

Årsredovisning 2022



INNEHÅLL

VD har ordet	4
Styrelse, vision och affärsidé	5
Långsiktiga mål	6
Förvaltningsberättelse	7
Hållbarhetsredovisning	9
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Förändringar eget kapital	20
Kassaflödesanalys	21
Tilläggsupplysningar och noter	22
Styrelsens underskrifter	30
Revisionsberättelse	31
Lekmannarevisorernas rapport	34
Nyckeltalssammanställning	35
Fastighetsbestånd	37



"Ett underhåll på rekordnivå"



I december 2009 var jag med och bildade TjustFastigheter AB. Att öka underhållet av de fastigheter som inrymmer kommunes verksamheter var en viktig anledning till bolagsbildningen. Kommunkoncernen skulle genom inkomstutjämnning och koncernbidrag skapa det ökade utrymmet för underhåll.

Innan TjustFastigheter bildades underhölls fastighetsbeståndet med omkring 12 miljoner årligen. För verksamhetsåret 2022 underhåller vi för 35 miljoner. Vi har kontinuerligt förbättrat underhållet med 20 miljoner per år sedan TjustFastigheter bildades. Det innebär att kvaliteten på kommunens skolor, verksamhetslokaler och idrottsanläggningar är avsevärt mycket högre nu än för tio år sedan. Jag är stolt över att ha kunnat vara med och bidra till att skapa bättre förutsättningar för Västerviks kommun.

Trots omfattande förebyggande arbete, som bland annat handlar om att upptäcka skador innan de inträffar, drabbas vi under 2022 av några större försäkringsskador som gör

att vi i år inte riktigt når upp till avkastningskravet. Däremot överträffar vi kravet på självfinansiering.

Under året färdigställer vi flera betydelsefulla investeringsprojekt. De två största är den nya simhallen i Västervik och förskolan Galaxen i norra Västerviks stad.

Om framtiden

Vi har omfattande investeringsplaner kanske främst på Bökensvedsområdet. Med prisökningar på material och tjänster samt räntehöjningar påverkas hela vår ekonomiska situation negativt. I framtiden behöver investeringar göras med minst 50 % självfinansieringsgrad och en prioritering av vilka investeringar som skall göras och när de kommer i tid blir allt viktigare.

Jag vill tacka alla medarbetare, kunder, leverantörer och politiker för 22 utmanande och utvecklande år.



Sven-Åke Lindberg
VD TjustFastigheter AB

TJUSTFASTIGHETER

TJUSTFASTIGHETER AB ÄR ETT HELÄGT DOTTERBOLAG TILL
VÄSTERVIKS KOMMUNS FÖRVALTNINGS AB

Omsättning 2022

224,1 mkr

Uthyrningsyta 2022

210 737 m²

Vision

Kundorienterad fastighetsägare som genom helhetssyn bidrar till livskvalitet varje dag.

Affärsidé

TjustFastigheter effektiviserar lokalförsörjningen för offentlig och privat verksamhet i Västerviks kommun. Bolaget förvärvar, bygger, utvecklar och förvaltar lokaler utifrån koncernnytta, hållbarhet och långsiktig resultatförbättring.

TjustFastigheter ABs styrelseledamöter 2022



TjustFastigheter ABs styrelseledamöter från vänster: Berit Tall, Veikko Kärki (ordförande t.o.m. 22-02-10), Gunilla Ekström, Lennart Engren, Eva Ahlström (vice ordförande), Lars Johansson (t.o.m. 22-06-02), Håkan Olovsson, Jens Jackowski och Daniel Johnsson. Ej med på bilden: Tomas Kronståhl och Christer Carlsson.



Tomas Kronståhl
ordförande
fr.o.m. 2022-02-10

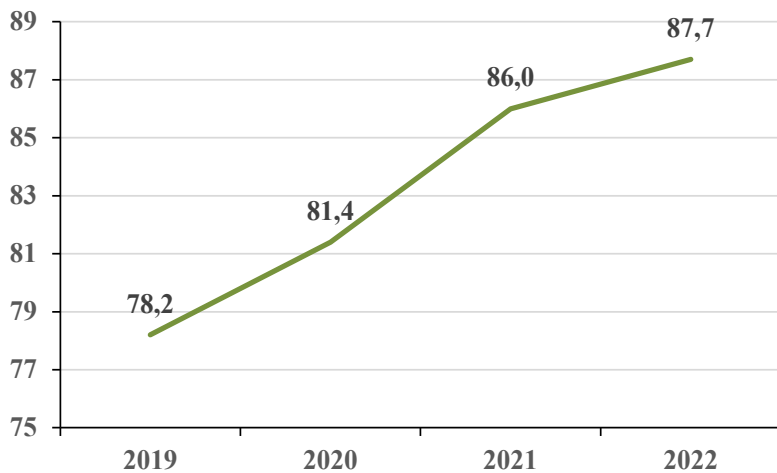


Christer Carlsson
fr.o.m. 2022-06-02

Långsiktiga mål

Bolaget bidrar till *Livskvalitet varje dag* bl.a. genom att främja tillgången på ändamålsenliga lokaler för både offentliga och privata verksamheter i kommunen och ge goda förutsättningar till kommunen att bedriva verksamheter med hög kvalitet. Våra idrottsanläggningar skapar möjligheter till en aktiv fritid för kommunens invånare. Styrelsen sätter långsiktiga mål med fokus på kundnöjdhet, affärsmässighet och hållbarhet.

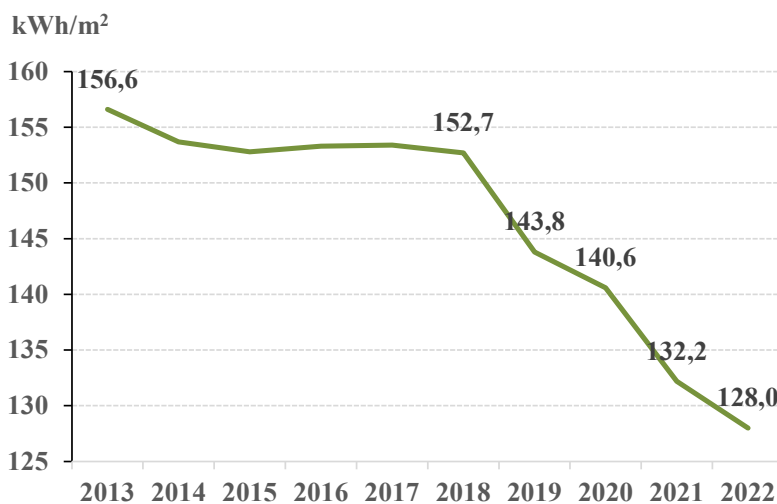
Serviceindex ska vara minst 83 procent 2025.



Delmål för året var 82,2 %. Målet är uppfyllt. Årets undersökning visar att vi hamnade på 87,7 %.

Nya arbetssätt med återkommande möten under året med hyresgästerna samt förbättrad information till verksamheten i s.k. OM-blad har kraftigt förbättrat utfallet de senaste två åren.

Minska den totala energiförbrukningen i bolagets fastighetsbestånd med 12,5 procent mellan 2020 och 2025.

