteringskola. Barnen i våra bostadsområden är bra ambassadörer för de är nyfikna och vill göra rätt. Därför bjuder vi in skolelever som under en förmiddag får lära sig mer om avfall, sortering och nedskräpning. Till vår sorteringskola bjuder vi in aktörer som har stark anknytning till avfall och sortering. Kommunen har varit en självklar samverkanspart eftersom de står som ansvariga för de lagar och regler som finns kring avfall i kommunen.

INSPIRATIONS DAGEN

Inspirationsdagen lyfter utmaningar men inspirerar också till samverkan mellan olika aktörer som på ett eller annat sätt kommer i kontakt med individer som bor i våra bostadsområden.

Årets inspirationsdag, den sjunde i rad, lyfte "goda exempel i samverkan". Temat kom fram efter att deltagare har önskat ett lättare tema.

Med fokus på Goda exempel i samverkan har vi tillsammans med andra bostadsbolag lyft vikten av samverkan och belyst goda exempel. Detta hoppas vi ska lyfta och inspirera till ännu mer samverkan. Som en del i inspirationsdagen hade vi en utställning med olika aktörer för att visa på den mångfald av samverkansaktörer som finns i närområdet.





SMARTPHONEKURS

Lär känna din smartphone är en kunskapsutbildning som vänder sig till seniorer och handlar om förståelsen av att använda en Smartphone. Syftet med utbildningen är att öka säkerhetstänkandet och kompetensen inom det digitala området. Vår förhoppning är att våra seniorer sedan ska känna sig mer trygga med att använda våra digitala tjänster.



STÄDA SVERIGE

Städa Sverige är idrottens miljöorganisation som vi för fjärde året har valt att samarbeta med. Genom att organisera och erbjuda idrottsföreningar runt om i Sverige städprojekt i utomhusmiljöer bidrar man till att skapa en bättre och mer skräpfri miljö. I år hade vi sex olika föreningar med totalt 108 deltagare, som städade i fyra av våra bostadsområden. Totalt plockade de upp 640 kg skräp.



LÄTLÄST BOKCIRKEL

Under året har vi tillsammans med biblioteket genomfört 25 tillfällen i två av våra områden. På bokcirkeln läser deltagarna böcker på lätt svenska, tanken med träffarna är att främja det svenska språket och skapa en samhörighet.





GLOBTRÄDET

Globträdet är en förening, grundad i Sverige, som har i uppdrag av FN:s miljöprogram UNEP (United Nations Environment Programme) att etablera mötesplatser för barn runt om i världen. Under 2019 invigdes vårt Globträd 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 ca 90 elever och deras lärare från årskurs tre från två skolor i våra bostadsområden, Erikshjälpens framtidsverkstad och anställda hos oss. Årets tema var trafiksäkerhet, ett ämne som är nära kopplat till barns trygghet i sin boendemiljö. Genom Globträdet fortsätter vi att stärka barns delaktighet och bidra till ett tryggare och mer hållbart samhälle. Barnens röster, frågor och tankar hjälper oss att utveckla vårt arbete och säkerställa att deras perspektiv får ta plats i vår hållbarhetsutveckling.

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 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 2025 anlätade vi 42 feriearbetare som fick två veckors anställning vardera. Som målsättning har vi att anställa ungdomar som är bosatta inom vårt bestånd. Av de anställda ungdomarna var 100% bosatta hos oss. Dessutom anställdes sju 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 som anställs ska närma sig arbetsmarknaden och eventuellt få en permanent anställning. Våra säsonganställda arbetar på olika avdelningar i organisationen. Under året har vi haft säsonganställda ute i våra områden för att hjälpa till med skötsel och i kundcenter för att ta samtal och hjälpa till med administration. Under 2025 anställdes tretton personer i varierad ålder under perioden april till oktober.

Under sommaren har vi även bidragit till att 61 unga ledare inom idrotten har fått ett sommarjobb, tack vare vår samverkan med Motala Kommun och RF SISU Östergötland, som under sommaren har arrangerat Sommarklubben med stöd av oss i våra bostadsområden Charlottenborg, Ekön och Väster.

Under sex veckor finns sommarklubben i tre av våra bostadsområden, i år hade vi totalt över 3 500 deltagare, vilket är rekord. Sommarklubben ger barn möjlighet till sysselsättning, i år samverkade vi med över 24 olika aktörer för att skapa olika former av aktiviteter och ett meningsfullt sommarlov.

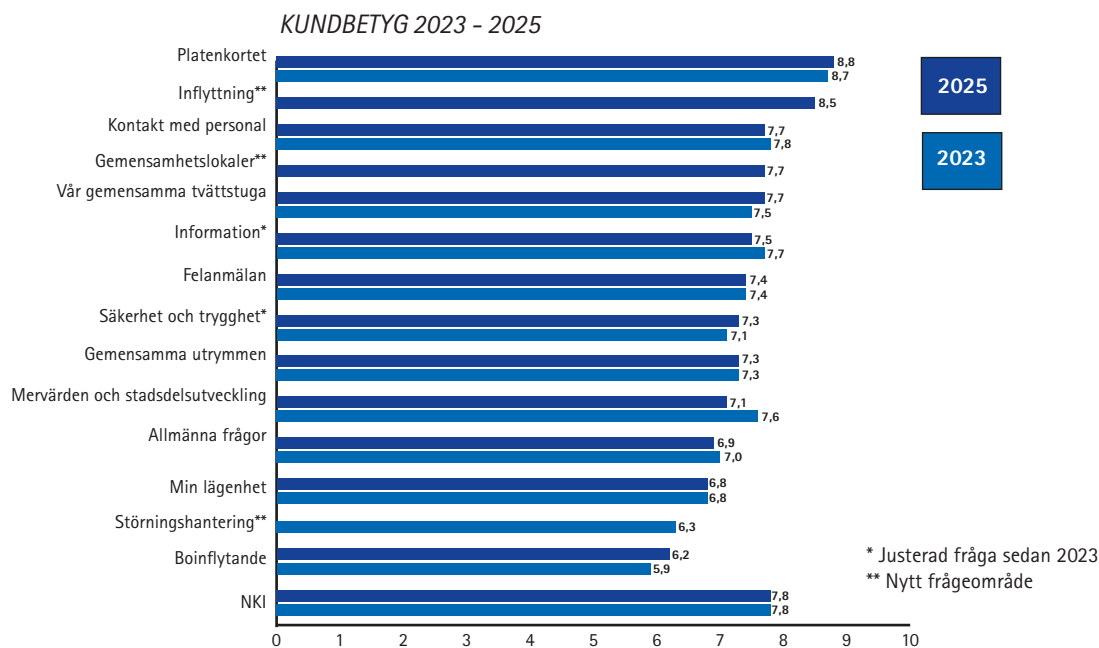


BOINFLYTANDE - MÅL 2

Genom boinflytande erbjuds hyresgäster möjligheten att tillsammans med andra boende engagera och organisera sig. Boinflytande är en prioriterad fråga för oss. Syftet med boinflytandearbetet är att för våra hyresgäster förbättra boendekvaliteten såväl fysiskt, psykiskt som socialt.

Under året har våra gemensamhetslokaler använts flitigt av både privatpersoner och av föreningar och organisationer. Det har anordnats allt från aktiviteter till tillställningar med fika och mat.

NÖJD KUND-INDEXT - MÅL 7



Vartannat år genomför vi en digital kundundersökning för att mäta Nöjd Kund Index (NKI) bland våra hyresgäster. Undersökningen är ett viktigt verktyg för att identifiera både våra styrkor och våra förbättringsområden. Resultaten används för att ta fram prioriteringar och insatser som styr verksamhetsplaneringen under de kommande två åren.

Under 2025 genomfördes en kundundersökning, som liksom tidigare år skickades ut digitalt till våra hyresgäster. I tidigare undersökningar har vi sett en fortsatt hög kundnöjdhet, även om resultatet sjunkit marginellt över tid – från 7,9 år 2021 till 7,8 år 2023 och årets resultat på 7,8.

Inför undersökningen 2025 var därför målsättningen att vända utvecklingen genom de åtgärder som genomförts under 2023–2025, bland annat inom trygghet, service, underhåll, boinflytande och områdesutveckling. Som ett led i detta utvecklade vi frågorna för att få mer djupgående svar kring dessa frågor.

Kundundersökningen 2025 skickades ut till samtliga hyresgäster med registrerad e-postadress, och bygger på samma metodik som tidigare år. 2 124 hyresgäster svarade, vilket motsvarade 51 % svarsfrekvens av totalt 4 195 utskickade enkäter.

Resultaten från 2025 års undersökning används nu som grund för kommande verksamhetsplanering och för att fortsätta förbättra servicekvaliteten, tryggheten och den övergripande upplevelsen i våra bostadsområden.



