

Västerviks Bostads AB ÅRSREDOVISNING 2023



Foto: Nathalie Chavez.

Text, grafik och layout: Pia Jurell.

Omslagsbild: Arkitekt Josefin Jönsson med tuppen Gyllenkam. För drygt 25 år sedan fick ett av bolagets områden i Västervik en rad unika konstverk med karaktärer från den nordiska mytologin. Det var även i samband med detta som hela bostadsområdet döptes om och fick sitt nya namn Midgård. I ur och skur har de hängt med; Tor, Oden och de andra karaktärerna från den nordiska mytologin. Under hösten 2023 påbörjades en omfattande renovering av dessa konstverk, och tuppen monterades ner från sin position högst upp på en av byggnaderna där Gyllenkam har suttit och vakat över området.



LÅNGHOLMEN - 21 NYA BOSTÄDER MED SJÖUTSIKT

4	VD-ORD
6	LÅNGSIKTIGA MÅL
8	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
11	HÅLLBARHETSRAPPORT
29	RESULTATRÄKNING
30	BALANSRÄKNING
32	FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL
33	KASSAFLÖDESANALYS
34	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER
46	NYCKELTAL
47	UNDERSKRIFTER
48	REVISIONSBERÄTTELSE
51	GRANSKNINGSRAPPORT
52	FASTIGHETSBESTÅND

Intensivt första år med många spännande utmaningar!

Vilket spännande första år det här har varit för mig som ny VD i Västerviks Bostads AB. Mängder av nytt att lära och många att lära känna. Dessutom har vi under året fått en ny styrelse i bolaget, även om flera nu sitter sin andra period.

De förändringar vi tidigare har sett i omvärlden har under 2023 börjat att påverka även oss. Jag tänker då främst på ökande räntekostnader och förra vinterns elprishock, men även på en hel del arbeten kring säkerhet som har präglat året. Där upplever jag att det är en styrka att vi ingår i en kommunkoncern med många duktiga medarbetare som vi kan samverka med för att nyttja våra resurser på ett rationellt sätt.

Kompetensförsörjning kommer att vara en stor utmaning framgent, och det glädjer mig att Bostadsbolaget är en organisation där medarbetarna känner ett stort engagemang för sina jobb och att de upplever att deras jobb gör skillnad. Jag kände mig särskilt stolt när bolaget i höstas vann Sveriges Miljöstrategipris 2023. Det var ett långsiktigt och tydligt strategiskt arbete med ett engagemang från hela bolaget som gjorde att vi i tät konkurrens med jättar som bland annat Lantmännen och Spendrups tog hem segern.

Hjärtat i ett fastighetsbolag är ett väl fungerande fastighetssystem, och under året har vi genomfört ett omfattande arbete och uppgraderat detta system. Många medarbetare från alla avdelningar i bolaget har gjort



det lilla extra för att göra projektet framgångsrikt, och även om vi gick över till det nya systemet i november 2023, så kommer implementeringen att pågå under större delen av 2024. Det ska leda till bättre kundservice och kvalitet i vårt arbete.

Varje år genomförs en mängd renoverings-, om- och nybyggnadsprojekt både för Bostadsbolaget och för TjustFastigheter AB. Flera av dessa har slutförts som planerat under året, men ibland inträffar sådant som är svårt att förutse. I samband med jul meddelades att den entreprenör som bygger vårt nya särskilda boende i Gamleby hade lämnat in sin konkursansökan. Det var ändå en lättnad för min del när jag kunde se att vår organisation snabbt mobiliserade och agerade för att minimera våra risker och skador i den uppkomna situationen.

Nu blickar jag framåt och känner att vi går ännu ett utmanande och utvecklande år till mötes.

Andreas Horste
VD Västerviks Bostads AB

Vision

Västerviks Bostads AB är förstahandsvalet för boende och verksamhetsutövare. Vi bidrar till livskvalitet och hållbar tillväxt i kommunen.

Affärsidé

Västerviks Bostads AB ska på affärsmässiga grunder erbjuda tryggt, tillgängligt och attraktivt boende och lokaler och service med hög kvalitet, samt tillhandahålla bygg- och fastighetstjänster inom kommunkoncernen.

Västerviks Bostads ABs styrelse



Roger Axmon
ordförande



Ruth Piatek-Wallin
vice ordförande



Michael Andersson



Thorbjörn Bäckrud



Kenneth Lind



Börje Nordström



Tomas Sundell



Stefan Ågren



Krister Örnfjäder



Jonas Ålstam, Vision
Personalrepresentant



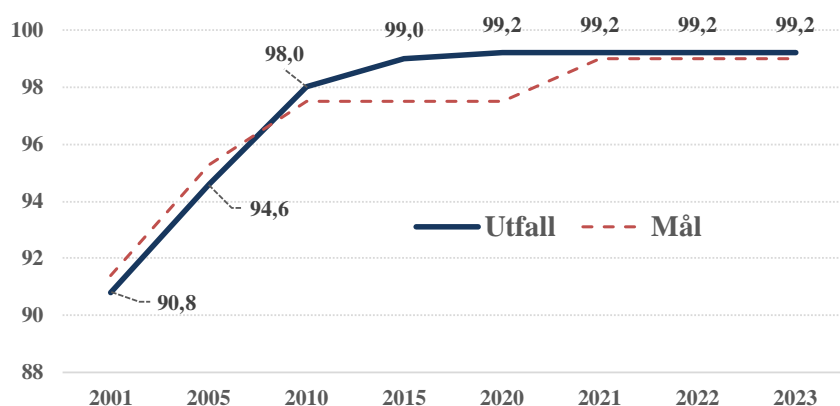
Marcus Sundell, Kommunal
Personalrepresentant

Långsiktiga mål

Bostadsbolaget bidrar till att uppnå Västerviks kommuns vision *Livskvalitet varje dag* bland annat genom att vara en aktiv part för att tillgodose behovet av hyreslägenheter och därmed främja inflyttning, samt svara för god boendemiljö och ansvarsfull fastighetsförvaltning i Västerviks kommun. Vid utgången av 2023 är mer än 65 % av våra bostäder tillgängliga även för de med rollator eller rullstol och vi menar att vårt bostadsbestånd är anpassat för boende genom livets alla skeden. Därigenom medverkar vi till en mer effektiv äldreomsorg och skapar förutsättningar för en ökad omsättning på bostads- och villamarknaden. Bostadsbolagets styrelse sätter långsiktiga mål med fokus på kundnöjdhet, affärsmässighet och hållbarhet.

En ekonomisk uthyrningsgrad ska vara minst 99 procent för bostäder 2023.

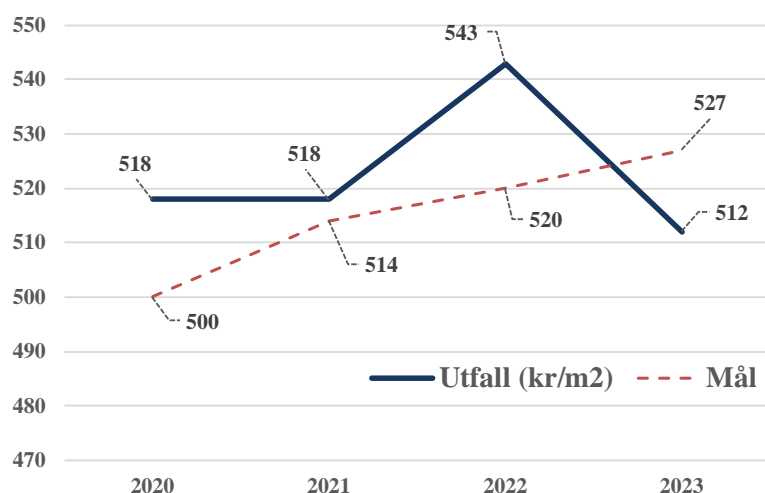
Målet för 2023 är uppfyllt, vi nådde 99,2 procent.



Ekonomisk
hållbarhet

Vi mäter uthyrningsgraden i kronor, inte i antal uthyrda lägenheter. Det betyder att vi jämför de hyresintäkter vi får in med de intäkter vi skulle kunna få in om vi hade alla lägenheter uthyrda utan rabatt. Målet på 99 % är ett tufft mål att uppnå, och vi sätter stort fokus på att säkerställa att våra bostäder är uthyrda. En del av våra hyresintäkter går tillbaka till hyresgästerna i form av trohetsrabatter, vilket innebär att vi inte kan uppnå 100 % ekonomisk uthyrningsgrad. Läs mer om trohetsrabatter i Förvaltningsberättelsen.

Driftnetto inklusive resultatfört underhåll om minst 570 kronor per m² 2025. Delmål 2023: 527 kronor.



Ekonomisk
hållbarhet

Delmålet som för 2023 är 527 kronor är inte uppfyllt. För 2023 har vi ett uppnått driftnetto på 512 kronor per m².

Driftnettet sjunker kraftigt i år på grund av kraftigt höjda driftkostnader.

För att långsiktigt kunna nå de avkastningsmål som ägaren sätter på oss, finns ett behov av att bli än mer effektiva i vår förvaltning och därmed öka driftnettet.

Hållbart medarbetarengagemang ska vara minst 85 procent 2025. Delmål 2023: 84,0 %.

Delmålet för 2023 är uppfyllt.

Hållbart medarbetarengagemang (HME) mäter hur medarbetarna upplever sin arbetsituation utifrån frågor kring motivation, ledarskap och styrning. Utfallet blev 85,8 % i årets mätning, vilket överträffar det mål vi har satt upp för 2025. Vi mäter hur medarbetarna upplever sin arbetsituation och arbetsgivare varje år och har en svarsfrekvens på 100 %. Medarbetarna vet att ledningen tar resultaten på största allvar. Cheferna arbetar tillsammans med medarbetarna med handlingsplaner baserat på resultaten i undersökningen och åtgärder vidtas och följs upp.

Social
hållbarhet



Serviceindex ska vara minst 87 procent 2025. Delmål 2023: 85,5 %.

Delmålet 85,5 % för 2023 är inte uppfyllt. Vi nådde 82 % i årets mätning.

Vi genomför undersökningar både gentemot våra bostadshyresgäster och våra lokalhyresgäster, men resultatet från bostadsundersökningen presenteras först under december månad. Det här är tredje året med en nedåtgående trend. Mycket handlar om att vi inte är tillräckligt tydliga i vår kommunikation och att vi inte i tillräcklig utsträckning berättar om vad vi faktiskt gör. Under 2024 kommer vi att jobba med tre fokusområden för att förbättra serviceindex, för att ha möjlighet att nå det långsiktiga målet om 87 %.

Social
hållbarhet



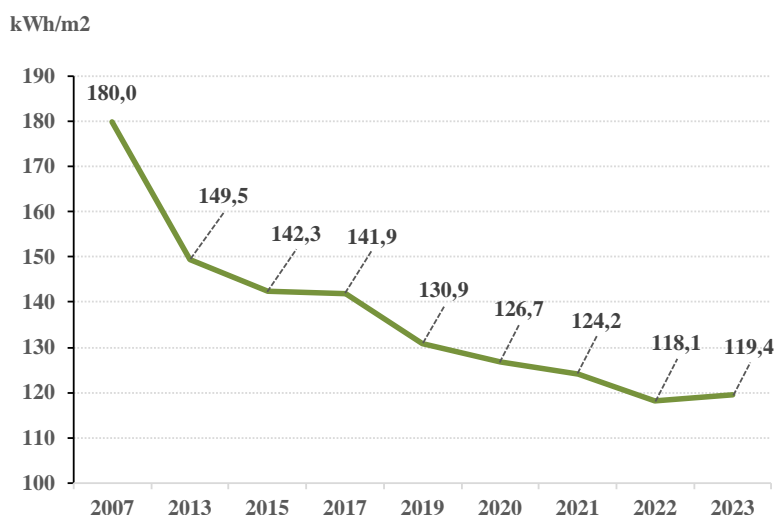
Energiförbrukningen ska minska till 117 kWh per m² till 2025. Delmål för 2023: 120,6 kWh.

Utfall för 2023 är 119,4 kWh. Målet är uppfyllt.

Bostadsbolaget har sedan länge investerat i åtgärder för att minska energiförbrukningen. Under året har arbeten för att förbättra energiovervakningen i samtliga fastigheter intensifierats, för att på så sätt kunna agera vid avvikelser. Vi har även påbörjat internutbildningar för fastighetsskötare så att de på egen hand både ska kunna övervaka och optimera värme- och ventilationssystem för att därigenom minska driftkostnaderna.

Vi ska minska energiförbrukningen i våra fastigheter med 40 % mellan 2007 och 2030, från 180 till 108 kWh/m².

Ekologisk
hållbarhet



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Västerviks Bostads AB (556050-3095) får härmed avge nedanstående berättelse rörande 2023 års verksamhet.

ORGANISATION OCH STYRNING

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Västerviks Kommuns Förvaltnings AB, 556528-1416. Västerviks Kommuns Förvaltnings AB utser ombud som har att företräda ägaren på bolagsstämman.