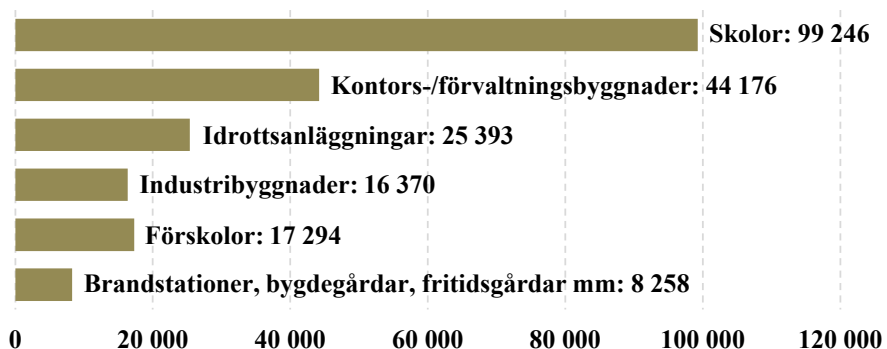


Delmålet för 2022 är 137,8 kWh/m² och uppnådd förbrukning blev 128,0 kWh/m². Målet är uppfyllt. Årets förbrukning innebär en minskning med 9 % jämfört med referensåret 2020.

Fokusområden för energieffektivisering:

Vi kopplar upp värme- och ventilationsanläggningar till datoriserade system för att förbättra övervakningen. Vi byter belysning till energibesparande armaturer med till- eller franslagsfördröjning och vi byter ventilationsaggregat och fläktmotorer till återvinningsaggregat och mer energisnåla fläktmotorer.

Bolagets lokalyta (m²) fördelat på byggnadstyp



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31

**Styrelsen och verkställande direktören för TjustFastigheter AB, 556060-6443,
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.**

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

TjustFastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Västerviks Kommuns Förvaltnings AB, org.nr 556528-1416. Västerviks Kommuns Förvaltnings AB utser ombud som har att företräda ägaren vid bolagsstämman. Sven-Åke Lindberg har varit VD för bolaget under verksamhetsåret.

TjustFastigheters verksamhet består i att utveckla och effektivisera lokalförsörjningen för kommunens verksamheter. Bolaget ska främja tillgången på ändamålsenliga lokaler för både den offentliga verksamheten och den privata näringsverksamheten i kommunen. Fastighetsbeståndet består bland annat av skolor, förskolor, administrativa lokaler, räddningstjänstens byggnader och kultur- och fritidsanläggningar. TjustFastigheter upphandlar entreprenadarbeten som årligen utgör en väsentlig grund för lokala företag och vår lokala arbetsmarknad.

TjustFastigheter har inga anställda. VD hyrs in från Västerviks Bostads AB och bolaget köper ekonomiska, administrativa och tekniska tjänster av samma bolag. Genom förvaltningen tar Västerviks Bostads AB driftansvar för TjustFastigheter. Förvaltningsavtalet innebär också att Västerviks Bostads AB åtar sig att projektera och genomföra ny-, till- och ombyggnader av TjustFastigheters lokaler efter särskild beställning. Ägarens avkastningskrav var satt till 3,5 procent. Två stora försäkringsskador och rivningen av Totebo skola bidrog till att avkastningen hamnade på 3,3 %. Ägarens krav på självfinansiering av investeringar var satt till 35 procent. Uppnådd självfinansiering blev 53 %.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under året har vi sålt Lofta skola och rivit Totebo skola.

FINANSPOLICY

För Västerviks kommunkoncern tillämpas en finanspolicy som innebär att upphandling av krediter för

verksamheterna görs i Västerviks kommuns Förvaltnings AB namn. Förvaltningsbolaget lånar och förvaltar risker gemensamt med kommunkoncernen och arbetar med finanspolicy, skuldförvaltning och säkringsåtgärder. De enheter som ingår i koncernen lånar av bolaget och låneramarna fastställs årligen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Enligt Ägardirektivet fanns en uttalad målsättning i att bygget av Arenan på Bökensvedsområdet skulle påbörjas under året. Brist på konkurrens i anbudsprocessen ledde till en avbruten upphandling. Byggstart är fortfarande ej beslutad. Räddningstjänstens nya anläggning i Ankarsrum kunde påbörjas efter slutligt godkännande från Trafikverket. Vi har även investerat i en nya fotbollsplaner på Karstorps IP och Bökensved.

I september fastställde kommunfullmäktige Träbyggnadsstrategin som innehåller mål för att öka träbyggandet i kommunen. Syftet är att utveckla Västerviks identitet som en träkommun och att bidra till en mer hållbar byggbransch.

INFLATION, RÄNTOR OCH ELPRISER

Lagom till att pandemin passerat kom en ny kris i form av Rysslands invasion av Ukraina som resulterat i en global inflationsrusning. Bränsle- och eltillgången ströps snabbt och påverkade prisbilden, samt att mängder av såväl råvaror och gödsel som insatsvaror blev bristvaror. Vi märker av prisökningen på material och drivmedel i vår verksamhet. Elpriserna är dock upphandlade på lång sikt. Den snabba höjningen av styrräntan påverkar våra räntekostnader framåt, men har inte fått någon betydande effekt under 2022.

FLERÅRSÖVERSIKT

I nyckeltalssammanställningen på sidan 35 finns en flerårsöversikt över bolagets ställning.

INVESTERINGAR

Nedan följer en sammanställning av större investeringar som under året har genomförts inom TjustFastigheter:

Färdigställda projekt:

- Nybyggnation Etapp 1 av simhallen i Västervik.
- Nybyggnation av förskolan Galaxen i Västervik.
- Nybyggnation av cykelgarage på fastigheten Bussen på Lunnargatan i Västervik.
- Tillbyggnad av Atletklubbens lokal i Västervik.
- Installation av ny bergvärmeanläggning och solceller för Almviks skola och gymnastiksal.
- Ombyggnation av teknikprogrammets lokaler i B-huset på Västerviks gymnasium.
- Ombyggnation och hyresgästanpassning av industrilokal i Gamleby.
- Ombyggnation av förskolan Näktergalen (försäkringsskada).
- Installation av elbilsladdare på Plivit Arena i Västervik.
- Installation av skalskydd på Åbyängskolan i Gamleby.

Pågående projekt:

- Nybyggnation av omklädningsrum på Ernebergsfältet i Gamleby.
- Nybyggnation av omklädningsrum på Bruksliden i Ankarsrum.
- Nybyggnation av miniarenor i Ankarsrum och Blackstad.
- Om- och tillbyggnad av fastigheten Ankarsrum 2:3 till nya lokaler för Räddningstjänsten och bibliotek.
- Ombyggnation av teknikprogrammets lokaler i A-huset på Västerviks gymnasium.
- Ombyggnation av kök och uteplats på Campus Västervik.
- Projektering av en ny arena för issporter på Bökensved.
- Projektering av miniarenor i Gunnebo, Hjorted, Loftahammar, Överum, Edsbruk och Gamleby.

