Västerviks Bostads AB
ÅRSREDOVISNING
2023

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör för Västerviks Bostads AB (org.nr. 556050-3095) intygar härmed, dels att kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2024-04-03. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Västervik 2024-06-24

Andreas Horste
VD

20240626219S1

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.

20240626221952

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

20240626219S3

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 elprischock, 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

20240626219S4

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

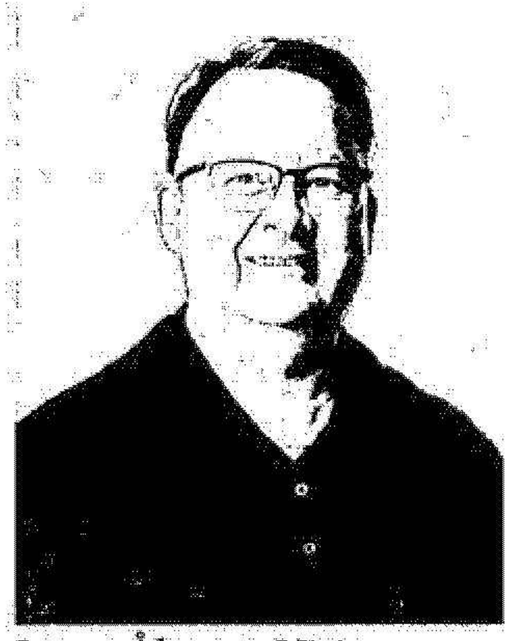
Kenneth Lind

Börje Nordström

Tomas Sundell

Stefan Ågren

Krister Örnfjäder



Jonas Ålstam, Vision
Personalrepresentant

Marcus Sundell, Kommunal
Personalrepresentant

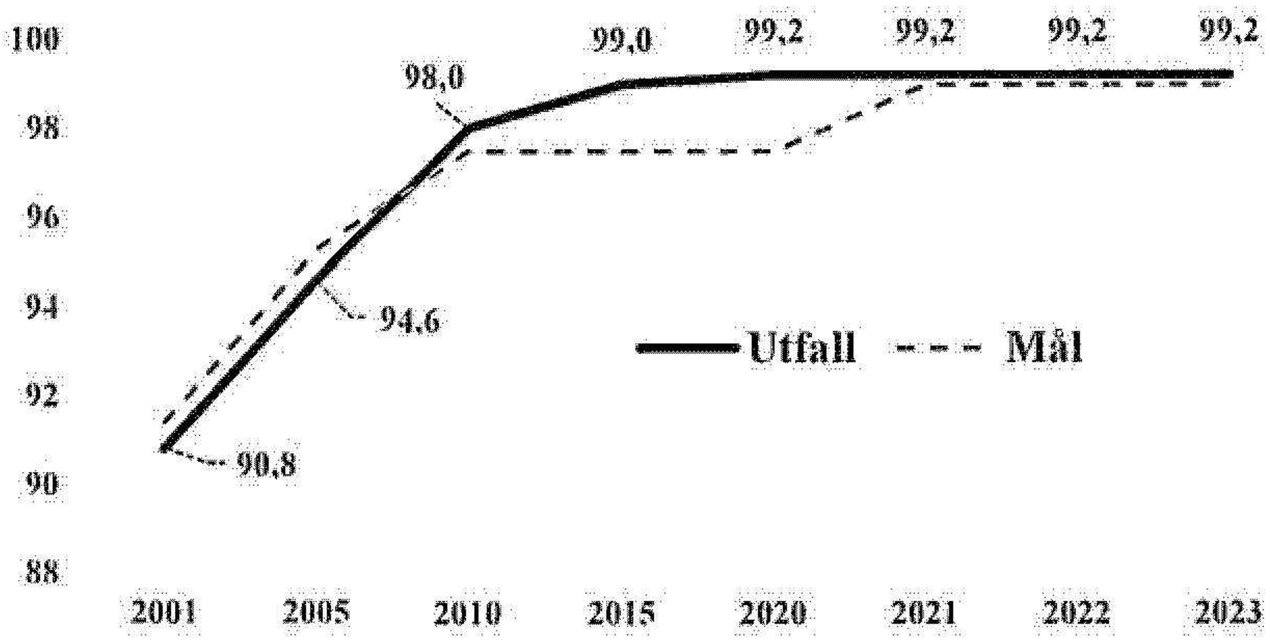
20240626211955

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.

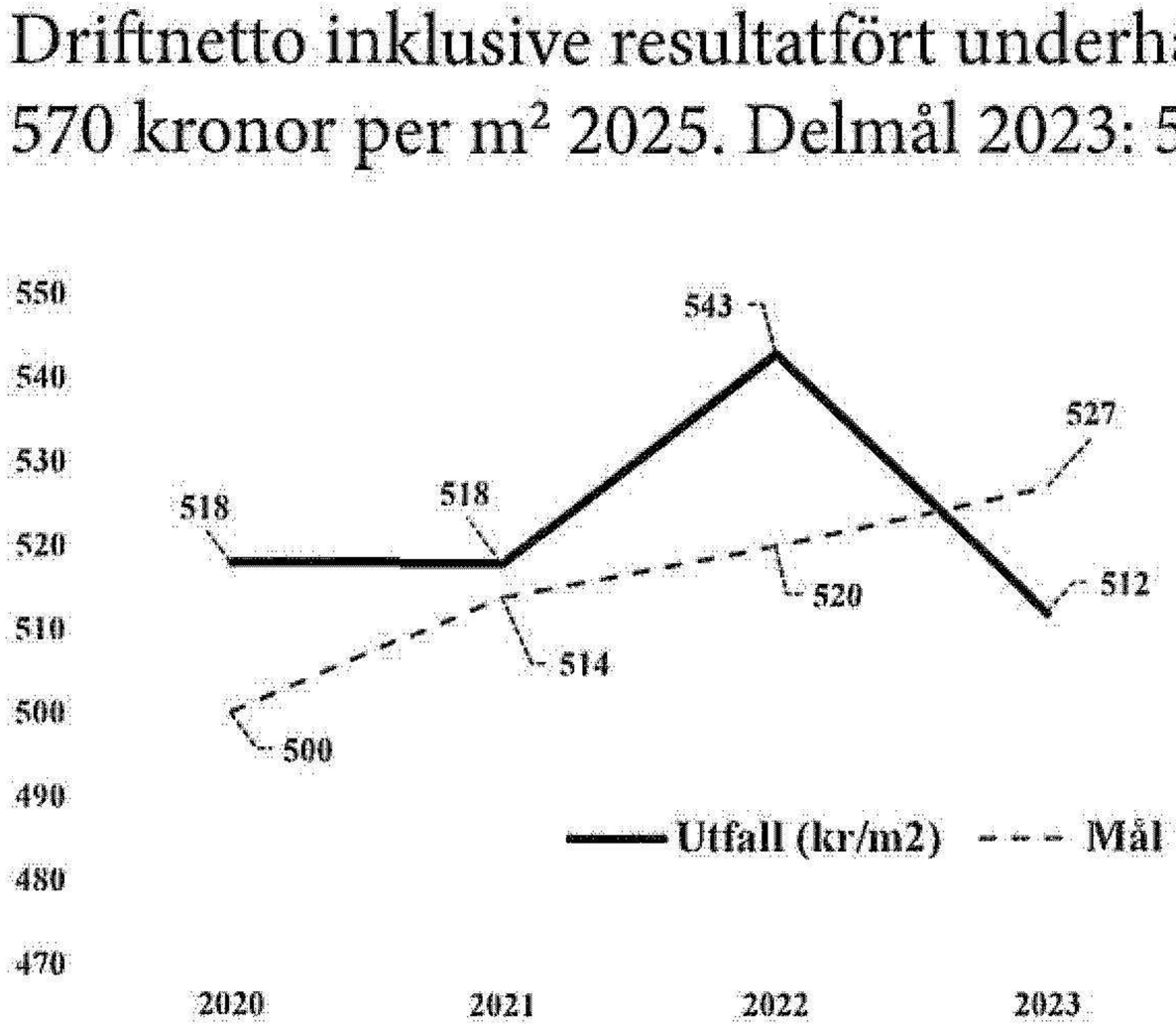
Målet för 2023 är uppfyllt, vi nådde 99,2 procent.



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.

Driftnettot 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 driftnettot.

20240621956

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

Delmålet för 2023 är uppfyllt.

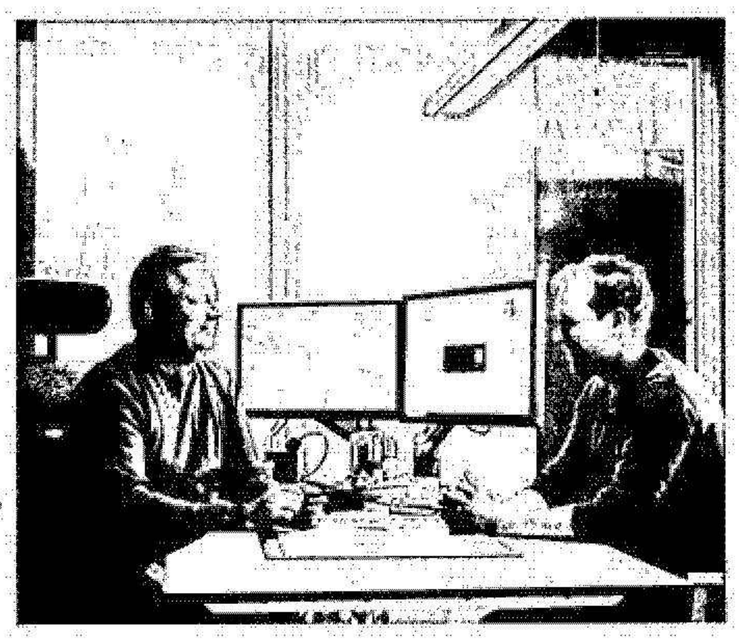
Social hållbarhet

Hållbart medarbetarengagemang (HME) mäter hur medarbetarna upplever sin arbetssituation 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 arbetssituation 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.

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

Social hållbarhet

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



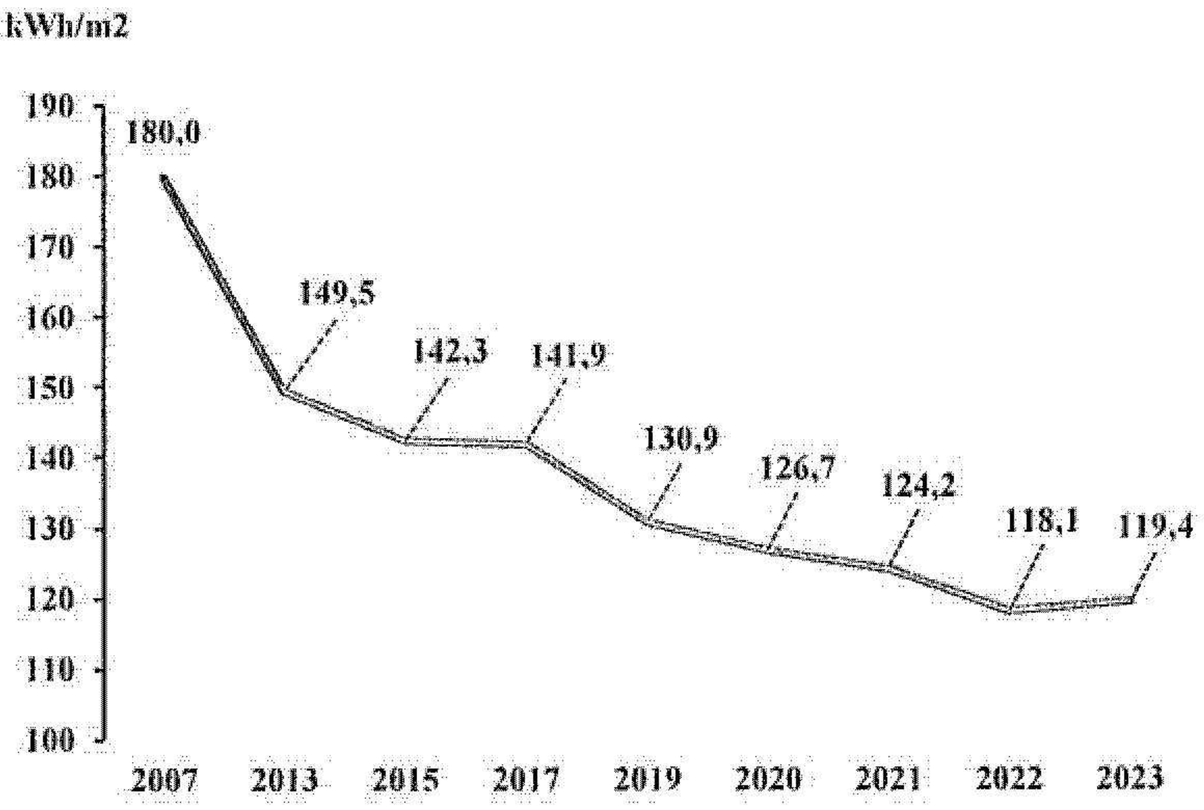
Vi genomför undersökningar både gentemot våra bostadshyresgäster och våra lokalhyresgäster, men resultatet från bostadsundersökningen presenteras först under december månad. Det här är tredje året med en nedåtgående trend. Mycket handlar om att vi inte är tillräckligt tydliga i vår kommunikation och 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 %.