PERSONAL

ETT PLATEN

Under 2025 har arbetet kring Ett Platen fortsatt genom att utveckla och stärka vår organisation, med målet att skapa en mer sammanhållen, effektiv och värderingsstyrd verksamhet. Arbetet bygger vidare på den resa som inleddes under 2023, där fokus ligger på gemensamma strukturer, delade arbetssätt och en kultur som tar tillvara medarbetarnas kunskap, engagemang och kompetens.

Ett Platen är ett långsiktigt arbete som syftar till att utveckla vår interna struktur, stärka samverkan och skapa en mer effektiv organisation. Under 2025 har ett stort fokus legat på att fortsätta forma gemensamma arbetssätt mellan avdelningarna. Genom återkommande avstämningar, tvärfunktionella arbetsgrupper och gemensam planering har vi försökt ökat förståelsen mellan verksamhetsdelar och lagt grunden för förbättrade processer i vardagen.

Arbetet har bidragit till större helhetsperspektiv, bättre resursanvändning och en kultur där kunskap delas mellan medarbetare – en viktig del i vår strävan att gå från ett rutinstyrt till ett värdestyrt arbetssätt.

Vi har fortsatt förankringen av vår värdegrund REDA – Respekt, Engagemang, Delaktighet och Ansvar i organisationen. Genom workshops, dialogmöten, arbetsplatsträffar och tvärfunktionella samtal har värderingarna gjort avtryck i både vardagliga rutiner och strategiska beslut. Detta hoppas vi skapar ett mer enhetligt bemötande mot våra hyresgäster och en stärkt intern kultur där våra värderingar märks i handling.

Som en del av detta arbete har även medarbetarsamtalet vidareutvecklats och kopplats tydligare till värdegrunden. Medarbetarnas beteenden och bidrag i relation till REDA värderingarna väger nu tyngre i dialogen, vilket stärker en transparent och rättvis löneprocess där både arbetssätt och resultat beaktas.

En viktig del av årets arbete har varit förberedelserna inför flytten till våra nya gemensamma lokaler på Vintergatan 2. Ett flertal arbetsgrupper med representanter från hela organisationen har ansvarat för inventeringar, planering av ytor, flöden, inredning och funktioner. Arbetet har präglats av ett starkt engagemang och bred delaktighet – i linje med vår värdegrund.

Denna samplanering stärker samarbetet mellan enheter, ökar förståelsen för olika verksamhetsbehov och bidrar till att skapa en arbetsmiljö som stödjer moderna arbetssätt och framtida organisering. Samlokaliseringen är ett viktigt steg i att skapa ett mer samlat Platen, där vi arbetar nära varandra och mot gemensamma mål.

Arbetet med Ett Platen är en resa som fortsätter. Genom att kombinera värdegrundsarbete, organisatorisk samordning och utveckling av våra interna strukturer bygger vi en mer varaktig, enhetlig och samarbetsorienterad organisation. Under 2026 fortsätter arbetet med att ytterligare integrera värderingarna i vardagen, utveckla våra processer och arbetet mot gemensamma mål och ett gemensamt ansvar.

UTBILDNING

Utbildning är en viktig del i den lärande organisationen som vi vill skapa. Förutom de utbildningstillfällen som respektive medarbetare genomfört, så har samtliga medarbetare genomgått branskyddsutbildning, som en del av vårt arbete för att stärka säkerhetskulturen inom organisationen.

Alla medarbetare har även fullföljt de utbildningar som ingår i den lägstanivå-utbildningsplan inom digitalisering som etablerades under 2024, vilket säkerställer en gemensam kompetensgrund och en hög kvalitet i vårt dagliga arbete.

Ledningsgruppen har under året också genomfört krisledningsutbildning för att stärka organisationens förmåga att agera effektivt och strukturerat vid oväntade händelser. Utöver detta har ledningsgruppen, kommunikationsavdelningen och hållbarhetsansvarig genomgått utbildning inom hållbarhetskommunikation.





FRÅN RUTINSTYRD TILL PROCESSTYRD ORGANISATION – MÅL 3

Ett av målen med projektet "Ett Platen" är att övergå från en rutinstyrd till en processtyrd organisation. Målet är att skapa en större förståelse för hur hela verksamheten hänger samman och att synliggöra varje medarbetares viktiga bidrag till helheten. Genom tydliga processer blir ansvar, mandat och beslutsgångar mer transparenta och det blir enklare att göra rätt i det dagliga arbetet. Varje process har en processansvarig som fokuserar på ständiga förbättringar samt en processägare som bland annat bevakar förändringar i direktiv och regelverk. Detta säkerställer att processerna hålls aktuella, kvalitativa och effektiva över tid. Under 2025 fortsatte arbetet med att vidareutveckla den processkarta som togs fram året innan. Processkartan omfattar samtliga huvudprocesser, stödprocesser och ledningsprocesser och utgör ett viktigt verktyg för att skapa ett enhetligt, kvalitetssäkrat och processtyrt arbetssätt i hela organisationen.

Under 2025 färdigställdes processerna:

- Underhålla
- Sköta tekniska installationer
- Sköta yttre och inre miljö (kompletterades)
- Hantera störning (kompletterades)

MOTVERKA KORRUPTION OCH MUTOR – MÅL 1

Det finns alltid en risk för verksamheten i fråga om mutor och korruption, därför har vi fortsatt att prioritera arbetet med att förebygga mutor och korruption i hela vår verksamhet. Arbetet har utgått från vår hållbarhetspolicy, uppförandekod och våra etiska regler för umgänge med leverantörer. Samtliga nyanställda medarbetare har även i år tagit del av utbildning om mutor och korruption inom ramen för internutbildningen Offentliga inköp.

Vi har under året följt upp våra ramavtal och säkerställt att leverantörer och entreprenörer efterlever vår uppförandekod. Beställare har bjudits in att rapportera eventuella misstankar om oegentligheter, men inga misstänkta korruptionsfall har framkommit i samband med uppföljningarna. Vår visseblåsarfunktion har fortsatt att vara tillgänglig för anonym rapportering av missförhållanden och under året har inga anmälningar inkommit.

Under 2025 har vi också fortsatt stärka våra interna processer genom att uppdatera rutiner inom inköp och avtalshantering för att ytterligare minska risken för jäv och otillbörliga förmåner. Genom ett systematiskt och förebyggande arbetssätt skapar vi transparens och en trygg verksamhet med nolltolerans mot korruption.

HÄLSA OCH VÄLMÅENDE

MMI – MÅL 4

Under 2025 genomfördes ingen fullständig MMI mätning (Motiverad Medarbetarindex), eftersom denna görs vartannat år. I stället utfördes en pulsmätning för att följa upp hur medarbetarnas motivation och trivsel utvecklats sedan föregående mätning. Vårt långsiktiga mål ligger fast: att uppnå ett MMI värde på 4 av 5.

Pulsmätningen visar ett MMI värde på 3,9, vilket ligger i nivå med 2024. Resultatet visar stabila nivåer i hela organisationen. Flera delindex ligger på goda nivåer, bland annat medarbetarskap (4,2), stolthet och lojalitet (4,0) och närmaste chef (4,0).

Pulsmätningen lyfter fram fortsatt styrka inom arbetsglädje och samarbete, samtidigt som utvecklingsområden främst rör kommunikation mellan avdelningar samt upplevd balans i arbetsbelastningen.

Resultaten används i vårt löpande arbetsmiljöarbete och följs upp på de månatliga arbetsplatsträffarna. Pulsmätningen 2025 ger oss ett viktigt underlag inför nästa fullständiga MMI mätning som genomförs 2026.

FACKLIG SAMVERKAN OCH KOLLEKTIVAVTAL – MÅL 4

Vi har kollektivavtal med Vision och Fastighetsanställdas Förbund. Under 2025 har det inte funnits några lokala klubbar, vilket innebär att dialog och förhandlingar sker direkt med de centrala representanterna från Vision respektive Fastighetsanställdas Förbund.

Samverkansmöten hålls varje månad genom APT (arbetsplatsträff) på samtliga arbetsplatser inom organisationen. I övrigt sker den fackliga samverkan enligt MBL. Arbetsmiljöarbetet följs löpande upp av företagets skyddscommité, där våra skyddsombud aktivt medverkar.

FRISKVÅRDSBIDRAG- MÅL 4

Samtliga anställda erbjuds ett friskvårdsbidrag på 4 000 kr/år och anställd. 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. Nyttjandegraden har legat på ca 60 % sedan införandet under 2020.