UNDERHÅLL

Under året har vi bland annat utfört följande periodiskt underhåll inom beståndet:

Invändig renovering av ytskikt: Lidhemsskolan, Marieborgsskolan, Breviksskolan, Skogshagaskolan, förskolan Tallen, Västerviks gymnasium samt Rådhuset och Aspagården. I sporthallen i Västervik har vi bytt innertaket.

Renovering av omklädningsrum och duschar: Skogshagaskolan, Blackstad skola, Edsbruks skola samt i Ishallen. Vi har även bytt golvet i idrottshallen på Fågelbärets skola.

Tekniska åtgärder: Byte av brandlarm på Lidhemsskolan, Marieborgsskolan och TjustBio. Vi har renoverat köket på Gullvivans förskola och satt in nya ugnar på Fågelbärets skola. På Fågelbäret har vi även bytt ventilationsaggregat och i Gunnebo skola renoverat undercentral och kulvert. I sporthallen i Västervik har belysningen bytts.

Utvändig renovering: På Västerviks gymnasium har nya portar och lanterner installerats. Även Räddningstjänsten i Västervik har fått nya portar. Fasaden har målats på Breviksskolan och Aspagården. På Blackstad skola har fönster bytts och Loftahammars skola har fått ny taktäckning.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	113 901 201
Årets resultat	14 075 029
Summa	127 976 230

Styrelsen och VD föreslår årsstämman besluta att vinstmedlen disponeras sålunda (kr):

Balansera i ny räkning	127 976 230
Summa	127 976 230

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Här presenterar vi vårt hållbarhetsarbete som genomsyrar allt vi gör i den dagliga verksamheten för att säkerställa en långsiktig fastighetsförvaltning, väl fungerande arbetsplatser samt trygga områden och utemiljöer att vistas i. Tillsammans med övriga bolag inom Västerviks kommunkoncern har vi antagit utmaningen att bli ”ledande när det gäller att ställa om Västerviks kommun mot ett mer hållbart samhälle enligt Agenda 2030” genom ägardirektiv 2022.

TjustFastigheter AB förvaltas av Västerviks Bostads AB som bistår med personal för löpande fastighetsskötsel, underhåll och investeringar.

Vi är tillsammans med Västerviks kommun certifierade enligt ISO 9001 sedan 2020. När det gäller verksamhetsutvecklingen arbetar vi efter Svenska Institutet för Kvalitetsutveckling, SIQs, modell med kundorienterad verksamhetsutveckling som ledstjärna. 2022 erhöll vi genom Västerviks Bostads AB "Utmärkelsen Svensk Kvalitet" och med det är vi en förebild för andra företag i Sverige.

Bolagets ledning planerar för en hållbar verksamhet och leder verksamheten för hållbarhet. Våra

arbetsätt och mätmetoder för hållbarhetsarbetet har blivit allt tydligare sedan 2020, och vi uppvisar goda resultat inom samtliga hållbarhetsaspekter.

Hållbarhetsrapporten redovisas utifrån de tre hållbarhetsperspektiven Social, Ekologisk och Ekonomisk hållbarhet. De utgör grunden för vårt arbete och går att utvärdera i nyckeltal och indikatorer som kan följas över tid.

Social hållbarhet innebär att företaget bidrar till att människor kan leva ett gott liv med bra arbets- och fritidsmiljöer och att samhället är tryggt och hålls samman. **Ekologisk hållbarhet** innebär att miljöbelastningen av vårt byggande minimeras och att vi klimatanpassar bostäder, lokaler och utemiljöer. **Ekonomisk hållbarhet** innebär att företagets ekonomi präglas av långsiktighet, resurseffektivitet, samt att vi bidrar till den ekonomiska utvecklingen inom hela vår kommun.

Våra fossila utsläpp för uppvärmning, varmvatten och fordon redovisas särskilt. Från och med 2020 sätter vi ett pris på 500 kr/ton koldioxidekvivalenter (CO₂e) för våra fossila utsläpp och presenterar en klimatbudget.



Social hållbarhet

TjustFastigheter skall tillgodose behovet av lokaler för kommunens verksamheter; skolor, förskolor, administrativa lokaler, räddningstjänst, kultur- och fritidsanläggningar. Dessa utgör viktiga arbets- och mötesplatser för kommuninvånare och bidrar till vår vision med livskvalitet varje dag.

TjustFastigheter planerar underhåll och nybyggnationer och har ett nära samarbete med verksamheterna för att optimera lokalutförning efter behov, samt ge service genom fastighetsskötare inom hela fastighetsbeståndet. I samarbete med Barn- och utbildningsförvaltningen, tar vi årligen fram en Lokalförsörjningsplan som analyserar behov av platser inom för- och grundskolan i ett 10-årsperspektiv.

Alla fastighetsskötare som jobbar i barn- och skolmiljö kontrolleras vid anställning med ett utdrag från polisens belastningsregister. Det är ett arbetsätt vi har haft sedan flera år, som blev särskilt viktigt i och med att Barnkonventionen blev lag 2020.

Många av TjustFastigheters byggnader på landsbygden är en del i kommunens krisberedskap och fungerar som uppsamlingsplatser vid till exempel långvariga strömbortfall.

TjustFastigheter upphandlar genom Bostadsbolaget entreprenadarbeten som årligen utgör en väsentlig grund för lokala företag och vår lokala arbetsmarknad.

Social hållbarhet

Enhet 2020 2021 2022

TjustFastigheters bidrar till social hållbarhet

Antal förskoleplatser	antal	1 657	1 677	1 746
Antal grundskoleplatser	antal	4 371	4 371	4 456
Andel nöjda hyresgäster (serviceindex)	%	81,4	86,0	87,7
Hyresgäster som upplever att de får hjälp när det behövs	%	85,9	88,6	87,0
Bolaget arbetar aktivt med kvalitetsutveckling	ja/nej	ja	ja	ja

Ekonomisk hållbarhet

Företagets ekonomi präglas av långsiktighet och resurseffektivitet utifrån kommunkoncernens och samhällets behov. TjustFastigheter arbetar i nära samarbete med våra kunder och genomför lokalpassning efter kundernas behov.

Bolaget ska, med iakttagande av lokaliseringsprincipen, bedriva effektiv fastighetsförvaltning för att främja tillgången på ändamålsenliga lokaler för både den offentliga verksamheten och den privata näringsverksamheten i kommunen och att ge goda förutsättningar till kommunen att bedriva verksamheter med hög kvalitet.

För att minska företagets ränterisk är resultat och avskrivningar avgörande faktorer. De lägger grunden för bolagets självfinansiering som i sin tur skapar förutsättningar för nya investeringar. När vi analyserar investeringsbehov, arbetar vi med 10-årsplaner, för att säkerställa att vi på sikt både kan uppnå ägarens krav på avkastning och självfinansiering.

2009 tog TjustFastigheter över kommunens verksamhetsfastigheter. Syftet var att åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för kommunens verksamheter. Innan dess avsattes ca 12 mkr årligen till underhåll av fastigheterna. Underhållet var mycket eftersatt, vilket resulterade i vattenskador, saneringar och andra fastighetsrelaterade skador. TjustFastigheter har sedan 2009 årligen lagt ner i genomsnitt 28,7 miljoner kronor i underhåll inom beståndet, och nivån ökar för varje år. 2022 var underhållssumman uppe i 35 miljoner kronor.