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

Ekologisk hållbarhet

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 energiövervakningen 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.

[redacted]

Förvaltningsberättelse

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

20240626211957

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 hantverksstudion 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.

FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR

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

20240626219S8

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 hälsocentralen i Gamleby har pågått under hela året. Hälsocentralen 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 fördigställas 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 m^3 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 fastighetsskötare 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 %

[redacted]

INVESTERINGAR ÄGDA FASTIGHETER

Färdigställda projekt:
Nybyggnation av hälsocentral i Gamleby.
Installation av solceller på Bryggaren, Residenset och Syrenen.
Installation av elbilsladdare 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 årsstämmans 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 elbilsladdare 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 papptak 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.

20240626121959

20240626211950

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 uppfräschades 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
Ansvar för hållbar lokal bostadsförsörjning, socialt ansvar och tillgängliga lägenheter				
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

20240626211962

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 rullstolsburen 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 vi vill 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".

20240626621963

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 aktiviterna 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.

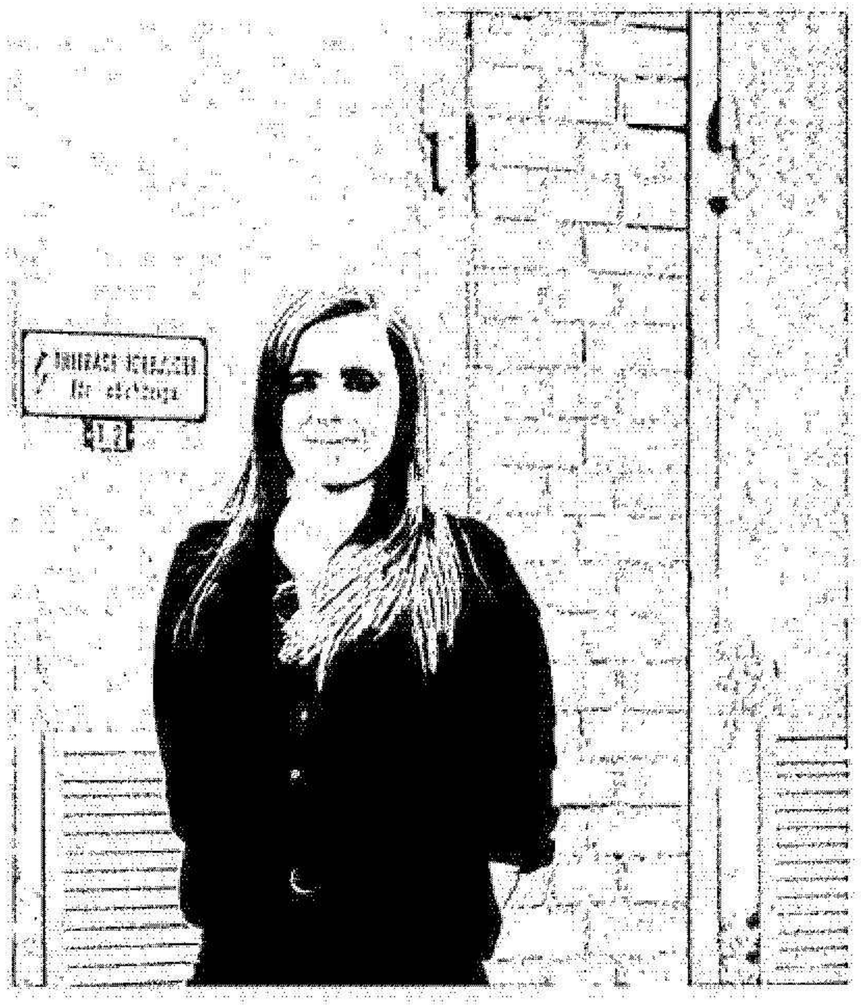
20240626211964

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
Bolagets miljöpåverkan				
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.

20240626221956

LÅNGSIKTIGT MILJÖTÄNK

Bostadsbolaget erbjuder miljövänligt och tillgängligt boende. Välfungerande 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 lekytor, 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.

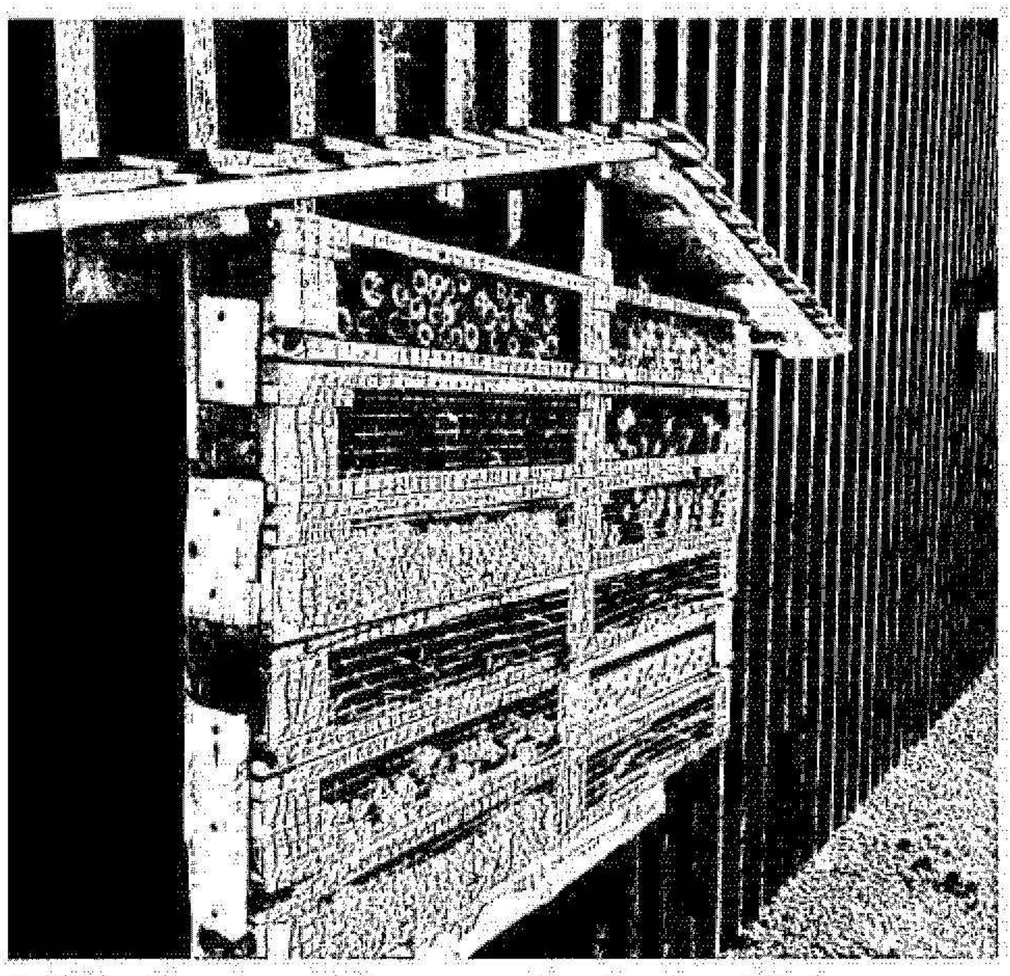
För att spara vatten har vi under flertalet år bland annat arbetat med ronderingar för att tidigt upptäcka vattenläckor, samt installerat vattenbesparande tvättmaskiner och kranar. I samband med vattenmätarbyten förra året, har vi kunnat minska trycksättningen på ingående ledningar vilket både minskar vattenförbrukningen och minskar slitaget på ledningssystemen.

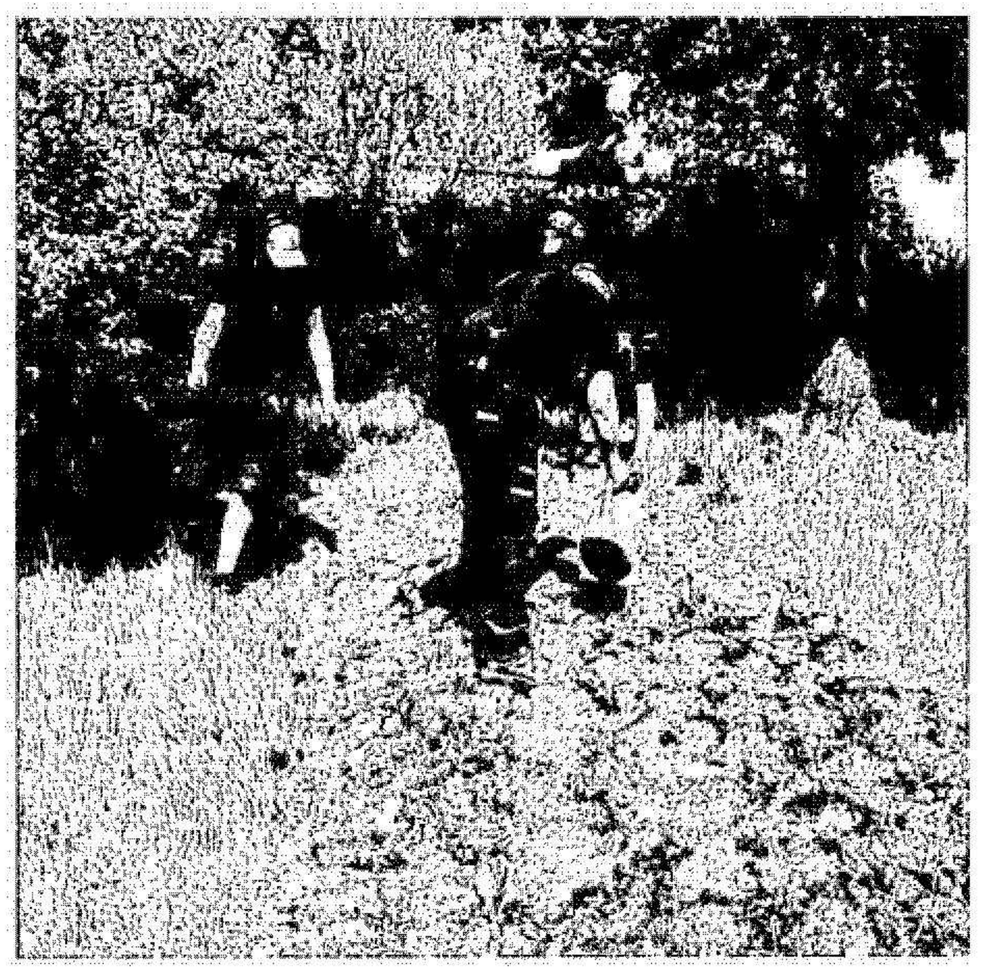
LONA (lokal naturvårdssatsning) är ett initiativ från Naturvårdsverket som vi har anslutit till. För att möta behovet av klimatanpassning, men även för att öka den biologiska mångfalden, kommer vi att arbeta med att lyfta fram viktiga karaktärsträd, iordningställa ängsmark osv. Som hyresgäst kommer man 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.*