Enligt ägardirektivet ska bolaget främja bostadsförsörjningen i och inflyttningen till Västerviks kommun bland annat genom att erbjuda väl underhållna lägenheter med konkurrenskraftiga hyror, att arbeta med boinflytande för hyresgästerna och bygga trygghetsboenden. Ägardirektivet för 2023 anger att Bostadsbolaget ska generera en avkastning på totalt kapital om lägst 4,3 % och att bolaget ska självfinansiera investeringar till 55 %. Bolaget nådde avkastningsmålet för 2023, men inte självfinansieringsmålet.

Bolagets styrelse väljs i sin helhet av kommunfullmäktige. Bolaget har också två personalrepresentanter med i styrelsen. Fram till bolagsstämman i april var Ruth Piatek-Wallin styrelsens ordförande och därefter Roger Axmon. Sven-Åke Lindberg var bolagets VD fram till sista mars, och därefter övertog Andreas Horste VD-rollen.

REGLER FÖR KOMMUNALA BOSTADSBOLAG

Allmännyttiga bostadsföretag arbetar affärsmässigt precis som andra bostadsföretag. Ägaren kan få utdelning med en procent över statslåneräntan på insatt kapital.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytta som är en bransch- och intresseorganisation för kommunala och privata bostadsföretag. Bolaget är också medlem av arbetsgivarorganisationen Fastigo.

FINANSPOLICY

För Västerviks kommunkoncern tillämpas en finanspolicy som innebär att upphandling av krediter för verksamheterna görs i Västerviks Kommuns Förvaltnings ABs namn. De enheter som ingår i koncernen lånar av förvaltningsbolaget och låneramarna fastställs årligen.

VERKSAMHET

Bostadsbolaget äger 3 323 bostadslägenheter, vilket är 17 % av det totala bostadsbeståndet i Västerviks kommun. Bostadsbolaget äger fastigheter i centralorten Västervik samt i Ankarsrum, Gamleby, Överum, Edsbruk, Gunnebo och Hjorted. I de tre sistnämnda orterna består fastigheterna uteslutande av särskilda boenden.

Bostadsbolagets äger drygt 63 500 kvadratmeter lokalyta i framför allt centrala Västervik. Bryggaren vid Spötorget i Västervik är den största fastigheten och den innehåller Bobutiken, kontor, butikslokaler, bibliotek och Bryggaren Kulturscen med bland annat teatersalong och hantverksstudio Werkstan.

Bostadsbolaget ansvarar mot ersättning för administration, ekonomi och teknisk förvaltning åt TjustFastigheter AB. Uppdraget innebär att Bostadsbolaget ansvarar för det kortsiktiga ekonomiska och tekniska resultatet av förvaltningen samt även den långsiktiga värdeutveckling av TjustFastigheter ABs bestånd som Bostadsbolaget kan påverka med förvaltningsmässiga åtgärder. Avtalet innebär också att Bostadsbolaget åtar sig att förbereda och genomföra ny-, om- och tillbyggnader efter särskild beställning av TjustFastigheter. Förvaltningsuppdraget omfattar även ett fåtal fastigheter som primärkommunen fortfarande äger.

Bostadsbolaget hade vid årets slut 154 anställda inom avdelningarna Drift, Bygg, Service&Verkstad, Teknik, Marknad och Ekonomi, varav 144 tillsvidareanställda. Bolagets personal arbetar också på uppdrag av TjustFastigheter AB.

FASTIGHETSFRÖÄNDRINGAR

Den 20 december förvärvades två bolag med fastighetsbestånd centralt belägna i Västervik tätort. Under 2024 kommer dessa att fusioneras in i Västerviks Bostads AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Uthyrning

Vi har under året som gått haft alla lägenheter uthyrda och uppnått en ekonomisk uthyrningsgrad på 99,2%. Den trohetsrabatt som lämnas till bostadshyresgäster

som har bott hos oss i tio år eller mer innebär att vi inte kan uppnå 100% ekonomisk uthyrningsgrad. Störst efterfrågan är det på lägenheter i Västerviks stad och det är tvåor och treor som efterfrågas mest. Under året har vi fått in 463 stycken uppsägningar på lägenheter som sedan hyrts ut igen. Det är 38 fler än året innan. I snitt har det behövts 1 398 köpoäng för att få en lägenhet, vilket motsvarar en kötid på drygt tre och ett halvt år. Det är i stort sett samma nivå som året innan. För de som får arbete inom kommunen och vill flytta hit erbjuder vi så kallad Näringslivsförtur. Under 2023 var det 74 sådana avtal som tecknades. Vidare erbjuder vi ungdomar, som är skrivna i Västerviks kommun och som vill flytta hemifrån och få sin första bostad, boende inom en kötid på sex månader.

Nybyggnation

Byggnationen av det nya särskilda boendet och hälso-centralen i Gamleby har pågått under hela året. Hälso-centralen färdigställes i november 2023, och i december ansökte den entreprenör som upphandlats för det särskilda boendet om konkurs, vilket gör att den byggnationen kommer att färdigställas först våren 2024. Vi har byggt sju nya lägenheter i ett LSS-boende för Socialförvaltningen. Byggnationen av Långholmen med 21 centralt belägna bostäder, samtliga med sjöutsikt över Västerviks inlopp, har pågått under 2023 och beräknas vara inflyttningsklart till mars 2025.

Förvaltningsuppdraget

I och med att den nya 25-metersbassängen togs i drift, kunde renoveringen av den gamla simhallen påbörjas. Den blir färdig i december 2024. Vi har byggt nya lokaler för Räddningstjänsten i Ankarsrum, och dörr i dörr har lokaler byggts om för Ankarsrums bibliotek. Detaljplanen för Bökensvedsområdet antogs av Kommunfullmäktige i september men överklagades, vilket ytterligare försenar Arenabygget. Den nya konstgräsplanen kommer att flyttas till Karstorp och upphandlad entreprenör färdigställer den innan halvårsskiftet 2024. På Tjustvallen påbörjades byggnationen av en bevattningsdamm under december, som kommer att minska förbrukningen av renat dricksvatten med närmare 3 000 m³ på årsbasis.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det allmänna läget i världen just nu med bland annat osäkra elpriser, ökade räntekostnader, en allmän kostnadsökning på exempelvis taxebundna kostnader, inflation och de oroligheter som är i världen påverkar Bostadsbolaget och kommer fortsätta göra det under 2024.

Marknads- och kundaktiviteter

Kul på gården innebär att personal från marknadsavdelningen tillsammans med förvaltare och fastighetskötare bjuder in hyresgästerna till aktiviteter i våra bostadsområden. Det kan vara allt från korvgrillning, tävlingar, musikunderhållning till att Tomten dyker upp och delar ut godsaker till alla barn. I somras välkomnade vi även Digiloo till Västervik.

Den uppskattade verksamheten Träffpunkten har för första året haft fler än 3 000 besökare. Två dagar i veckan möter vi upp våra hyresgäster på tre av de trygghetsboenden som vi har, varav två i Västervik och ett i Gamleby. Dessa möten är uppskattade och fyller en viktig funktion för många av de äldre som får tillfälle att träffas och ha trevligt tillsammans.

Under 2023 har vi genomfört kampanjer i samband med att vi har bytt vårt fastighets- och kösystem. Våra kunder kan nu enkelt logga in på ”Mina sidor” och hämta information, göra felanmälningar och anmäla intresse för lediga lägenheter.

Bostadshyror

I februari träffade bolaget en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning för bostäder om 3,95 % från den 1 mars 2023. Avtalet var ettårigt.

Trohetsrabatt har betalats ut till 1 034 hushåll som haft en boendetid på mer än tio år. Det är 28 fler än året innan. Trohetsrabatten som beräknas på december månads hyra betalas ut i januari genom ett avdrag på hyresavin. Rabattens storlek varierar mellan 10 % och 40 % beroende på hur länge hyresgästen har haft en *obruten* hyrestid hos bolaget.

BOENDETID	RABATT
10-14 år	10 %
15-19 år	15 %
20-24 år	20 %
25 år eller mer	40 %

INVESTERINGAR ÄGDA FASTIGHETER

Färdigställda projekt:

Nybyggnation av hälsocentral i Gamleby.
Installation av solceller på Bryggaren, Residenset och Syrenen.
Installation av elbilsaddare på Edshöjden i Edsbruk.
Inglasning av balkonger på Didrikslund i Västervik.
Om- och tillbyggnad av fastigheten Mimer 6 på Stora Trädgårdsgatan i Västervik till LSS-boende.
Ombyggnation av teatersalong & scen på Bryggaren i Västervik

Ett urval av våra pågående projekt:

Nybyggnation av särskilt boende i Gamleby.
Nybyggnation av lägenheter på Långholmen i Västervik.
Projektering för solceller på Nätet och Tjustgården i Västervik.
Projektering för byte av pelletspanna till bergvärme och installation av mer solceller på Edshöjden i Edsbruk.
Projektering av ombyggnation av lägenheter på Åbyhöjden 7 på fastigheten Linjalen 1 i Gamleby.
Projektering för ombyggnation av kök, matsal och gymnastiksal på Katedern 12 i Gamleby.

UNDERHÅLL ÄGDA FASTIGHETER

Vi har bland annat utfört följande periodiskt underhåll i våra fastigheter under 2023:

Hissrenoveringar:

Midgård och Mimer 6.

Byten av yttertak och fönster samt renovering av fönster:

Allén 21A, 21 K och 23 och Prosten 10.

Stamrenovering och/eller renovering av badrum:

Markörgatan 1–5, Nedre Norrbackagatan 1, Prästgårdshöjden 3, Bruksgatan 11–13 och Långskärsgatan.

Renovering av invändiga ytskikt:

Tjustgården, Ärnebergsgatan 8, Åbyvägen 1, och Kyrkstigen 3.

Byte av värmepumpar, ventilationsaggregat och/eller andra tekniska installationer:

Midgård, Kaptensgården, Rosavilla och Långrevsgatan

Byte av tvättmaskiner:

På Viborgsgatan har samtliga maskiner i tvättstugorna bytts.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION

AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst	426 232 235
Årets resultat	30 167 301
SUMMA	456 399 536

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

Utdelning till aktieägaren	243 600
Vilket motsvarar 3,48 kr per aktie	
Balansera i ny räkning	456 155 936
SUMMA	456 399 536

INVESTERINGAR PÅ UPPDRAG

Färdigställda projekt:

Nybyggnation av omklädningsrum på Bruksliden i Ankarsrum och på Ernebergsfältet i Gamleby.
Nybyggnation av miniarenor i: Ankarsrum, Blackstad, Edsbruk, Gamleby, Hjorted, Loftahammar och Överum.
Om- och tillbyggnad av fastigheten Ankarsrum 2:3 till nya lokaler för Räddningstjänsten och bibliotek.
Ombyggnation av NO-lokaler etapp 1-3 i huvudbyggnaden på Västerviks gymnasium.
Installation av elbilsaddare hos Räddningstjänsten i Västerviks tätort.

Ett urval av våra pågående projekt:

Nybyggnation av konstgräsplan på Karstorps idrottsplats i Västervik.
Nybyggnation av kiosk i idrottshallen i Västervik.
Om- och tillbyggnad av befintlig simhall i Västervik.
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.

UNDERHÅLL PÅ UPPDRAG

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

Invändig renovering av ytskikt: Lidhemsskolan, Marieborgsskolan, Breviksskolan, Näktergalens skola, Skogshagaskolan, Ankarsrums skola, förskolan Tallen och Resedan, Västerviks gymnasium samt Rådhuset och Aspagården.

Renovering av idrottshallar: På Skogshagaskolan har golvmattan i idrottshallen bytts ut.

Tekniska åtgärder: På Actic/Simhallen har vi bytt ventilation och på Ludvigsborgskolan har vi bytt kokgrytor. På Ankarsrum och Gunnebo skola har vi bytt ugnar i storköken.

Utvändig renovering: Vi har bytt lanterniner på Västerviks gymnasium och det projektet fortsätter 2024, Vi har bytt papp-tak på Gymnasiet A- och B-husen. Gula villan på Marieborgsskolan har fått ny fasad och nya fönster och på Torpaskolan har fönstren bytts.

FLERÅRSÖVERSIKT

I nyckeltalssammanställningen på sidan 46 finns en flerårsöversikt över bolagets ställning.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Här presenterar vi vårt hållbarhetsarbete som genomsyrar allt vi gör i den dagliga verksamheten för att säkerställa en långsiktig fastighetsförvaltning och trygga bostadsområden. Tillsammans med övriga bolag inom Västerviks kommunkoncern har vi antagit utmaningen att bli ”ledande när det gäller att ställa om Västerviks kommun mot ett hållbart samhälle” genom ägardirektiv 2023 och de fastställda målen i Vision 2030. Vi är, tillsammans med Västerviks kommunkoncern, certifierade enligt ISO 9001 sedan 2020.

Vi har ställt om hela organisationen till att tänka utifrån de tre hållbarhetsperspektiven. 2022 erhöll vi Utmärkelsen Svensk Kvalitet, där det framhölls att Bostadsbolagets ledning planerar för en hållbar verksamhet och leder verksamheten för hållbarhet. Vårt strategiska arbete för ökad hållbarhet banade vägen för att vi 2023 fick motta Sveriges Miljöstrategipris, mycket tack vare att hela organisationen är engagerad i hållbarhetsarbetet.