Bolaget har ett felförebyggande arbetsätt för att vara proaktiva och i möjligaste mån undvika skador i våra byggnader. Fastighetsskötarna gör löpande både ronderingar och besiktningar av exempelvis el, tak, dagvatten och våtrum. Det resulterar i att fel och brister kan upptäckas och åtgärdas innan de orsakar skada på fastighet eller problem för hyresgäster. Trots omfattande underhåll och vårt felförebyggande arbetsätt, har bolaget under 2022 drabbats av några större vattenskador som påverkat resultatet negativt.

Ekonomisk hållbarhet

Enhet 2020 2021 2022

TjustFastigheters bidrar till ekonomisk hållbarhet

	Enhet	2020	2021	2022
Underhållskostnad befintligt bestånd	kr/kvm	169	153	180
Avkastning ¹	%	4,6	3,7	3,3
Självfinansiering ²	%	62,5	42,3	53,0
Hyresförändring, indexreglerad	%	1,61	0,28	2,81

¹ Avkastning beräknas som rörelseresultat före finansnetto i förhållande till ingående balansomslutning.

² Självfinansiering beräknas som summa rörelseresultat efter finansnetto och avskrivningar i förhållande till investeringar.

Ekologisk hållbarhet

Klimatförändringarna är ett reellt hot mot kommande generationers möjligheter att leva på vår planet. 2022 har varit ett varmt år i hela Sverige och högsta temperaturen på 75 år uppmättes i Målilla i grannkommunen Hultsfred.

I ett förändrat klimat är extremväder med såväl torka (vattenbrist) som översvämningar ett faktum. Vi arbetar aktivt med att se över våra möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten som ett led i vår klimatanpassning. Vi sparar på dricksvatten genom att använda vatten från dammar för bevattning av fotbollsplaner på Karstorp och Örbäcken, samt för att göra konstsnö och bevattna Ernebergsvälet i Gamleby. Stora vattenbesparande åtgärder finns i Simhallsprojektet som innan hade den största spillvattenförbrukningen av alla våra fastigheter.

Styrelsen för TjustFastigheter har satt som mål att bolaget ska bli fossilfritt till 2025. Det finns ett fåtal oljebrännare för toppbränsle kvar i beståndet om 91 fastigheter. Det nya säkerhetsläget gör att vi har valt att behålla oljebrännarna för att kunna köra dessa vid eventuellt elbortfall. Vi har dock sedan tidigare testkört några av brännarna med HVO som bränsle. Utfasning av fossilt toppbränsle pågår. Våra övriga uppvärmningssystem är fjärrvärme, pellets pannor, bergvärme och luftvärmepumpar.

Energiproducerande tak med solceller finns idag i To-tebo och på en fastighet i Gamleby. Flera av våra planerade och pågående projekt är projekterade med solceller. När vi konverterar till förnyelsebara energilag minskar vi klimatpåverkan och i nyproduktion finns alltid solceller som ett alternativ vid projekteringen. Hösten 2022 beslutade styrelsen att sätta upp ett nytt mål för bolaget - att årligen producera 2 GWh egen energi vid utgången av 2025.

Hösten 2022 deltog vi i kommunkoncernens EU-ansökan inom det europeiska initiativet European City Facility (EUCF). Det är stöd som ska hjälpa kommuner och grupper av kommuner i Europa att mobilisera kapital för omställningen till ett fossilfritt och mer energieffektivt samhälle.

Ansökan fick gehör som en av fem kommuner i södra Sverige, och projekt inom vårt fastighetsbestånd med stor energibesparingspotential är bland andra Västerviks Gymnasium och Tjustvallen i Gamleby. I ett första skede använder bolaget nu dessa medel för att utveckla ett investeringskoncept som kan generera ytterligare ekonomiskt stöd i åtgärder som sparar energi och ställer om till klimatsmarta lösningar.

Ekologisk hållbarhet

Enhet 2020 2021 2022

Bolagets miljöpåverkan

Antal kvadratmeter lokaler i bolagets bestånd	kvm	193 595	209 539	210 737
Energiförbrukning i bolagets bestånd ¹	MWh	25 978	26 103	25 419
Energiförbrukning per kvadratmeter lokalyta ²	kWh	142	138	124
Andel förnyelsebar energi som används av bolaget	%	95	95	97
Egenproduktion av energi	kWh	20 000	68 000	150 400
Vattenförbrukning i beståndet ²	kbm	43 827	42 845	42 366
Vattenförbrukning per kvadratmeter lokalyta ²	liter/kvm	226	222	219
Koldioxidavtryck per kvadratmeter lokalyta	kg	-0,4	-1,4	-2,0
Miljökrav i upphandling	Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

¹ Energiförbrukningen är normalårskorrigerad.

² Exkl. Tjustvallen, simhallen, ishallen och Paletten 1.

Energibesparing

2 GWh installerad egen energiproduktion 2025



- Vi har ett system som mäter förbrukningen av energi på fastighetsnivå det hjälper oss både att hitta var behov av energibesparande åtgärder finns, samt gör det möjligt att upptäcka avvikelser i förbrukningen.
- Vi undersöker alltid möjligheten att installera solceller i samband med ny- och ombyggnation och styrelsen har hösten 2022 beslutat att bolaget vid utgången av 2025 ska producera 2 GWh egen energi.
- Vi arbetar systematiskt med energiprojekt som exempelvis byte av ventilationsaggregat eller komplettering med återvinning på befintliga system, tilläggsisolering av vindar och fasader samt byte av fönster. Vi byter även ut äldre ljuskällor mot LED-belysning.

Fossilbränslefritt

Fossilfria 2025



- Vi värmer upp våra fastigheter med fjärrvärme, värmepumpar och pelletspannor men några av fastigheterna har även pannor med oljespets kvar. Dessa pannor går in vid effektoppar och vi går successivt över till att driva dem med fossilfri dieselolja (HVO).
- Vi köper uteslutande grön el.
- De bilar som används av förvaltningsbolaget byts ut mot el- eller gasdrivna där det är möjligt och fossilfri diesel (HVO) används i kvarvarande dieslbilar. Även maskiner och redskap byts successivt ut mot fossilbränslefria alternativ.

Material och avfall



- TjustFastigheter erbjuder ett basutbud av källsortering. Därutöver kan våra hyresgäster erbjudas källsortering i alla de fraktioner som återvinns i Västerviks kommun efter verksamheternas och kundernas behov och önskemål.
- Vi källsorterar allt byggavfall i olika fraktioner som brännbart, metall, el och gips m.m.
- Våra upphandlade leverantörer av byggmaterial är ISO 14001-certifierade och arbetar aktivt med att minska sin miljöpåverkan. Utöver det har till exempel förskolan särskilda önskemål enligt antagna planer i Västerviks Kommun ”Plan för kemikaliesmart och giftfri förskola”.
- I våra upphandlingar ställs krav på att anbudsgivare ska arbeta efter ett miljöledningssystem och bl.a. presentera det interna miljöarbetet.