METODUTVECKLING FÖR ATT ÖKA TILLGÅNGEN TILL KOMMUNIKATIONSKANALER - MÅL 5

2025 har våra kommunikationskanaler utvecklats ytterligare för att öka möjligheten för våra befintliga och presumtiva hyresgäster att kommunicera med nå ut bredare. Vi har sett över hur vi använder vår e-post och trapphuslappar.

I början av 2025 lanserades den nya hemsidan, som är mer tillgänglighetsanpassad än tidigare hemsida. Målet har varit att personer med olika typer av funktionsvariationer ska kunna ta till sig informationen på sidan, samtidigt som de ska kunna använda de olika funktionerna.

Vår AI-chatbot, som döpts till Baltzar, har under året utvecklats till att hjälpa kunden än mer med sina ärenden. Baltzar kan nu, efter att kunden identifierat sig med Mobilt Bank-ID, hjälpa till med felanmälan direkt in i fastighetssystemet. Detta underlättar det administrativa arbetet, samtidigt som det kan förkorta tiden för åtgärd i förlängningen.

Utvecklingen av funktionerna på "Mina sidor", som är en av våra kunders smidigaste kontaktvägar, har fortsatt under året. Under året har kontaktvägar via mejl och sms testats, som ett komplement till budlappar i trappuppgång och brevlåda. Tvättstugebokning, lägenhetsritningar och lägenhetsbesiktningsprotokollet går numer att lägga upp till kunder som är intresserade av att ha dem på Mina sidor.

Vi finns på fyra olika sociala medie-plattformar, nämligen Facebook, Youtube, Instagram och LinkedIn. Vi har fortsatt en snabb utveckling av följare på Instagram, även om vi under året har varit mindre aktiva där när det gäller inlägg och varumärkesstärkande budskap.

Den huvudsakliga informationskanalen till våra hyresgäster är fortfarande kundtidningen Vi i Platen, som under året getts ut fyra gånger. Hyresgästerna ger informationen i kundtidningen ett högt betyg (8,0) i kundundersökningen 2025, vilket är ett av de högsta betygen i hela undersökningen.



EKONOMISK HÅLLBARHET

Ekonomisk hållbarhet innebär en utveckling där resurser används på ett effektivt sätt och där ekonomin förenas med ekologisk hållbarhet. Ett effektivt resursutnyttjande upprätthålls genom lång användningstid, vilket omfattar möjligheten att reparera, återanvända och återvinna varor och material. Vi strävar efter att detta synsätt ska genomsyra både nyproduktion, renovering och löpande förvaltning.

För oss handlar ekonomisk hållbarhet också om att skapa en stabil och långsiktig ekonomisk utveckling som stödjer vår roll som allmännyttig stiftelse. Som stiftelse utan ägare återinvesteras överskott i vår verksamhet, våra fastigheter och i samhällsnytta för Motalas invånare. En god och välskött ekonomi är grunden som möjliggör att vi kan nå våra övriga hållbarhetsmål. Detta gör vi genom att erbjuda ett varierat utbud av ändamålsenliga och efterfrågade bostäder, boendemiljöer och lokaler inom kommunen, med konkurrenskraftiga hyresnivåer och en kundnära fastighetsförvaltning som skapar ett samhälle för generationer.

Under 2025 har de ekonomiska förutsättningarna fortsatt att påverkas av ökade räntekostnader, vakanser, energipriser och kostnadsökningar inom bygg- och fastighetsbranschen. Genom noggrann uppföljning, prioriteringar och ett långsiktigt perspektiv har vi stärkt vår motståndskraft och samtidigt värnat hyresgästerna genom att hålla kostnadsutvecklingen på en rimlig nivå.

Fokus under året har varit att:

- säkerställa effektiv resursanvändning i drift och underhåll
- prioritera investeringar som ger långsiktigt värde
- följa ränteutvecklingen och anpassa finansieringen
- fortsätta energioptimeringen för att minska driftskostnader
- utveckla interna processer för bättre styrning och planering

Regelbundet görs en sedvanlig översyn av fastighetsportföljen och under 2025 såldes inga fastigheter. Vi förvaltade totalt 96 fastigheter under året. Genom att använda miljövänliga material och energieffektiva lösningar skapar vi också förutsättningar för finansiering via gröna lån.

Mer information om den detaljerade ekonomiska redovisningen finns i Bostadsstiftelsen Platens förvaltningsberättelse.

ENERGIEFFEKTIVISERING – MÅL 7 OCH 8

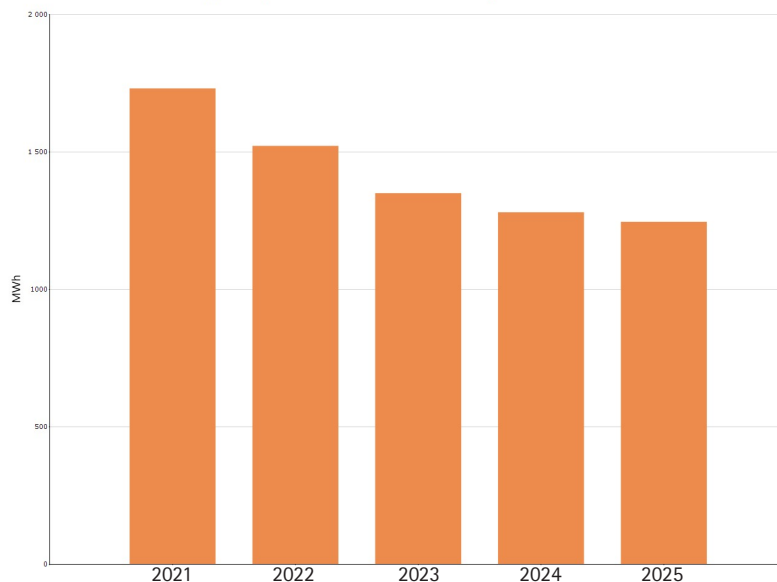
Vi strävar efter att erbjuda energieffektiva fastigheter till Motalaborna som aktivt bidrar till minskade utsläpp och ett mer hållbart samhälle. Samtliga fastigheter i vårt bestånd är energideklarerade, vilket ger en transparent bild av energianvändningen och skapar goda förutsättningar för uppföljning och förbättringar. Genom kontinuerlig övervakning kan vi i realtid följa våra byggnaders energiförbrukning och snabbt identifiera åtgärdsbehov.

Utöver de större investeringar som genomförs arbetar vi systematiskt med förebyggande underhåll, där vi prioriterar byte av ingående komponenter framför att byta hela produkter. Detta ger både lägre miljöpåverkan och längre livslängd på våra installationer. Under 2025 har energieffektiviseringsprojektet fortsatt enligt plan och genererat betydande resultat i form av minskad energianvändning och förbättrad komfort för våra hyresgäster. En central del har varit omställningen till FTX-system med värmeåtervinning, vilket ger en effektiv reglering av från- och tilluft och därmed reducerar energibehovet. Vi har även fortsatt att byta till tätare och bättre isolerade entrédörrar samt uppgraderat fönstren genom att addera en extra ruta till befintliga tvåglasfönster. Denna lösning ger en energiprestanda jämförbar med treglasfönster, men med avsevärt mindre klimatpåverkan än ett fullständigt fönsterbyte. Det så kallade u-värdet (värmegenomgångskoefficient i W/kv m k) halveras vid denna åtgärd. Därutöver ser vi över löslisisolering på vind och säkerställa att tillräcklig mängd isolering finns.

Under 2025 färdigställde vi sista etappen gällande ovanstående åtgärder inom området Tegelviken. Besparingen i energianvändning uppgår till mellan 20-25%. En annan vinst med detta är att vi ökat luftomsättningen och därmed förbättrat inomhusklimatet och säkerställt låga radonvärde över tid.

Tilläggsrutan ger också en tystare inomhusmiljö samt att den nya ytterdörren har högre säkerhet.

Årsrapport Fjärrvärme Normalårskorrigerad för 621 Orkidén 1





Ett av årets större projekt är moderniseringen av hissar i Gamla stan, där vi nu byter ut äldre utrustning mot nya, mer energieffektiva hissar. De uppgraderade hissarna utrustas med motorer som har mycket låg energiförbrukning. För hyresgästerna innebär de nya hissarna en högre driftsäkerhet och därmed en tryggare och smidigare vardag och för oss innebär det ett viktigt steg mot en modernare och energieffektiv bostadsmiljö.

Vattenanvändningen i våra fastigheter uppgick under året till 1,0 m³/m², en liten minskning från föregående år och ett viktigt nyckeltal i vårt fortsatta arbete med resurseffektiv förvaltning. Under året har fler hyresgäster fått individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten efter det att ett lagkrav införts för nybyggda samt renoverade lägenheter. För renoverade lägenheter gäller kravet när man genomför nya vatteninstallationer. Syftet med detta är spara energi genom att minska användningen av varmvatten.

