

20220623221589

## FASTSTÄLLELSEINTYG

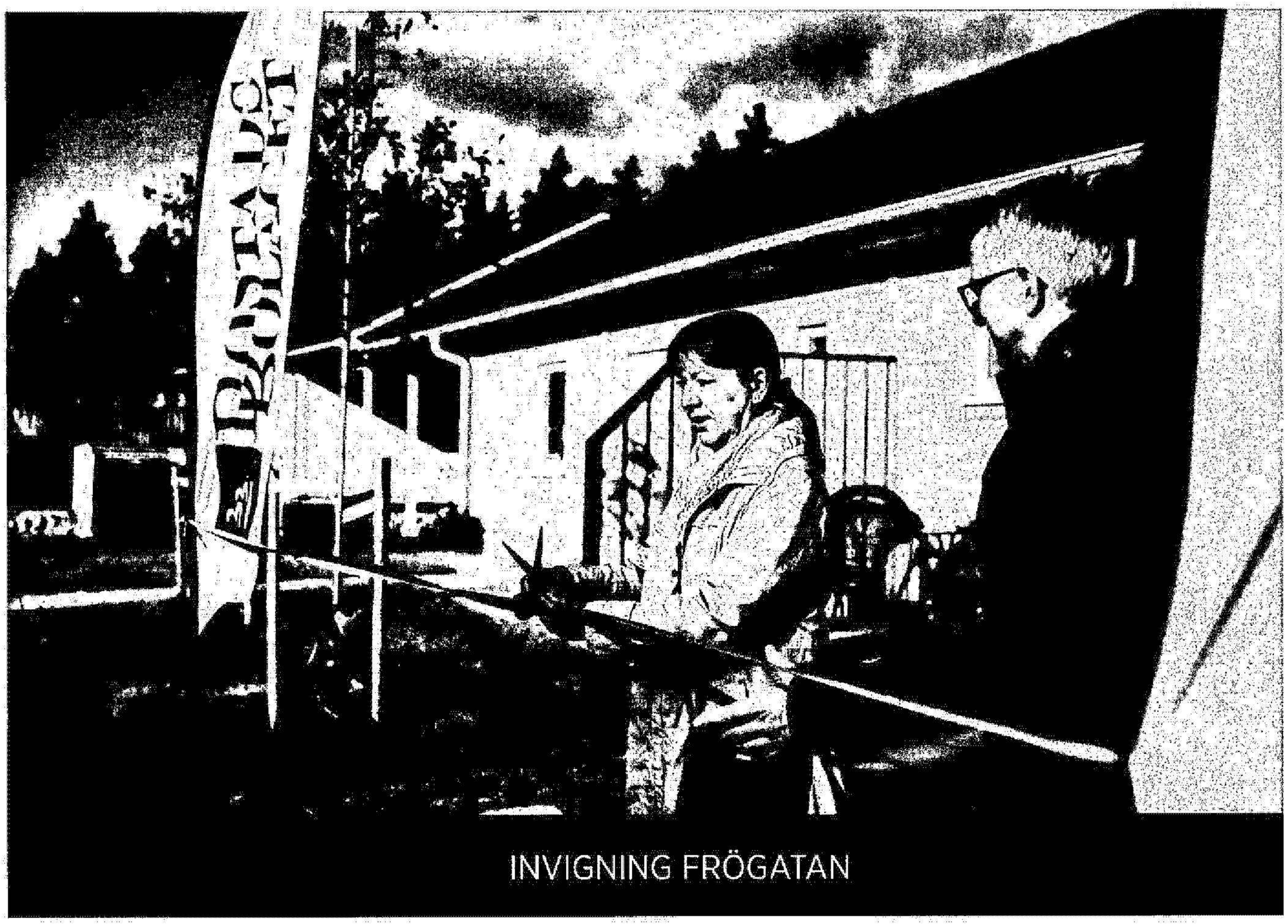
Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2022-04-13. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Västervik 2022-06-21

Sven-Åke Lindberg



20220623221600



INVIGNING FRÖGATAN


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

20220623222161

# *Bostadsbolaget: ett hållbart kvalitetsföretag*

***När jag ser tillbaka på 2021 kan jag konstatera att vi har ett hållbart kvalitetsarbete i allt vad vi gör.***

Grunden för det är engagerade medarbetare och ledare. Hållbart medarbetarengagemang, HME, har varit ett fokusområde för oss under flera år. Mätningen visar motivation, ledning och målstyrning. Vi har höjt våra mål och når dem på alla områden. Jag ser samband mellan resultatet av medarbetarmätningen och att vi når och överträffar våra andra mål.