2024062621967

Arbete för ökad biologisk mångfald

Rödlistad art: Reliktbock

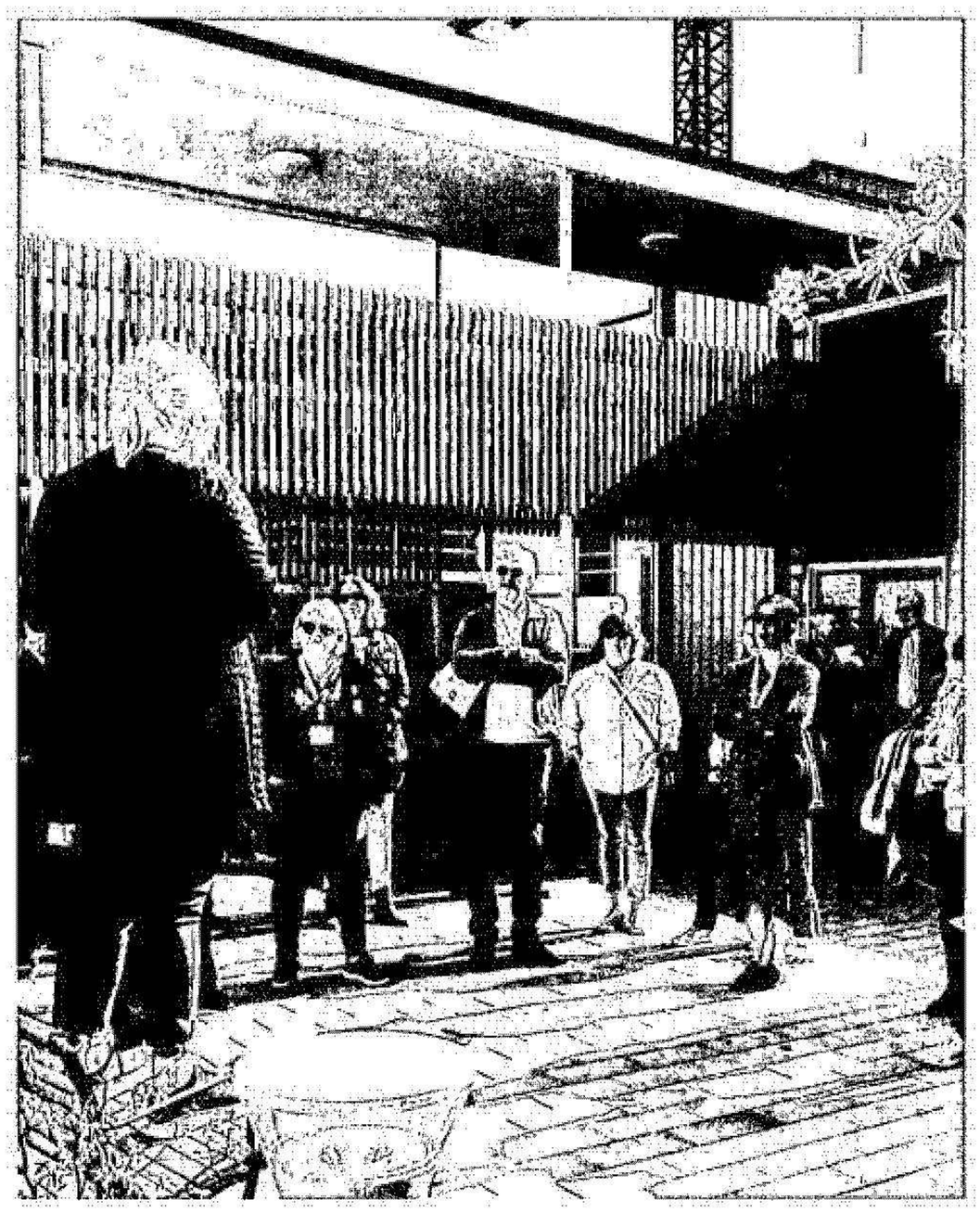
Invasiv art: Parkslide

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 fastighetsskötare. 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 visat upp hur vi arbetar med återvinning i våra renoverings- och underhållsprojekt.

20240626121968

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 fastighetsskötare föreslog att vi borde skapa en arbetsgrupp med specialkompetens inom trädgårdsskötsel och via den höja kompetensen inom hela bolaget.

Ekologisk hållbarhet

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 artstödjande arbete och index på grönytor.

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."

20240626621969

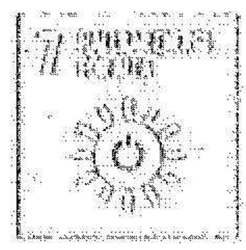
Energibesparing

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 dieselbilar. 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 kemikalieregister 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 härdplaster i lim, fogskum och lack.

20240626211970

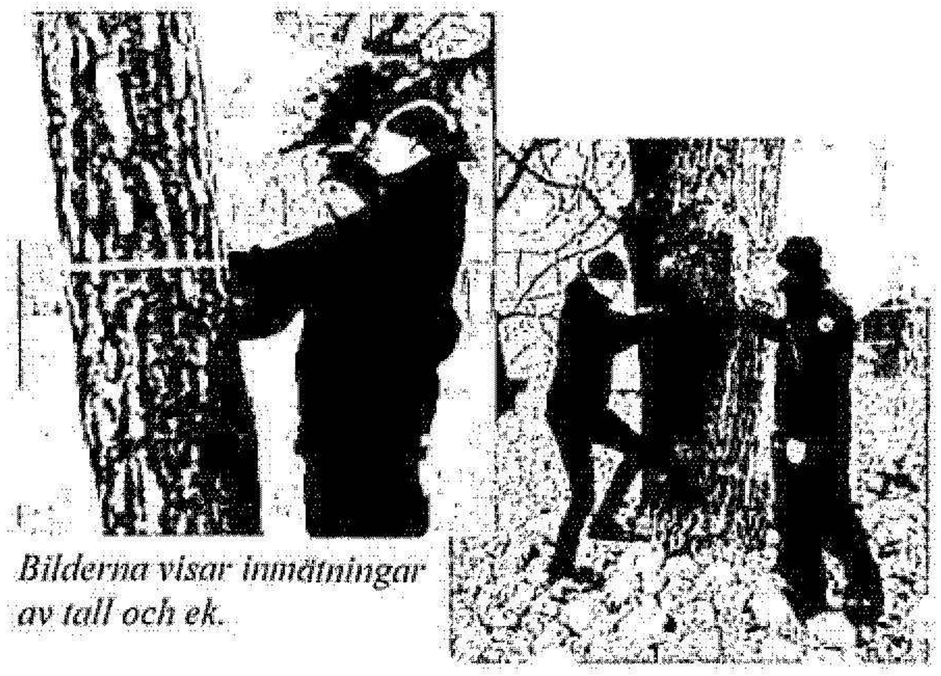
Vår klimatpåverkan

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 hållbarhetsbokslut (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 emmissionsfaktorn för fjärrvärme gör oss klimatpositiva.



Bilderna visar inmätningar av tall och ek.

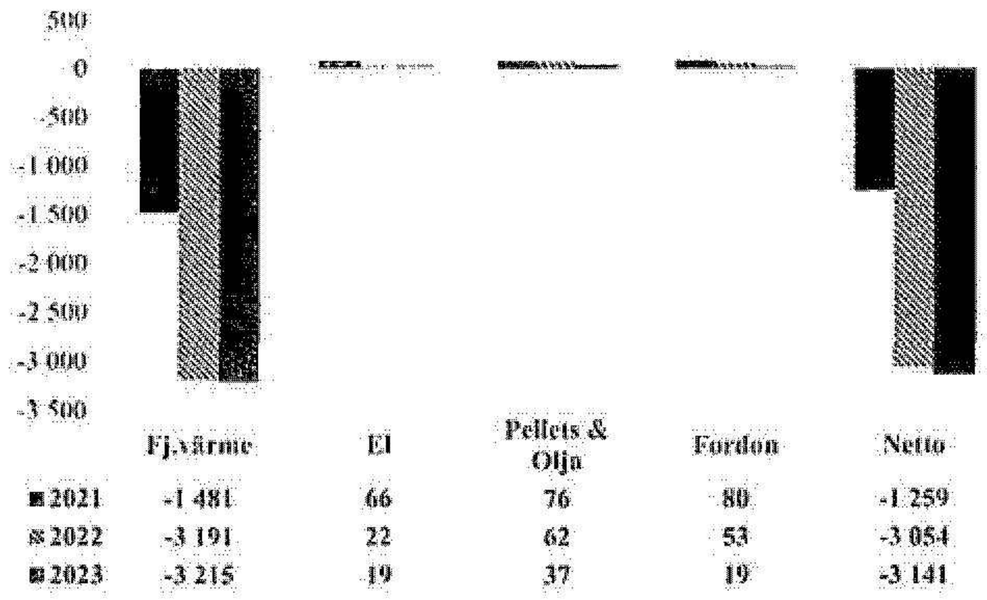
Vi deltar i Allmännyttans Klimatinitativ och där mäter vi klimatavtrycket med avseende på uppvärmning och varmvatten samt drivmedel.

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 hållbarhetsbokslut.*

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.

20240626221972

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.

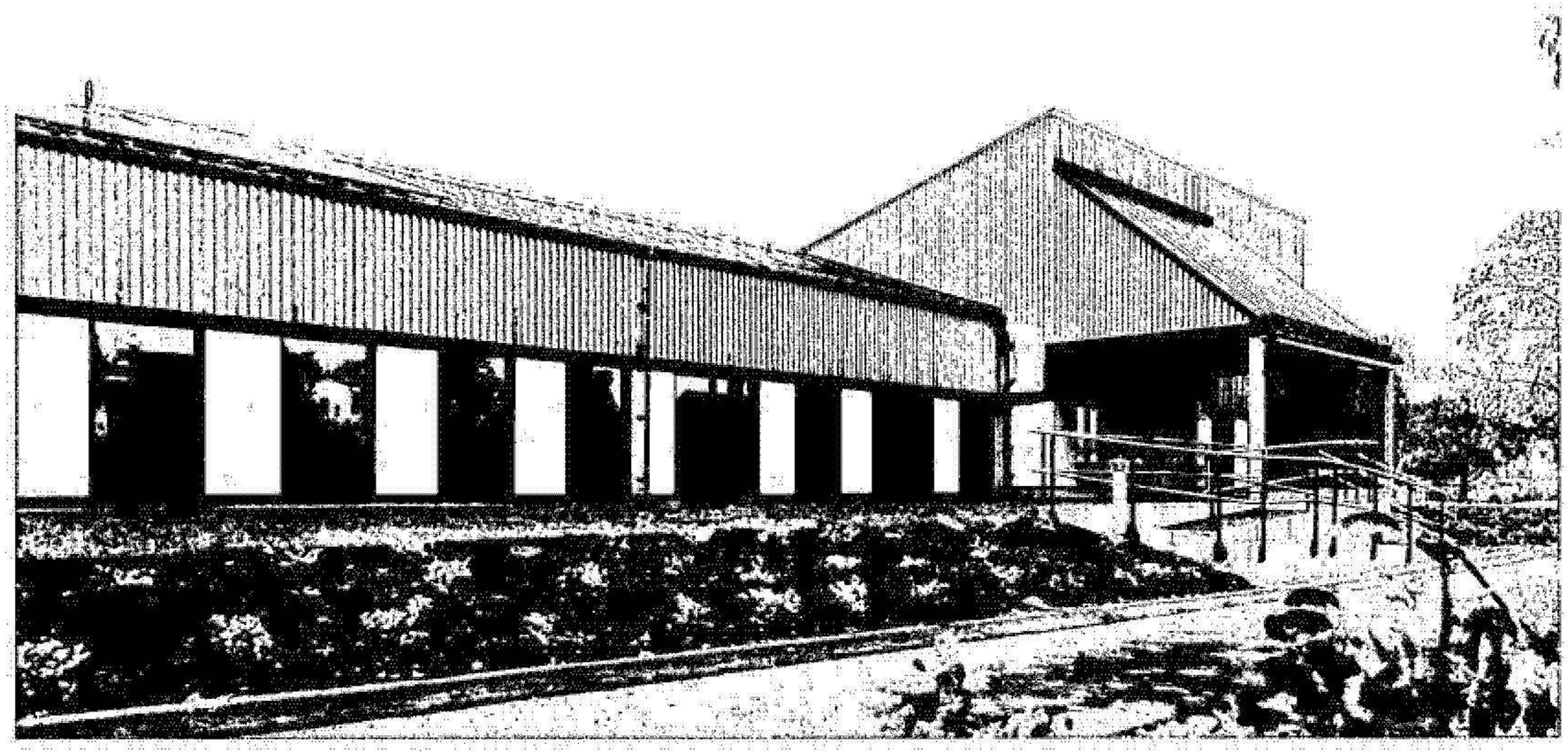
Bolagets ekonomiska styrka ligger i att vi har ett betydande bestånd av äldre och väl underhållna fastigheter. Vi har ett starkt fokus på förebyggande underhållsarbete där samtliga lägenheter ronderas med jämna intervall. Under 2023 har vi lagt mer än 87 mkr på underhåll av vårt fastighetsbestånd inom 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



20240626211973

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 innebar 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 kostnader som berör Bostadsbolagets egna fastigheter. ***Sålda tjänster*** är främst de arbeten som bolaget åtar sig att efter särskild beställning och ersättning utförda 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 förvaltningsavtalet delar Bostadsbolaget och TjustFastigheter AB på fastighetsskötarna 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 upphandlingsvolymer 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.