För att ytterligare sänka energianvändningen har vi installerat anläggningar för att återvinna värme från utgående spillvatten i flera fastigheter. Den värme som återvinns används för uppvärmning av tappvarmvatten och bidrar därmed till en minskad klimatpåverkan. Varje anläggning beräknas ge en årlig besparing på cirka 13 MWh. Ett betydande område i vårt energieffektiviseringsarbete är återvinning av värme från spillvatten. Under 2025 har tre av våra anläggningar levererat en total återvunnen energimängd om 22,7 MWh.

Vårt projekt "Energieffektiva tvättstugor" fortlöper och omfattar både modernisering av befintliga tvättstugor och uppgradering till mer energisnåla och lättskötta helhetslösningar. De nya maskinerna erbjuder bättre funktionalitet för hyresgästerna samtidigt som de minskar fastigheternas energiförbrukning och driftkostnader.

Jämförelsen av energiförbrukningen mellan basåret 2007 och 2025 visar tydliga förbättringar:

Total energianvändning i kWh /bostad och lokalyta (värme + fastighetsel)

Siffrorna är graddagskorrigerade

- 2007: 195 kWh/m²
- 2025: 133 kWh/m² *

→ Total minskning: 31,8 %

*2025 var ett ovanligt mildt år och graddagskorrigeringen påverkas något vid ovanligt milda alt. kyliga år.

Genom systematiskt arbete, moderna tekniska lösningar och ett starkt fokus på förebyggande underhåll fortsätter vi att förbättra energiprestandan i vårt fastighetsbestånd. Resultaten för 2025 visar att vi redan nu nått Allmännyttans mål om 30 % energieffektivisering till 2030.

Vi kommer fortsatt arbeta med energieffektiviseringar och arbetar mot 1% besparing/år framöver.

Under 2025 har Allmännyttan uppdaterat sina klimatmål till Klimatinitiativet 2.0. Vi har under året arbetat med en klimatomställningsplan utifrån Klimatinitiativet 2.0 med nya klimatmål som har ett större fokus på att minska mängden CO₂ utsläpp från vår verksamhet, inte enbart minska volymen använd energi.

KLIMATFÖRÄNDRINGSANPASSNING - MÅL 7

Under 2025 har vi fortsatt att utveckla vårt arbete med klimatiförändringsanpassningar genom att stärka våra interna processer, fördjupa vår kunskap och arbeta mer strukturerat med våra mål och riktlinjer. Genom utbildningstillfällen och nytt vägledningmaterial har vi säkerställt att våra arbetssätt följer de senaste branschkraven.

Under året har vi påbörjat arbetet med att ta fram en klimatomställningsplan. Arbetet befinner sig i ett tidigt skede och kommer att fortsätta under 2026. Planen är tänkt att omfatta tydliga målnivåer, relevanta klimatposter samt beskriva hur dessa påverkar vår långsiktiga hållbarhetsplanering. Ambitionen är att planen ska knyta samman verksamhetens klimatpåverkan i ett enhetligt och heltäckande ramverk.

Samtidigt har vi vidareutvecklat våra nyckelåtgärder inom byggnation, drift och boende, vilket skapar en tydligare struktur för hur vi långsiktigt ska anpassa verksamheten till ett förändrat klimat. Det uppdaterade ramverket stödjer ett mer systematiskt och långsiktigt arbetssätt i hela organisationen.

Vi fortsätter även att bevaka och anpassa oss till förändringar i mätmetoder och nyckeltal för att säkerställa att vårt klimatarbete är relevant, korrekt och i linje med utvecklingen i branschen.

ÖVRIGA EKONOMISKA AKTIVITETER - MÅL 1, 2 OCH 5

Under året har vi haft sju 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.

Våra fokusområden är trygghet & säkerhet, utbildning & kunskapsnivå samt arbetsmarknad & sysselsättning

Utöver detta ska vår Vision och Värdegrund tydliggöras för samverkansparter.

Under 2025 hade vi samverkansavtal med:

- Motala kommun, varav Kulturskolans Familjekör på Ekön är en aktivitet
- 59:ans Mat & Café
- Motala Orkesterförening
- RF-SISU
- LSW
- El Sistema
- Erikshjälpen

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



NYCKELTAL 2025

I följande avsnitt rapporterar vi relevanta nyckeltal för som kompletterar upplysningarna i denna rapport i frågor som rör miljö, sociala förhållanden samt ekonomisk hållbarhet. Fler nyckeltal rapporteras i förvaltningsberättelsen längre ner i denna rapport.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

	ENHET	2025	2024	2023
VATTEN				
Vattenförbrukning i fastigheterna per uppvärmd yta	liter/m ²	1 000	1 040	1 075
EL				
Normalårskorrigerad energiprestanda (Energieffektiviseringen sedan basår 2007, alla siffror syftar på föregående år)	kWh/m ²	-31,8%*	-28,6%	-28,9%
Sammantagen energiförbrukning	kWh/m ²	133,0	139,2	138,6
Energiförbrukning (värme, boarea (BOA) och lokalarea (LOA))	kWh/m ²	116,2	122	121
Fastighetsel (BOA+LOA)	kWh/m ²	16,8	17,2	17,6
KLIMATUTSLÄPP				
Koldioxideffektivitet (klimatutsläpp per energianvändning) siffror syftar på föregående år	kg CO ₂ e/kWh	0,031	0,025	0,025
Koldioxidprestanda (klimatutsläpp per yta) siffror syftar på föregående år	CO ₂ e/m ² Atemp	3,4	2,8	2,7
Elproduktion från laddstolpar	kWh	190 160	139 157	134 042
CO ₂ besparing från laddstolpar jämfört med bensin	kg CO ₂	181 793	133 034	128 145
AVFALLSHANTERING				
Hushållsavfall/restavfall	m ³	19 524	21 166	24 910
Plast	kg	150 559	153 286	3 758**
Plåt	kg	60 088	54 726	802**
Glas	kg	350 020	346 304	1 788**
Kartong	kg	387 848	422 707	7 317**
Tidningar	kg	453 025	411 871	3 039**

* 2024 var ett ovanlig milt år och normalårskorrigeringen kompenserar inte för detta fullt ut.

** Under tidigare år har vi mätt i m³ med start 2024 genomförs exakta mätningar av entreprenör varpå viktenheten nu ändras till kg för FNI.

SOCIAL HÅLLBARHET

		ENHET	2025	2024	2023
PERSONAL					
Ledningsgruppen					
	Kvinnor, under 30	antal/procent	0/0%	0/0%	0/0%
	Kvinnor, 30-50	antal/procent	1/20%	1/17%	1/17%
	Kvinnor, över 50	antal/procent	2/40%	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	2/40%	3/50%	3/50%
Chefsgruppen					
	Kvinnor, under 30	antal/procent	0/0%	0/0%	0/0%
	Kvinnor, 30-50	antal/procent	1/11%	2/18%	3/27%
	Kvinnor, över 50	antal/procent	4/44%	3/27%	2/18%
	Män, under 30	antal/procent	0/0%	0/0%	0/0%
	Män, 30-50	antal/procent	0/0%	1/9%	1/9%
	Män, över 50	antal/procent	4/44%	5/45%	5/45%
Styrelsen					
	Kvinnor, under 30	antal/procent	0/0%	0/0%	0/0%
	Kvinnor, 30-50	antal/procent	0/0%	0/0%	0/0%
	Kvinnor, över 50	antal/procent	5/36%	5/36%	4/29%
	Män, under 30	antal/procent	0/0%	0/0%	0/0%
	Män, 30-50	antal/procent	1/7%	1/7%	1/7%
	Män, över 50	antal/procent	8/57%	8/57%	9/64%
Anställda					
	Kvinnor, under 30	antal/procent	2/3%	2/2%	4/5%
	<i>Kvinnor, 30-50</i>	antal/procent	15/19%	17/21%	13/16%
	<i>Kvinnor, över 50</i>	antal/procent	9/11%	7/9%	8/10%
	<i>Män, under 30</i>	antal/procent	2/3%	1/1%	1/1%
	<i>Män, 30-50</i>	antal/procent	22/28%	23/28%	22/28%
	<i>Män, över 50</i>	antal/procent	30/38%	32/39%	32/40%
	<i>Kvinnor, totalt</i>	antal/procent	26/32,5%	26/32%	25/31%
	<i>Män, totalt</i>	antal/procent	54/67,5%	56/68%	55/69%
	<i>Personalomsättning</i>	procent	13%	9%	9%
	<i>Personer som står långt från arbetsmarknaden som har erbjudits möjlighet till arbete</i>	antal	6	7	6
	<i>Motiverad Medarbetar Index (MMI)</i>	index	----	3,9	----