Hållbarhetsrapporten redovisas utifrån 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 och att samhället är tryggt och hålls samman. **Ekologisk hållbarhet** innebär att miljöbelastningen av byggande och boende 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. Alla medarbetare har genomgått en hållbarhetsintroduktion kring Agenda 2030 och under 2023 uppfärschades dessa kunskaper genom ”hållbarhetsintroduktion 2.0”.

Hållbarhetsrapporten avslutas med en matris där bolagets efterlevnad av kraven på en hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen kan läsas.



Social hållbarhet

Det egna hemmet och närmiljön har stor betydelse för människors liv. I uppdraget från ägaren ingår att främja bostadsförsörjning och inflyttning samt att svara för god boendemiljö och ansvarsfull fastighetsförvaltning. Det klarar vi tillsammans med ett gott samarbete med det omgivande samhället.

Verksamheten viktigaste hörnsten är kompetenta och engagerade medarbetare . Därför satsar bolaget mycket resurser på utveckling, utbildning, trivsel och inflytande för de anställda.

Genom vårt sätt att ta ansvar bidrar vi till ett gott samhälle och lever upp till kommunens vision ”livskvalitet varje dag”.

Socialt ansvarstagande	Enhet	2021	2022	2023
<i>Ansvar för hållbar lokal bostadsförsörjning, socialt ansvar och tillgängliga lägenheter</i>				
Produktion av bostäder	antal	28	-	7
Lägenheter i trygghetsboenden	antal	103	103	103
Lägenheter nära träffpunkter	antal	1462	1462	1462
Bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade	%	65	65	65
Besök av Fixaren	antal	619	701	771
Bolaget arbetar med boinflytande	ja/nej	ja	ja	ja
Omflyttning	%	14	15	14
Andel nöjda hyresgäster (serviceindex)	%	84,4	83,2	82,0
Avtal med Näringslivsförtur	antal	30	65	74
Andel boende som är trygga i sitt bostadsområde	%	87,8	88,4	84,5
Sociala kontrakt	antal	62	55	25
Utestående fordringar vid årets utgång	%	0,3	0,1	0,1
Avhysningar	antal	1	1	2
Andel anställda kvinnor	%	20	17	21
Sjukfrånvaro	%	2,5	3,6	3,3
Bolaget har en friskvårdspolicy	ja/nej	ja	ja	ja
Hållbart medarbetarengagemang	%	85,6	83,2	85,8
Andel av investeringar som sker i egen regi (mål maximalt 20 %)	%	15	11	8

VI BRYR OSS OM

Bostadsbolaget tar sitt ansvar för hållbar lokal bostadsförsörjning genom att ha ett väl underhållet bestånd, genom att nyproducera bostäder efter behov och genom att göra våra lägenheter tillgängliga med bland annat hissar så att även den som är rullstolsburn kan bo hos oss.

Vi vill bidra till att skapa trevliga mötesplatser i våra bostadsområden. Exempelvis gör de odlingslotter som har skapats de senaste åren att våra hyresgäster på ett enkelt sätt kan mötas kring gemensamma intressen. Utemiljöerna är tillsammans med gästlägenheter och möteslokaler en del i att skapa dynamiska mötesplatser för våra hyresgäster.

Fastighetsskötarna som finns ute i bostadsområdena skapar trygghet genom sin närvaro. Vi arbetar enligt ”Våga bry dig”, som handlar om att förebygga ohälsa och våld i nära relationer genom att bryta och/eller larma i situationer i bostadsområdet. Vår bosociala samordnare arbetar relationsskapande, uppsökande och stöttande med exempelvis avbetalningsplaner för hyresgäster som har ekonomiska problem. Bolaget hjälper även hyresgäster som är socialt utsatta, både i samarbete med socialförvaltningen och i direkt kontakt med hyresgästerna.



Ett sätt som vi bidrar till tillväxten i kommunen är genom att en stor del av våra investeringar sker via lokala företag. Västervik behöver växa och attrahera kompetens. Därför vill vi underlätta för företag att rekrytera personer som bor utanför vår kommun. Den som flyttar till vår kommun för att börja arbeta får förtur i bolagets bostadskö.

Bolaget satsar mycket på utbildning och utveckling av våra anställda. Det är viktigt både för bolagets kompetensförsörjning och för de anställdas trivsel. Vi har kollektivavtal och arbetar i samverkan med de fackliga organisationerna.

DEN PERSONLIGA FASTIGHETSSKÖTAREN

Sedan många år har vi valt att placera driftkontoren med våra fastighetsskötare ute i våra bostadsområden, och ibland i skolor. Därifrån utgår våra team med fastighetsskötare oavsett om de arbetar med bostäder eller kommunens verksamhetslokaler.

Det har stor betydelse för alla våra hyresgäster, inte minst de som är äldre eller ensamma. Det förbättrar möjligheten att skapa långvariga relationer med hyresgästerna. Hur vi bemöter våra kunder och även varandra är en del av vår företagskultur, som vi har valt att kalla ”Service från hjärtat”.



Fixaren förebygger fallolyckor



Fallolyckor är den olyckstyp som genererar flest antal besök på akutmottagningar, leder till flest antal inläggningar på sjukhus och är även den olyckstyp som leder till flest dödsfall. Fixaren är en funktion med ett tydligt uppdrag - att förebygga fallolyckor bland kommunens invånare, så att våra äldre känner sig trygga i sina hemmiljöer. Fixaren - som heter Benny - är anställd i Västerviks Bostads AB men arbetar på uppdrag av både Bostadsbolaget och Västerviks kommun.

Under 2023 gjorde Benny 771 hembesök, varav 429 var till våra egna hyresgäster och resterande 342 var andra kommuninvånare som ingår i den kategori som kan ta del av hans hjälp. Han "fixade" 4 370 olika saker - allt från att hänga upp gardiner och ta upp eller ner taklampor. Bland annat har han under 2023 kontrollerat brandvarnare och brandsläckare hos samtliga 771 som han har besökt, och i 5 % av besöken har han monterat upp nya brandvarnare där det saknats.

Träffpunkter för trevlig samvaro



För att bidra till stimulans och social gemenskap bland våra äldre hyresgäster, har vi skapat något som vi kallar för Träffpunkten. Vi har en verksamhetsansvarig som hittar på roliga aktiviteter, allt från utflykter till sittande gymnastik, bingo, musikunderhållning, frågesporter mm. Varje vecka, bortsett från vid semester, sjukdom eller andra obligatoriska möten, genomför Susanne som är ansvarig för aktiviteterna i genomsnitt två aktiviteter per Träffpunkt. 2023 var det hela 3 193 besökare vid cirka 240 tillfällen. Det blir drygt 13 deltagare per gång.

Här kan man umgås under enklare former, känna samhörighet och få ett stöd i vardagen. Vi driver träffpunkterna som en öppen verksamhet i några av våra större bostadsområden där vi har trygghetsboenden och riktar oss främst till seniorer - både de som bor i våra bostäder och andra som vill komma och umgås.

När vår nye VD precis hade tillträtt, tog han tillfället i akt utmanade Träffpunktens deltagare i en flerkamp. Vem som gick vinnande ur striden förblir en hemlighet.

Bosocialt arbete

Vi har ett bosocialt fokus i allt vi gör och detta ingår som en naturlig del av vår förvaltning av både bostäder och lokaler. Det handlar om att se till att alla våra hyresgäster trivs hos oss, att motverka störningar och att se till att hyrorna betalas. Vår organisation består av en bosocial samordnare med ett nära samarbete med förvaltare, fastighetsskötare och Bobutiken. Externt har vi kontakt med polis, socialförvaltning och andra myndigheter.

Vår bosociala samordnare arbetar förebyggande för att hjälpa människor som av olika anledningar har hamnat i svårigheter eller upplever andra problem i sitt boende. Tillsammans med fastighetsskötarna jobbar vi för att undvika vräkningar och att inte göra människor bostadslösa. En viktig del i det bosociala arbetet är att säkerställa att våra hyresgäster betalar sin hyra. En annan del av det bosociala arbetet är den Boskola som vi har både för ungdomar och för människor som är nya i Sverige. Ett pass tar omkring tre timmar och innehåller information om allt ifrån källsortering till tvättstugan och regler kring boendet.

Vi arbetar också tillsammans med Västerviks kommun med sociala kontrakt där kommunen hyr en lägenhet av oss till en person som inte uppfyller de krav vi ställer på bostadssökande och har under året samverkat med kommunen i projektet Bostad Först.



Personalen är vår viktigaste resurs

Företagets personal är den viktigaste resursen och vår utgångspunkt är att människor som mår bra, både fysiskt och psykiskt, också presterar bra. Vi vill att våra medarbetare går till arbetet med ett leende och att alla är medvetna om att det är vi som gemensamt skapar vår arbetsmiljö. Vårt systematiska arbetsmiljöarbete är en naturlig del av verksamheten och det omfattar alla fysiska, psykologiska och sociala förhållanden som har betydelse för arbetsmiljön. En bra arbetsmiljö höjer kvaliteten på hela verksamheten och skapar goda resultat på alla andra av våra målområden.

Ledningsvisionen ”*målmedvetna medarbetare med självförtroende, självkänsla och arbetsglädje*” handlar bland annat om att tydliga mål kan nås på olika sätt beroende på individens förutsättningar. Vår nye VD har även fört in det tillitsbaserade ledarskapet, som handlar om att man som chef ska agera kompass som sätter riktning och ramar, fungera som coach som stöttar och motiverar, samt är en ”vägröjare” som skapar handlingsutrymme och förutsättningar.

Varje år genomför vi en medarbetarundersökning, där bland annat ”employee Net Promotion Score” finns med. Det handlar om huruvida medarbetaren känner att hen kan rekommendera företaget för andra. Just den är frågan började vi att inkludera 2022, och resultatet var mycket högt. När vi genomförde undersökningen 2023 fick vi det bekräftat. Bolagets eNPS är 66,4; våra anställda är ambassadörer för Bostadsbolaget!



Ekologisk hållbarhet

2023 gick till historien som det varmaste året som uppmätts på jorden och präglades av extrema väderhändelser. Klimatförändringarna är ett reellt hot mot kommande generationer. Genom att använda fjärrvärme som huvudsaklig uppvärmning blir vi klimatpositiva, och all el som vi köper externt är ursprungsgaranterad från vattenkraft. Men vi behöver öka vårt arbete för att på egen hand bli klimatpositiva. Bostadsbolaget har en viktig roll i klimatanpassningen och behöver minska energiförbrukningen, och säkra våra fastigheter för extrema väderhändelser.

Styrelsen har sänkt direktavkastningskravet för våra energibesparande investeringar så att vi kan göra fler investeringar under kortare tid. Den har även satt ett mål att vi senast vid utgången av 2025 ska producera minst 1 GWh egen energi. Den kraftiga ökning av installerad effekt egenproduktion av energi i tabellen nedan är ett direkt resultat av båda dessa beslut.

Ekologisk hållbarhet	Enhet	2021	2022	2023
<i>Bolagets miljöpåverkan</i>				
Antal lägenheter i bolagets bestånd	st	3 316	3 316	3 323
Energianvändning i bolagets bestånd ¹	MWh	41 034	38 564	37 695
Energianvändning per lägenhet	kWh	12 375	11 630	11 344
Andel förnyelsebar energi som används av bolaget	%	97	97	97
Installerad effekt egenproduktion av energi	kWp	62 000	62 000	241 000
Antal laddstolpar för elbilar	st	20	23	29
Vattenförbrukning i beståndet	kbm	253 969	283 037	274 515
Vattenförbrukning per person	liter/dygn	105	117	113
Klimatavtryck per lägenhet ²	kg CO ₂	-380	-921	-945
Koldioxidutsläpp från fordon och bilar	Ton CO ₂	80	53	19
Andel hyresgäster som tycker att Bostadsbolaget bidrar till en hållbar utveckling	%	89 %	83 %	89 %
Miljökrav i upphandling	Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

¹ Energianvändningen är normalårskorrigerad

² Klimatavtrycket det senaste året är preliminärt och fastställs i april efterföljande år. Det gör att utfallet enligt föregående års årsredovisning revideras.

Historiska data för 2021 och 2022 är i vissa fall reviderade från förra årets årsredovisning, vilket beror på nya verifierade underlagsdata.

LÅNGSIKTIGT MILJÖTÄNK

Bostadsbolaget erbjuder miljövänligt och tillgängligt boende. Valfungerande och funktionella system för avfallshantering och återvinning underlättar för hyresgästerna. Närheten till service, kollektivtrafik, laddstolpar och cykelvägar kan minska beroendet av klimatbelastande transportsätt. Den som bor i lägenhet bor klimatsmart, då det är ett mer energieffektivt boende jämfört med exempelvis villaboende.

I Bostadsbolaget sker uppvärmning av vatten och värme till största delen genom fjärrvärme. All el som vi köper skapas via vattenkraft och den är ursprungsgaranterad. 2022 beslutade styrelsen att vi under de närmaste åren ska öka vår egen energiproduktion betydande.