20240626211974

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**

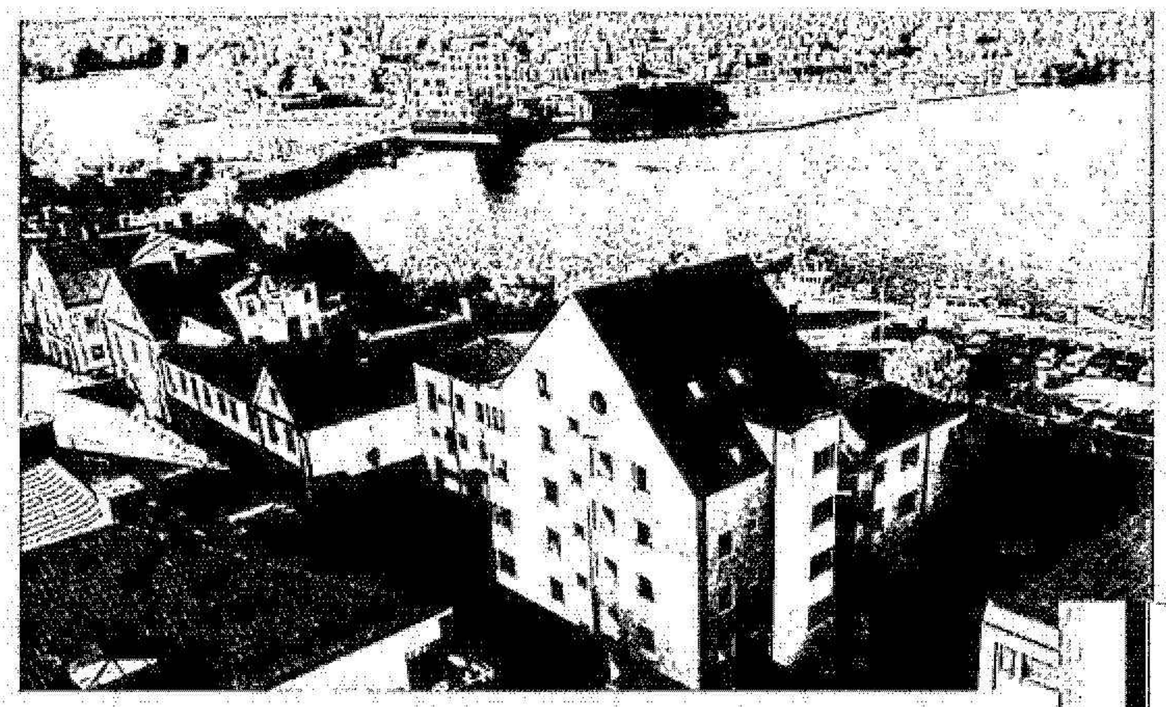
Hållbarhetsmatris

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-bränsledrivna, 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	

OMRÅDE	SIDA	KOMMENTAR
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 arbetssätten. Vi värnar om varandra och har ett systematiskt arbetsmiljöarbete, med tonvikt på att vi alla är en del av varandras arbetsmiljö. Ett tillitsbaserat ledaskap 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 mångfaldspolicy 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 ojämställda 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.

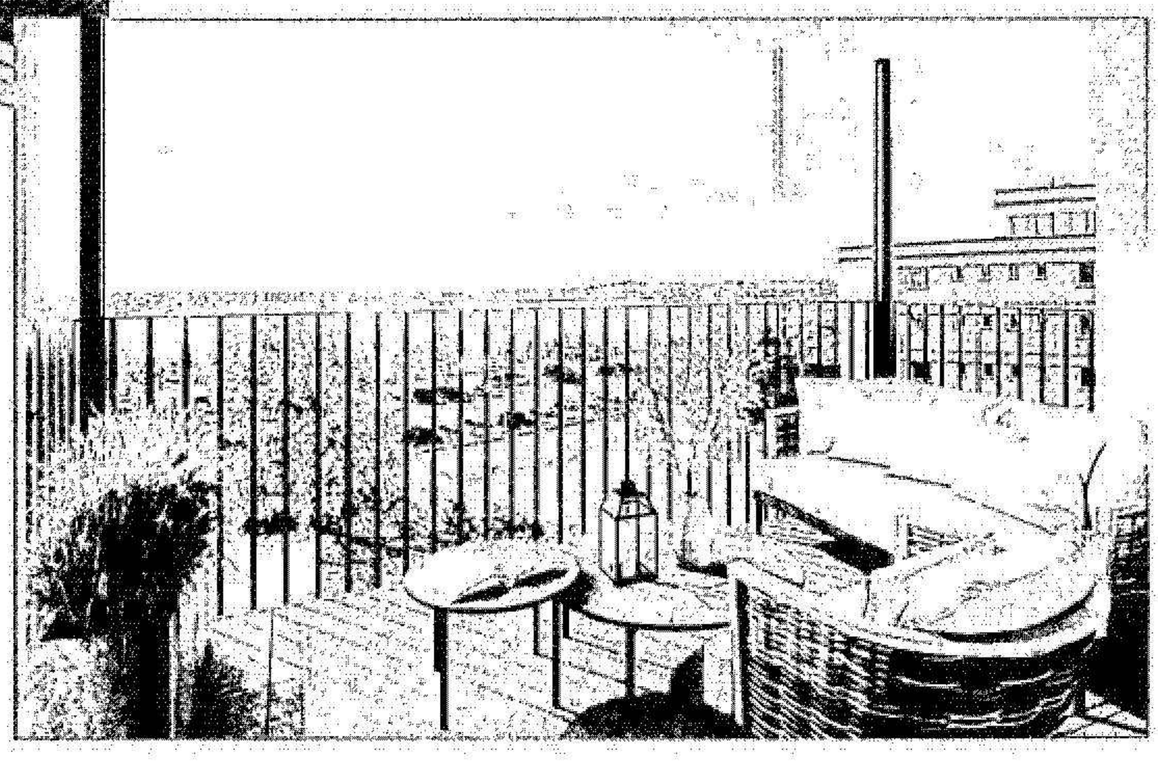
20240626211977

Nybyggnation Långholmen



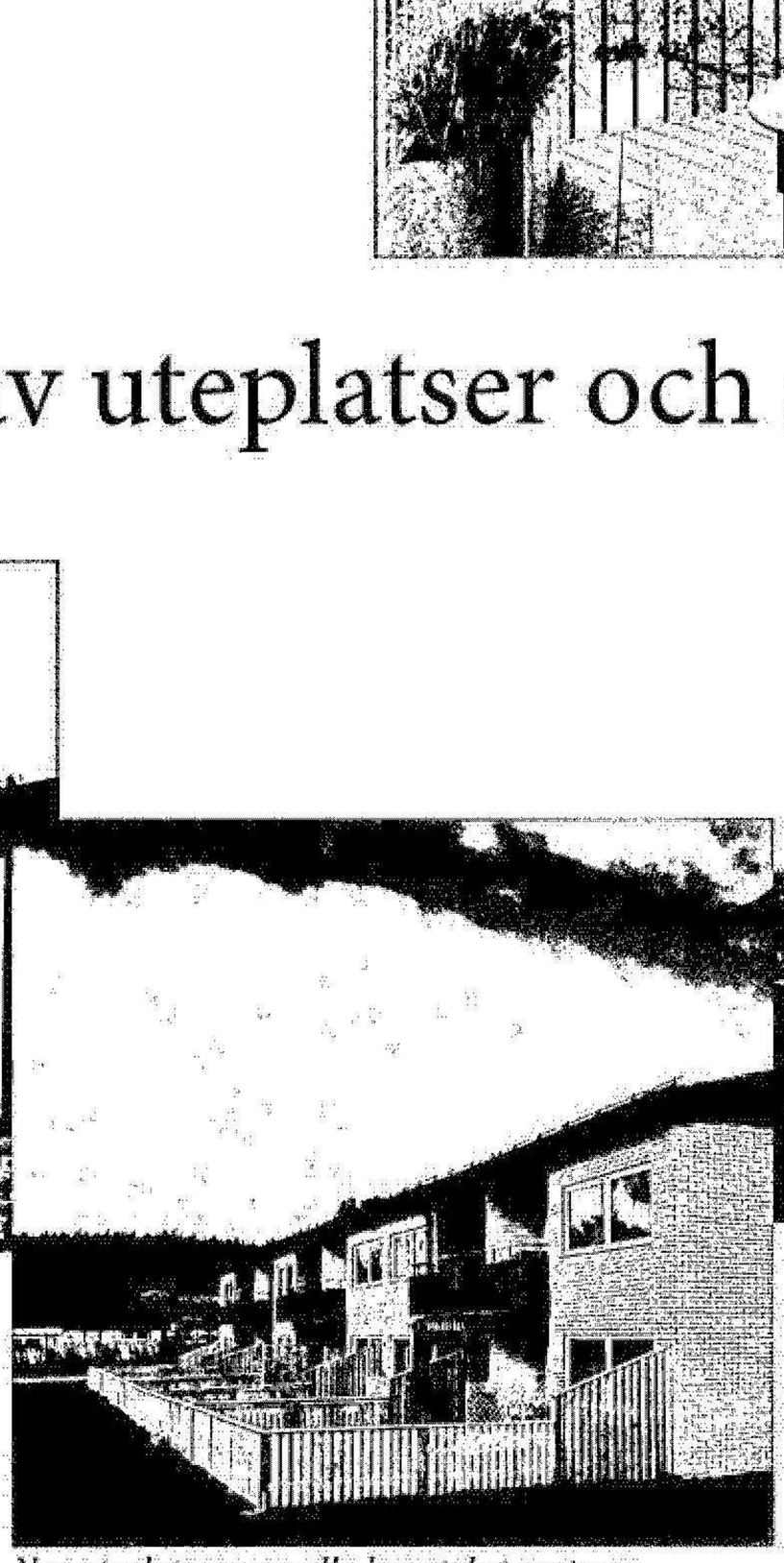
Vi bygger 21 nya lägenheter på den fastighet där Centrumgården tidigare låg. Projektet pågår mellan 2023 och efter årsskiftet 2025 beräknas lägenheterna vara redo för inflyttning.

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.

[redacted]

Resultaträkning

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

20240626219978

Belopp i tusental kronor

	NOT	2023	2022
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	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
Fastighetsskatt		-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.