	ENHET	2025	2024	2023
PERSONAL FORTS				
UT- OCH VIDAREUTBILDNING				
Kollektivanställda	timmar	203	241	257
Tjänstemän	timmar	742	988	1388
Sjukfrånvaro	dagar	1361	1321	1 937
Arbetsrelaterade skador	antal	5	9	0
SPONSRING				
Sponsringspengar	kr	1 245 826	1 147 000	934 156
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	0	0	1
FRÄMJANDE AV UNGAS ANSTÄLLNING, UTBILDNING OCH PRAKTIK				
Praktikplatser	Antal	9	9	3
Säsonganställda	Antal	13	13	13
Feriearbetare	Antal	43	53	44







Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår 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. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Kristianstad 2026-03-12

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Styrelsen (utsedd av kommunfullmäktige) har följande sammansättning:

ORDINARIE LEDAMÖTER

Albin Gunnarson (M)
Yngve Rylander (SD)
Ann-Britt Österlund (L)
Lena Bengtsson Ohlsson (S)
Peder Lund (S)
Erik Forslund (KD)
Lars Sonestedt (S)

SUPPLEANTER

Urban Nilsson (M)
Jan-Åke Boberg (SD)
Rose-Marie Fransson (S)
Hans Elf (S)
Lotta Eriksson (SD)
Anette Böckman (S)
Magnus Franzén (M)

PRESIDIUM

Ordförande Albin Gunnarson
Vice ordförande Yngve Rylander
Ledamot Lena Bengtsson Ohlsson

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Michael Stenberg är stiftelsens verkställande direktör.

REVISORER

Revisorer, utsedda av kommunfullmäktige;

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

Auktoriserad revisor, utsedd av styrelsen, Gustaf Hallgren, Azets Revision & Rådgivning 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, affärslägenheter, 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 2025/2026, 5 759 st (5 757 st) bostadslägenheter och 185 st (185 st) lokaler.

Anskaffningsvärdet för färdigställda fastigheter i stiftelsen är 3 519 002 kkr (3 415 262 kkr), varav tomtvärde 72 697 kkr (72 697 kkr) och markanläggningar 59 946 kkr (59 953 kkr).

Fastigheternas taxeringsvärde är 3 422 095 kkr (3 299 290 kkr), varav byggnadsvärde 2 705 299 kkr (2 621 200 kkr).

ORGANISATIONSANSLUTNING

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

HYRESFÖRÄNDRINGAR

Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen beträffande hyrorna för 2025/2026 har parterna enats om förändring enligt nedan;

	2026	2025
Bostäder, varmhyra	-	4,59%
Bostäder, kallhyra	-	3,05%
Lokaler, med förhandlingsklausul	-	1,57%
	Månadskostnad	Månadskostnad
	2026	2025
Varmgarage, större	485 kr	485 kr
Varmgarage, mindre	470 kr	470 kr
Thermogarage	400 kr	400 kr
Kallgarage	340 kr	340 kr
P-platser	100 kr	100 kr

FLYTTNINGSFREKVENS

Om- och avflyttningar under året totalt 774 st (740 st) vilket motsvarar 13,4 % (12,9%) av lägenhetsbeståndet.

UTHYRNINGSSITUATION

Antalet uthyrda lägenheter, vid årsskiftet 2025/2026, 5 350 st (5 378 st), vilket motsvarar 92,9% (93,4 %) av lägenhetsbeståndet.

AKTUELLT

NYPRODUKTION

Under 2025 har arbetet med om- och tillbyggnad av fastigheten Lejonet 1 pågått. Bygganden kommer rymma all väsentlig intern verksamhet i form av kontor, omklädning, lager och verkstad. All personal kommer utgå från denna fastighet. Inflyttning kommer att ske under april 2026.

I Nykyrka har fyra nya lägenheter och en gemensamhetslokal skapats i det som tidigare varit restaurang och kök. Fastigheten har från början varit ett serviceboende för äldre och den berörda ytan har tidigare varit serviceyta till detta boende. Numera är samtliga lägenheter enskilda kontrakt och det som tidigare var ett lokalavtal med en hyresgäst som bedrev restaurangverksamhet har nu byggts om till lägenheter med en mindre gemensamhetslokal.

Ombyggnad och ändring från lokal till lägenhet har skett i området Gamla Stan. Här har två nya lägenheter i markplan tillskapats i samband med renovering av övriga lägenheter i byggnaden.

RENOVERINGSPROJEKT

I Gamla Stan är Förnyelseprojektet pågående. Ombyggnationen syftar till en förlängning av byggnadernas livslängd genom stambyte, byte av elinstallationer, utbyte av kök, badrum och material i entréhall, s k ROT. Under 2025 har 78 lägenheter färdigställts inom projektet. Projektet pågår fortlöpande och beräknas avslutas 2029.

Under året har två hissar totalrenoverats inom området Gamla Stan. Ytterligare två hissar inom samma område planeras genomföras under början på 2026. Renoveringen ger mer driftsäkra, tillgängliga och moderna hissar. När dessa hissar är färdigställda har samtliga hissar inom höghusen i Gamla Stan renoverats de senaste sex åren. På Minkgatan i Borensberg har taken renoverats i hela området.

ENERGIPROJEKT

Arbetet med energieffektivisering av loftgångshusen inom området Tegelviken färdigställdes under sommaren 2025. Projektet för Tegelviken påbörjades 2022 och har inneburit installation av FTX-ventilation, isolerande tilläggsruta, ny säkrare och energitätare entrédörr ut mot loftgång. Genom färdigställandet av detta projekt på Motala Väster, området Tegelviken och området Gustavsvik har vi installerat motsvarande system i totalt 1 025 lägenheter med energibesparingar på mellan 20-30 %.

Under året har vi ökat antalet temperaturmätningar i lägenheter för att förbättra styr- och övervakning av byggnader och på så sätt nå en energieffektivare förvaltning med jämnare och rätt temperaturer till våra hyresgäster.

Under 2025 fortsatte vi utbyggnaden av laddstolpar i våra bostadsområden för att möta det ökande behovet av laddmöjligheter i takt med att fler hyresgäster väljer elbil. Under året installerades 24 nya laddstolpar. Totalt har vi nu 114 laddplatser, varav 10 är publika, och den sammanlagda laddningen uppgick till 190 160 kWh under 2025.

Cirka 680 armaturer har bytts ut till LED under året. Detta har under 2025 skett främst på särskilda boenden och i allmänna utrymmen.

UNDERHÅLL

Investeringar i fastighets-, lokal- och lägenhetsunderhåll uppgår till 83 087 Kkr (89 857 Kkr). Under året har resurser avsatts för att genomföra beställningar som gjorts av hyresgäster inom ramen för det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet (HLU). Fortlöpande pågår även utbyte av vitvaror. 1 062 vitvaror har bytts ut under året. Under året har också stora insatser gjorts på ytskiktsrenoveringar i samband med omflyttningar.

Nedan följer exempel av genomförda åtgärder för planerat fastighetsunderhåll under året;

- Renovering med standardhöjning av 83 badrum och 81 kök varav 78 inom ROT-projektet.
- Förbättring och utbyggnad av passersystem har skett under året, exempelvis i Charlottenborg och på Ulaxgatan på Ekön, likaså fler som fått möjligheten till digital bokning av tvättstuga.
- Fortsatt renovering av avloppsledningar genom relining, främst inom ett område i Borensberg.
- Lagning av asfalt inom området Bergsätter samt även större asfalteringar i Charlottenborg
- Nödvändig uppgradering av vårt energistyrssystem till 4G.
- Fortsatt kontinuerligt byte av lägenhetsaggregat gällande området Bråstorp.
- Omläggning av papptak på Gustavsvik samt Charlottenborgs centrum.
- En större insats som sker gäller renovering av tvättstugor med nya golv, väggar och nya energisnålare maskiner.
- Målning i främst trapphus har skett under året.
- Renovering av balkonger för två höghus inom området Gamla Stan.
- Två kök har renoverats på Strömsborg.
- På lokalsidan har lägenheter för särskilt boende underhållits löpande vid behov i samband med omflyttningar.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Det har inte skett några köp eller försäljningar i fastighetsbeståndet under 2025.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Att förnya och utveckla det befintliga fastighetsbeståndet kommer fortsatt pågå och verksamheten ser över kommande projekt. Strukturplan för Ekön finns med som ett stöd för framtida planer för området. Verksamheten avser också att möjliggöra nya projekt där förtätning inom stadsplanlagda områden är prioriterat. Detta avser både Motala och utvecklingsbara närorter. För holdingbolagets fastigheter pågår arbete med planer för förädling.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Klimatrisk finns som kan påverka framtida driftskostnader. Även räntenivån på fastighetslån påverkar förutsättningarna för stiftelsens verksamhet. En osäkerhetsfaktor är eventuella förändringar i kommunens befolkningsmängd.