Våra gårdsmiljöer blir en viktig del i den framtida klimatanpassningen med lektytor, mötesplatser och grönytor. Ängsmark klarar varmare och torrare perioder bättre än gräsytor och lokalt omhändertagande av dagvatten blir en viktig del i vårt miljöarbete, samt kan underlätta bevattning under perioder då bevattningsförbud råder.

För att spara vatten har vi under flertalet år bland annat arbetat med ronderingar för att tidigt upptäcka vattenläckor, samt installerat vattenbesparande tvättmaskiner och kranar. I samband med vattenmätarbyten förra året, har vi kunnat minska trycksättningen

på ingående ledningar vilket både minskar vattenförbrukningen och minskar slitaget på ledningssystemen.

LONA (lokal naturvårdssatsning) är ett initiativ från Naturvårdsverket som vi har anslutit till. För att möta behovet av klimatanpassning, men även för att öka den biologiska mångfalden, kommer vi att arbeta med att lyfta fram viktiga karaktärsträd, iordningställa ängsmark osv. Som hyresgäst kommer man att lägga märke till nya skyltar som berättar om träd och arter som trivs på våra gårdar och grönområden.

Under 2023 har vi skapat ett coachningsteam för grönytor och rekryterat mer kompetens inom utemiljö. Vi arbetar även aktivt med att se över våra tekniska installationer för att systematiskt byta ut det som genererar störst klimatnytta och har påbörjat en kartläggning av våra fastigheters ekosystemtjänster.

VBABs Energiförbrukning:
117 kWh/kvm
(Riket* 120 kWh/kvm)

VBABs Vattenförbrukning:
113 liter/person och dygn.
(Riket* 140 liter/person och dygn)



* Källa: Energimyndigheten respektive Sveriges Allmännytta.

Arbete för ökad biologisk mångfald



Rödlistad art: Reliktbock



Invasiv art: Parkslide

Biologisk mångfald innebär variationer av arter, organismer och ekosystem. Många av dessa är beroende av varandra för att kunna överleva och frodas. I december 2022 beslutade FN om ett mer omfattande och ambitiöst ramverk med nya globala mål för att stoppa och vända den pågående förlusten av biologisk mångfald.

Vi har under 2023 börjat att inventera viktiga ekar och tallar, och genom det arbetet har flera rödlistade arter kunnat registreras. Vi har planterat 7 000 s.k. pluggplantor och satt ut kvadratreferensytor för att kunna följa etableringen av ängsplantor och även göra jämförelser på artrikedom mellan ängs- och gräsytor. Det hjälper oss att visualisera biologisk mångfald.

I samarbete med kommunskogar har vi fått hjälp att friställa värdefulla ekar och tallar samt minskat risken för spridning av alm- och askskottsjuka. Att hålla borta den invasiva arten Parkslide har också arbetats in som prioriterad åtgärd bland våra fastighetskötare. Borttaget växtmaterial bränns sedan direkt hos Västervik Miljö & Energi AB för att undvika fortsatt spridning.

Att samverka och lära av varandra



I arbetet med att vara ledande i hållbarhet ingår att nätverka och jämföra sig med andra. Att byta erfarenheter för att utvecklas, inspireras och komma fram till nya lösningar är ett förhållningssätt som har blivit tydligt under 2023.

När det gäller vårt arbete för ekologisk hållbarhet, har vi blivit efterfrågade både som referens och som föredragshållare. I mars berättade vi för Allmännyttan om ”När taxor och klimat driver på vattenbesparande åtgärder”. I maj fick 40 deltagare på Svenska Ekokommuners årsmöte en guidad tur i Gamleby på temat biologisk mångfald och vattensparande åtgärder. I oktober höll vår hållbarhetscoach tillsammans med projektledarna för Hälsocentral och Särskilt boende i Gamleby ett föredrag på mässan Svenskt Vatten. Tema: ”Minskad vattenförbrukning genom innovation, aktiv fastighetsförvaltning och kommunikation”.

Under året har vi även tagit emot flera företagsbesök från bostadsbolag och andra, under vilka vi bland annat har kunnat visa upp hur vi arbetar med återvinning i våra renoverings- och underhållsprojekt.

Vi vann Sveriges Miljöstrategipris 2023!

I tuff konkurrens med stora organisationer som Lantmännen, Spendrups och Ragn-Sells, vann vi årets svenska miljöstrategipris tack vare vårt långsiktiga och fokuserade arbete för ett hållbart Västervik. I en hård slutstrid blev skalbarheten på vårt arbete avgörande. Med skalbarhet menas att vårt sätt att arbeta med enkla medel kan kopieras av andra. Att delta i nationella tävlingar ger oss möjligheten att jämföra hur våra metoder och arbetssätt håller i ett vidare perspektiv, det ger det lilla extra som tar oss till nästa nivå.

Bakgrunden till nomineringen som ledde till vinst tog sin utgångspunkt i att bolaget 2018 anslöt sig till Allmännyttans Klimatinitiativ och därigenom skulle tydliggöra arbetet kring att minska utsläppen och bli fossilbränslefria till 2030 (en ambitionsnivå som senare blev högre och nu är det beslutat att vi ska vara fossilbränslefria redan 2025).

Ägardirektivet 2019 att bli ledande i omställningen för att göra Västervik till ett hållbart samhälle ledde både till internrekrytering av en hållbarhetscoach och till att vi från 2020 började göra analyser där de tre hållbarhetsperspektiven tydliggjordes. I våra hyresgästundersökningar kunde vi 2021 och 2022 se att man tyckte att vi jobbade för hållbarhet, men förväntningarna på utemiljöerna infriades inte. En av våra fastighetsköpare föreslog att vi borde skapa en arbetsgrupp med specialkompetens inom trädgårdsskötsel och via den höja kompetensen inom hela bolaget.

Ett ökat fokus på hållbarhetsarbetet med det som framkommit i våra analyser och kundundersökningar blir starten för projektet där: 1) potentiella platser för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) analyseras, 2) de ekosystemtjänster som träd och grönytor bidrar med lyfts fram, 3) gräsytor konverteras till äng som bättre klarar torka och bevattningsförbud, 4) karaktärsträd inventeras och nyckelarter registreras för att öka den biologiska mångfalden samt 5) underlag tas fram för att sätta nya mål kring biologisk mångfald med artstödande arbete och index på grönytor.



Ekologisk
hållbarhet

Domarkommitténs motivering till att ge oss Sveriges Miljöstrategipris 2023 lyder:

"I en tid när vår planet står inför utmaningar inom biologisk mångfald, klimatförändringar, hälsa, välmående och social hållbarhet, har Västerviks Bostads AB visat vägen genom att integrera alla dessa kritiska frågor i en övergripande strategi.

Det är imponerande att se hur det kommunala bostadsbolaget har förankrat engagemanget i hela företaget, vilket har skapat en stark intern drivkraft för en bättre framtid.

De ambitiösa steg som Västerviks Bostads AB nu tar kan med stor sannolikhet inspirera andra bostadsbolag att följa efter. Med beundran tillkännager juryn Västerviks Bostads AB som mottagare av Miljöstrategipriset 2023."

Energibesparing

Ekologiskt hållbarhetsmål:
Producera 1 GWh egen energi



- 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 hösten 2022 beslutade styrelsen att bolaget vid utgången av 2025 ska producera 1 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

Ekologiskt hållbarhetsmål:
Fossilfritt 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 effekttoppar och vi går successivt över till att driva dem med fossilfri dieselolja (HVO).
- Bolagets bilar byts ut mot el- eller gasdrivna där det är möjligt och vi använder fossilfri diesel (HVO) i kvarvarande dieslbilar. Vi byter även successivt ut maskiner och redskap mot fossilbränslefria alternativ.
- Vi köper uteslutande grön el.

Material och avfall



- Vi har källsortering i alla våra fastigheter och en plan för hur alla våra hyresgäster ska få möjlighet att källsortera alla fraktioner som återvinns i Västerviks kommun.
- Våra upphandlade leverantörer av byggmaterial är ISO 14001-certifierade och arbetar aktivt med att minska sin miljöpåverkan. Det leder till att vi bygger med mer miljövänliga produkter.
- I våra upphandlingar ställs krav på att anbudsgivare ska arbeta efter ett miljöledningssystem och även presentera det interna miljöarbetet. I tillägg ingår vi i Allmännyttans upphandlingsenhet HBV:s miljöråd för att utveckla ramavtal som svarar upp till aktuella och framtida miljö- och klimatkrav vid inköp och upphandling.
- Vi källsorterar allt byggavfall i olika fraktioner som brännbart, metall, el och gips m.m.

Gifter och hälsa



- Vi undersöker alltid förekomst av PCB och asbest vid om- och nybyggnation och sanerar vid behov.
- Vid rivningar av fastigheter gör vi alltid en miljöinventering.
- Vi har fasat ut gifter i sådant som bekämpningsmedel, fasadtvätt och rengöringsmedel och vi använder hetvatten vid ogräsbekämpning.
- Vi för ett kemikaliregister med hjälp av Svensk arbetshygien där vi får överskådlig information om risker med produktblad för alla kemikalier vi använder. Det gör det lättare för oss att hitta och byta ut hälsovådliga och miljöskadliga produkter. All personal har tillgång till listan och ska använda den som ett stöd vid inköp av produkter. Med hänsyn till miljön och personalens hälsa har vi valt att helt avstå från att använda hårdplaster i lim, fogsikum 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. Emissionsfaktorer används för att omvandla klimatavtrycket för olika bränsleslag. Ett annat namn för emissionsfaktor är GWP-värde (**G**lobal **W**arming **P**otential).

Bostadsbolaget köper uteslutande el från vattenkraft med ursprungsgarantier. Emissionsfaktorn* för den elen är 3, för olja är den 267 och för pellets 5,2. Den fjärrvärme som Västervik Miljö och Energi levererar är ”nettopositiv”. I deras senaste hållbarhetsboksut (2022) var emissionsfaktorn -106 och i april 2024 kommer den för 2023 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. koldioxidekvivalenter, 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 koldioxidekvivalenter kan vi på ett enkelt sätt jämföra de olika bränslenas bidrag till växthuseffekten och lägga ihop dem.

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. Den negativa emissionsfaktorn för fjärrvärme gör oss klimatpositiva.



Bilderna visar inmätningar av tall och ek.

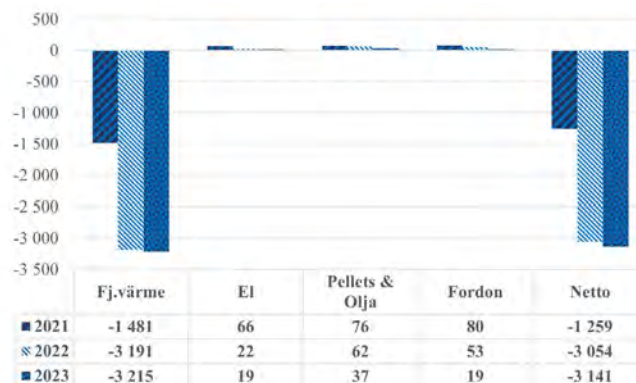
Vi deltar i Allmännyttans Klimatinitiativ och där mäter vi klimatavtrycket med avseende på uppvärmning och varmvatten samt drivmedel.

Sedan finns exempelvis köldmedier i maskiner och system som gör att vi trivs (inomhusklimat och ventilation). Om köldmedier läcker ut är de ofta en riktig miljöbov. Vi använder flera olika köldmedier i våra system och totalt uppgår de till 1 474 ton koldioxidekvivalenter (CO₂e). Att byta köldmedier mot mer miljövänliga gör därför stor skillnad med anledning av den miljöpåverkan ett eventuellt läckage skulle leda till.

Vi konstaterar att vi är klimatpositiva tack vare valet av fjärrvärme som huvudsakligt värmeslag i vårt fastighetsbestånd. Under 2023 har ett arbete inletts för att se över vilka ekosystemtjänster våra fastigheter bidrar med. Med den kartläggningen kommer vi att kunna fatta beslut om åtgärder på fastighetsnivå som skapar verklig klimatnytta. Vi kommer även att kunna lyfta fram de värden såväl träd som övriga gröna ytor bidrar med i en framtid med mer extrema väderförhållanden.

Klimatbudget	Enhet	2020	2021	2022	2023
Fjärrvärme	tkr	1 420	740	1 595	1 608
El	tkr	-453	-33	-11	-9
Pellets	tkr	-12	-9	-10	-2
Olja	tkr	-22	-29	-21	-16
Fordon	tkr	-33	-40	-26	-10
SUMMA	tkr	900	629	1 527	1 570

Klimatpåverkan för värme, varmvatten och drivmedel (ton CO₂e)



* Naturvårdsverkets emissionsfaktorer används i beräkning för olja och pellets. För el används från 2021 Vattenfalls livcykelinkluderande faktor för vattenkraft. Före 2021 användes faktorn för Nordisk Elmix”. För fjärrvärme används Västerviks Miljö & Energi ABs framräknade emissionsfaktor enligt deras senaste hållbarhetsboksut.

Ekonomisk hållbarhet

Fastigheter är långsiktiga investeringar och hög ekonomisk uthyrningsgrad är grunden för vår livskraftighet. Genom en ansvarsfull fastighetsförvaltning och en stabil ekonomisk utveckling, kan bolaget erbjuda attraktiva och hållbara bostäder i många år framåt. Många av våra våra fastigheter kan omvandlas i stället för att bygga nytt.