[redacted]

Balansräkning

per 2023-12-31

20240626211979

Belopp i tusental kronor

TILLGÅNGAR

	NOT	2023	2022
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa materiella anläggningstillgångar		*1 941 063*	*1 744 918*
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	18	5 821	0
Aktier och andelar i andra företag	19	639	637
Andra långfristiga fordringar	20	2 102	1 627
Summa finansiella anläggningstillgångar		*8 562*	*2 263*
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förnödenheter		1 093	1 468
Pågående arbeten för annans räkning		10	166
Summa varulager		*1 104*	*1 634*
Kortfristiga fordringar			
Hyres- 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
Summa kortfristiga fordringar		*147 973*	*70 282*
Kassa och bank	22	*0*	*0*
Summa omsättningstillgångar		**149 077**	**71 916**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 098 701**	**1 819 098**

[redacted]

Balansräkning

per 2023-12-31

Belopp i tusental kronor

	NOT	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		27 243	27 243
Summa bundet eget kapital		*34 243*	*34 243*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		426 232	374 792
Periodens resultat		30 167	51 613
Summa fritt eget kapital		*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
Summa långfristiga skulder		*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
Summa kortfristiga skulder		*142 157*	*144 530*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 098 701**	**1 819 098**

20240626219811

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i kronor	*Bundet eget kapital*				
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
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**

	Bundet eget kapital				
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
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**

[redacted]

Kassaflödesanalys

20240626211982

	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**	
Utbetald 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	

20240626621983

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 anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

INTÄKTER
Nettoomsättningen innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i bolagets löpande verksamhet. Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter redovisas som intäkt i den period uthyrningen avser. 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 rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Beräkningen av uppskjuten skatt baseras på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

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

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

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

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

[redacted]

20240626221984

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 framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen
Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig förvaltningsintäkt eller övrig rörelsekostnad.

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

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

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen. Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) 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 ut-metoden (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.

[redacted]

NOT 1

20240626211985

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						
Hyresintäkter	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.

[redacted]

20240626211986

		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
	Hyresrabatter	-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**

[redacted]

20240626211987

		2023	2022
NOT 5	**DRIFTKOSTNADER**		
	Reparationer/fastighetsskötsel	-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		

[redacted]

		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

20240626211988

[redacted]

20240626211989

		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
	Uppskjuten skatt	-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 utrangerade 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 utrangeringar	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 utrangering	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.		

[redacted]

20240621990

		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**

[redacted]

20240626211991

		2023	2022
NOT 16	**FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER I ANNANS FASTIGHET**		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 030	4 030
	Nyanskaffningar under året	0	0
	Försäljningar och utrangeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 030**	**4 030**
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 506	-2 260
	Försäljningar och utrangeringar	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 utrangeringar	-756	-1 301
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**66 623**	**63 122**
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52 634	-50 555
	Försäljningar och utrangeringar	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
	Årets förändringar		
	Tillkommande värdepapper	2	87
	UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**639**	**637**
NOT 20	**ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**		
	Kapitalförsäkring	2 102	1 627
	SUMMA	**2 102**	**1 627**

[redacted]

20240626221992

		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**

[redacted]

20240626211993

		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**		
	Upplupna kostnader:		
	Löneskuld inklusive sociala avgifter	9 301	10 779
	Upplupna räntor	1 280	1 003
	Övriga upplupna kostnader	66	14 488
	Förutbetalda intäkter:		
	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 KONCERNFÖRETAG**		
	Hyres- 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.

[redacted]

NOT 28 DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Till årsstämmans 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.

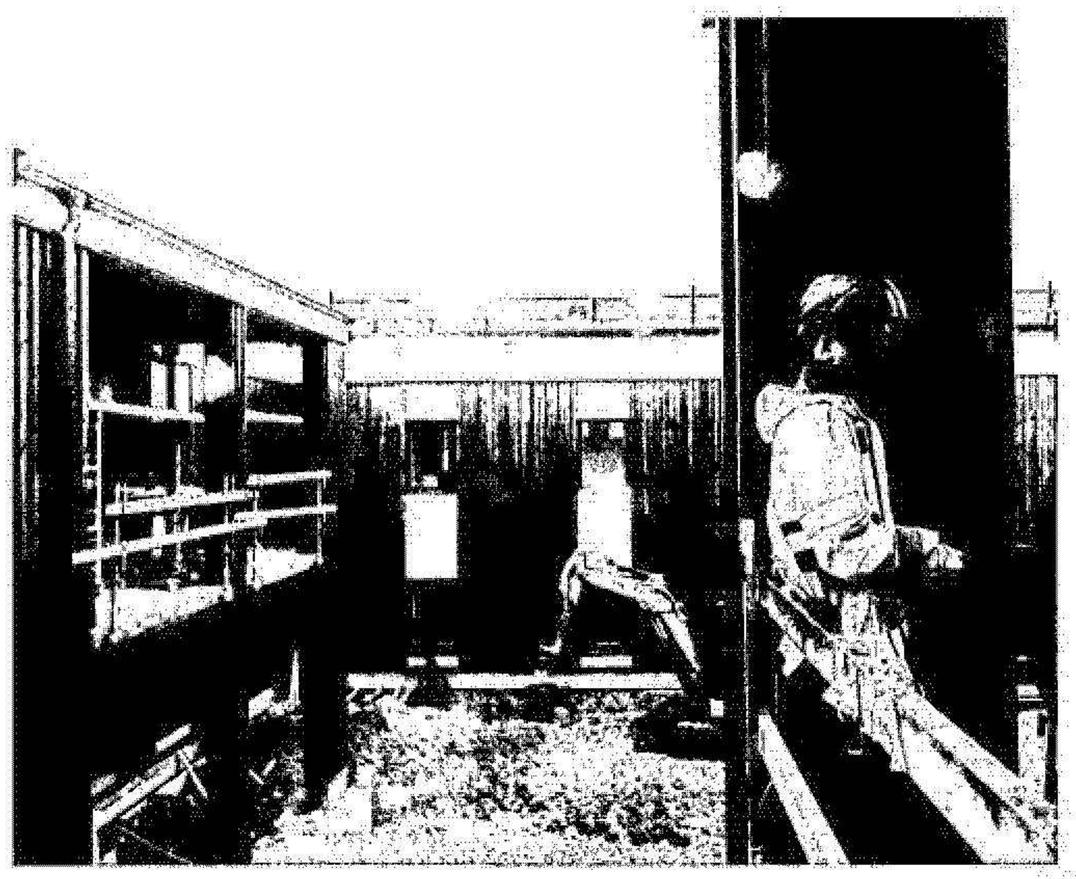
NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2023	2022
Ställda säkerheter		
Kapitalförsäkring	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



20240626211994

20240626211995

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/m²	661	560	572	516	517
Underhållskostnader, kr/m²	48	50	42	45	55
Fastighetsskatt, kr /m²	20	20	19	19	19
Summa	**729**	**630**	**633**	**580**	**591**
Rörelseintäkter, kr /m²	1 224	1 156	1 150	1 099	1 095
Driftnetto, kr /m²	495	534	518	518	504
Hyra bostäder, kr/m²	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 /m²	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.*

[redacted]

20240626211996

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

[redacted]

20240626211997

Deloitte.

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

20240626211958

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 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

20240626211999

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 revisionssed 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

[redacted]

20240522000

VÄSTERVIKS KOMMUN

Kommunens revisorer

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

Susanne Jahn Stackelberg

Britt-Louise Åberg Källmark

Göran Karlsson

Per Sverud

Fastighetsbestånd

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGNADSÅR
Sandholmen 8	Östersjöv 78, Långskärsg 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, Styrmansgatan 3	1953	1997
Templet 4	Sturegatan 4	1929	
Motorn 9	Sturegatan5	1929	
Propellern 19	Cederflychtsgatan 3	2008	
Smugglaren 3	Strandvägen 1 B	1987	
Traktoraren 18	Kvarngatan 7-13	1960	1994
Gasten 5	Gösta Bernh g. 1-3, Gr. Gränd 1, 3	1993	
Bryggaren 24	Vårdträdsplan/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	Stromsgatan 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	
Granadjären 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

20240626220001

20240626220002

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

20240626220003

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	
Israfflan 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	Tjädery 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	Arnebergsgatan 8	1989	
Kardan 1	Åbyvägen 1	1989	
Vävskeden 1	Vetevägen 10	1990	
Vattumannen 3	Kyrkstigen 4	1990	
Diakonen 1	Arnebergsgatan 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	Bruksg 11,13, Prästgårdsg 1, 5	1955-1967	
Överum 1:8	Bruksgatan 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 - Tjustvagen 11-17, Ankarsrum

Ankarsrum 1 211 - Tjädervägen 8, Ankarsrum

Fiskarna 8 - Slånbärsstigen 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

20240626220004

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
Linjalen 1	45	77	52	11		185	11 693	20	527	24	12 220
Katedern 12						2	2148		2 148		2148
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
Vävskeden 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
Blockflojten 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*

20240626222005

BOSTADS BOLAGET

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

20240903053442

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar: **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens rapport över i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Moderföretagets resultaträkning	11
Moderföretagets balansräkning	12
Moderföretagets rapport över förändring i eget kapital	14
Moderföretagets kassaflödesanalys	15
Noter	16
Underskrifter	30

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933755

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överrens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 3 april 2024 .
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Västervik 2024-04-03

Anders Björlin

20240903054443

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR VÄSTERVIKS KOMMUNS FÖRVALTNINGS AB

Styrelsen och verkställande direktören för Västerviks Kommuns Förvaltnings AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning
Bolaget bildades 1995-12-12 och verksamheten består av att förvalta aktier i koncernen samt att samordna koncernens övergripande finansiella frågor och kreditförsörjning för koncernen. Koncernens bolag har sina säten i Västerviks Kommun.

Ägarförhållanden
Västerviks Kommuns Förvaltnings AB är ett helägt bolag till Västerviks kommun. Bolaget är moderbolag i en koncern. Koncernen omfattar de helägda dotterbolagen Västerviks Kraft Elnät AB, Västervik Miljö & Energi AB, TjustFastigheter AB och Västerviks Bostads AB.

Redovisningsprinciper
Bolagets årsredovisning och koncernårsredovisning upprättad enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning ("K3"). Se not 2 för ytterligare information.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen)

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 039 940	1 009 358	963 088	914 181	916 979
Rörelseresultat	184 924	221 904	200 733	205 725	185 495
Resultat e. finansiella poster	76 909	154 249	138 153	139 512	118 463
Balansomslutning	5 423 809	4 968 270	4 717 499	4 469 660	4 301 098
Soliditet [1]	24%	26%	24%	23%	22%
Avkastning på eget kapital [2]	4%	10%	10%	11%	10%
Avkastning på totalt kapital [3]	4%	5%	4%	5%	4%
Medelantal anställda	317	314	314	321	315

[1] Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

[2] Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

[3] (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933775

20240903054444

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (moderbolaget)

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	-1 842	-1 783	-2 096	-1 418	-1 502
Resultat e. finansiella poster	-1 251	6 382	9 564	11 020	9 339
Balansomslutning	3 308 444	2 990 624	2 874 071	2 828 565	2 815 887
Soliditet [1]	9%	10%	10%	10%	9%
Avkastning på eget kapital [2]	0%	3%	4%	5%	1%
Medelantal anställda	0	0	0	0	0

[1] Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.
[2] Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

Avkastningskravet på Västervik Miljö & Energi AB uppgår till 3,5 %, bolaget uppnådde 2,8 %.
Avkastningskravet på Västerviks Kraft Elnät AB uppgår till 10,0 %, bolaget uppnådde 16,5 %.
Avkastningskravet på Västerviks Bostads AB uppgår till 4,3 %, bolaget uppnådde 4,3 %
Avkastningskravet på TjustFastigheter AB uppgår till 3,5 %, bolaget uppnådde 3,6 %
Avkastningskravet på Västerviks Kommuns Förvaltnings AB uppgår till 4,0 %, koncernen uppnådde 4,5 %.
Västerviks Kommuns Förvaltnings AB mottar 25 mnkr från Västerviks Kraft Elnät AB och 14 mnkr från Västervik Miljö & Energi AB i koncernbidrag och lämnar 35 mnkr till TjustFastigheter AB och 3 mnkr till Västerviks Bostads AB.
Självfinansieringskravet på Västervik Miljö & Energi AB uppgår till 25 %, bolaget uppnådde 40,9 %.
Självfinansieringskravet på Västerviks Kraft Elnät AB uppgår till 90 %, bolaget uppnådde 100 %
Självfinansieringskravet på Västerviks Bostads AB uppgår till 55 %, bolaget uppnådde 38,3 %
Självfinansieringskravet på TjustFastigheter AB uppgår till 29 %, bolaget uppnådde 54,4 %
Koncernen uppnådde 45,6 % i självfinanseringsgrad på genomförda investeringar.
Detta kan jämföras med uppnådd självfinansiering med 57 % föregående år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Året har präglats av snabbt stigande marknadsräntor. Riksbanken har under året höjt reporäntan till 4,0 %.
Riksbankens och marknadens bedömning är att reporäntan toppat och under 2024 faller tillbaka på mellan 2-3 %.
Internbankens snittränta senaste 12 månaderna har varit 2,93 % att jämföra med 1,90 % föregående år.
Kommunkoncernens låneskuld har ökat med 315,5 mnkr till 2 683,7 mnkr. En knapp tredjedel av upplåningen kom i december då Västerviks Bostads AB köpte två fastighetsbolag som under 2024 ska fusioneras in i bolaget.