Gifter och hälsa



- TjustFastigheter testar eller kontrollerar alltid förekomst av asbest och PCB vid om- och nybyggnation och sanerar vid behov. Vid rivningar gör vi alltid en miljöinventering.
- Genom förvaltningsavtalet med Västerviks Bostads AB har vi fasat ut gifter i sådant som bekämpningsmedel, fasadtvätt och rengöringsmedel och vi bekämpar ogräs med hetvatten.
- Genom förvaltningsavtalet finns ett kemikalierregister via Svensk arbetshygien med överskådlig information om risker för alla kemikalier som används i vår verksamhet. Det gör det lättare för oss att hitta och byta ut hälsovådliga och miljöskadliga produkter. TjustFastigheter har med hänsyn till miljön och personalens hälsa avstått från att använda hårdplaster i lim, fogskum och lack.



Vår klimatpåverkan

Utsläpp av koldioxid påverkas av bränslets innehåll av kol per vikt eller volym. Vid beräkning av utsläpp av växthusgaser är det koldioxid från fossila bränslen vi räknar med. Emmissionsfaktorer används för att omvandla klimatavtrycket för olika bränsleslag. Ett annat namn för emissionsfaktor är GWP-värde (Global Warming Potential).

Vi köper uteslutande el från vattenkraft med ursprungs-garantier. Emissionsfaktorn för den elen är 9*. För olja är den 288 och för pellets 19. Den fjärrvärme som Västervik Miljö och Energi levererar är ”nettopositiv”. Enligt deras senaste hållbarhetsboks-lut (2021) är emissionsfaktorn -46. Först i mars-april kommer den för 2022 att publiceras. I våra beräkningar använder vi den senast kända emissionsfaktorn för respektive bränsleslag respektive år.

Emissionsfaktorerna multipliceras sedan med förbrukningen av respektive bränsle och ger oss s.k. koldioxidkvalenter, CO₂e. Det är ett vedertaget mått på utsläpp av växthusgaser som tar hänsyn till att olika bränslen/gaser bidrar olika mycket till växthuseffekten. Genom att använda koldioxidkvalenter kan vi jämföra de olika bränslenas bidrag till växthuseffekten och lägga ihop dem.

Vi mäter vårt klimatavtryck med avseende på uppvärmning och varmvatten. Vi har satt ett pris på **500 kronor per ton CO₂e** för klimatstörande utsläpp kopplat till vår verksamhet. Det skapar en medvetenhet kring CO₂e och ger även drivkraft att minska CO₂e i vår verksamhet. Fjärrvärmens gör oss klimatpositiva.

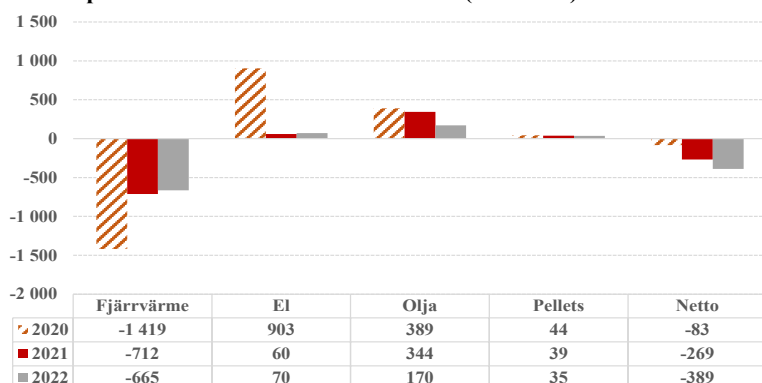
Under 2021 inventerade vi alla våra anläggningar (ventilationsaggregat, värmepumpar, etc) som innehåller köldmedium. Samtidigt är inte köldmedierna i sig att betrakta som utsläpp, men de utgör en risk för utsläpp. Köldmedier finns i de maskiner och system som gör att vi trivs (inomhusklimat och ventilation), men om de läcker ut är de ofta en riktig miljöbov. Vi använder flera olika köldmedier i våra system och totalt uppgår de till 2 020 ton koldioxidkvalenter (CO₂e). Att byta köldmedier mot mer miljövänliga gör därför skillnad när det gäller vår klimatpåverkan.

I framtiden ser vi ett behov att mäta vårt klimatavtryck både vad gäller när vi bygger och exempelvis avfall. Syftet är att tydliggöra vår klimatpåverkan och att det skall bidra till incitament för att fasa ut och ställa om verksamheten för att nå de globala målen 2030.

För 2022 genomförs ett pionjärprojekt i kommunkoncernen i Västervik. Som första kommunkoncern i landet startar arbetet med ett gemensamt klimatboks-lut för samtliga verksamheter och bolag enligt GHP (Green House Protocol) för 2022. Detta är i linje med ambitionerna i Kommunens Klimat och Energistrategi 2021-2030 och kommer utvecklas över tid.

Klimatbudget	Enhet	2019	2020	2021	2022
Fjärrvärme	tkr	743	710	356	332
El	tkr	-543	-452	-30	-35
Olja	tkr	-163	-194	-172	-85
Pellets	tkr	-21	-22	-19	-18
SUMMA	tkr	17	42	134	195

Klimatpåverkan för värme och varmvatten (ton CO₂e)



Bevattningsdamm vid Örbäcken/Karstorp



*) Naturvårdsverkets emissionsfaktorer används i beräkning för olja och pellets. För el används från 2021 Vattenfalls livcykelinkluderande faktor för vattenkraft. Innan 2021 användes ”Nordisk Elmix”-faktorn som var 125. För fjärrvärme används Västerviks Miljö & Energi ABs framräknade emissionsfaktor enligt deras hållbarhetsboks-lut.

Västerviks Simhall



Almviks Mathantverk



Räddningstjänsten i Ankarsrum



RESULTATRÄKNING

för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31

Belopp i tusental kronor

	NOT	2022	2021
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	217 940	204 224
Övriga rörelseintäkter		6 165	568
Summa nettoomsättning	7	224 105	204 792
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 7	- 120 863	- 105 877
Underhållskostnader	7	- 4 880	- 6 195
Fastighetskatt		- 801	- 678
Avskrivningar och nedskrivningar	5	- 47 653	- 43 925
Övriga rörelsekostnader		- 1 436	0
Summa fastighetskostnader		- 175 633	- 156 675
RÖRELSERESULTAT		48 472	48 117
Räntekostnader	7	- 35 123	- 33 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 349	14 917
Förändring av periodiseringsfond		- 3 094	- 3 016
Erhållna koncernbidrag		10 400	3 000
Skatt på årets resultat	6	- 6 580	-5 301
ÅRETS RESULTAT		14 075	9 600

BALANSRÄKNING

per 2022-12-31

Belopp i tusental kronor

TILLGÅNGAR	NOT	2022	2021
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	1 195 107	1 028 058
Mark	9	115 012	115 521
Markanläggningar	10	59 265	58 748
Förbättringsutgifter i annans fastighet	11	6 299	6 243
Pågående ny- och ombyggnader	12	25 296	128 207
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 400 979</i>	<i>1 336 777</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		34 770	32 370
Andra aktier och andelar		46	46
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>34 816</i>	<i>32 416</i>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	17	55 622	46 918
Skattefordringar		718	0
Övriga kortfristiga fordringar		30 815	34 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13,17	14 653	5 987
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>101 808</i>	<i>87 356</i>
Kassa och bank		0	0
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>101 808</i>	<i>87 356</i>
SUMMA TILLGÅNGAR		1 537 603	1 456 549