Vår målsättning är att vara förstahandsvalet för de som vill bo i hyresrätt i vår kommun. Vi arbetar förebyggande med planerat underhåll och följer efterfrågade lösningar från både nuvarande och framtida hyresgäster. Därmed säkerställer vi kvaliteten i våra befintliga bostäder genom hela fastighetens livslängd och möjliggör för hyresgäster att påverka utseendet i sina lägenheter. Då förblir våra bostäder konkurrenskraftiga och det gör oss till en attraktiv hyresvärd.

Ekonomisk hållbarhet		Enhet	2021	2022	2023
Förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet					
Underhållskostnad	befintligt bestånd	kr/kvm	211	302	323
Investering	färdigställd nyproduktion	antal lgh	28	0	7
	förvärv	antal lgh	0	0	0
Uthyrningsgrad	bostäder (kr)	%	99,2	99,2	99,2
	lokaler (kvm)	%	98,4	97,9	99,5
Driftnetto		kr/kvm	518	534	495
Avkastning ¹		%	4,8	5,1	4,3
Självfinansiering ²		%	171,1	80,1	38,3
Hyresnivå		kr/kvm	1 070	1 094	1 129
Hyresförändring		%	1,5	2,15	3,95
Total inköpsvolym	Från samtliga leverantörer	tkr	391 629	455 977	598 350
	varav från lokala företag	tkr	285 935	299 529	391 542
Bygg-/fastighetsrelaterade inköp (ingår i total inköpsvolym)	Från samtliga leverantörer	tkr	230 205	284 424	403 802
	varav från lokala företag	tkr	159 149	168 411	238 469

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.

LÅNGSIKTIGHET I FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Bostadsbolaget äger vid årets slut 3 323 bostadslägenheter. Målsättningen är att tillhandahålla tryggt och bekvämt boende som passar i livets alla olika faser. Västerviks kommun har en åldrande befolkning. Därför har vi sedan lång tid tillbaka satsat på att göra våra bostäder tillgängliga. Det gäller både i nyproduktion och i vårt befintliga bestånd.

Bostadsbolaget äger fastigheter i centralorten Västervik och i Gamleby, Ankarsrum och Överum. Vi äger också särskilda boenden i Gunnebo, Hjorted och Edsbruk. I dagsläget är alla våra lägenheter uthyrda och vi hade en omflyttningsgrad på 14 procent under 2023. Det är något lägre än året innan men samma nivå som 2021.

Bolagets ekonomiska styrka ligger i att vi har ett betydande bestånd av äldre och väl underhållna fastigheter. Vi har ett starkt fokus på förebyggande underhållsarbete där samtliga lägenheter ronderas med jämna intervall. Under 2023 har vi lagt mer än 87 mkr på underhåll av vårt fastighetsbestånd inom Bostadsbolaget. På grund av så kallade K3-regler, där man i redovisningen tar hänsyn till komponenters livslängd, landar en stor del av underhållsinvesteringarna i balansen.

Vi planerar för att bygga i en ekonomiskt hållbar takt där självfinansiering utgör en viktig del av investeringen. Det gör oss mindre ränteberoende, vilket är särskilt viktigt när räntenivån ökar. Ägaren sätter årligen avkastningskrav på bolaget. Avkastningen definieras som rörelseresultatet genom balansomslutningen. En ökande balansomslutning gör det allt svårare att hålla en hög avkastningsnivå.

Vi prioriterar att bygga i attraktiva lägen för att försäkra oss om att fortsätta ha en hög uthyrningsgrad även i framtiden. Byggnationen av det nya särskilda boendet i Gamleby har pågått under hela 2023 och när det står färdigt kommer vi att ha ytterligare 52 lägenheter mitt i Gamleby. Vidare förvärvades det bolag som äger det särskilda boendet Lindögården i december 2023. Här ser vi en möjlighet att skapa effektiviseringar i driften med befintlig personal.

Vi handlar upp våra investerings- och underhållsprojekt genom olika entreprenadformer och genomför vissa projekt i egen regi. Vi jämför och utvärderar kvalitet och ekonomi i de projekt vi utför i egen regi genom att låta externa entreprenörer komma in med anbud och sedan genomföra likartade projekt.

Hälsocentralen i Gamleby



VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

I juni 2000 beslutade Västerviks kommun att personalstyrkan hos kommunens fastighetskontor respektive Bostadsbolaget skulle slås samman till en personalgrupp och samtlig personal skulle vara anställd i Bostadsbolaget. Vid samma tidpunkt, lades även grunden till det vi idag kallar för Förvaltningsavtalet. Det innebär att Bostadsbolaget fick ansvaret för den tekniska och ekonomiska förvaltningen av kommunens verksamhetslokaler. Fastighetsbolaget TjustFastigheter AB bildades i december 2009, och kostnader som tidigare legat på primärkommunen hanterades istället av TjustFastigheter AB.

Bostadsbolaget har tre affärsområden; Ägda, Sålda tjänster och Förvaltade. **Ägda** avser intäkter och kost-

nader som berör Bostadsbolagets egna fastigheter. **Sålda tjänster** är främst de arbeten som bolaget åtar sig att efter särskild beställning och ersättning utföra inom TjustFastigheters bestånd. Det handlar såväl om investerings- som underhållsprojekt, där vår personal påtar sig ansvaret som byggherreombud. Där ingår även att efter särskild beställning och ersättning tillhandahålla programhandlingar inför kommunens beslut och beställning av en investering. En mindre del av totala intäkter och kostnader för affärsområdet Sålda tjänster utgörs av fordonsverkstaden. Det sista affärsområdet, **Förvaltade**, avser TjustFastigheter ABs befintliga bestånd och driften av detta. Här ingår även drift av några få fastigheter som ägs av kommunen.

Resultaträkning (tkr)	Ägda		Sålda Tjänster		Förvaltade	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning	345 075	323 372	150 706	143 904	108 295	95 428
Fastighetskostnader	- 274 881	- 244 362	- 148 121	- 141 142	- 103 731	- 89 885
RÖRELSERESULTAT	70 194	79 011	2 585	2 761	4 564	5 544
Finansnetto	- 41 402	- 25 598	0	- 1	13	- 15
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	28 792	53 412	2 585	2 760	4 577	5 529

En detaljerad resultaträkning per affärsområde finns i not 1.

Samordning - bra för både Bostadsbolaget och kommunen

Konstellationen med kommunens båda fastighetsbolag har inneburit större möjligheter till underhåll och utveckling av kommunens verksamhetslokaler samtidigt som kommunen får ett större ekonomiskt utrymme för sin kärnverksamhet.

Fördelarna med den större organisation som de tre affärsområdena utgör är många. Vi kan nyttja samma arbetsledning för alla personalgrupper för båda bolagen. Vi blir en mer attraktiv arbetsgivare med fler medarbetare inom respektive kompetensområde, vilket skapar dynamik och utvecklingsmöjligheter.

Vi har driftkontor nära våra kunder – genom förvalt-

ningsavtalet delar Bostadsbolaget och TjustFastigheter AB på fastighetssköterna vilket ger förutsättningar till fler lokala driftkontor och en mer kostnadseffektiv och rationell fastighetsskötsel. Vi delar kostnader mellan båda bolagen för kontorsutrymmen, maskiner och system.

Dessutom blir våra upphandlingsvolymerna större per produktområde och vår upphandlingsorganisation är professionell med specialkompetens för en fastighetsägares behov. Kort sagt får ägaren, dvs kommunen, en kostnadseffektiv förvaltning av sina verksamhetslokaler och sitt bostadsbestånd.

Vi skapar affärer för det lokala näringslivet



Under 2023 köpte Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB tillsammans varor och tjänster för 598 miljoner kronor. Alla inköp till båda bolagen sker via Bostadsbolaget. Det är även Bostadsbolaget som genomför upphandlingar och tecknar avtal som har direkt anknytning till vår roll som fastighetsägare och fastighetsutvecklare.

Våra inköp består av byggmaterial och -tjänster när vi bygger nytt eller när vi underhåller, renoverar och förädlar det befintliga beståndet. I inköp ingår även städtjänster, uppvärmning och el, telefoni och alla våra datasystem. Med inköp menar vi allt som vi blir fakturerade från olika leverantörer för båda bolagen.

Inköpsvolymerna är betydande för det lokala näringslivet. Lokala företag levererade varor och tjänster för 392 miljoner kronor till oss under 2023. I tabellen ser vi hur stor del av våra inköp som genomfördes med lokala eller regionala företag förra året, samt hur stor del av inköpen som kopplas till byggbranschen.

Inköp (tkr)	Totalt	varav inom bygg
Sverige	598 350	403 802
varav från lokala företag i Västerviks kommun	391 542	238 469
varav från regionala företag	88 241	81 467

Regionala: Företag med verksamhetsenhet/kontor inom området från kommungränsen till Oskarshamn, Vimmerby, Linköping, Norrköping.

Vi handlar från många leverantörer

Våra totala inköp under 2023 omfattade nästan 600 miljoner kronor. Vi handlade från 659 olika leverantörer, vilket var en liten minskning jämfört med året innan. Ser vi till leverantörer i Västerviks kommun, dvs lokala leverantörer, minskade dessa något i antal från 289 stycken 2022 till 283 under 2023. Regionala leverantörer ökade, om än marginellt. Vi för löpande dialoger med våra leverantörer både med avseende på hur de upplever oss och hur vi upplever deras leveransförmåga.

Under 2023 har vi ökat vår närvaro i träffar med det lokala näringslivet. Det har både varit i form av frukostmöten där vi deltagit i paneldebatt, och andra sammanhang som exempelvis Tillväxtdagarna. Vi vill ha en nära relation till det lokala näringslivet och ses som en - av flera - motorer som bidrar till att Västervik blir mer attraktivt och växer.

TYP AV LEVERANTÖR	2022	2023
Lokal	289	283
Regional	47	49
Övriga	326	327
TOTALT ANTAL LEVERANTÖRER	662	659

Hållbarhetsmatris

OMRÅDE

SIDA

KOMMENTAR

Miljö

Policy		Kommunkoncernens Energi- och klimatstrategi, Avfallsstrategi, Träbyggnadsstrategi och Allmännyttans klimatinitiativ samt Ägardirektiv.
Tillämpning av policy	18-21	Våra insatser har framför allt riktat in sig på att minska energiförbrukningen och våra utsläpp av koldioxid. Vi arbetar också med avfallshantering, inklusive utsortering av matavfall, och minskning av giftiga kemikalier samt sanering av asbest och PCB. Vi har även påbörjat ett arbete med att se över våra fastigheters dagvattenhantering.
Väsentliga risker		Den globala uppvärmningen och gifter med extremväder som följd.
Exempel på aktiviteter	19-20	Energibesparande projekt, utbyte av fordon, maskiner och redskap till el- eller bio-bränsle drivna, ersätta olja och diesel mot HVO i fordon och oljepannor. Samtliga medarbetare får en hållbarhetsintroduktion av vår interna hållbarhetscoach. Under 2023 har ett arbete påbörjats för att på fastighetsnivå analysera ekosystemtjänster.
Resultatindikatorer	16	

Sociala förhållanden

Policy		Bolagets riktlinjer för uthyrning samt Ägardirektiv.
Tillämpning av policy	12-17 & 22-25	Genom vårt sätt att vara hyresvärd och en del av Västerviks kommunkoncern vill vi bidra till ett gott samhälle och livskvalitet varje dag.
Väsentliga risker		Minskande och åldrande befolkning, bostadsöverskott, minskad uthyrning, sociala problem som ensamhet, utslagning eller gängbildningar.
Exempel på aktiviteter	14	Vi ger Näringslivsförtur i bostadskön för den som flyttar till Västervik för att börja arbeta.
	14, 17	Fixaren arbetar med att förebygga fallolyckor i hemmet och sparar på så vis både skattepengar och lidande. Vårt bosociala arbete bidrar till att våra hyresgäster trivs hos oss och vårt förebyggande arbete minskar risken för vräkningar och göra människor bostadslösa.
	15	Träffpunktsverksamheten bidrar till stimulans och social gemenskap för våra äldre.
	23	Vi bygger nytt i ekonomisk försvarbar takt och förädlar vår fastigheter för att bidra till att erbjuda bra boende i kommunen.
	24-25	Vi genomför årligen omfattande inköp, varav en stor del genomförs med lokala företag. Det bidrar till ett välmående lokalt näringsliv.
Resultatindikatorer	12, 22	

Personal

Policy		Kollektivavtal och policyer inom personalområdet kring arbetsmiljö och hälsa liksom avtal om samverkan med fackliga organisationer. Strategisk kompetensförsörjningsplan.
Tillämpning av policy	13, 16 & 17	Bolaget satsar mycket resurser på kompetens- och kvalitetsutveckling och deltar i flera koncernövergripande projekt för att utveckla arbetsätten. Vi värnar om varandra och har ett systematiskt arbetsmiljöarbete, med tonvikt på att vi alla är en del av varandras arbetsmiljö. Ett tillitsbaserat ledarskap skapar förutsättningar personliga utveckling.
Väsentliga risker		Kompetensförsörjning, kunskapsförluster i samband med pensionsavgångar, ohälsa, otrivsel, arbetsskador, ohälsosam stress.
Exempel på aktiviteter	7, 13, 17	Handlingsplaner baserade på medarbetarundersökningen. Bolaget satsar mycket på utbildning och utveckling av medarbetarna och har en personalklubb som ordnar aktiviteter och studieresor.
Resultatindikatorer	7, 12	