Koncernen uppnår både avkastningskravet och självfinansieringsgraden i ägardirektivet för 2023.
Ryssland anfallskrig mot Ukraina har pågått även under hela 2023 och präglat även detta år på många sätt. Den höga prisnivån har bestått och inflationssiffrorna liksom räntorna har varit höga under året. Alla bolagen har påverkats negativt resultatmässigt av både högre räntor och högre priser.

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054445

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Finansiella risker

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB hanterar, inom ramen för internbanken, kommunkoncernens skuldförvaltning. Riskhanteringen sker enligt en av kommunfullmäktige fastställd finanspolicy och riktlinjer. En finansgrupp med representanter från kommunens koncernbolag fungerar rådgivande i strategiska frågor kring finanshanteringen. Kommundirektör och tillika VD i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB är ordförande i gruppen. Den löpande hanteringen av finansverksamheten sköts av kommunens ekonomichef. Ansvarsfördelningen regleras i riktlinjerna. Ränterisker finns också beskrivet under avsnittet redovisningsprinciper.
Den externa upplåningen sker i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB medan räntesäkringen sker genom räntederivat vilka tecknas av kommunen. Även fasträntelån används som räntesäkring då inga nya räntederivat får tecknas enligt finanspolicyn.

Bolaget har genom avtal med kommunen övertagit förpliktelser och rättigheter att erhålla och betala nettokostnaden för de räntebetalningar som regleras genom kommunens ränteswappar.

Den genomsnittliga räntebindningen i portföljen uppgår vid årsskiftet till 2,4 år (2,4 år). Snitträntan under året uppgår till 2,93 %. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 2,2 år (2,3 år) och andel av skuldportföljen som förfaller inom ett år är 25 % (29 %).

Bolaget följer av kommunfullmäktige angiven finanspolicy. För ytterligare information om derivatavtalen hänvisas till kommunens årsredovisning.

Kommunal borgen gäller för samtliga låneskulder inom bolagskoncernen.

Koncernöversikt

(Mnkr)	Resultat efter finansiella poster budget 2023	Resultat efter finansiella poster 2023	Resultat efter finansiella poster 2022
VKFAB	9,5	-1,3	6,4
Västerviks Bostads AB-koncernen	46,5	36,0	61,7
TjustFastigheter AB	12,4	12,2	13,3
Västervik Miljö & Energi AB	27,8	14,6	40,5
Västerviks Kraft Elnät AB	22,8	29,0	32,2
Koncernjusteringar	0,0	-13,6	0,1
VKFAB koncern	**119,0**	**76,9**	**154,2**

När budgeten för 2023 lades var utvecklingen på räntemarknaden osäker och svår att förutsäga varför en försiktig budget lades. Räntorna har stigit kraftigt och i snabb takt under året vilket var svårt att förutse. Återföring har gjorts av periodiseringsfond med drygt 0,5 mnkr i moderbolaget.

Resultatet i TjustFastigheter AB har påverkats negativt av högre driftkostnader som beror på prisökningar, men positivt av högre hyreshöjning och lägre investeringar och därmed lägre räntekostnader än budgeterat.

Budgetavvikelsen för Västervik Miljö & Energi AB härrör främst från lägre elförsäljning, ökade räntekostnader och allmänna prishöjningar bl a på olja, kemikalier och stål.

Budgetavvikelsen för Västerviks Kraft Elnät AB härrör främst från prishöjningar på effektavgifterna, överföringsavgifterna och säkringsavgifterna. Kostnader för transitering har minskat.

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054446

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Budgetavvikelsen för Västerviks Bostads AB beror på omvärldsfaktorer som ökade byggkostnader, prisökningar på el, renhållning, vatten, uppvärmning samt inflation och höjda räntor. Bolaget har även flera försäkringsskador.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande ansamlade vinstmedel

Balanserat resultat	39 129 376
Överkursfond	135 000 000
Årets resultat	280 474
	174 409 850

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	174 409 850
	174 409 850

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor.

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054447

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

KONCERNENS RESULTATRÄKNING
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3,4	1 039 940	1 009 358
Aktiverat arbete för egen räkning		25 875	21 346
Övriga rörelseintäkter	5	34 919	12 784
		1 100 734	**1 043 488**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-212 095	-151 157
Övriga externa kostnader		-238 320	-242 629
Personalkostnader	6	-236 212	-229 747
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-205 482	-193 905
Övriga rörelsekostnader		-23 701	-4 146
Rörelseresultat		**184 924**	**221 904**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	14 412	2 598
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-122 427	-70 253
Resultat efter finansiella poster		**76 909**	**154 249**
Skatt på årets resultat	9	-25 037	-29 498
ÅRETS RESULTAT		**51 872**	**124 751**

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054448

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

KONCERNENS BALANSRÄKNING

(Tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Tillstånd, licenser och anslutningsavgifter	10	882	1 239
Utsläppsrätter	11	8 612	0
		9 494	**1 239**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	160 741	148 222
Förvaltningsfastigheter	13	3 242 824	3 001 627
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	1 169 738	1 166 604
Inventarier, verktyg och installationer	15	149 356	141 218
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	464 195	212 443
		5 186 854	**4 670 114**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		685	683
Lån till Västerviks kommunkoncern	19	44 154	44 400
Andra långfristiga fordringar		3 770	3 001
		48 609	**48 084**
Summa anläggningstillgångar		**5 244 957**	**4 719 437**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		30 875	24 804
Pågående arbeten för annans räkning		10	166
		30 885	**24 970**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 054	24 237
Fordringar mot Västerviks kommunkoncern		23 192	78 305
Aktuella skattefordringar		7 939	0
Övriga fordringar		41 027	47 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	56 692	73 716
		147 904	**223 826**
Kassa och bank		**63**	**37**
Summa omsättningstillgångar		**178 852**	**248 833**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 423 809**	**4 968 270**

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054449

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

KONCERNBALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (1 176 000 aktier)		117 600	117 600
Övrigt tillskjutet kapital och balanserade vinstmedel		1 157 458	1 032 709
Annat eget kapital inklusive årets resultat		51 872	124 751
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**1 326 930**	**1 275 060**
Summa eget kapital		**1 326 930**	**1 275 060**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	236 819	212 184
Övriga avsättningar		6 336	15 434
		243 155	**227 618**
Långfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut		2 683 645	2 368 163
Skulder till Västerviks Kommun		651 318	665 919
Övriga långfristiga skulder		122 170	124 064
		3 457 133	**3 158 146**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		141 370	109 243
Skulder till Västerviks kommunkoncern		4 033	4 976
Aktuella skatteskulder		2 368	0
Övriga kortfristiga skulder		89 203	51 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	159 617	141 997
		396 591	**307 446**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 423 809**	**4 968 270**

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054500

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital och balanserade vinstmedel	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare	Minoritets-intresse	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	**117 600**	**922 826**	**109 882**	**1 150 308**	**0**	**1 150 308**
Årets resultat			124 751	124 751	0	124 751
Omföring av föregående års resultat		**109 882**	**-109 882**	0	0	0
Avrundningseffekt	0	1	0	**1**	0	1
Utgående balans per 31 december 2022	**117 600**	**1 032 709**	**124 751**	**1 275 060**	**0**	**1 275 060**

Aktiekapital 1 176 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital och balanserade vinstmedel	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare	Minoritets-intresse	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	**117 600**	**1 032 709**	**124 751**	**1 275 060**	**0**	**1 275 060**
Årets resultat			51 872	51 872	0	51 872
Omföring föregående års resultat		**124 751**	**-124 751**	**0**	0	0
Avrundningseffekt		-2	0	-2	0	-2
Utgående balans per 31 december 2023	**117 600**	**1 157 458**	**51 872**	**1 326 930**	**0**	**1 326 930**

Aktiekapital 1 176 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933765

20240903054511

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		184 924	221 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
avskrivningar och nedskrivningar		205 482	193 905
realisationsresultat		-215	3 510
övriga poster		29	0
Avsättningar		-9 098	-2 053
Periodiserade anslutningsavgifter och investeringsfond VA		-3 231	4 289
Erhållen ränta		14 412	2 598
Erlagd ränta		-122 427	-70 253
Betald inkomstskatt		-3 587	-5 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**266 289**	**348 229**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager mm		-5 915	-3 912
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		5 183	-6 749
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		79 368	-21 621
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		32 127	-2 808
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		54 086	13 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**431 138**	**326 713**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-10 812	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-724 155	-415 158
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 151	2 476
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		2 471	-3 219
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-730 345**	**-415 901**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån Kommuninvest		315 482	83 413
Amortering av lån Kommuninvest		-14 355	0
Förändring av checkkredit		-1 894	0
Upptagning av lån från Västerviks Kommun		0	5 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**299 233**	**89 189**
Årets kassaflöde		**26**	**1**
Likvida medel vid årets början		**37**	**36**
Likvida medel vid årets slut		**63**	**37**

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054352

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 842	-1 783
Rörelseresultat		**-1 842**	**-1 783**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		172	81
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	109 621	69 114
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-109 202	-61 030
Resultat efter finansiella poster		**-1 251**	**6 382**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-38 000	-28 200
Erhållna koncernbidrag		39 000	32 200
Förändring av periodiseringsfond		555	-555
Resultat före skatt		**304**	**9 827**
Skatt på årets resultat	9	-23	-85
ÅRETS RESULTAT		**281**	**9 742**

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a9337f5

20240903054453

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

(Tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	323 250	323 250
Fordringar hos koncernföretag	18	2 892 939	2 581 348
Lån till Västerviks Kommunkoncern	19	44 154	44 400
		3 260 343	**2 948 998**
Summa anläggningstillgångar		**3 260 343**	**2 948 998**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		39 000	40 394
Aktuella skattefordringar		1 358	1 106
Övriga kortfristiga fordringar		7 743	126
		48 101	**41 626**
Summa omsättningstillgångar		**48 101**	**41 626**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 308 444**	**2 990 624**

2a933715

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a

20240903054354

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING
(Tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 176 000 aktier)		117 600	117 600
		117 600	**117 600**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		135 000	135 000
Balanserad vinst eller förlust		39 130	29 388
Årets resultat		281	9 742
		174 411	**174 130**
Summa eget kapital		**292 011**	**291 730**
Obeskattade reserver	22	**0**	**554**
Långfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut		2 683 645	2 368 163
Skulder till koncernföretag		15 186	25 586
Skulder till Västerviks kommun		251 318	265 919
		2 950 149	**2 659 668**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		52 260	31 421
Skulder till Västerviks kommun		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	14 024	7 251
		66 284	**38 672**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 308 444**	**2 990 624**

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054355

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL
(Tkr)

	Bundet eget kapital				*Fritt eget kapital*			
	Aktie-kapital	Uppskriv-nings fond	Reserv-fond	Överkurs-fond	Fond för verkligt värde	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2022	**117 600**	**0**	**0**	**135 000**	**0**	**17 090**	**12 298**	**281 988**
Disposition av föregående års resultat						12 298	-12 298	0
Årets resultat							9 742	9 742
Utgående balans per 31 december 2022	**117 600**	**0**	**0**	**135 000**	**0**	**29 388**	**9 742**	**291 730**

Aktiekapital 1 176 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.