Engagerade motiverade och målmedvetna medarbetare skapar nöjdare kunder och därmed bättre intäkter - ja, de ligger faktiskt bakom alla våra resultat.

Samtidigt utvecklar vi vårt sätt att ta reda på våra kunders förväntningar. Vi gör avancerade processutvärderingar och har ett naturligt förbättringsarbete där alla är med och avhjälper och förebygger problem med PAR och innovationer. Vår arbetsmiljö leder till goda resultat i vår verksamhet och det visar sig också vår låga sjukfrånvaro, som ligger på låga 2,5% för hela 2021. Detta mitt i en pandemi.

Vi är inne i ett generationsskifte med rekryteringar för att ersätta pensionsavgångar. Många vill jobba i Bostadsbolaget så vi har lätt att rekrytera. Vi har en föryngring med välutbildade medarbetare som utvecklas i vår breda arbetsmiljö.

Under 2021 har verksamheten Teater & Konferens avvecklats och tre personer har slutat.



***Ekonomiskt*** så överträffar vi målen för avkastningskrav, självfinansieringsgrad, uthyrningsgrad och driftnetto.

***Socialt*** överträffar vi målen för både kund- och medarbetarundersökningar.

***Ekologiskt*** tar vi betydande steg i energibesparing för att vara fossilfria 2025.

*Framtiden?*
Viktigast framåt är att fortsätta med kund och medarbetarfokus. Göra kund- och intressentanalyser för att prioritera i verksamheten. Fortsätta utvecklingen av den kompetenta organisation vi har. Vi har omfattande investeringar framför oss. Samtidigt är det viktigt att fortsätta att förädla det befintliga beståndet för att säkerställa att Bostadsbolaget är förstahandsvalet även imorgon.