Mänskliga rättigheter

Policy		Rätten till bostad. Lönekartläggning för jämställda löner, jämställdhets- och mångfalds-policy och policy mot kränkande särbehandling, policy om huskurage. Bosocialt arbetssätt där vi arbetar för rätten till bostad genom sociala kontrakt och samtal och stöd till människor som av olika anledningar riskerar att förlora sitt besittningsskydd.
Tillämpning av policy	14-15, 17	Vi har en transparent rekryteringsprocess och vi anstränger oss för att öka mångfalden när vi rekryterar. Vi genomför lönekartläggningar för att upptäcka ojämsställda löner inför varje löneförhandling. Våra fastighetsskötare med driftkontor i våra bostadsområden arbetar nära hyresgästerna och gör orosanmälan när människor eller husdjur far illa.
Väsentliga risker		Diskriminering, trakasserier, utanförskap.
Exempel på aktiviteter	13-14, 17	Bosocialt arbetssätt där vi främjar rätten till bostad samt olika arbetssätt och aktiviteter för att minska segregation och öka gemenskap i våra områden.
Resultatindikatorer	12	

Antikorruption

Policy		Interna styrdokument mot mutor och bestickning, internrepresentation och rätten att beställa, attestera och utanordna.
Tillämpning av policy		Riktlinjerna är implementerade i verksamheten sedan flera år. Ekonomisystemet är designat för att upptäcka tveksamheter och felaktigheter, bland annat genom bedrägerifilter, krav på dubbla attester vid utanordning och manuella kontroller av kostnader för exempelvis representation.
Väsentliga risker		Mutor och att anställda köper saker för eget bruk på företagets bekostnad.
Exempel på aktiviteter	16	Genom vår verksamhetsutveckling har vi etablerade arbetssätt och rutiner för att följa upp våra resultat att utvecklar våra interna system för verksamhetsuppföljning för att upptäcka eventuella avvikelser.

Nybyggnation Långholmen



Vi bygger 21 nya lägenheter på den fastighet där Centrumgården tidigare låg. Projektet pågår mellan 2023 och efter årsskiftet 2025 beräknas lägenheterna vara redo för inflyttning.

Alla lägenheterna kommer att ha utsikt över Västerviks inlopp.



Renovering av uteplatser och återbruk



Renoveringen av uteplatserna inleds med att den befintliga gräsmattan tas bort och marken jämnas av.



Nya uteplatser som alla har staket runt om.



Betongplattorna kunde återanvändas i de renoverade uteplatserna.

Resultaträkning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Belopp i tusental kronor

	NOT	2023	2022
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2	319 500	306 339
Övriga förvaltningsintäkter	3	18 110	6 829
Aktiverat arbete för egen räkning		15 724	13 414
Ersättning från förvaltningsavtal och sålda tjänster	4	250 744	236 161
Summa nettoomsättning	11	604 077	562 743
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5,6,7,8,11	-302 294	-264 083
Underhållskostnader		-12 990	-13 524
Kostnader sålda tjänster		-141 502	-128 978
Fastighetskatt		-5 398	-5 342
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-64 161	-63 331
Övriga rörelsekostnader		-389	-171
Summa fastighetskostnader		-526 734	-475 429
RÖRELSERESULTAT		77 343	87 314
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	0
Övriga ränteintäkter		184	64
Räntekostnader	11	-41 573	-25 678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		35 954	61 700
Förändring av periodiseringsfond		7 295	3 715
Förändring avskrivning över plan		-2 810	0
Erhållna koncernbidrag		3 000	0
Skatt på årets resultat	10	-13 272	-13 802
ÅRETS RESULTAT		30 167	51 613

För resultaträkning per affärsområde, se sida 24 och not 1.

Balansräkning

per 2023-12-31

Belopp i tusental kronor

TILLGÅNGAR

	NOT	2023	2022
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	1 571 986	1 482 983
Mark	13	106 686	106 608
Markanläggningar	14	46 454	40 446
Pågående ny- och ombyggnader	15	203 363	102 869
Förbättringsutgifter på annans fastighet	16	1 434	1 524
Inventarier	17	11 140	10 489
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 941 063</i>	<i>1 744 918</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	18	5 821	0
Aktier och andelar i andra företag	19	639	637
Andra långfristiga fordringar	20	2 102	1 627
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 562</i>	<i>2 263</i>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 093	1 468
Pågående arbeten för annans räkning		10	166
<i>Summa varulager</i>		<i>1 104</i>	<i>1 634</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	27	29 513	47 959
Skattefordringar		5 023	3 729
Fordringar hos koncernföretag		85 849	0
Övriga kortfristiga fordringar	27	23 749	9 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21, 27	3 838	8 815
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>147 973</i>	<i>70 282</i>
<i>Kassa och bank</i>	22	<i>0</i>	<i>0</i>
Summa omsättningstillgångar		149 077	71 916
SUMMA TILLGÅNGAR		2 098 701	1 819 098

Balansräkning

per 2023-12-31

Belopp i tusental kronor

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	NOT	2023	2022
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		27 243	27 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>		34 243	34 243
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		426 232	374 792
Periodens resultat		30 167	51 613
<i>Summa fritt eget kapital</i>		456 400	426 404
Summa eget kapital		490 642	460 647
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	23	32 015	39 310
Avskrivning över plan		2 810	0
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och skatter	24	66 184	52 186
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	25	1 364 894	1 122 427
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 364 894	1 122 427
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	27	52 004	56 711
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder	27	16 239	19 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26, 27	73 913	68 647
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		142 157	144 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 098 701	1 819 098

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i kronor	<i>Bundet eget kapital</i>			Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond				
Ingående balans per 1 januari 2022	7 000 000	27 242 507		329 945 197	44 927 816	409 115 520
Disposition av föregående års resultat				44 927 816	- 44 927 816	0
Årets resultat					51 612 622	51 612 622
Transaktioner med ägare						
Utdelningar				- 81 200		- 81 200
Summa transaktioner med aktieägare	0	0		- 81 200	0	- 81 200
Utgående balans per 31 december 2022	7 000 000	27 242 507		374 791 813	51 612 622	460 646 942

	<i>Bundet eget kapital</i>			Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond				
Ingående balans per 1 januari 2023	7 000 000	27 242 507		374 791 813	51 612 622	460 646 942
Disposition av föregående års resultat				51 612 622	- 51 612 622	0
Årets resultat					30 167 301	30 167 301
Transaktioner med ägare						
Utdelningar				- 172 200		- 172 200
Summa transaktioner med aktieägare	0	0		- 172 200	0	- 172 200
Utgående balans per 31 december 2023	7 000 000	27 242 507		426 232 235	30 167 301	490 642 043

Kassaflödesanalys

	2023		2022	
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	35 954		61 700	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	64 161		63 331	
Reavinst som ingår i resultatet	-332		-276	
Reaförlust som påverkat resultatet	389		170	
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	619		1 627	
Summa	100 791		126 552	
Utbetalad inkomstskatt	108		-1 735	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	100 899		124 817	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	530		-297	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-77 691		-10 347	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-2 373		20 314	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 365	21 365	134 487	134 487
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetalning för investering i fastigheter och pågående projekt	-256 437		-149 530	
Utbetalning för investering i annans fastighet	0		0	
Utbetalning för investering i inventarier	-4 256		-5 177	
Inbetalning från försäljning av fastigheter	0		0	
Inbetalning från försäljning av inventarier	332		276	
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	-6 299		-1 714	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-266 660	- 266 660	-156 145	-156 145
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av nyttjande av koncernkredit	242 467		21 739	
Erhållna koncernbidrag	3 000		0	
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-172		-81	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	245 295	245 295	21 658	21 658
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 2023 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet 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. Bolaget vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

LEASING

Samtliga leasingkostnader redovisas som operationella leasingavtal och leasingutgifterna kostnadsförs linjärt.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

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 rap-

porterna 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

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 framåttriktat.

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 tidvärde 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) redovisade 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.

Marknadsvärdering

Marknadsvärderingen har gjorts med en internt utvecklad modell. Värderingen enligt vår interna modell är avstämd mot en extern värdering av cirka en fjärdedel av beståndets värde. Denna externa värdering har använts som referens i vårt interna värderingsarbete. I vår driftnettomodell har vi använt verkliga hyror och verklig graddagsjusterad värmeförbrukning. För övriga driftskostnader och underhåll har ett schablonvärde använts. Marknadsvärdet erhålls genom att det framräknade driftnettot per fastighet divideras med en direktavkastning som ligger mellan 4 % och 7 %.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör. Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt utgörs av nominellt anskaffningsvärde.

VARULAGER

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Anskaffningsvärdet beräknas genom tillämpning av först in först utmetoden (FIFU). Nettoförsäljningsvärde är försäljningsvärdet efter avdrag för beräknade kostnader som direkt kan hänföras till försäljningstransaktionen.

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.

NOT 1

Resultaträkning per Affärsområde

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Belopp i tusental kronor

	AO Ägda		AO Sålda tjänster		AO Förvaltade	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning						
Hysesintäkter	319 474	305 976			26	362
Övriga förvaltningsintäkter	9 878	3 982	230	9	8 003	2 800
Aktiverat arbete för egen räkning	15 724	13 414				
Ersättning från förvaltningsavtal och sålda tjänster			150 477	143 895	100 267	92 266
Summa nettoomsättning	345 075	323 372	150 706	143 904	108 295	95 428
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	- 193 458	- 163 568	- 6 542	- 11 826	- 102 293	- 88 648
Underhållskostnader	- 12 990	- 13 524				
Kostnader sålda tjänster			- 141 502	- 128 978		
Fastighetsskatt	- 5 398	- 5 342				
Avskrivningar och nedskrivningar	- 62 646	- 61 927	- 77	- 167	- 1 438	- 1 237
Övriga rörelsekostnader	- 389			- 171		
Summa fastighetskostnader	- 274 881	- 244 362	- 148 121	- 141 142	- 103 731	- 89 885
RÖRELSERESULTAT	70 194	79 011	2 585	2 761	4 564	5 544
Resultat från finansiella anläggningstillgångar						
Övriga ränteintäkter	168	62			17	
Räntekostnader	- 41 570	- 25 660		- 1	- 3	- 15
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	28 792	53 412	2 585	2 760	4 577	5 529

För mer information om våra affärsområden, se sida 24.

		2023	2022
NOT 2	HYRESINTÄKTER		
	Bostäder	238 151	230 303
	Lokaler	83 659	79 392
	Övrigt	3 384	3 241
	Summa	325 194	312 936
	Avgår outhyrda objekt		
	Bostäder	-355	-523
	Lokaler	-3 255	-4 190
	Övrigt	-411	-377
	Hysesrabatter	-1 674	-1 507
	Summa	-5 695	-6 597
	SUMMA HYRESINTÄKTER	319 500	306 339
NOT 3	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
	Ersättningar	1 575	1 697
	Sidointäkter	4 261	3 499
	Kundfakturerade kostnader	14	29
	Återvunna fordringar	31	39
	Försäljning värme, el och vatten	1 263	1 290
	Elstöd	10 634	0
	Vinst avyttring inventarier	332	276
	Vinst avyttring fastighet	0	0
	SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	18 110	6 829
NOT 4	ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL OCH SÅLDA TJÄNSTER		
	Avtalad ersättning drift	104 844	97 795
	Fordran/skuld drift	-4 577	-5 529
	Nettoersättning drift	100 267	92 266
	Fakturerad ersättning underhåll	37 310	31 464
	Nettoersättning underhåll	37 310	31 464
	Fakturerad ersättning investeringsprojekt	97 448	90 475
	Nettoersättning investeringsprojekt	97 448	90 475
	Fakturerad ersättning övrig förvaltning	15 719	21 956
	Summa	250 744	236 161
	SUMMA SKULD FÖRVALTNING	-4 577	-5 529