	Fritt eget kapital							
	Aktie-kapital	Uppskriv-nings fond	Reserv-fond	Överkurs-fond	Fond för verkligt värde	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	**Summa eget kapital**
Ingående balans per 1 januari 2023	**117 600**	**0**	**0**	**135 000**	**0**	**29 388**	**9 742**	**291 730**
Disposition av föregående års resultat						9 742	-9 742	0
Årets resultat							281	281
Utgående balans per 31 december 2023	**117 600**	**0**	**0**	**135 000**	**0**	**39 130**	**281**	**292 011**

Aktiekapital 1 176 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933775

20240903054356

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

MODERFÖRETAGETS KASSAFLÖDESANALYS
(Tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 842	-1 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Erhållen utdelning		172	81
Erhållen ränta		109 621	69 114
Erlagd ränta		-109 202	-61 029
Betald inkomstskatt		-274	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-1 525**	**6 383**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-6 223	-35 696
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		27 612	6 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**19 864**	**-22 646**
Investeringsverksamheten			
Förändring av fordringar mot koncernbolag		-311 345	-80 943
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-311 345**	**-80 943**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån Kommuninvest		315 482	83 413
Förändring av lån till Västerviks kommunkoncern		-14 601	5 776
Förändring av lån övriga koncernbolag		-10 400	14 400
Erhållet koncernbidrag		1 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**291 481**	**103 589**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

20240903054457

NOTER

Not 1 Allmän information

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB med organisationsnummer 556528-1416 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Västervik och ägs till 100% av Västerviks kommun.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

Koncernredovisning
Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Västerviks Kommuns Förvaltnings AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, ska hänsyn tas till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Hänsyn har också tagits till om företaget genom agent har möjlighet att styra verksamheten. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Minoritetsintresse
Koncernens resultat och komponenter i eget kapital är hänförligt till moderföretagets ägare, några minoritetsintressen finns inte.

Rörelseförvärv
Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument och utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader.

Goodwill och negativ goodwill
Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, verkligt värde på minoritetens andelar och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i koncernbalansräkningen. Om skillnaden är negativ, ska värdet på identifierbara tillgångar och skulder omprövas. Negativ goodwill som motsvarar förväntade framtida förluster intäktsförs i takt med att förlusterna uppkommer. Negativ goodwill som motsvarar verkligt värde på icke monetära tillgångar upplöses i resultaträkningen under tillgångarnas kvarvarande vägda genomsnittliga nyttjandeperiod. Den del av negativ goodwill som överstiger de identifierbara icke-monetära tillgångarnas verkliga värde redovisas direkt i resultaträkningen.

Förändringar i innehavet
Förvärv eller avyttring av andelar i företag som är dotterföretag såväl före som efter förändringen anses vara en transaktion mellan ägare och effekten av transaktionen redovisas direkt i eget kapital.

Förvärvas ytterligare andelar i ett företag som inte är dotterföretag så att bestämmande inflytande uppkommer, anses de ursprungliga andelarna i koncernredovisningen avyttrade. Den vinst eller förlust, beräknad som skillnaden mellan verkligt värde och koncernmässigt redovisat värde, redovisas i koncernresultaträkningen.

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054338

Intäkter
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Varuförsäljning
Intäkter från försäljning av varor redovisas när varorna levererats och äganderätten har överförts till kunden, varmed samtliga villkor nedan är uppfyllda:
• Företaget har överfört de väsentliga risker och fördelar som är förknippade med varornas ägande,
• företaget inte längre har något sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och utövar heller inte någon reell kontroll över de sålda varorna,
• inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt,
• det ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget, och
• de utgifter som uppkommit eller som förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Försäljning av tjänster
Intäkter från försäljning av tjänster på löpande räkning redovisas som intäkt i den period arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.

Intäkter från försäljning av tjänster till fast pris redovisas med tillämpning av s.k. successiv vinstavräkning. Det innebär att intäkter och kostnader redovisas i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen.
Färdigställandegraden fastställs genom en beräkning av förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter. En befarad förlust på ett tjänsteuppdrag redovisas omedelbart som en kostnad. När utfallet av ett tjänsteuppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt sker intäktsredovisning endast med belopp som motsvarar uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren.
Uppdragsutgifter redovisas som kostnader i den period då de uppkommer.

Utdelning och ränteintäkter
Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

VA och Renhållningsverksamheten
Anslutningsavgifterna vilka debiteras kunder som kopplas in på näten för fjärrvärme och optifiber intäktsförs i samband med anslutningen. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp periodiseras i enlighet med rådande praxis i branchen. Från och med 2013 tillämpas följande modell.

År 1 15 % intäktsförs år ett, vilket bedöms motsvara första årets kostnader för anslutning 1/33 (genomsnittlig livslängd på det totala nätet) av resterande 85%.

År 2 - 33 3 % intäktsförs årligen.

I enlighet med Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster får avgifterna inte överskrida det som behövs för att täcka kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva VA-anläggningarna. Eventuella överuttag/underuttag ska återföras/belastas abonnentkollektivet inom tre år från det att dessa uppstått, genom återbetalning i form av taxesänkning alternativt taxehöjning för att uppnå kostnadstäckning. Om inkomsterna från avgifterna överskrider kostnaderna föreligger följaktligen en förpliktelse som hos bolaget bokförs som en förutbetald intäkt eller en fondering för framtida investeringar. Överskott får dock redovisas om underskott redovisats under de två föregående räkenskapsåren. Om intäkterna inte räcker för att täcka kostnaderna redovisas en förlust för året, såvida den inte täcks av tidigare års överskott.

Leasingavtal
Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Koncernen som leasetagare
Enligt fastställd finanspolicy ska kommunkoncernen inte leasa annat än personbilar. De leasingkontrakt som finns utgörs av operationell leasing gentemot Västerviks Kommun.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Utländsk valuta
Moderföretagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054559

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Låneutgifter
Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljs inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. För ytterligare information hänvisas till not 22.

Offentliga bidrag
Inkomster från offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts och de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt inkomsten kan beräknas tillförlitligt. Offentliga bidrag har värderats till det verkliga värdet av den tillgång som företaget beräknas få.

Inkomster från offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs och de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget och inkomsten kan beräknas tillförlitligt. Offentliga bidrag har värderats till det verkliga värdet av den tillgång som företaget beräknas få.

Bidrag som mottagits före dess att villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas som skuld.

Offentliga bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång minskar tillgångens anskaffningsvärde

Ersättningar till anställda
Ersättningar 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. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Inkomstskatter
Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt 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. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

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. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a9337f5

20240903054600

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. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, redovisas skatteeffekten i förvärvskalkylen.

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

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. 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 koncernen 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 är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till, fördelat per bolag:

Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB	
Stommer, stomkomplettering	100 år
Fasad, Vatten och stammar, värme	50 år
Tak, balkonger, fönster, snickerier	40 år
Ventilation med mera	20 år
Vitvaror, invändiga ytskikt	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år
Västervik Miljö & Energi AB	
Byggnader	15-40 år
Markanläggningar	10-25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	
Maskinutrustning	5-50 år
Ledningar för vatten och avlopp	75 år
Kulvertar för fjärrvärme	45 år
Mätare	10-12 år
Stadsnät	7-30 år
Offentlig belysning	10-33 år
Byggnads- och markinventarier	5-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	
Fordon	5-15 år
Övriga inventarier	3-20 år
Västerviks Kraft Elnät AB	
Byggnader	33 år
Mottagningsstationer:	
Transformatorer	25-30 år
Ställverk	25-30 år
Kontrollutrustning	10-15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Driftledningscentraler	12 år
Nätstationer	30 år
Ledningar högspänning	30 år
Ledningar lågspänning	30 år
Mätare	8 år
Inventarier och verktyg	5 år

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

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

20240903053461

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a93375

20240903053462

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/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 rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Marknadsvärdering
Västerviks Bostads AB
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%-7%. I Bostadsbolaget värderas fastigheterna till 2,8 Miljarder kronor, vilket är betydligt högre än bokförda restvärden. Några uppskrivningar har marknadsvärderingen inte föranlett.

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

Immateriella tillgångar

Anskaffning genom separata förvärv
Immateriella tillgångar som förvärvats separat redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens uppskattade nyttjandeperiod, vilken uppskattas till 5-15 år. Bedömda nyttjandeperioder.Bedömd nyttjandeperioder omprövas om det finns en indikation på att dessa har förändrats jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av eventuella ändringar i uppskattningar och bedömningar redovisas framåtriktat. Avskrivning påbörjas när tillgången kan användas.

Borttagande från balansräkningen
En immateriell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en immateriell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Detta redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar exklusive goodwill

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

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054 63

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 har omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör koncernen 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.

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

Likvida medel
Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i koncernbalansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelser redovisas inom linjen i balansräkningen.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar koncernens 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.

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a9337f5

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Skatter
I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Leasing
I moderföretaget finns ingen operationell leasing.

Låneutgifter
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ränterisk
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor.

20240903054644
Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054455

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	Koncernen		Moderföretaget	
Nettoomsättning per verksamhetsgren	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Distribution Värme	168 816	139 822	0	0
Distribution El (inkl. offentlig belysning)	120 757	120 320	0	0
Uthyrningsverksamhet	553 190	515 968	0	0
VA och renhållning	171 535	167 995	0	0
Övrigt	25 642	65 253	0	0
Summa	**1 039 940**	**1 009 358**	**0**	**0**

För ytterligare information om respektive bolag hänvisas till förvaltningsberättelsen.

Not 4 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Inköp	29,3%	24,2%	0,0%	0,0%
Försäljning	27,0%	25,2%	0,0%	0,0%

Not 5 Övriga rörelseintäkter

Koncernens övriga rörelseintäkter inkluderar offentliga bidrag om 19 Tkr (553). I moderbolaget finns inga offentliga bidrag.

Not 6 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023		2022	
Medeltalet anställda	**Antal anställda**	**Varav antal män**	**Antal anställda**	**Varav antal män**
Dotterföretag				
Sverige	317	259	314	256
Totalt i dotterföretag	**317**	**259**	**314**	**256**
Totalt i koncernen	**317**	**259**	**314**	**256**

	2023		2022	
Löner, andra ersättningar m m	**Löner och andra ersättningar**	**Soc kostn (varav pensions-kostnader)**	**Löner och andra ersättningar**	**Soc kostn (varav pensions-kostnader)**
Dotterföretag	160 860	71 581 (17 452)	156 389	69 203 (16 937)
Totalt i koncernen	**160 860**	**71 581 (17 452)**	**156 389**	**69 203 (16 937)**

	2023		2022	
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse-ledamöter och anställda	**Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)**	**Övriga anställda**	**Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)**	**Övriga anställda**
Dotterföretag	4 473	156 387	3 939	152 450
Totalt i koncernen	**4 473**	**156 387**	**3 939**	**152 450**

Pensioner
Koncernen har inga förmånsbestämda pensionsplaner.

Av koncernens pensionskostnader avser 1 981 Tkr (2 408) gruppen styrelse och VD.