Sven-Åke Lindberg
VD Västerviks Bostads AB

20220623222162

## 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.

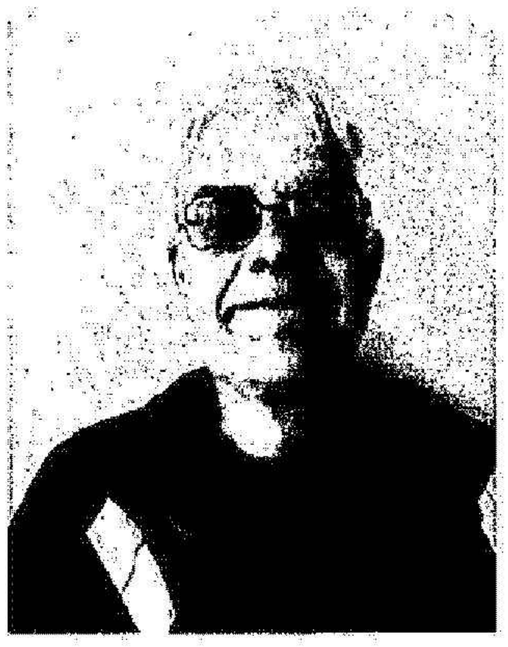
## Västerviks Bostads styrelse



Ruth Piatek-Wallin
ordförande



Roger Axmon
vice ordförande



Michael Andersson



Hans Gustavsson



Elisabet Johansson



Dan Larsen



Kenneth Lind



Lars Persson



Krister Örnfjäder



Jonas Ålstam, Vision
Personalrepresentant



Marcus Sundell, Kommunal
Personalrepresentant

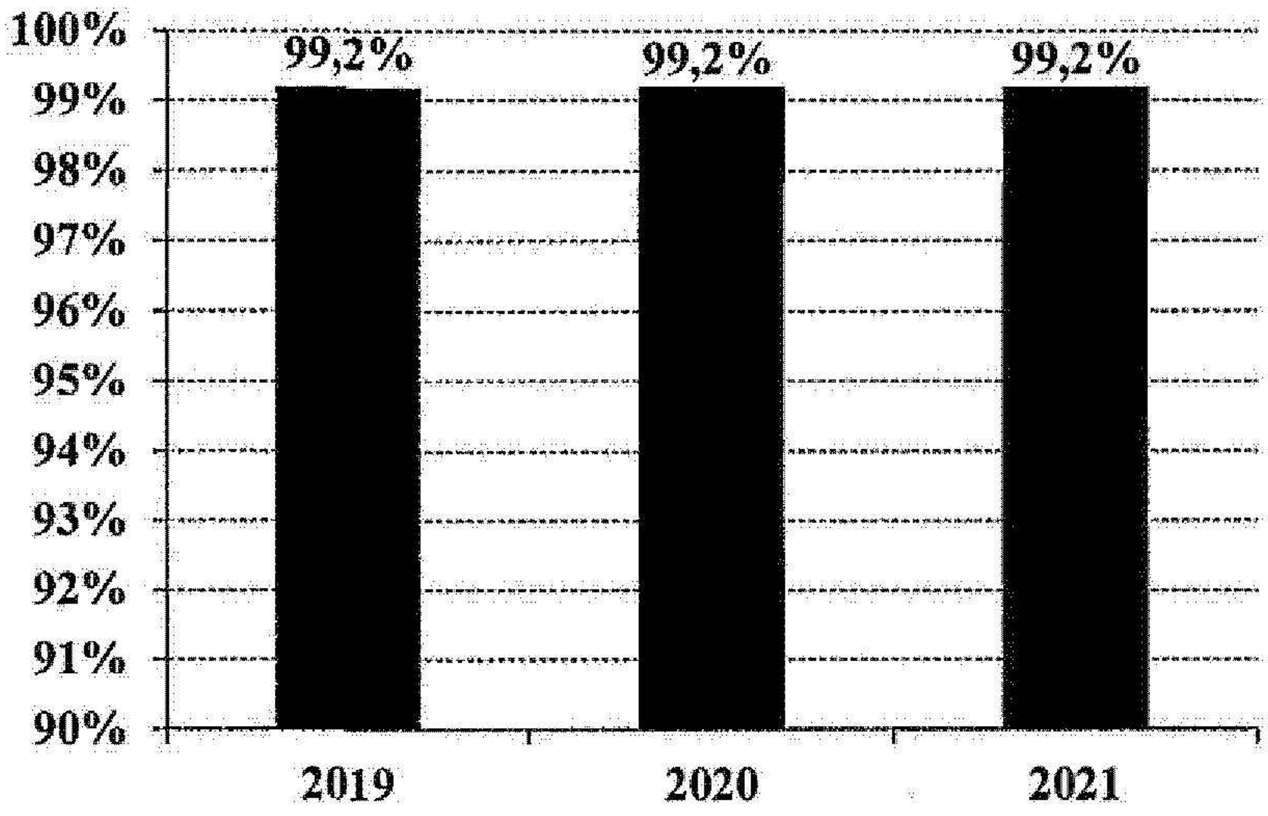
20220623221 63

# 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. Bolaget bygger trygghetsbostäder och särskilda boenden, och medverkar på så sätt till en effektivare äldreomsorg och ökad omsättning på bostads- och villamarknaden. Bostadsbolagets styrelse sätter långsiktiga mål med fokus på kundnöjdhet, affärsmässighet och hållbarhet. För de mål som är satta till 2025, men där vi inte har delmål för 2021, hänvisar vi till hållbarhetsredovisningen där detta finns kommenterat eller i tabellform.