		2023	2022
NOT 5	DRIFTKOSTNADER		
	Reparationer/fastighetskötsel	-41 434	-35 167
	Taxebundna kostnader	-66 377	-52 176
	Uppvärmning	-50 876	-44 304
	Personalkostnader	-95 899	-87 950
	Övriga driftskostnader	-47 708	-44 486
	SUMMA DRIFTKOSTNADER	-302 294	-264 083
NOT 6	PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER		
	Meddelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor		
	Antal anställda (= årsarbeten)	148,2	145,5
	varav män	79 %	83 %
	Antal styrelseledamöter och VD	10	10
	varav män	90 %	80 %
	Uppgift om sjukfrånvaro		
	Total sjukfrånvaro	3,3 %	3,6 %
	- långtidssjukfrånvaro	6,2 %	0,9 %
	- sjukfrånvaro för män	2,7 %	3,2 %
	- sjukfrånvaro för kvinnor	5,4 %	5,5 %
	- anställda - 29 år	3,3 %	3,2 %
	- anställda 30 - 49 år	1,9 %	2,5 %
	- anställda 50 år -	4,2 %	4,5 %
	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	Löner och andra ersättningar	74 968	71 249
	Sociala kostnader	25 506	24 571
	Pensionskostnader	8 822	9 006
	Summa	109 296	104 826
	Löner m.m. fördelat mellan ledning och övriga anställda		
	Styrelse och VD: löner och andra ersättningar	2 464	2 117
	Styrelse och VD: sociala kostnader	1 746	2 047
	varav pensionskostnader VD	782	1 112
	Summa	4 210	4 164
	Övriga anställda: löner och andra ersättningar	72 504	69 132
	Övriga anställda: sociala kostnader	32 582	31 530
	varav pensionskostnader övriga anställda	8 040	7 893
	Summa	105 086	100 662

Avser VD: Vid uppsägning från styrelsen gäller en uppsägningstid om 12 mån

		2023	2022
NOT 7	ERSÄTTNING TILL REVISORER		
	- Revision		
	Deloitte	165	141
	- Konsultation		
	Deloitte	140	113
	Lekmannarevisorer		
	- Revision	134	134
NOT 8	LEASINGAVTAL		
	Operationella leasingavtal - leasetagare		
	Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende fordon. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal exklusive lokalhyror uppgår till 1 081 kkr (851 kkr).		
NOT 9	AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
	Planenliga avskrivningar		
	Byggnader	-57 685	-57 152
	Markanläggningar	-2 780	-2 724
	Förbättringsutg på annans fastighet	-90	-247
	Inventarier	-3 606	-3 208
	Summa planenliga avskrivningar	-64 161	-63 331
	Nedskrivningar		
	Byggnader	0	0
	Summa nedskrivningar	0	0
	SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	-64 161	-63 331
NOT 10	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
	Aktuell skatt	108	-1 735
	Uppskjuten skatt	-13 381	-12 068
	SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-13 272	-13 802
	Avstämning årets skattekostnad		
	Resultat före skatt	43 440	65 415
	Skatt enligt gällande skattesats	-8 949	-13 475
	Skatt hänförlig till ränteavdragsbegränsning	-4 123	-101
	Tillägg återförd periodiseringsfond	-91	-80
	Ej avdragsgilla kostnader	-177	-56
	Ej skattepliktiga intäkter	24	1
	Schablonränta på periodiseringsfonder	-40	-44
	Skatt hänförlig till tidigare år	145	-47

	2023	2022
Temporära skillnader i avskrivningar på fastigheter	-1 903	-1 806
Skattemässigt kostnadsfört underhåll	15 222	13 873
Aktuell skatt	108	-1 735
Temporär skillnad byggnad	-12 822	-11 713
Temporär skillnad markanläggning	-551	-378
Temporär skillnad annans fastighet	-8	24
Temporär skillnad rivningskostnader	0	0
<i>Uppskjuten skatt</i>	-13 381	-12 068
S:A SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-13 272	-13 802
NOT 11 KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Andel till/från koncernföretag		
Nettoomsättning	60 %	60 %
Driftkostnader	39 %	36 %
Räntekostnader	100 %	100 %
NOT 12 BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 436 986	2 364 779
Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-50 420	-50 331
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	147 077	72 207
Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	0	-90
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-703	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 532 939	2 386 565
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-844 193	-787 041
Årets avskrivningar enligt plan	-57 685	-57 152
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och uttrangeringar	314	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-901 564	-844 193
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-59 389	-59 389
Årets nedskrivning	0	0
Återförs: Ackumulerade nedskrivningar på försäljning och uttrangering	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-59 389	-59 389
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	1 571 986	1 482 983
TAXERINGSVÄRDE	1 333 105	1 331 105
MARKNADSVÄRDE	2 800 000	2 800 000
Metod och antagande, se sida 35.		

		2023	2022
NOT 13	MARK		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	106 608	106 572
	Nyanskaffningar under året	78	36
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 686	106 608
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	106 686	106 608
	TAXERINGSVÄRDE	395 628	395 628
NOT 14	MARKANLÄGGNINGAR		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	70 961	67 366
	Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-356	-356
	Nyanskaffningar/omfördelningar under året	8 788	3 595
	Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	0	0
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 393	70 605
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 283	-25 559
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 780	-2 724
	Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 064	-28 283
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
	Årets nedskrivning	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	46 454	40 446
NOT 15	PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER		
	Ingående nedlagda kostnader	102 869	29 087
	Under perioden nedlagda kostnader	184 747	84 793
	Under perioden genomförda omfördelningar	-84 253	-11 011
	UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	203 363	102 869

		2023	2022
NOT 16	FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER I ANNANS FASTIGHET		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 030	4 030
	Nyanskaffningar under året	0	0
	Försäljningar och uttrangeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 030	4 030
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 506	-2 260
	Försäljningar och uttrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-90	-247
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 596	-2 506
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	1 434	1 524
NOT 17	INVENTARIER		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	63 122	59 246
	Nyanskaffningar under året	4 256	5 177
	Försäljningar och uttrangeringar	-756	-1 301
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 623	63 122
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52 634	-50 555
	Försäljningar och uttrangeringar	756	1 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 606	-3 208
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-55 484	-52 634
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	11 140	10 489
NOT 18	AKTIER I DOTTERBOLAG		
	VBAB Lindö AB (556781-0543)	2 377	0
	VBAB Kompassen AB (556903-1015)	3 444	0
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	5 821	0
NOT 19	AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG		
	Ingående anskaffningsvärde	637	550
	<i>Årets förändringar</i>		
	Tillkommande värdepapper	2	87
	UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	639	637
NOT 20	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
	Kapitalförsäkring	2 102	1 627
	SUMMA	2 102	1 627

		2023	2022
NOT 21	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	Förutbetalda kostnader		
	Förutbetalda försäkringspremier	1 990	1 842
	Övriga förutbetalda kostnader	883	5 992
	Upplupna intäkter		
	Övriga upplupna intäkter	966	981
	SUMMA	3 838	8 815
NOT 22	KASSA OCH BANK		
	Kassa	0	0
	Bank, plusgiro	0	0
	SUMMA	0	0
NOT 23	OBESKATTADE RESERVER		
	Periodiseringsfond 2017	0	7 354
	Periodiseringsfond 2018	7 901	7 901
	Periodiseringsfond 2019	5 981	5 981
	Periodiseringsfond 2020	8 451	8 451
	Periodiseringsfond 2021	6 892	6 892
	Periodiseringsfond 2022	2 731	2 731
	Periodiseringsfond 2023	59	0
	SUMMA	32 015	39 310
NOT 24	AVSÄTTNINGAR		
	Latent skatt	63 546	50 166
	Pensionsutfästelse	2 638	2 020
	SUMMA	66 184	52 186

		2023	2022
NOT 25	ÖVRIGA SKULDER		
	Skuld Västerviks kommun, löptid tillsvidare	400 000	400 000
	Skulder som förfaller inom:		
	<1 år	241 223	209 504
	1-5 år	656 128	455 129
	>5 år	67 543	57 794
	SUMMA	1 364 894	1 122 427

Utöver lånet från Västerviks kommun sker upplåningen via internbanken i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB. Ovanstående uppdelning visar på förfallostrukturen på de reverslån som finns i internbanken. Lånen i internbanken redovisas dock 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. Snitträntan 2023 var 3,43 %. För 2022 var snitträntan 2,40 %.

NOT 26	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	<i>Upplupna kostnader:</i>		
	Löneskuld inklusive sociala avgifter	9 301	10 779
	Upplupna räntor	1 280	1 003
	Övriga upplupna kostnader	66	14 488
	<i>Förutbetalda intäkter:</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	44 154	24 221
	Övriga förutbetalda intäkter	19 113	18 155
	SUMMA	73 913	68 647

NOT 27	FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERN-FÖRETAG		
	Hyses- och kundfordringar	27 707	44 528
	Övriga kortfristiga fordringar	85 849	0
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 161	6 671
	Leverantörsskulder	533	2 858
	Övriga kortfristiga skulder	0	0
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 288	40 277

Beloppen anger hur mycket av respektive balanspost som avser fordringar/skulder till hela kommunkoncernen.

NOT 28 DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel 456 399 536 kr.
Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 243 600 kr.
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 456 155 936 kr.

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER**Ställda säkerheter**

Kapitalförsäkring

2023**2022**

2 638

1 627

Eventualförpliktelser

Borgensåtagande Fastigo

1 406

1 404

Förbindelse avseende investeringsstöd

29 741

26 306

Brandförsäkringsvärde

Fullvärde

Fullvärde

NOT 30 KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning. Koncernredovisning i vilken bolaget och dess dotterbolag ingår upprättas av Västerviks Kommuns Förvaltnings AB, org nr 556528-1416.

Det särskilda boendet Åbylund växer fram



Nyckeltalssammanställning

	2023	2022	2021	2020	2019
NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET					
Omsättning mkr	604	563	559	524	513
Direktavkastning inkl. räntebidrag %	7,7	8,8	8,4	8,8	8,8
OPERATIVA NYCKELTAL ¹					
Driftkostnader, kr/m ²	661	560	572	516	517
Underhållskostnader, kr/m ²	48	50	42	45	55
Fastighetsskatt, kr /m ²	20	20	19	19	19
Summa	729	630	633	580	591
Rörelseintäkter, kr /m ²	1 224	1 156	1 150	1 099	1 095
Driftnetto, kr /m ²	495	534	518	518	504
Hyra bostäder, kr/m ²	1 129	1 094	1 070	1 053	1 019
Omflyttning %	14	15	14	14	12
NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING ¹					
Uthyrningsgrad, bostäder %	99,2	99,2	99,2	99,2	99,2
Uthyrningsgrad, lokaler %	99,5	97,9	98,4	99,6	99,5
Räntetäckningsgrad %	320,5	558,4	530,1	485,5	480,8
NYCKELTAL FÖR KAPITAL					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m ²	6 413	6 078	6 088	5 905	5 690
Soliditet %	24,7	27,0	25,8	23,0	22,0
Kassaflöde, Mkr	100,1	125,0	117,4	114,2	96,7
ÖVRIGT					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 323	3 316	3 316	3 288	3 254
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	269 001	268 178	265 125	262 388	256 490
Genomsnittlig area (BOA)	207 311	207 392	204 688	202 628	198 754

NYCKELTALSDEFINITIONER

Driftnetto

Rörelseintäkter - driftkostnader - underhåll.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto / räntekostnader.

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Uthyrningsgrad

Debiterad hyra i förhållande till bruttohyra.

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen. För åren 2021 till 2023 beräknas soliditeten till eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver. För åren 2019 till 2020 är andelen obeskattade reserver 78,6 %.

Kassaflöde

Resultat efter finansiella poster + avskrivningar.

¹ Avser egna fastigheter.

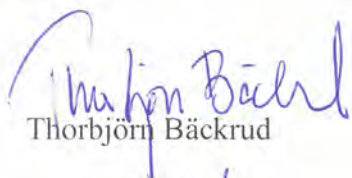
Västervik den 29 februari 2024



Roger Axmon, ordförande



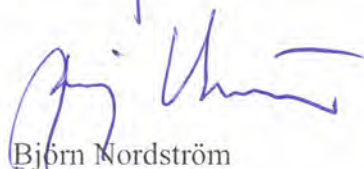
Ruth Piatek-Wallin, vice ordförande



Thorbjörn Bäckrud



Kenneth Lind



Björn Nordström



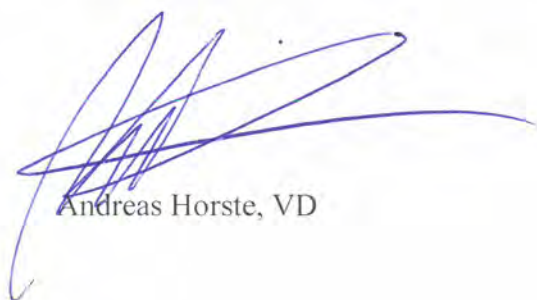
Tomas Sundell



Stefan Ågren



Krister Örnfjäder



Andreas Horste, VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits

den 1 mars 2024

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Västerviks Bostads AB
organisationsnummer 556050-3095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerviks Bostads AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-28. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8-47 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerviks Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 11-28.