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933765

20240903054456

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	796	999	0	0
Ränteintäkter, övriga	4 569	749	4 033	510
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0	96 541	67 754
Ränteintäkter, inom kommunkoncernen övrig:	1 422	850	1 422	850
Räntor hänförlig till ränteswappar	7 625	0	7 625	0
Summa	**14 412**	**2 598**	**109 621**	**69 114**

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-69 646	-7 354	-69 607	-7 319
Räntekostnader, koncernföretag	0	0	-284	-49
Räntekostnader, kommunen	-37 966	-24 989	-24 496	-15 752
Räntor hänförlig till ränteswappar	0	-23 793	0	-23 793
Borgensavgifter	-14 815	-14 117	-14 815	-14 117
Summa	**-122 427**	**-70 253**	**-109 202**	**-61 030**

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-5 045	-3 851	0	-251
Skatt pga ändrad taxering	101	180	-23	166
Uppskjuten skatt	-20 093	-25 827	0	0
Skatt på årets resultat	**-25 037**	**-29 498**	**-23**	**-85**

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	76 909	154 249	304	9 827
Skatt enl svensk skattesats (20,6 %)	-15 843	-31 775	-63	-2 024
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 603	-72	0	0
Schablonränta på periodiseringsfond	-53	-52	-2	0
Skatt på uppräkning av återf periodiseringsfor	-94	-80	0	0
Skatteeffekter av ej skattepliktiga intäkter	182	134	62	17
Ej utnyttjat underskottsavdrag	0	91	0	91
Skatt hänförlig till ränteavdragsbegränsing	-6 200	-970	3	1 665
Skatteeffekt temporära skillnader	-22 222	-19 903	0	0
Skattemässigt kostnadsfört underhåll	21 695	20 049	0	0
Skattereduktion inköp av inventarier 20,6%	0	2 900	0	0
Summa	**-25 138**	**-29 678**	**0**	**-251**
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	101	180	-23	166
Årets redovisade skattekostnad	**-25 037**	**-29 498**	**-23**	**-85**

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054457

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Not 10 Tillstånd, licenser och anslutningsavgifter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 816	9 838	0	0
Inköp	17	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-245	0	0
Omklassificeringar	0	223	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 833**	**9 816**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 577	-8 386	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	245	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-374	-436	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-8 951**	**-8 577**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**882**	**1 239**	**0**	**0**

Not 11 Utsläppsrätter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	0	0
Inköp	8 612	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärd	**8 612**	**0**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**8 612**	**0**	**0**	**0**

Not 12 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	278 507	247 321	0	0
Inköp	19 113	3 858	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-606	0	0
Omklassificeringar	1 800	27 934	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**299 420**	**278 507**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	-130 285	-123 568	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	453	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-8 394	-7 170	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-138 679**	**-130 285**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**160 741**	**148 222**	**0**	**0**

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 316 717	4 027 381	0	0
Inköp	354 027	293 677	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 341	0	0
Omklassificeringar	-703	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 670 041**	**4 316 717**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	-1 238 118	-1 131 171	0	0
Försäljningar/utrangeringar	314	629	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-112 441	-107 576	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 350 245**	**-1 238 118**	**0**	**0**
Ingående nedskrivningar	-76 972	-77 522	0	0
Årets nedskrivningar	0	550	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-76 972**	**-76 972**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**3 242 824**	**3 001 627**	**0**	**0**

För upplysningar om marknadsvärdering av fastigheter hänvisas till not. 2

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

20240903054458

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 142 837	1 981 973	0	0
Inköp	54 351	68 141	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-2 025	-4 904	0	0
Omklassificeringar	11 180	97 627	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 206 343**	**2 142 837**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar enligt plan	-976 233	-921 822	0	0
Försäljningar/utrangeringar	1 078	4 369	0	0
Omklassificeringar	662	113	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-62 112	-58 793	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 036 605**	**-976 233**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**1 169 738**	**1 166 604**	**0**	**0**

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	291 517	293 690	0	0
Inköp	25 204	19 852	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-7 492	-23 021	0	0
Omklassificeringar	3 610	996	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**312 839**	**291 517**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar enligt plan	-150 299	-151 143	0	0
Försäljningar/utrangeringar	6 778	21 435	0	0
Omklassificeringar	0	-113	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-19 962	-20 478	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-163 483**	**-150 299**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**149 356**	**141 218**	**0**	**0**

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	212 443	309 593	0	0
Omklassificeringar	-177 402	-328 313	0	0
Investeringar	429 154	231 163	0	0
Utgående redovisat värde	**464 195**	**212 443**	**0**	**0**

Signature reference: 31f967e-1445-4196-a4de-917a2a933765

20240903054459

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Not 17 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	323 250	323 250
Utgående redovisat värde	**323 250**	**323 250**

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Västerviks Bostads AB	100%	100%	70 000	7 000	7 000
TjustFastigheter AB	100%	100%	1 062 500	106 250	106 250
Västervik Miljö och Energi AB	100%	100%	10 000	100 000	100 000
Västerviks Kraft Elnät AB	100%	100%	1 000	110 000	110 000
Summa				**323 250**	**323 250**

Företagets namn	Org.nr	Säte
Västerviks Bostads AB	556050-3095	Västervik
TjustFastigheter AB	556060-6443	Västervik
Västervik Miljö och Energi AB	556045-6567	Västervik
Västerviks Kraft Elnät AB	556528-1382	Västervik

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 581 348	2 508 233
Tillkommande fordringar Västervik Bostads AB	242 467	21 739
Tillkommande fordringar TjustFastigheter AB	0	45 813
Tillkommande fordringar Västervik Miljö & Energi AB	88 072	29 847
Reglerade fordringar Västervik Bostads AB	-18 948	-24 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 892 939**	**2 581 348**

Fördelning av fordran hos koncernföretag per motpart	2023-12-31	2022-12-31
Västervik Bostads AB	964 894	722 427
TjustFastigheter AB	1 134 734	1 153 682
Västervik Miljö & Energi AB	793 311	705 239
Summa	**2 892 939**	**2 581 348**

Not 19 Lån till Västerviks kommunkoncern

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	44 400	41 268	44 400	41 268
Tillkommande fordringar Västervik Resort AB	0	3 132	0	3 132
Reglerade fordringar Västervik Resort AB	-246	0	-246	0
Utgående redovisat värde	**44 154**	**44 400**	**44 154**	**44 400**

Fördelning av lån till Västerviks kommunkoncern per motpart

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Västervik Resort AB	44 154	44 400	44 154	44 400
Summa	**44 154**	**44 400**	**44 154**	**44 400**

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a9337f5

20240903054470

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	10 732	21 168	0	0
Upplupna intäkter	45 960	52 548	0	0
Summa	**56 692**	**73 716**	**0**	**0**

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Skatt hänförlig till temporära skillnader inom fastighetsområdet	104 014	83 406	0	0
Hänförligt till obeskattade reserver	132 269	128 691	0	0
Uppskjuten löneskatt på kapitalförsäkringar	536	87	0	0
Summa uppskjuten skatteskuld	**236 819**	**212 184**	**0**	**0**

Not 22 Obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2022	0	554
Summa	**0**	**554**

Not 23 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kommunen	651 318	665 919	251 318	265 919
Skulder till Kommuninvest	2 683 645	2 368 163	2 683 645	2 368 163
Skulder till andra koncernbolag	0	0	15 186	25 586
Övriga långfristiga skulder	122 170	124 064	0	0
Summa	**3 457 133**	**3 158 146**	**2 950 149**	**2 659 668**

Koncernens och moderföretagets utnyttjade checkräkningskredit uppgår till 0 Tkr (0) och ingår i posten Kortfristiga skulder till kreditinstitut. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 300 000 Tkr (300 000).

Total låneram för koncernen uppgår till 3 972 (3 348) mnkr för externa räntebärande skulder. Låneramen beslutas av Kommunfullmäktige. Upplåningen sker genom koncernens internbank inom ramen för finanspolicyn. Internbankens verksamhet bedrivs i moderbolagets regi. Per 2023-12-31 uppgår den externa upplåningen till sammanlagt 2 683,7 mnkr (2 368,2 mnkr), d v s moderbolagets skulder hos Kommuninvest och övriga i noten. Den externa upplåningen beräknas genom externa lån inklusive utnyttjande alt tillgodohavande på checkkonto.

Reverslånen redovisas som långfristigt som helhet baserat på den låneram som givits Västerviks Kommuns Förvaltnings AB och som belöper årsvis. Reverslån som förfaller, förnyas genom omsättning av lån. Reverslånen bedöms som långfristig finansiering trots att flera lån förfaller inom ett år på grund av att bolaget bedömmer att med högst sannolikhet kommer samtliga lån att förnyas vid omsättning.

Låneskulder till kreditinstitut som förfaller inom (inkl. checkräkningskredit)	< 1 år	700 000	25%
	1- 5 år	1 950 000	68%
	> 5 år	200 000	7%
		2 850 000	100%

Låneförteckning Kommuninvest

Kapitalskuld	Förfall
150 000 000	2024-05-06
200 000 000	2024-10-02
200 000 000	2024-10-02
150 000 000	2024-11-12
200 000 000	2025-03-03
125 000 000	2025-06-15
175 000 000	2025-09-15
200 000 000	2025-12-10
200 000 000	2025-12-10
200 000 000	2026-02-04
125 000 000	2026-02-04
275 000 000	2026-11-12
150 000 000	2027-02-12
150 000 000	2027-12-01
150 000 000	2028-02-14
200 000 000	2029-05-16
2 850 000 000	

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a93375

20240903054 71

Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	15 724	16 664	0	0
Förutbetalda intäkter	109 142	40 919	0	0
Övriga poster	34 751	84 414	14 024	7251
Summa	**159 617**	**141 997**	**14 024**	**7 251**

Not 25 Förslag till vinstdispositioner beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande balanserade vinst

Balanserat resultat	39 129 376
Överkursfond	135 000 000
Årets resultat	280 474
	174 409 850

Styrelsen föreslår att
I ny räkning balanseras 174 409 850
174 409 850

Not 26 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter				
Kapitalförsäkring	4 306	4 621	0	0
	4 306	**4 621**	**0**	**0**
Eventualförpliktelser				
Fastigo	1 406	1 404	0	0
Förbindelser avseende investeringsstöd	29 741	26 306	0	0
	31 147	**27 710**	**0**	**0**

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Signature reference: 31f967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

Västervlks Kommuns Förvaltnings AB
556528-1416

20240903054472

Underskrifter

Västervik den 18 mars 2024

Harald Hjalmarsson
Styrelsens ordförande

Ulf Nilsson

Fredrik Lindwall

Dan Larsen

Marcus Fridlund

Anders Björlin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Deloitte AB

Johan Nilsson
Auktoriserad revisor

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a9337f5

20240903054473

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: ANDERS BJÖRLIN
Date: 2024-03-18 17:21:11
BankID refno: ab0048cd-936b-47cc-a890-09d399092578

Vd: Anders Björlin

Signed by: HARALD HJALMARSSON
Date: 2024-03-18 17:28:13
BankID refno: 1ee8d359-c6dc-41bb-9fdb-fe25077302e3

Ordförande: Harald Hjalmarsson

Signed by: ULF NILSSON
Date: 2024-03-19 07:37:14
BankID refno: 905e8bff-070a-48c5-bc2a-7b8abe546fe5

Ledamot: Ulf Nilsson

Signed by: DAN LARSEN
Date: 2024-03-19 22:44:14
BankID refno: a7df1d66-5dc7-4ac5-88b5-e04c0e0a058a

Ledamot: Dan Larsen

Signed by: Fredric Marcus Mathias Fridlund
Date: 2024-03-20 10:49:55
BankID refno: b8885576-f006-40ab-be84-23f3b9898912

Ledamot: Marcus Fridlund

Signed by: FREDRIK LINDWALL
Date: 2024-03-21 08:46:15
BankID refno: 55a3a8a7-6e69-403e-b8e8-5c05342e1aba

Ledamot: Fredrik Lindwall

Signed by: Nils Johan Albert Nilsson
Date: 2024-03-21 08:55:41
BankID refno: ee94a4e2-89a8-4f3d-91f4-c3a0ae71fc74

Auktoriserad revisor: Johan Nilsson

Signature reference: 31ff967e-1445-4196-a4de-917a2a933715

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB
organisationsnummer 556528-1416

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Västerviks Kommuns Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till

betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västerviks Kommuns Förvaltnings 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 moderbolaget och koncernen 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.

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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västervik den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Deloitte AB

Johan Nilsson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Johan Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-21 08:54:28 GMT+01:00
Transaktions-ID: 2837882d6ca3497ebfac551fe7e926fb