## En ekonomisk uthyrningsgrad för bostäder ska vara minst 99 procent 2021.

Ekonomisk hållbarhet



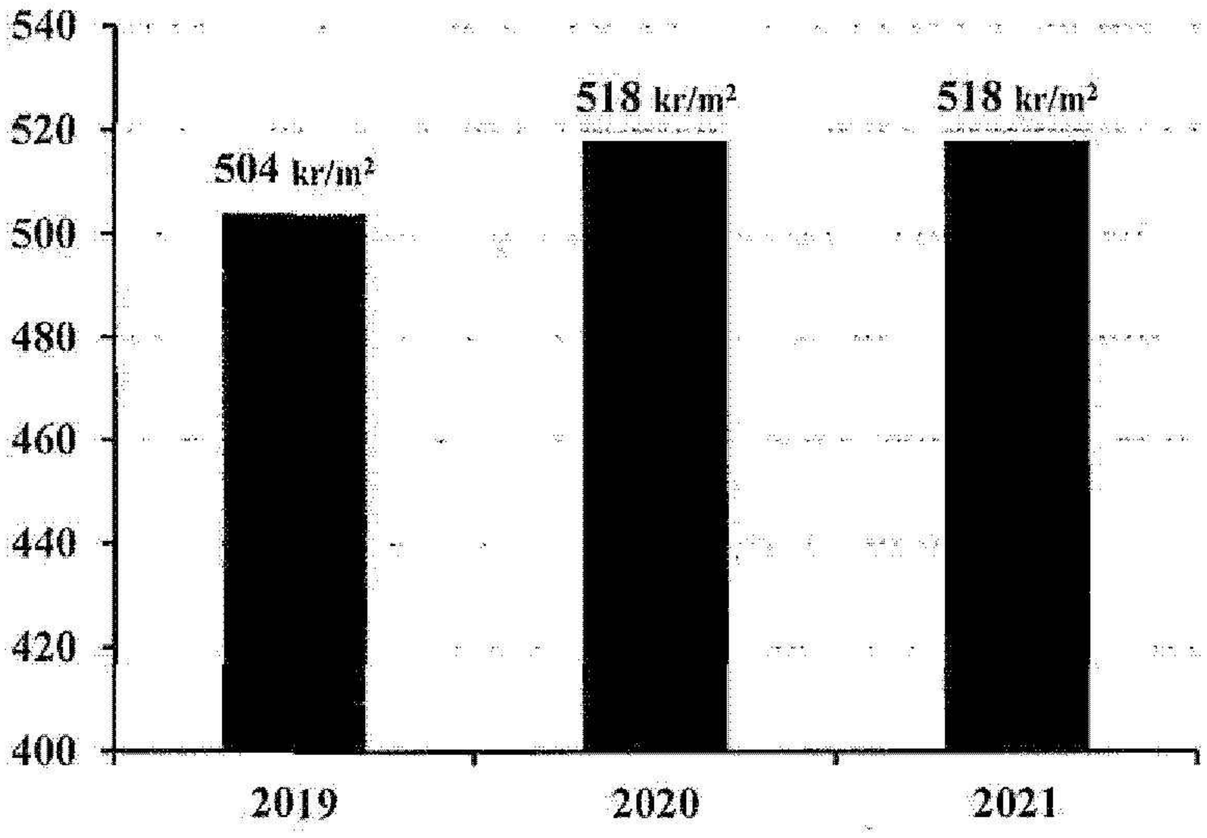

*Målet för 2021 är uppfyllt, vi nådde 99,2 procent.*

Målet har höjts för femårsperioden 2021-2025 från att tidigare ha legat på 98 %. Det är ett tufft mål att uppnå, och vi sätter stort fokus på att säkerställa att våra bostäder är uthyrda.

Vi mäter vår uthyrningsgrad 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. En del av våra hyresintäkter går tillbaka till hyresgästerna i form av trohetsrabatter. Detta beskrivs i Förvaltningsberättelsen.

## Driftnetto inklusive resultatfört underhåll ska vara minst 570 kronor per m² 2025. Delmål 2021: 514 kronor.

Ekonomisk hållbarhet




*Delmålet som för 2021 är 514 kronor är uppfyllt.* För 2021 har vi ett uppnått driftnetto på 518 kronor per m².

I samband med styrelsekonferensen hösten 2021 beslutade styrelsen att höja driftnettomålet för 2025 från tidigare 540 kr/m² till 570 kr/m².

20220623221164

# Hållbart medarbetarengagemang ska vara minst 85 procent 2025. Delmål 2021: 83 %.

Social hållbarhet



*Delmålet som för 2021 är 83 % är uppfyllt.* Vi fick 85,6% i årets mätning. Från och med 2021 mäter vi hur medarbetarna upplever sin arbetssituation och arbetsgivare varje år istället för vartannat år. Vi är stolta över att svarsfrekvensen i undersökningen är 100% - och 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.

Hållbart medarbetarengagemang mäter hur medarbetarna upplever sin arbetssituation utifrån frågor kring motivation, ledarskap och styrning.

# Serviceindex ska vara minst 87 procent 2025. Delmål 2021: 84 %.

Social hållbarhet



*Delmålet 84 % för 2021 är uppfyllt.* Vi fick 84,4 % i årets mätning.

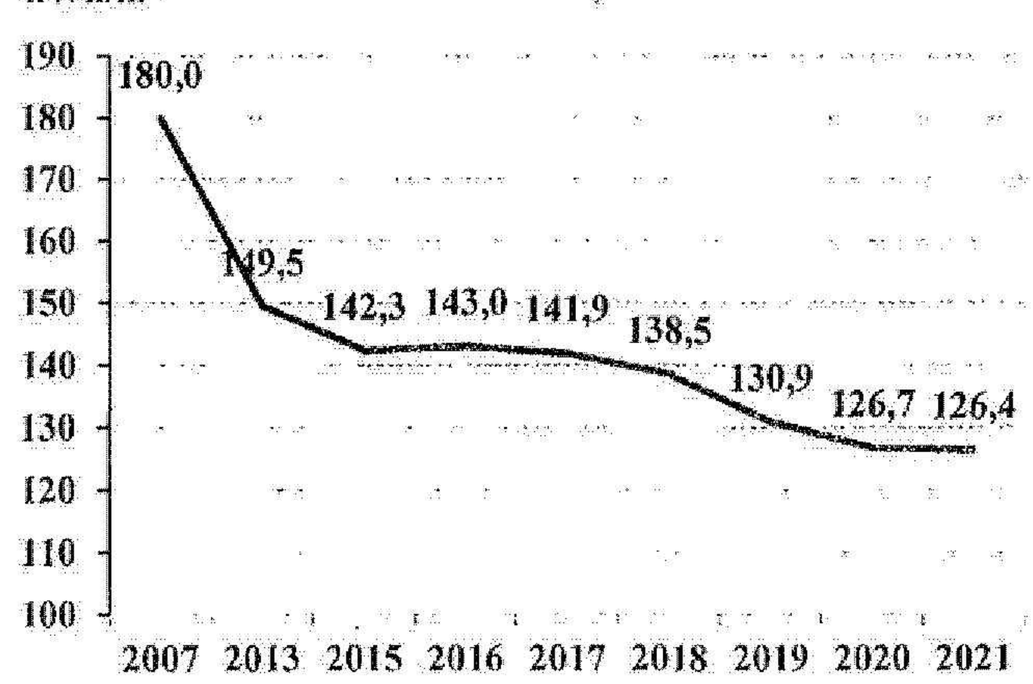
Bostadsbolaget genomför serviceindexundersökningar både för bostads- och lokalhyresgäster. Från och med 2021 är det uppsatta målet ett sammanvägt index som bygger på antal kvadratmeter bostäder respektive lokaler. Utfallet 2021 var för bostadshyresgäster 84,3 % och lokalhyresgäster 84,6 %.