BALANSRÄKNING

per 2022-12-31

Belopp i tusental kronor

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022	2021
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		106 250	106 250
Reservfond		455	455
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>106 705</i>	<i>106 705</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		113 901	104 301
Periodens resultat	17	14 075	9 600
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>127 976</i>	<i>113 901</i>
Summa eget kapital		234 681	220 606
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	14	10 445	7 351
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		34 287	29 619
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	15	1 153 682	1 103 174
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 153 682</i>	<i>1 103 174</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	17	27 835	30 742
Skatteskulder		0	1 814
Övriga kortfristiga skulder	17	11 082	9 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16,17	65 591	54 112
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>104 508</i>	<i>95 799</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 537 603	1 456 549

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kronor

	<i>Bundet eget kapital</i>		Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond			
Ingående balans per 1 januari 2021	106 250 000	455 000	87 973 538	16 327 696	211 006 234
Disposition av föregående års resultat			16 327 696	-16 327 696	0
Årets resultat				9 599 967	9 599 967
Utgående balans per 31 december 2021	106 250 000	455 000	104 301 234	9 599 967	220 606 201

	<i>Bundet eget kapital</i>		Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond			
Ingående balans per 1 januari 2022	106 250 000	455 000	104 301 234	9 599 967	220 606 201
Disposition av föregående års resultat			9 599 967	-9 599 967	0
Årets resultat				14 075 029	14 075 029
Utgående balans per 31 december 2022	106 250 000	455 000	113 901 201	14 075 029	234 681 230

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tusental kronor

	2022		2021	
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	13 349		14 917	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	47 653		43 925	
Reavinst som ingår i resultatet	- 1 134		- 568	
Reaförlust som påverkat resultatet	1 436		0	
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	0		2	
Summa	61 304		58 276	
Utbetald inkomstskatt	- 1 912		- 1 865	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	59 392		56 411	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	- 14 452		- 53 157	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	8 710		14 537	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 650	53 650	17 791	17 791
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetalning för investering i fastigheter och pågående projekt	- 113 950		- 139 131	
Utbetalning för investering i annans fastighet	- 408		0	
Inbetalning från försäljning av fastigheter	2 200		1 298	
Ökning/minskning av övriga anläggningstillgångar	- 2 400		7 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 114 558	- 114 558	- 130 833	- 130 833
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av nyttjande av koncernkredit	50 508		110 042	
Erhållna koncernbidrag	10 400		3 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60 908	60 908	113 042	113 042
Årets kassaflöde		0		0
Likvida medel vid årets början	0		0	
Likvida medel vid årets slut	0		0	

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2022 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

VÄRDERINGAR

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

INTÄKTER

Nettoomsättningen innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i bolagets löpande verksamhet. Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter redovisas som intäkt i den period uthyrningen avser.

SKATTER

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Beräkningen av uppskjuten skatt baseras på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Stomme, stomkomplettering	100 år
Fasad, Vatten och stammar, Värme	50 år
Tak, Balkonger, Fönster, Transport, Snickerier, Porslin, El	40 år
Ventilation, restpost	20 år
Vitvaror, invändiga ytskikt	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

Förbättringsutgifter på annans fastighet skrivs av på hyrestidens längd.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag

för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig förvaltningsintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovi-

sade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Förskolan Näktergalen



Arena Bökensved



		2022	2021
NOT 1	HYRESINTÄKTER (tkr)		
	Bostäder	441	440
	Lokaler	217 367	203 650
	Övrigt	132	133
	Summa hyresintäkter	217 940	204 224
NOT 2	DRIFTKOSTNADER (tkr)		
	Förvaltningskostnad	- 89 485	- 85 429
	Övriga driftkostnader	- 31 378	- 20 449
	Summa driftkostnader	- 120 863	- 105 877
NOT 3	PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER		
	TjustFastigheter AB har inga anställda. Några löner eller ersättningar har därför inte utbetalts under året.		
	Antal styrelseledamöter och VD	10	10
	varav män	70 %	70 %
	Styrelse och VD har arvoderats via utbetalning från Västerviks Bostads AB. Ersättningen har fakturerats Tjust-Fastigheter AB och uppgår till (tkr):	- 2 017	- 1 846
NOT 4	ERSÄTTNING TILL REVISORER (tkr)		
	Revision		
	Deloitte	- 70	- 48
	Lekmannarevisorer		
	Revision	- 68	- 68
NOT 5	AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR (tkr)		
	Planenliga avskrivningar		
	Byggnader	- 43 383	- 39 945
	Markanläggningar	- 3 917	- 3 629
	Annans fastighet	- 352	- 351
	<i>Summa planenliga avskrivningar</i>	<i>- 47 653</i>	<i>- 43 925</i>
	Nedskrivningar		
	Byggnader	0	0
	<i>Summa nedskrivningar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	Summa av- och nedskrivningar	- 47 653	- 43 925

	2022	2021
NOT 6		
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT (tkr)		
Aktuell skatt	- 1 912	- 1 865
Uppskjuten skatt	- 4 668	- 3 436
Summa skatt på årets resultat	- 6 580	- 5 301
Avstämning årets skattekostnad		
Resultat före skatt	20 655	14 901
Skatt enligt gällande skattesats	- 4 255	- 3 070
Skatt hänförlig till skatteavdragsbegränsning	- 2 537	- 2 450
Skatt hänförlig fastighetsförsäljning	116	0
Ej avdragsgilla kostnader	- 1	- 1
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Schablonränta på periodiseringsfonder	- 8	- 4
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Temporära skillnader i avskrivningar på fastigheter	- 1 405	- 1 131
Skattemässigt kostnadsfört underhåll	6 176	4 792
<i>Aktuell skatt</i>	- 1 912	- 1 865
Temporär skillnad byggnad	- 4 603	- 2 885
Temporär skillnad markanläggning	- 54	- 539
Temporär skillnad annans fastighet	- 12	- 12
<i>Uppskjuten skatt</i>	- 4 668	- 3 436
Summa skatt på årets resultat	- 6 580	- 5 301
NOT 7		
KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Andel till/från koncernföretag		
Nettoomsättning	91 %	94 %
Driftkostnader	86 %	97 %
Underhåll	100 %	100 %
Räntekostnader	100 %	100 %
<i>Procentsatserna avser hela kommunkoncernen.</i>		
NOT 8		
BYGGNADER (tkr)		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 335 349	1 264 959
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	211 541	70 390
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade fastigheter	- 2 286	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>1 544 603</i>	<i>1 335 349</i>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 291 426	- 251 481
Årets avskrivningar enligt plan	- 43 383	- 39 945
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljningar	629	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>- 334 180</i>	<i>- 291 426</i>

	2022	2021
NOT 8		
BYGGNADER, forts.		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	- 15 866	- 15 866
Årets nedskrivning	0	0
Återförs: Nedskrivning på sålda fastigheter	550	
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<i>- 15 316</i>	<i>- 15 866</i>
Utgående bokfört värde	1 195 107	1 028 058
Taxeringsvärde	82 020	77 841

Marknadsvärde

Bolagets fastighetsinnehav består till övervägande del av specialfastigheter. För dessa fastigheter finns ingen etablerad marknad vilket medför stora svårigheter att fastställa ett relevant marknadsvärde. Specialfastigheter åsätts inte heller något taxeringsvärde. Uppgift om marknadsvärde lämnas därför inte.