RÄNTA

Den genomsnittliga räntan i Stiftelsens låneportfölj uppgick till 2,21 % (2,39 %) inklusive kostnader för derivatinstrument per 2025-12-31.

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 Bostadsstiftelsen Platen inklusive fastigheter i dottebolag (Belopp i Kkr)

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	480 579	478 049	451 065	431 977	546 598
Resultat efter finansiella poster	34 075	38 291	24 257	42 977	150 996
Balansomslutning	2 407 130	2 288 646	2 165 928	2 041 172	1 859 566
Soliditet %	33,5	33,8	34,8	35,9	37,7
Antal lägenheter, st	5 759	5 757	5 739	5 654	5 649
Förvaltad yta, kvm	424 287	424 287	417 577	417 661	422 783

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Årets förändring i eget kapital avser årets resultat och balansering av vinstmedel.

VINSTDISPOSITION

Balanserad vinst samt årets vinst i stiftelsen uppgår till 684 976 155,23 kronor. Styrelsen har beslutat överföra detta belopp i ny räkning.



Resultaträkning

Belopp i Kkr

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2025	2024	2025	2024
RESULTATRÄKNING	1,2				
NETTOOMSÄTTNING					
Hysesintäkter	3	470 641	458 267	470 178	457 982
Övriga förvaltningsintäkter	4	9 562	19 276	9 512	19 276
Aktiverat eget arbete		376	506	376	506
Summa nettoomsättning		480 579	478 049	480 066	477 764
FASTIGHETSKOSTNADER					
Drift	5,9	-215 517	-210 782	-215 330	-210 527
Underhåll	6	-83 087	-89 857	-83 087	-89 857
Fastighetsskatt		-10 206	-9 864	-10 201	-9 862
Driftnetto		171 769	167 546	171 448	167 518
Avskrivningar	7	-66 850	-63 886	-66 581	-63 751
BRUTTORESULTAT		104 919	103 660	104 867	103 767
CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER					
Avskrivningar	7	-587	-269	-587	-269
Övriga kostnader	8,9,10	-35 831	-33 935	-35 718	-33 852
RÖRELSERESULTAT		68 501	69 456	68 562	69 646
FINANSIELLA POSTER					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	294	284	294	348
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-34 720	-31 449	-34 720	-31 449
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 075	38 291	34 136	38 545
Skatt på årets resultat	13	-2 126	-21 919	-2 174	-21 914
ÅRETS VINST		31 949	16 372	31 962	16 631

Balansräkning

Belopp i Kkr

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
BALANSRÄKNING	1,2				
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader, mark och markanläggningar	14	2 129 098	2 083 000	2 121 006	2 074 639
Pågående ny- och ombyggnader	16	180 476	109 355	180 476	109 355
Inventarier	15	13 891	13 573	13 891	13 573
Summa materiella anläggningstillgångar		2 323 465	2 205 928	2 315 373	2 197 567
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Aktier i dotterbolag	17	–	–	10 025	10 025
Aktier och andelar	17	41	41	41	41
Övriga långfristiga fordringar	18	475	753	475	753
Summa finansiella anläggningstillgångar		516	794	10 541	10 819
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 323 981	2 206 722	2 325 914	2 208 386
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		2 205	2 479	2 205	2 479
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar	19	2 875	3 515	2 869	3 509
Fordringar hos dotterbolag		–	–	100	98
Skattefordringar		12 763	8 616	12 800	8 616
Övriga fordringar		2 239	7 740	2 234	7 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 179	8 784	9 174	8 778
Summa kortfristiga fordringar		27 056	28 655	27 177	28 739
Kassa och bank	20	53 888	50 790	51 553	48 426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		83 149	81 924	80 935	79 644
SUMMA TILLGÅNGAR		2 407 130	2 288 646	2 406 849	2 288 030

Balansräkning

Belopp i Kkr

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
BALANSRÄKNING	1,2				
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Grundfond		11 000	11 000	11 000	11 000
Reservfond		110 000	110 000	110 000	110 000
Summa bundet eget kapital		121 000	121 000	121 000	121 000
<i>Fritt eget kapital</i>	21				
Balanserad vinst		653 130	632 454	653 014	632 408
Återföring upp- och nedskrivningar		–	3 975	–	3 975
Årets vinst		31 949	16 372	31 962	16 631
Summa fritt eget kapital		685 079	652 801	684 976	653 014
SUMMA EGET KAPITAL		806 079	773 801	805 976	774 014
AVSÄTTNINGAR					
Avsatt till pensioner		18 597	18 476	18 597	18 476
Uppskjuten skatteskuld	22	95 405	88 451	95 405	88 451
Summa avsättningar		114 002	106 927	114 002	106 927
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	23	1 031 086	1 239 574	1 031 086	1 239 574
KORTFRISTIGA SKULDER'					
Skulder till kreditinstitut	23	332 548	24 936	332 548	24 936
Leverantörsskulder		52 211	59 930	52 206	59 767
Övriga kortfristiga skulder		2 794	1 393	2 775	868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	68 410	82 085	68 256	81 944
Summa kortfristiga skulder		455 963	168 344	455 785	167 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 407 130	2 288 646	2 406 849	2 288 030

Eget kapital

Belopp i Kkr

EGET KAPITAL Bostadsstiftelsen Platen

	Grundfond	Reservfond	Balanserad vinst	Övrigt	Årets resultat	Summa
Utgående balans 2023-12-31	11 000	110 000	612 474	-	19 933	753 407
Grundfond						-
Reservfond						-
Återföring upp- och nedskrivningar				3 976		3 976
Föregående års resultat			19 933		-19 933	-
Årets resultat					16 631	16 631
Utgående balans 2024-12-31	11 000	110 000	632 407	3 976	16 631	774 014
Grundfond						-
Reservfond						-
Återföring upp- och nedskrivningar						-
Föregående års resultat			16 631		-16 631	-
Årets resultat					31 962	31 962
Utgående balans 2025-12-31	11 000	110 000	649 038	3 976	31 962	805 976

EGET KAPITAL Koncernen Bostadsstiftelsen Platen

	Grundfond	Reservfond	Balanserad vinst	Övrigt	Årets resultat	Summa
Utgående balans 2023-12-31	11 000	110 000	612 474	-	19 933	753 407
Grundfond						-
Reservfond						-
Återföring upp- och nedskrivningar				3 975		3 975
Eget kapitalandel i dotterbolag				47		47
Föregående års resultat			19 933		-19 933	-
Årets resultat					16 372	16 372
Utgående balans 2024-12-31	11 000	110 000	632 407	4 022	16 372	773 801
Grundfond						-
Reservfond						-
Återföring upp- och nedskrivningar						-
Eget kapitalandel i dotterbolag				329		329
Föregående års resultat			16 372		-16 372	-
Årets resultat					31 949	31 949
Utgående balans 2025-12-31	11 000	110 000	648 779	4 351	31 949	806 079

KASSAFLÖDESANALYS



Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster	25	34 075	38 291	34 136	38 545
Avskrivningar		67 437	64 028	67 168	64 021
Betald inkomstskatt skatt		-10 756	-10 711	-10 737	-10 687
Förändring av pensionsavsättning		121	-704	121	-704
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		9 938	8 491	9 506	-2 688
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		100 815	99 395	100 194	88 487
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL					
Ökning (-)/ minskning (+) av lager		274	2 494	274	2 493
Ökning (-)/ minskning (+) av rörelsefordringar		5 746	-7 516	5 746	962
Ökning(+)/ minskning (-) av rörelseskulder		-19 992	15 556	-19 342	14 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten		86 843	109 929	86 872	106 670
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Lämnade aktieägartillskott		-	-	-	-
Förvärv av dotterföretag		-	-10 025	-	-10 025
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	-	-	-
Ny- och ombyggnation fastigheter		-181 574	-187 106	-181 574	-186 211
Inköp av maskiner och inventarier		-5 950	-3 100	-5 950	-3 100
Utrangering byggnader		2 542	1 796	2 542	1 796
Utrangering maskiner och inventarier		1 885	1 071	1 885	1 071
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-183 097	-197 364	-183 097	-196 469
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna långfristiga lån		121 000	90 000	121 000	90 000
Amortering långfristiga lån		-21 926	-24 239	-21 926	-24 239
Ökning(-)/minskning (+) av finansiell anläggningstillgång		278	-1 282	278	-1 282
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		99 352	64 479	99 352	64 479
ÅRETS KASSAFLÖDE		3 098	-22 956	3 127	-25 320
Likvida medel vid årets början		50 790	73 746	48 426	73 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		53 888	50 790	51 553	48 426

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

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

Intäkter

Hysesintäkter 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 nyttjande-perioder, 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 netto redovisas under räntekostnader. Marknadsvärdesförändringar under derivatavtalens löptid redovisas inte i resultaträkningen. Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår 2025-12-31 till 721 kkr (4 899 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. 100% av våra fastigheter har under 2025 värderats externt.