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 Västerviks Bostads 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 4-7 samt 52-55. 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ 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 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 Västerviks Bostads AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Västerviks Bostads AB enligt god revisionsmed 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpa 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 revisionsmed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 räkenskaper. 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebölagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Västervik den 1/3 2024

Deloitte AB



Johan Nilsson
Auktoriserad revisor



Till årsstämman i Västerviks Bostads AB
Organisationsnummer 556050-3095

Till kommunfullmäktige i Västerviks kommun

Granskningsrapport för år 2023

Vi, av fullmäktige i Västerviks kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Västerviks Bostads 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 den 4 mars 2024

Bo Jonsson

Britt-Louise Åberg Källmark

Per Sverud

Susanne Jahn Stackelberg

Göran Karlsson

Fastighetsbestånd

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGNADSÅR
Sandholmen 8	Östersjöv 78, Långskärg 4	1957	1994
Johannesberg 2	Tre Bröders väg 1-7	1988-89	
Lilla Ringholmen, Borgö 1 -3	Joh.bergsv 1-13,2-6, Lindög, Lysingsv	1949-55	1986-87
Kornet 1, Musköten 1 m fl	Markörg 1 -28, Skytt e g	1968-70	1993-94
Kolven 1	Vapengränd	1972	1993
Låringen 19, 24, Ludvigsb 5, 10	Midgård 1-9	1961-65	1995-99
Låringen 19	Fredsgatan	2010	
Ludvigsborg 11	Esplanaden 20	1982	
Göken 2	Södra Gränsgatan 14	1992	
Ludvigsborg 7, 12	Esplanaden 18 A-B	1981-82	
Kompassen 9	Odengatan 4-6, Styransgatan 3	1953	1997
Templet 4	Sturegatan 4	1929	
Motorn 9	Sturegatan5	1929	
Propellern 19	Cederflychtsgatan 3	2008	
Smugglaren 3	Strandvägen 1 B	1987	
Trakteraren 18	Kvarngatan 7-13	1960	1994
Gasten 5	Gösta Bernh.g. 1-3, Gr. Gränd 1, 3	1993	
Bryggaren 24	Vårdträdplan/Båtsmansgatan	1959	1993
Stuverum 1:69	Vallmogatan 2-12	2019	
Stuverum 1:70	Vallmogatan 1-13	2019	
Stuverum 1:71	Frögatan 1-23	2021	
Prosten 10	V:a Kyrkogatan 16 A-D, Fabriksgatan 17	2010	
Prosten 23	Fabriksgatan 19	1958	1990
Tunnbindaren 6	Hospitalsgatan 9	1961	
Syrenen 4	Allén 2	1900	
Slipen 1	Södra Varvsgatan 31, Stationsgatan 1	1939	
Kapellet 5	Nygatan 4	1929	
Långholmen 3	Strömsgatan 9	1982	
Berggrunden 2	Segersborgsgatan		2016
Tjuren 2	Allen 13-25	1981-1982	
Tjuren 14	Fridsborgsgatan 36-46	1990	
Tjuren 15	Fridsborgsgatan 48	1990	
Renen 4	Folkparksvägen 16	1987	
Renen 5	Folkparksvägen 18	1987	
Oxen 42	Rosenhillsv. 10/Blomsterg. 7	1986	
Ringblomman 7	Fabriksgatan 24	1992	
Lien 21	Ekbacksgatan 28-30	1990	
Lien 3 ,4, 7	Arabievägen 3, 9, 11	1942-1946	1971-1973
Syrenen 1	Fabriksgatan 21	2010	
Rosen 9	Allén 20	1929	
Vidjan 19	Kristinebergsgatan 20	1957	
Vallmon 31-32	Viborgsgatan 5-29, 2-24	1972	
Vallmon 47	S:ta Gertruds väg, Nedre Norrbackag 2	1956	1988
Vallmon 7	Nedre Norrbackagatan 1	1978	
Vallmon 46		1932	
Bryggaren 23	Spötorget	1963	1997- 2001
Residenset 26	Kvarngatan 8-10	1992	
Topasen 1	Königsmarksgatan 20	1964	
Grenadjären 21	S:t Trädgårdsgatan 43	1952	
Bärnstenen 11	Örngatan 20	1929	
Bärnstenen 10	Örngatan 18	1929	
Bärnstenen 9	Örngatan 16	1929	
Agaten 10	Örngatan 12	1929	
Mimer 4	Stora Trädgårdsgatan 37B	1998	
Mimer 6	Stora Trädgårdsgatan 41		2023

FASTIGHET	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	GARAGE	BOA+LOA
Sandholmen 8			28	3	8	39	3 317			27	3 317
Johannesberg 2		46	6	26		78	5 597	1	100	18	5 697
Lilla Ringholmen, Borgö 1 -3	17	87	43	12	2	161	10 332	15	1 362	14	11 694
Kornet 1, Musköten 1 m fl	55	103	101	34		293	22 302	7	854	71	23 156
Kolven 1	44	8				52	2 227	9	680		2 907
Låringen 19, 24, Ludvigsb 5, 10	92	236	139	30		497	30 834	29	1 936	108	32 770
Låringen 19			16	4		20	1 684				1 684
Ludvigsborg 11		18	4			22	1 437				1 437
Göken 2		9	3			12	849	1	64		913
Ludvigsborg 7, 12								2	1 040		1 040
Kompassen 9	5	8				13	547	1	309		856
Templet 4	1	1		2		4	288			1	288
Motorn 9	2	2	3			7	458				458
Propellern 19				4		4	440				440
Smugglaren 3		12	7	5		24	1 796	1	206	12	2 002
Trakteraren 18	7	4	5	3	1	20	1 473	5	931	4	2 404
Gasten 5	1	16	20	4		41	2 942			42	2 942
Bryggaren 24		4		4	1	9	793	4	83	9	876
Stuverum 1:69				6		6	624				624
Stuverum 1:70				7		7	728				728
Stuverum 1:71			12			12	1 044				1 044
Prosten 10		7	9	2	1	19	1 677				1 677
Prosten 23	33	2				35	1 414	2	2 031		3 445
Tunnbindaren 6	44					44	797	2	2 497		3 294
Syrenen 4								2	220		220
Slipen 1	8	8	9	1	2	28	2 109	1	98	15	2 207
Kapellet 5		4	3			7	528				528
Långholmen 3								3	774		774
Berggrunden 2		2	5	3		10	802				802
Tjuren 2		68	23	13		104	7 194	3	1 075		8 269
Tjuren 14		6				6	348				348
Tjuren 15		4				4	288	1	93		381
Renen 4		4				4	256				256
Renen 5		2		2		4	328				328
Oxen 42		2		2		4	328				328
Ringblomman 7		4				4	264	1	77		341
Lien 21	1	4				5	334	1	93		427
Lien 3 ,4, 7	17	4				21	717	1	105	2	822
Syrenen 1								1	3 516		3 516
Rosen 9			6			6	470	1	85		555
Vidjan 19								45	6 850	24	6 850
Vallmon 31-32	24	73	69			166	10 207	19	246	22	10 453
Vallmon 47	3	14	15	4		36	2 338	1	54	5	2 392
Vallmon 7	6	7		5		18	1 219	2	7		1 226
Vallmon 46								2	250		250
Bryggaren 23								18	6 066	41	6 066
Residenset 26								3	4 970	2	4 970
Topasen 1	39	12				51	2 040	11	1 181		3 221
Grenadjären 21		4	4			8	504	2	27	4	531
Bärnstenen 11		1	5			6	430				430
Bärnstenen 10	2		1	3		6	474	1	17	2	491
Bärnstenen 9		1	5			6	450	3	45	2	495
Agaten 10	1	4	2			7	434				434
Mimer 4	64					64	1 990	2	2 085		4 075
Mimer 6	7					7	262	3	734		996

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGNADSÅR
Nätet 1,144, 145+128	Långrevsgatan 1-73, 2-44	1972-75	1993-96
Didrikslund 1	Didrikslundsgatan 4-6	2019-2021	
Kalkalgen 1	Kalkstigen 1-19	1992	
Isräfflan 2	Jurastigen 1	1991	
Summa Västervik			
Gunnebo 1:96	Dalsvägen 23	2019	
Summa Gunnebo			
Nynäs 1:196	Oskarshamnsvägen 10	1954	
Nynäs 1:195	Falsterbovägen 2	1963	
Summa Hjorted			
Ankarsrum 1:208	Tjäderv 2-6	1963-68	
Ankarsrum 1:134	Tjustvägen 13-17	2015	
Ankarsrum 1:133	Axsjöv. 2-6, Vikingv. 1-3	1950	1992
Ankarsrum 1:223 B	Kungsv 57		
Ankarsrum 1:223 A	Kungsv 33		1972,1981
Ankarsrum 1:250, 251,256	Rådjursstigen 12, Hjortstigen 1, 3, 2	1970	2000
Summa Ankarsrum			
Väven 2	Prästgårdshöjden 1-11	1972	
Vattumannen 2	Trädgårdsgatan 4	1962	
Katedern 5	Bondevägen 2	1960	
Linjalen 1	Åbyhöjden 1-7	1964-67	
Katedern 12	Västerviksvägen 6	2023	
Katedern 12	Västerviksvägen 6 E-F	2019	
Väven 1	Ärnebergsgatan 8	1989	
Kardan 1	Åbyvägen 1	1989	
Vävsleden 1	Vetevägen 10	1990	
Vattumannen 3	Kyrkstigen 4	1990	
Diakonen 1	Ärnebergsgatan 4	1982	
Linnéan 7	Fasanvägen 2-6	1953-54	1990-91
Blockflöjten 4		2016	
Ullevi 8:10	Linnéavägen 2	1989	
Vitsippan 3	Tjustvägen 22 B	1990	
Laxen 19	Hagnäsvägen 21	1959	
Summa Gamleby			
Överum 2:69, 11:8, 2:77	Bruksgr 11,13; Prästgårdsg 1, 5	1955-1967	
Överum 1:8	Bruksgr 7		2012
Överum 1:9	Prästgårdsgatan 3	1929	
Summa Överum			
Hasselö 3:8	Hagaslätt, Hasselö		
Ed 10:9	Rävkullegatan 2	1968	
Summa Edsbruk			
SUMMA			
TOTALT I DRIFT			

OBEBYGGDA FASTIGHETER

Stuverum 1:65, 1:66: Prästkragegatan, Västervik

Ankarsrum 1:128 - Tjustvägen 2, Ankarsrum

Ankarsrum 1:160, 1:161 - Axhultsvägen 1 A-B, Ankarsrum

Ankarsrum 1:96 - Tjustvägen 11-17, Ankarsrum

Ankarsrum 1:211 - Tjädervägen 8, Ankarsrum

Fiskarna 8 - Slånärsstigen 3, Gamleby

Överum 11:3 - Svensbackevägen 6

Överum 2:38 - Svedjevägen 2, Överum

Överum 2:88 - Svedjevägen 8-10, Överum

Edsbruk 1:7 - Tjustvägen, Edsbruk

FASTIGHET	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	GARAGE	BOA+LOA
Nätet 1,144, 145+128	80	149	150	30	1	410	26 670	19	2818	71	29 488
Didrikslund 1		22	28			50	3 656				3 656
Kalkalgen 1		24	24			48	3 312	1	20		3 332
Isräfflan 2								3	1 183		1 183
Summa Västervik	553	986	745	209	16	2 502	161 552	229	44 782	496	206 334
Gunnebo 1:96	28	2				30	945	3	1 766		2 711
Summa Gunnebo	28	2				30	945	3	1 766		2 711
Nynäs 1:196	15	7				22	898	2	1 171		2 069
Nynäs 1:195	26	1				27	931	1	2 000		2 931
Summa Hjorted	41	8				49	1 829	3	3 171		5 000
Ankarsrum 1:208	15	18	8	2		43	2 522	1	10	24	2 532
Ankarsrum 1:134								8	600		600
Ankarsrum 1:133		20				20	1 140	11	136		1 276
Ankarsrum 1:223 B		8	8			16	1 144				1 144
Ankarsrum 1:223 A	25					25	1 047	2	1 118	10	2 165
Ankarsrum 1:250, 251,256		10	12			22	1 646	2	30		1 676
Summa Ankarsrum	40	56	28	2		126	7 499	24	1 894	34	9 393
Väven 2	14	52	48	14		128	9 004	11	235	47	9 239
Vattumannen 2	8	2				10	408				408
Katedern 5	8	14	6	2		30	1 767	11	1 071		2 838
Linjalén 1	45	77	52	11		185	11 693	20	527	24	12 220
Katedern 12						2	2 148		2 148		2 148
Katedern 12		12	8			20	1 312				1 312
Väven 1		4				4	288	1	93		381
Kardan 1		4				4	288	1	93		381
Vävsleden 1		4				4	288	1	93		381
Vattumannen 3		4				4	288	1	93		381
Diakonen 1		18				18	1 110				1 110
Linnéan 7	15	21	15			51	3 084	3	119	12	3 203
Blockflöjten 4								2	725		725
Ullevi 8:10		4				4	288	1	93		381
Vitsippan 3		4				4	288	1	93		381
Laxen 19	42					42	797	1	2 020		2 817
Summa Gamleby	132	220	129	27		508	30 903	56	7 403	83	38 306
Överum 2:69, 11:8, 2:77	10	27	12			49	2 873	5	793	1	3 666
Överum 1:8	25					25	877	3	2 129		3 006
Överum 1:9			2			2	215				215
Summa Överum	35	27	14			76	3 965	8	2 922	1	6 887
Hasselö 3:8											
Ed 10:9	25					25	844	2	1 596		2 440
Summa Edsbruk	25					25	844	2	1 596		2 440
SUMMA	854	1 299	916	238	16	3 323	207 537	325	63 534	614	271 071
TOTALT I DRIFT	854	1 299	916	238	16	3 323	207 537	325	63 534	614	271 071



Spötorget 1, 593 25 Västervik
Telefon 0490-25 72 00
bostadsbolaget.vastervik.se