# Energiförbrukningen ska minska till 117 kWh per m² till 2025. Delmål för 2021: 124 kWh.

Ekologisk hållbarhet

*Delmålet för 2021 är 124 kWh per m². Målet är ej uppfyllt.*

Bostadsbolaget har sedan länge investerat i åtgärder för att minska energiförbrukningen och styrelsen beslutade 2021 att sänka avkastningskravet på energibesparande åtgärder från 8% till 6 %. Det pågår arbeten för att förbättra energiövervakningen i samtliga fastigheter för att på så sätt kunna agera vid avvikelser.




Utfallet 2021 är fortfarande en minskning jämfört med 2020, men inte i nivå med det internt satta delmål som gäller för året.

Grafen visar hur energiförbrukningen har minskat succesivt från 2007. 2007 är det referensår som Allmännyttans Klimatinitiativ utgår från i sina mätningar av minskad energiförbrukning. Vi säger att vi ska minska energiförbrukningen med 40 % till 2030, dvs från 180 till 108 kWh/m2.

20220623221 65

[redacted]

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Västerviks Bostads AB (556050-3095) får härmed avge nedanstående berättelse rörande 2021 års verksamhet.

## ORGANISATION OCH STYRNING

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

Enligt ägardirektivet ska bolaget främja bostadsförsörjningen i och inflyttningen till Västerviks kommun bland annat genom att erbjuda väl underhållna lägenheter med konkurrenskraftiga hyror, att arbeta med boinflytande för hyresgästerna och att bygga trygghetsboenden. Ägardirektivet för 2021 anger att Bostadsbolaget ska eftersträva en avkastning på totalt kapital om lägst 4,5 procent och att bolaget ska självfinansiera investeringar till 80 procent. Bolaget klarade såväl självfinansieringsmål som avkastningsmål.

Bolagets styrelse väljs i sin helhet av kommunfullmäktige. Bolaget har också två personalrepresentanter med i styrelsen. Ordförande i Bostadsbolagets styrelse var Ruth Piatek-Wallin och Sven-Åke Lindberg var bolagets VD under året.

## 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 3 316 bostadslägenheter. Vi tillhandahåller tryggt och tillgängligt boende som passar i livets alla olika faser. 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 60 000 kvadratmeter lokalyta i framförallt centrala Västervik. Bryggaren vid Spötorget i Västervik är den största fastigheten och den innehåller Bobutiken, kontor, butikslokaler, bibliotek och Västerviks Teater och Konferens med teatersalong och konferenslokaler. Under hösten 2021 har vi avvecklat Teater och Konferens i bolagets regi.

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 TjustFastigheters fastigheter 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 fastigheter som kommunen äger.

Bostadsbolaget hade vid årets slut 149 anställda personer inom affärsområdena Drift, Bygg, Service, Teknik, Marknad och Ekonomi. Bolagets personal arbetar också på uppdrag för TjustFastigheter.

## FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR

Under året har vi köpt ytterligare mark i anslutning till det särskilda boendet som ska byggas i Gamleby. Vi har även köpt en byggnad och mark av fastigheten Mimer 5 på Stora Trädgårdsgatan i Västervik.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER

*Uthyrning*

Vi har under året som gått haft alla lägenheter uthyrda och uppnått en ekonomisk uthyrningsgrad på 99,2%. Hundra procent uppnår vi aldrig då vi lämnar en trohetsrabatt på januari månads hyra för de hyresgäster som bott hos oss i tio år eller längre. Störst efterfrågan är det på lägenheter i Västerviks stad och det är tvåor och treor

som efterfrågas mest. Under året har vi fått in 449 stycken uppsägningar på lägenheter som sedan hyrts ut igen. I snitt har det behövts 1377 köpoäng för att få en lägenhet, vilket motsvarar en kötid på drygt tre och ett halvt år. För de som flyttar in till Västervik tack vare att de har fått arbete på orten erbjuder vi s.k. Näringlivsförtur.