NOT 9		
MARK (tkr)		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	115 521	114 663
Nyanskaffningar under året	110	1 588
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	- 619	- 730
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>115 012</i>	<i>115 521</i>
Utgående bokfört värde	115 012	115 521
Taxeringsvärde	23 240	23 679
NOT 10		
MARKANLÄGGNINGAR (tkr)		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	78 026	72 500
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	5 870	5 526
Avgår: Anskaffningsvärde på sålda och uttrangerade tillgångar	- 1 436	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>82 461</i>	<i>78 026</i>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 19 278	- 15 649
Årets avskrivningar enligt plan	- 3 917	- 3 629
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>- 23 195</i>	<i>- 19 278</i>
Utgående bokfört värde	59 265	58 748

		2022	2021
NOT 11	FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER I ANNANS FASTIGHET (tkr)		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 793	9 793
	Nyanskaffningar under året	408	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>10 201</i>	<i>9 793</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 3 550	- 3 199
	Årets avskrivningar enligt plan	- 352	- 351
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>- 3 902</i>	<i>- 3 550</i>
	Utgående bokfört värde	6 299	6 243
NOT 12	PÅGÅENDE TILL- OCH OMBYGGNADER (tkr)		
	Ingående nedlagda kostnader	128 207	66 581
	Under perioden nedlagda kostnader	87 611	105 451
	Under perioden genomförda omfördelningar	- 190 522	- 43 824
	Utgående nedlagda kostnader	25 296	128 207
NOT 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER (tkr)		
	Upplupen fordran förvaltning	5 362	2 461
	Upplupen fordran försäkringsersättning	4 947	0
	Övriga förutbetalda kostnader	4 344	3 526
	Summa	14 653	5 987
NOT 14	OBESKATTADE RESERVER (tkr)		
	Periodiseringsfond 2017	209	209
	Periodiseringsfond 2018	2	2
	Periodiseringsfond 2019	9	9
	Periodiseringsfond 2020	4 115	4 115
	Periodiseringsfond 2021	3 016	3 016
	Periodiseringsfond 2022	3 094	-
	Summa	10 445	7 351
NOT 15	ÖVRIGA SKULDER (tkr)		
	Skulder som förfaller inom:		
	<1 år	218 742	190 019
	1-5 år	475 198	513 755
	>5 år	459 743	399 400
		1 153 682	1 103 174

Upplåningen sker via internbanken i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB. Ovanstående uppdelning visar på förfallostrukturen på de reverslån som finns i internbanken. Lånet i internbanken redovisas som långfristigt i sin helhet. Detta då de reverslån som finns i den låneram som givits i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB och som förfaller, förnyas genom omsättning av lån.

		2022	2021
NOT 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER (tkr)		
	Upplupna räntekostnader	4 695	4 695
	Övriga upplupna kostnader	50 021	38 389
	Förutbetalda hyror och avgifter	10 875	11 027
	Summa	65 591	54 112
NOT 17	FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG (tkr)		
	Hyres- och kundfordringar	55 221	46 827
	Övriga kortfristiga fordringar	0	0
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 466	2 654
	Leverantörsskulder	26 466	29 507
	Övriga kortfristiga skulder	0	0
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 612	54 112
	Beloppen anger hur mycket av respektive balanspost som avser fordringar/skulder till hela kommunkoncernen.		
NOT 18	DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST		
	Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel 127 976 230 kr. Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 127 976 230 kr.		
NOT 19	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
	Ställda säkerheter	INGA	INGA
	Eventualförpliktelser	INGA	INGA
	Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

Västervik den 16 mars 2023



Tomas Kronstahl, ordf.



Eva Ahlström, v. ordf.



Christer Carlsson



Gunilla Ekström



Lennart Engren



Jens Jackowski



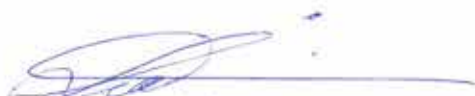
Daniel Jonsson



Håkan Olovsson



Berit Tall

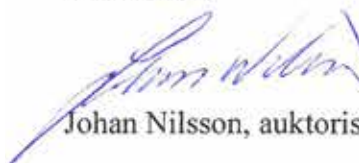


Sven-Åke Lindberg, VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits

den 21 mars 2023

Deloitte AB



Johan Nilsson, auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i TjustFastigheter AB
organisationsnummer 556060-6443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för TjustFastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 7-8, 17-35 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av TjustFastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till TjustFastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 4-6 samt 9-16. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Deloitte.

2(3)

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för TjustFastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till TjustFastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Deloitte.

3(3)

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västervik den 21 mars 2023

Deloitte AB



Johan Nilsson
Auktoriserad revisor



VÄSTERVIKS
KOMMUN

Kommunens revisorer

Till årsstämman i TjustFastigheter AB
Organisationsnummer 556060-6443

Till fullmäktige i Västerviks kommun

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Västerviks kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i TjustFastigheter AB.

Styrelsen och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

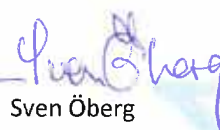
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.


Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Västervik 2023-03-23


Britt-Louise Källmark


Lennart Petersson


Sven Öberg


Ivar Svensson

NYCKELTALSSAMMANSTÄLLNING

NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning mnkr	224	205	209	199	199
Driftkostnader, kr/m ²	625	549	527	557	593
Underhåll kostnadsfört och aktiverat, kr/m ²	180	153	169	159	154
Driftnetto, kr/m ²	497	481	515	448	418
Bokfört fastighetsvärde, kr/m ²	6 868	6 167	6 041	5 960	5 557
Soliditet %	15,8	15,6	16,3	15,7	15,5
Genomsnittlig area (BOA+LOA)	193 465	192 884	193 595	193 549	192 618

Yta och bokfört värde för fastigheten Paletten 1 är ej medtagen i nyckeltalssammanställningen då dessa värden skulle bli jämförelsestörande.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Driftnetto

Rörelseintäkter - driftkostnader - underhåll = driftnetto

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen. Före 2019 var bolagsskatten 22 %. Åren 2019 och 2020 var den 21,4 % och 2021 sänktes den ytterligare, till 20,6 %. Soliditeten för 2022 beräknas till eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Topformula