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

I april 2026 flyttar hela företaget in i nya lokaler i Motala. Från att tidigare ha varit utspridda i olika lokaler runt om i Motala samlas vi i en gemensam lokal. I övrigt ingen väsentlig händelse efter räkenskapsårets utgång.

NOT 3 HYRESINTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Bostäder, brutto	471 114	447 029	471 114	447 029
Outhyrt	-26 290	-18 781	-26 290	-18 781
Hyresrabatter mm	-13 042	-9 426	-13 042	-9 426
Summa	431 782	418 822	431 782	418 822
Lokaler, brutto	37 951	30 808	37 488	30 488
Outhyrt	-605	-596	-605	-562
Hyresrabatter mm	-302	-509	-302	-508
Summa	37 044	29 703	36 581	29 418
Övrigt	1 815	9 742	1 815	9 742
Summa hyresintäkter	470 641	458 267	470 178	457 982

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

Löptid till år	Antal	Bedömt kontraktsvärde 2026, Kkr	Andel i %
2026	12	2 632	0,5%
2027	30	12 820	2,4%
2028	31	17 890	3,3%
2029	14	9 221	1,7%
2030-	57	20 383	3,8%
Summa lokaler	144	62 946	11,6%
Löptid ≤ 1 år			
Vakanta lokaler	41	2 473	0,5%
Bostäder	-	441 595	81,5%
Vakanta bostäder	-	20 929	3,9%
P-platser och garage	-	14 024	2,6%
Totalt	185	541 967	100,0%

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Serviceavgifter lokaler	575	1 414	575	1 414
Ersättning från hyresgäster	2 449	1 539	2 449	1 539
Bostadsanpassningar	89	609	89	609
Försäkringsersättningar	299	3 052	299	3 052
Återvunna kundförluster	238	233	238	233
Reavinst fastighetsförsäljning	-	-	-	-
Utrangeringar	-2 542	-1 796	-2 542	-1 796
Övriga poster	8 454	14 225	8 404	14 225
Summa	9 562	19 276	9 512	19 276

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskötsel	57 201	57 399	57 201	57 359
Reparationer	35 354	33 677	35 354	33 595
Vatten	13 446	12 464	13 427	12 445
Fastighetsel	16 968	18 134	16 893	18 098
Uppvärmning	60 284	59 098	60 284	59 098
Sophämtning	16 489	15 726	16 489	15 726
Övriga driftskostnader	15 775	14 284	15 682	14 206
Summa	215 517	210 782	215 330	210 527

NOT 6 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Lägenhetsunderhåll	61 604	59 793	61 604	59 793
Lokalunderhåll	587	2 367	587	2 367
Fastighetsunderhåll	20 896	27 697	20 896	27 697
Summa	83 087	89 857	83 087	89 857

NOT 7 AVSKRIVNINGAR

Fastighetsförvaltningen

Byggnader	60 085	57 341	59 816	57 206
Markanläggningar	1 721	1 685	1 721	1 685
Byggnadsinventarier	211	-	211	-
Markinventarier	1 070	931	1 070	931
Anslutningsavgifter	86	86	86	86
Inventarier och data	3 677	3 843	3 677	3 843
Summa fastighetsförvaltningen	66 850	63 886	66 581	63 751

Central administration

Inventarier och data	587	269	587	269
----------------------	-----	-----	-----	-----

Summa central administration

	587	269	587	269
--	-----	-----	-----	-----

NOT 8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

Administrations- och försäljningskostnader innehåller kostnader för företagsledning, ekonomi, personal, marknad och teknisk konsultation.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Personalkostnad	19 130	14 915	19 130	14 915
Utbildningskostnad	529	636	529	636
IT-kostnad	5 579	5 357	5 579	5 357
Marknadsförings- och försäljningskostnad	4 477	6 009	4 477	6 009
Föreningsavgifter	1 202	1 146	1 202	1 146
Övriga poster	4 914	5 872	4 801	5 789
Summa	35 831	33 935	35 718	33 852

NOT 9 PERSONAL

Medelantal anställda

Kvinnor	26	26	26	26
Män	54	56	54	56
Totalt	80	82	80	82

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen (%)

Styrelse

Kvinnor	36%	36%	36%	36%
Män	64%	64%	64%	64%

fortsättning på nästa sida

NOT 9 FORTSÄTTNING	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Ledningsgrupp				
Kvinnor	60%	50%	60%	50%
Män	40%	50%	40%	50%
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	2 607	1 977	2 607	1 977
Övriga anställda	36 896	35 105	36 896	35 105
Summa löner och andra ersättningar	39 503	37 082	39 503	37 082
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	414	461	414	461
Pensionskostnader för övriga anställda	3 487	2 324	3 487	2 324
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	17 674	15 419	17 674	15 419
Summa sociala kostnader	21 575	18 204	21 575	18 204
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	61 078	55 286	61 078	55 286

Bidrag för löner har erhållits med 328 Kkr (297 Kkr).

Pensionskostnader

För styrelsen finns inga avtal om pension.

Pensionsförsäkringskostnader för verkställande direktör har kostnadsförts med 414 kkr (461 kkr)..

För tidigare verkställande direktör uppgår kapitaliserad pensionskuld till 740 kkr (780 kkr)

Verkställande direktören har tjänstepensionsrätt motsvarande 30 % (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, AKAP-KR, PFA, PA-KL och SAF-LO från 65 års ålder.

NOT 10 REVISIONSKOSTNAD	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Revisionsuppdrag, KPMG	216	162	171	162
Andra uppdrag, KPMG	193	259	193	259
Revisionsuppdrag Azets	155	-	105	-
Av Kommunfullmäktige utsedda revisorer	12	12	12	12
Summa revisionskostnad	576	433	481	433

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	65
Ränteintäkter bank	39	22	39	22
Övriga finansiella intäkter	255	262	255	261
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	294	284	294	348

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntor på fastighetslån	27 499	23 813	27 499	23 813
Övriga finansiella kostnader	6 327	5 469	6 327	5 469
Finansiell del av förändring avsättning till pensioner	894	2 167	894	2 167
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	34 720	31 449	34 720	31 449

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Uppskjuten skatt	-2 126	-21 957	-2 174	-21 914
Skatt på årets resultat	-2 126	-21 957	-2 174	-21 914
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	34 075	38 542	34 136	38 545

fortsättning på nästa sida

NOT 13 FORTSÄTTNING

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-7 019	-7 940	-7 032	-7 940
Ej avdragsgilla kostnader	-599	-142	-599	-142
Ej skattepliktiga intäkter	18	10	18	10
Skillnad mellan skattemässiga och bokföringsmässiga reavinst				
Ökning/minskning av kundriskreserv utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	267	-186	267	-186
Skatt hänförlig till föregående år (underskottsavdrag)	2 296	1 983	2 296	1 983
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-671	-716	-671	-728
Justering av uppskjuten skatt från tidigare år	3 542	-14 730	3 542	-14 730
Övrigt	40	-199	5	-181
Årets skattemässiga skillnad	-2 126	-21 919	-2 174	-21 914

NOT 14 BYGGNADER, MARK OCH MARKANLÄGGNINGAR

	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde byggnader				
Ingående balans	3 290 740	3 121 051	3 282 613	3 120 923
Anskaffningar under året	110 453	174 444	110 453	166 445
Avyttringar / utrangeringar under året	-6 707	-4 755	-6 707	-4 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 394 486	3 290 740	3 386 359	3 282 613
Akkumulerade avskrivningar byggnader				
Ingående balans	-1 304 754	-1 139 876	-1 304 582	-1 139 876
Anskaffningar under året	-	-29	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-60 085	-52 808	-59 816	-52 665
Återföring	-	-115 000	-	-115 000
Avyttringar / utrangeringar under året	4 165	2 959	4 165	2 959
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 360 674	-1 304 754	-1 360 233	-1 304 582
Uppskrivningar				
Ingående balans	-	115 566	-	115 566
Årets avskrivning enligt plan	-	-4 541	-	-4 541
Återföring	-	-111 025	-	-111 025
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-	-	-	-
Nedskrivningar				
Ingående balans	-	-230 000	-	-230 000
Återföring	-	230 000	-	230 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar –	-	-	-	-
Anskaffningsvärden mark				
Ingående balans	73 103	72 614	72 697	72 614
Anskaffningar under året	-	489	-	83
Avyttringar under året	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 103	73 103	72 697	72 697
Anskaffningsvärde markanläggningar				
Ingående balans	59 953	57 320	59 953	57 320
Anskaffningar under året	-7	2 633	-7	2 633
Avyttringar under året	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 946	59 953	59 946	59 953

fortsättning på nästa sida

NOT 14 FORTSÄTTNING	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade avskrivningar markanläggningar				
Ingående balans	-36 042	-34 357	-36 042	-34 357
Årets avskrivning enligt plan	-1 721	-1 685	-1 721	-1 685
Avyttringar under året	-	-	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 763	-36 042	-37 763	-36 042
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Redovisat värde	2 129 098	2 083 000	2 121 006	2 074 639
Taxeringsvärden				
Byggnader	2 705 299	2 621 200	2 705 299	2 621 200
Mark	717 936	679 230	716 796	678 090
Summa	3 423 235	3 300 430	3 422 095	3 299 290

Marknadsvärde för byggnader, mark och markanläggningar beräknas per 2025-12-31 uppgå till 5 697 700 Kkr (4 632 764 Kkr).