*Nya bostäder*
Etapp tre på Didrikslund i Västervik färdigställdes och hyresgästerna flyttade in i sexton nybyggda lägenheter under februari månad. Därmed är området som består av två loftgångshus och ett höghus med totalt femtio lägenheter färdigbyggt. På hyresgästernas begäran har vi ansökt om och beviljats bygglov för att glasa in höghusets balkonger och detta kommer att utföras under 2022.

Intill Ekhagens golfbana i Västervik färdigställdes Ekhagen etapp två och hyresgästerna kunde flytta in i början av oktober. Lägenheterna består av tolv treor i enplans parhus. I området har vi nu totalt 25 lägenheter med ett fantastiskt läge och utsikt över Gudingens vatten.

*Förvaltningsuppdraget*
I mars invigdes en nya affärslokal med Coop som hyresgäst i Ankarsrum. Byggnationen av förskolan Galaxen i norra tätorten har fortsatt under året, liksom tillbyggnaden av simhallen med en ny 25-meters bassäng. De nya lokalerna för Räddningstjänsten i Ankarsrum har blivit försenade på grund av att Trafikverket invänt mot den planerade utfarten. Byggnationen kan komma igång först under 2022. Ett omfattande arbete har lagts ner på framtagandet av en ny detaljplan på Bökensvedsområdet och strax innan jul skickades ett förslag till detaljplan ut för samråd till berörda fastighetsägare. Projektering av en arena för issporter har pågått under 2021 och där förväntas byggnationen inledas 2022. I december förvärvade TjustFastigheter även en industrifastighet i Gamleby som kommer att innebära omfattande investeringar under 2022.

*Coronapandemins påverkan*
Vi har under året vidtagit åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Bolaget följer riktlinjer från Regeringen och Folkhälsomyndigheten. Under 2021 hyrde Regionen lokalerna som inrymmer Västervik Teater och Konferens som en av vaccinationscentralerna för regionens invånare.

*Teater och Konferens*
Pandemin gjorde att verksamheten på Västerviks Teater & Konferens stannade upp totalt. Väldigt få evenemang och konferenser har kunnat genomföras och vi fick säga upp all personal på grund av arbetsbrist. I samband med detta avslutar Bostadsbolaget sin verksamhet inom Teater och Konferens och ansvaret för kulturutbudet i aktuella lokaler övergår under 2022 till Västerviks kommun.

*Marknads- och kundaktiviteter*
2021 firade Bostadsbolaget 50 år! Då fysiska och stora möten inte var möjliga att genomföra på grund av pandemin valde vi att dela ut ett presentkort värt 500 kronor per hushåll till alla våra hyresgäster. Presentkortet kunde användas i många av Västerviks och Gamlebys affärer. På så sätt gynnades också handeln av att vi fyllde år.

Ett av våra största bostadsområden, Markörgatan, fyllde också femtio år. För att uppmärksamma detta byggde vi kolonilotter som våra hyresgäster kan nyttja och som bidrar till att skapa trivsel och gemenskap i området. Under hösten hade vi en tillställning utomhus för att se resultatet av odlingarna och i samband med det planterade vi ett tiotal nya träd i bostadsområdet. Våra Träffpunkter har haft digitala fikaträffar och en del utomhusaktiviteter under året.

I december ordnade vi en gårdsfest i ett annat av våra stora bostadsområden, Midgård. Hyresgästerna bjöds på varm korv, glögg och pepparkakor till julig musik i bakgrunden. Jultomten fanns också på plats och delade ut godsaker till alla barn.

Under året har vi genomfört marknadsundersökningar för att se vilket intresse som finns för att vi bygger nya bostäder på de mindre orterna i kommunen.

*Bostadshyror*
I februari träffade bolaget en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning för bostäder om 1,5 procent från den 1 mars 2021. Avtalet var ettårigt.