Invigning förskolan Galaxen



FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETS BETECKNING	ADRESS	POPULÄRNAMN
VÄSTERVIK		
Bjälken 16	Färjevägen 10	Lucerna kontor
Bjälken 16	Färjevägen 10	Lucerna dubbelmagasin
Bjälken 16	Färjevägen 10	Bilvisitationsbyggnad
Borret 12	Baumansgatan 13	Torpaskolan
Bussen 3	Lunnargatan 1	Bussen
Båtsmannen 7-19	Båtsmansgränd 1 - 10	Båtsmanstugor
Bökensved 1	Idrottsgatan 4	Bökensved
Eleven 2	Lektor Berlins väg 1	Ludvigsborgsskolan
Fågelbäret 3	Tomtegatan 17	Fågelbäret
Homman 2	Laxgatan 2	Hommans förskola
Hyvlaren 9	Lucernavägen 5	Hyvlaren
Högaffeln 7	Timmergatan 2	Hjälpmedelcentral
Johannesberg 6	Sandholmsgatan 2	Gullvivan förskola
Kabyssen 1	Slottsholmsvägen 8	Kabyssen Skeppsbrokajen
Karbinen 2	Vapengränd 2	Snövit förskola
Krattan 1	Arabievägen 19	Arabia förskola
Kunskapskällan 5	Östersjövägen 8	Campus
Kunskapskällan 5	Östersjövägen 6	Gymnasiet
Kunskapskällan 6	Östersjövägen 4	Brandstation
Kycklingen 2	Folkparksvägen 34	Tallen förskola
Kålroten 2	Vedbergskroken 1	Näktergalen förskola
Ludvigsborg 13	Södermalmsgatan 21	Björken förskola
Läkaren 11	Läroverksgatan 2	Ellen Key skolan
Mastodonten 1	Vattentornsvägen 13	Ljungbergaskolan
Mimer 5	Stora Trädgårdsgatan 37A	Mimergården
Mommehål 1:43	Mommehål	Mommehål förråd
Mullskopan 4	Kristinebergsgatan	Mullskopan
Månstenen 9	Ejdergatan 11	Breviksskolan
Nätet 174	Norra vägen 3	Skogshagaskolan
Pistolen 2	Vapengränd 6	Älvdansen förskola
Resedan 23	Stora Trädgårdsgatan 5	Marieborgsskolan
Resedan 24	Stora Trädgårdsgatan 3	Resedan förskola
Rådhuset 13	Rådhusgatan 46	Rådhuset
Skäddan 10	Hallströmsgatan 27	Lidhemsskolan
Stuverum 1:59	Ekhagsvägen 1	Ekbacken förskola
Tallen 16	Esplanaden 10	Toboskolan
Torsken 1	Fabriksgatan 2A	Loftbod Fiskartorget
Varmbadhuset 2	Strömspromenaden 1	Warmbadhuset
Västervik 3:105	Målserum	Målserum Ridanläggning
Västervik 3:110	Ljungheden	Ljungheden
Västervik 4:135	Vassbäcksvägen 2	Karstorps idrottsplats
Västervik 4:15	Västra Kyrkogatan 9	Aspagården

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETS BETECKNING	ADRESS	POPULÄRNAMN
GAMLEBY		
Blockflöjten 3	Västerviksvägen 18	Terramunda Toalett
Blockflöjten 3	Västerviksvägen 18	Solkullens förskola
Elden 1	Västerviksvägen 45	Gamleby Brandstation
Fotografen 7	Östra Ringvägen	Fotografen, Elevhemmen
Fotografen 8	Östra Ringvägen	Fotografen, Fotoskolan
Fotografen 9	Gundelvägen	Östra Ringskolan
Frej 2	Järnåldersstigen 2	Solstigen
Gamleby 2:6	Loftagatan	Tjustvallen idrottsplats
Gamleby 2:4	Loftagatan	Skyttepaviljong
Gamleby-Melby 1:1	Heda 8	Heda Ridstall
Katedern 11	Västerviksvägen 6	Åby Herrgård och aula
Katedern 11	Västerviksvägen 6	Åbyängskolan
Paletten 1	Odensvivägen 32	F.d. Akzo, nu Topformula
Tvärflöjten 2	Hagnäsvägen 2	Dagcenter, Hagnäsvägen 2
LOFTAHAMMAR		
Askerum 2:11	Bjursundsvägen 12	Loftahammar bygdegård
Askerum 2:66	Bjursundsvägen 10	Loftahammar brandstation
Tångered 2:209	Varvsvägen 5	Loftahammar skola
DALHEM		
Dalhems-Ramshult 1:7	Dalhem	Dalhems medborgarhus
EDSBRUK		
Ed 1:107	Ringeltaubska skolan	Edsbruk skola
HUMMELSTAD		
Hummelstad 13:1	Hummelstad föreningslokal	Hummelstad föreningslokal
ODENSVI		
Odensvi prästgård 1:32	Kyrksjövägen 2, Odenskans	Odenskans
Odensvi prästgård 1:42	Korsgrindsallén 7	Odensvi förskola
ALMVIK		
Törnfall-Hult 1:2	Önnemovägen 1	Almvik förskola
BLACKSTAD		
Rörsberg 1:17	Backsippevändan 2	Blackstad skola
UKNA		
Stensnäs 3:16	Skedshultsvägen 14	Ukna förskola

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETS BETECKNING	ADRESS	POPULÄRNAMN
VRÅKA		
Vråka 6:8	Vråka Mogården	Vråka föreningslokal
ÖVERUM		
Överum 5:10	Tjustvägen 1	Överum skola
Överum 5:11	Hållerstorpsv 1	Överum sporthall
Överum 5:9	Övrelundsvägen 5	Överum brandstation
ANKARSRUM		
Ankarsrum 1:386	Almvägen	Almvägen fd vattenverk
Ankarsrum 1:162	Bruksliden	Bruksliden idrottsplats
Ankarsrum 1:384	Lindvägen 1-3	Linden förskola
Ankarsrum 1:386	Skolvägen 1	Ankarsrum skola
Ankarsrum 1:387	Kungsvägen 40	Ankarsrum fd kommunalhus
Ankarsrum 1:287	Kungsvägen 42 A	COOP-butik
Ankarsrum 2:3	Kungsvägen 25	Sparbankshuset
Anvedebo 1:314	de Marés väg	Ankarsrum brandstation
BLANKAHOLM		
Blanka 1:185	Talluddsvägen	Blankaholm sporthall
Blanka 1:44	Skolvägen 3-5	Blankaholm förskola
GUNNEBO		
Gunnebo 13:30	Verkeback's Hamn	Verkeback's hamnmagasin
Gunnebo 13:31	Västrumsvägen	Gunnebo IP
Gunnebo 13:32	Veterangatan 1	Gunnebo skola
Gunnebo 13:32	Veterangatan 1	Gunnebo förskola
Gunnebo 13:32	Veterangatan 1	Gunnebo skola fritidsgård
HJORTED		
Nynäs 1:71	Falsterbovägen	Hjorted brandstation
Nynäs 1:73	Skolvägen 8/Prästgårdsvägen 3	Hjorted skola
TOTEBO		
Totebo 1:155	Studievägen 20	HT-Hallen, förskolan Pandan
VÄSTRUM		
Västrum 1:17	Västrum skolan	Västrum förskola
Västrum 1:12	Västrum kommunalhuset	Förrådslänga



TjustFastigheter AB
0490-25 72 00
tjustfastigheter@vastervik.se
tjustfastigheter.vastervik.se