NOT 15 INVENTARIER	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Maskiner och inventarier				
Anskaffningsvärden maskiner och inventarier				
Ingående balans	59 527	59 734	59 527	59 734
Årets anskaffningar	3 921	3 100	3 921	3 100
Avyttringar och utrangeringar	-1 885	-3 307	-1 885	-3 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 563	59 527	61 563	59 527
Akkumulerade bidrag och Offentliga bidrag				
Ingående balans	-77	-77	-77	-77
Utgående ackumulerade bidrag och offentliga bidrag	-77	-77	-77	-77
Akkumulerade avskrivningar maskiner och inventarier				
Ingående balans	-47 907	-46 819	-47 907	-46 819
Årets avskrivning enligt plan	-4 265	-1 088	-4 265	-1 088
Avyttringar och utrangeringar	1 885	-	1 885	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 287	-47 907	-50 287	-47 907
Byggnadsinventarier				
Anskaffningsvärden byggnadsinventarier				
Ingående balans	1 376	1 376	1 376	1 376
Årets anskaffningar	1 057	-	1 057	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 433	1 376	2 433	1 376
Akkumulerade avskrivningar byggnadsinventarier				
Ingående balans	-1 376	-1 376	-1 376	-1 376
Årets avskrivning enligt plan	-211	-	-211	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 587	-1 376	-1 587	-1 376
Markinventarier				
Anskaffningsvärden markinventarier				
Ingående balans	16 557	16 275	16 557	16 275
Årets anskaffningar	972	282	972	282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 529	16 557	17 529	16 557

fortsättning på nästa sida

NOT 15 FORTSÄTTNING

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade avskrivningar markinventarier				
Ingående balans	-14 785	-13 854	-14 785	-13 854
Årets avskrivning enligt plan	-1 070	-931	-1 070	-931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 855	-14 785	-15 855	-14 785
Anslutningsavgifter				
Anskaffningsvärden anslutningsavgifter				
Ingående balans	11 257	10 827	11 257	10 827
Årets anskaffningar	-	430	-	430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 257	11 257	11 257	11 257
Akkumulerade avskrivningar anslutningsavgifter				
Ingående balans	-10 999	-10 913	-10 999	-10 913
Årets avskrivning enligt plan	-86	-86	-86	-86
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-11 085	-10 999	-11 085	-10 999
Redovisat värde	13 891	13 573	13 891	13 573

NOT 16 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGAR

Ingående balans	109 355	87 550	109 355	87 550
Investerat under året	181 364	201 515	181 364	201 515
Överfört till byggnader	-110 243	-179 710	-110 243	-179 710
Bokfört värde	180 476	109 355	180 476	109 355

NOT 17 AKTIER OCH ANDELAR

Aktier i dotterbolag och andelar	-	-	10 025	10 025
Husbyggnadsvaror 4 st andelar, nominellt 10 kkr/st	40	40	40	40
Tillväxt Motala ekonomisk förening	1	1	1	1
Summa aktier och andelar	41	41	10 066	10 066

DOTTERBOLAG

	SÄTE	ANTAL AKTIER	ÄGARANDEL
Platen Holding AB, 559487-4637	Motala	250	100%
Motala Telegrafan 16 AB, 559364-6697	Motala	25 000	100%
Telegrafan i Motala Fastighet AB, 559323-1524	Motala	25 000	100%

NOT 18 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Ingående balans, återbäringsmedel	753	686	753	686
Årets förändring	-278	67	-278	67
Summa långfristiga fordringar	475	753	475	753

NOT 19 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

Hyresfordringar	1 452	1 402	1 446	1 396
Osäkra fordringar	-833	-830	-833	-830
Summa	619	572	613	566
Kundfordringar	3 402	4 138	3 402	4 138
Osäkra fordringar	-1 146	-1 195	-1 146	-1 195
Summa	2 256	2 943	2 256	2 943

Av årets hyresfordringar, 1 446 kkr, bedöms 833 kkr som osäkra. Av kundfordringarna, 3 402 kkr bedöms 1 146 kkr som osäkra. Värderereglering har skett med dessa belopp.

NOT 20 KASSA OCH BANK

Bank	53 888	50 790	51 553	48 426
Summa	53 888	50 790	51 553	48 426

NOT 21 VINSTDISPOSITION

Balanserad vinst uppgår vid årets slut till 684 976 155,23 kronor. Styrelsen har beslutat överföra detta belopp i ny räkning.

NOT 22 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skillnad mellan redovisade och skattemässigt restvärde				
Byggnader	-463 132	-429 372	-463 132	-429 372
Ersättningslånepost	955	1 671	955	1 671
Summa temporära skillnader	-462 177	-427 701	-462 177	-427 701
Uppskjuten skatteskuld	-95 405	-88 451	-95 405	-88 451

NOT 23 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kapitalbindning intervall				
0 - 1 år	332 548	226 193	332 548	226 193
1 - 2 år	320 366	306 446	320 366	306 446
2 - 3 år	274 885	295 639	274 885	295 639
3 - 4 år	345 135	182 608	345 135	182 608
4 - 5 år	90 700	253 624	90 700	253 624
> 5 år	-	-	-	-
Summa	1 363 634	1 264 510	1 363 634	1 264 510

Limit på checkräkningskrediterna uppgår till 20 000 kkr vilken ej är utnyttjad per 2025-12-31.

Räntebärande skulder uppgår totalt till 1 363 634 Kkr (1 264 510 Kkr).

Från och med 2025 redovisas både amortering och skulder som förfaller inom ett år som kortfristiga skulder.

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	5 410	6 202	5 410	6 202
Avsatt till pensioner, individuell del	714	717	714	717
Upplupna räntekostnader	2 084	1 658	2 084	1 658
Förskottsbetalda hyresintäkter	44 294	46 264	44 198	46 264
Övriga poster	15 908	27 244	15 850	27 103
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 410	82 085	68 256	81 944

NOT 25 ERLAGD OCH ERHÅLLEN RÄNTA

Under perioden erhållen ränta	294	284	294	348
Under perioden erlagd ränta	27 968	28 053	27 968	28 053

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda panter				
Fastighetsinteckningar	442 789	442 789	442 789	442 789
Därav eget innehav	-421 485	-421 485	-421 485	-421 485
Summa	21 304	21 304	21 304	21 304

Eventualförpliktelser

Borgensåtagande för pensionsförpliktelser Fastigo	771	701	771	701
---	-----	-----	-----	-----

Underskrifter

Motala 2026-03-12

Albin Gunnarson
Ordförande

Lena Bengtsson Ohlsson

Yngve Rylander

Ann-Britt Österlund

Peder Lund

Lars Sonestedt

Erik Forslund

Michael Stenberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2026-03-12

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Jan Cederborg

Agneta Larsson



Lunch och Rör
Mål och ÅB
DNE SÅG-EG
www.kundstodern.se

EN HÅN SÖR UG
FÄRRE

Information om
Användning
Säkerhet
Sjukvård
Läkning

Amnollan
Amnollan

Till styrelsen i BOSTADSSTIFTELSEN PLATEN
Org.nr 824000-0276

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för BOSTADSSTIFTELSEN PLATEN för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsordning i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt De förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorsordning 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 våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen 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 något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsordning i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsordning 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
 - planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företaget eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförs för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsordning 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSSTIFTELSEN PLATEN för år 2025.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorsd 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 våra uttalanden.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Kristianstad den 12 mars 2026

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
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.*



Vintergatan 2, Box 33, 591 21 Motala
Tel. 0141-655 855
www.platen.se