Trohetsrabatt har betalats ut till 975 hushåll som haft en boendetid på mer än tio år. Det är 4 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 % |



20220623221166

[redacted]

20220623221167

## INVESTERINGAR ÄGDA FASTIGHETER

**Färdigställda projekt:**
Nybyggnation av bostäder etapp 3 på Didrikslund.
Nybyggnation av parhus, etapp 2, på Ekhagen.
Byte av trappbelysning på Fasanvägen i Gamleby.
Byte av allmänbelysning på Gertrudsgården.
Byte av allmänbelysning på Nynäsgården i Hjorted.
Byte av allmänbelysning på Sundsgården i Hjorted.
Installation av brandlarm i särskilt boende på Korallen.
Installation av brandlarm i LSS-lokaler på Midgård 8.
Lokalanpassningen av Folktandvårdens lokaler i Gamleby.
Lokalanpassning av socialtjänstens lokaler på Gertrudsgården.
Lokalanpassning av socialtjänstens lokaler på Rosavilla.
Rivning av Åbyskolan "stenhuset" i Gamleby.

**Pågående projekt:**
Nybyggnation av särskilt boende i Gamleby.
Nybyggnation av hälsocentral i Gamleby.
Nybyggnation av inglasat uterum på Gertrudsgården.
Lokalanpassning av förskolans lokaler på Jurabacken.
Projektering för ombyggnad av fastigheten Mimer 5 på Stora Trädgårdsgatan till LSS-boende.

## UNDERHÅLL ÄGDA FASTIGHETER

Under 2021 har vi bland annat utfört följande periodiskt underhåll i våra fastigheter:
**Hissrenoveringar:**
Tre bröders väg 7, Midgård, Södra Gränsgatan och Gösta Bernards gata 1.
**Renovering av uteplatser eller altaner:**
Midgård, Hjortstigen, Rosavilla och Viborgsgatan.
**Stamrenovering och ytskikt i badrum:**
Markörgatan 11 A-B, Nedre Norrbackagatan 1, Prästgårdshöjden 10 C och 11 B-C och Bruksgatan.
**Renovering av badrum:**
Esplanaden 20 och Axsjövägen.
**Utvändig målning:**
Tre Brödersväg, Fridsborgsgatan 48, Sundsgården.

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

| | |
|---|---|
| Balanserad vinst | 329 945 197 |
| Årets resultat | 44 927 816 |
| SUMMA | 374 873 013 |

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

| | |
|---|---|
| Utdelning till aktieägaren | 81 200 |
| Vilket motsvarar 1,16 kr per aktie | |
| Balansera i ny räkning | 374 791 813 |
| SUMMA | 374 873 013 |

## INVESTERINGAR PÅ UPPDRAG

**Färdigställda projekt:**
Nybyggnation av affärshus för Coop i Ankarsrum.
Byte av belysning i gymnastiksalar på gymnasiet.
Lokalanpassning för Regionens lokaler, Högaffeln i Västervik.
Nya golv för teknikcolleges lokaler på gymnasiet.
Nyinstallation av värmepump i Totebo sporthall.
Anpassning av Räddningstjänstens slangtorn i Västervik.
Lokalanpassningen av skolans lokaler i Ankarsrum.
Anpassning av fasadbelysning på Lidhemsskolan och Ludvigborgsskolan i Västervik samt Solkullens förskola och Åbyängskolan i Gamleby.
Rivning av Totebo skola.

**Pågående projekt:**
Nybyggnation av simhall på Bökensved.
Nybyggnation av förskolan Galaxen i norra Västervik.
Tillbyggnad av Atletklubbens lokaler i Västervik.
Projektering för nya omklädningsrum på Ernebergsfältet i Gamleby.
Projektering för nya omklädningsrum på Ankarsrums IP.
Projektering för en ny arena för issporter på Bökensved.
Projektering för en om- och tillbyggnad av fastigheten Ankarsrum 2:3 till nya lokaler för Räddningstjänsten.

## UNDERHÅLL PÅ UPPDRAG

Under 2021 har vi bland annat utfört följande periodiskt underhåll inom TjustFastigheter:
**Förskolor:**
Invändig renovering av ytskikt på Tallen, Snövit, Resedan.
Utvändig renovering (tak, fasad och/eller fönster) på Gullvivan, Älvdansen, Ekbacken.
**Skolor:**
Renovering eller byte av invändiga ytskikt på Fågelbäret, Lidhem, Brevik, Skogshaga, Ankarsrum, Gunnebo, Överum.
Utvändig renovering (tak, fasad och/eller fönster) på Skogshaga, Marieborg, Ankarsrum, Gunnebo, Östra Ring, Almvik.
**Övriga byggnader i urval:**
Gymnasiet, byte av papptak på gymnastikbyggnad, renovering av 11 st wc i huvudbyggnad, relining av avlopp i gymnastikbyggnad, byte av verkstadsportar och fönster i Teknikhuset.
Aspagården – renovering av tak, fasad och invändigt.
Bussen (Västerviks Energi och Miljös kontor) – invändig renovering av kontor och korridorer.
Bökensved – byte av takpapp på sporthallen.
Räddningstjänsten nytt entréparti och ny belysning i hela byggnaden.

## FLERÅRSÖVERSIKT

I nyckeltalssammanställningen på sidan 45 finns en flerårsöversikt över bolagets ställning.

20220623222168

# 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 2021 och de fastställda målen i Vision 2030.

Egentligen har Västerviks Bostads AB sitt ursprung i ett hållbarhetstänk. Redan när vi startade för 50 år sedan i år, var syftet att skapa ett hållbart företag med resurser till utveckling och framtidsfrågor.

Vi har ställt om hela organisationen till att tänka utifrån hållbarhetstermer. Vi är certifierade enligt ISO 9001 sedan 2020. När det gäller verksamhetsutvecklingen arbetar vi efter Svenska Institutet för Kvalitetsutveckling, SIQs, modell med kundorienterad verksamhetsutveckling som vår ledstjärna. Bostadsbolagets ledning planerar för en hållbar verksamhet och leder verksamheten för hållbarhet. Våra arbetssätt och mätmetoder för hållbarhetsarbetet har blivit allt tydligare under 2021 och vi uppvisar goda resultat inom samtliga hållbarhetsaspekter.

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

***Social hållbarhet*** innebär att företaget bidrar till att människor kan leva ett gott liv 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.

Sedan 2018 följer vi våra fossila utsläpp för uppvärmning, varmvatten och fordon samt redovisar detta särskilt. Från och med 2020 har alla medarbetare genomgått en hållbarhetsintroduktion kring Agenda 2030 och vi sätter ett pris på våra fossila utsläpp

Redovisningen avslutas med en matris där bolagets efterlevnad av kraven på en hållbarhetsredovisning i årsredovisningslagen kan följas upp.



# 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 med livskvalitet varje dag.

| Socialt ansvarstagande | Enhet | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| *Ansvar för hållbar lokal bostadsförsörjning, socialt ansvar och tillgängliga lägenheter* | | | | |
| Produktion av bostäder | antal | 63 | 34 | 28 |
| Lägenheter i trygghetsboenden | antal | 103 | 103 | 103 |
| Lägenheter nära träffpunkter | antal | 1462 | 1462 | 1462 |
| Bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade | % | 63 | 65 | 65 |
| Besök av Fixaren | antal | 805 | 669 | 619 |
| Bolaget arbetar med boinflytande | ja/nej | ja | ja | ja |
| Omflyttning | % | 12 | 14 | 14 |
| Andel nöjda hyresgäster (serviceindex) | % | 84,9 | 83,4 | 84,4 |
| Andel boende som är trygga i sitt bostadsområde | % | 86,5 | 88,0 | 87,8 |
| Sociala kontrakt | antal | 49 | 69 | 62 |
| Utestående fordringar vid årets utgång | % | 0,5 | 0,3 | 0,3 |
| Avhysningar | antal | 3 | 3 | 1 |
| Bolaget arbetar aktivt med kvalitetsutveckling | ja/nej | ja | ja | ja |
| Uppnådd kvalitetsnivå i Utmärkelsen Svensk Kvalitet | nivå | - | 5 | - |
| Andel anställda kvinnor | % | 19 | 19 | 20 |
| Sjukfrånvaro | % | 1,74 | 2,68 | 2,55 |
| Bolaget har en friskvårdspolicy | ja/nej | ja | ja | ja |
| Hållbart medarbetarengagemang | % | - | 83,1 | 85,6 |
| Andel av investeringar som sker i egen regi (mål maximalt 20 %) | % | 7 | 11 | 15 |

20220623222170

# VI BRYR OSS OM

Vi har fokus på trivsel och trygghet för våra hyresgäster. Bemötande är en av grunderna i arbetet och våra fastighetsskötare är stationerade ute i bostadsområdena. Det ger dem möjlighet att skapa långvariga relationer med hyresgästerna. Det har stor betydelse för alla våra hyresgäster, inte minst de som är äldre eller ensamma.

Bolaget tar sitt ansvar för hållbar lokal bostadsförsörjning genom att ha ett bra underhållet bestånd, genom att nyproducera bostäder och genom att göra våra lägenheter tillgängliga så att även den som är rullstolsburen kan bo hos oss. Den som flyttar till vår kommun för att börja arbeta får förtur i bolagets bostadskö. Det är ett sätt för oss att bidra vi till tillväxten i kommunen och en del av vårt uppdrag.

Bolaget hjälper hyresgäster som är socialt utsatta, både i samarbete med socialförvaltningen och i direkt kontakt med hyresgästerna. Vår bosociala handläggare arbetar relationsskapande, uppsökande och stöttande med exempelvis avbetalningsplaner med hyresgäster som har ekonomiska problem.

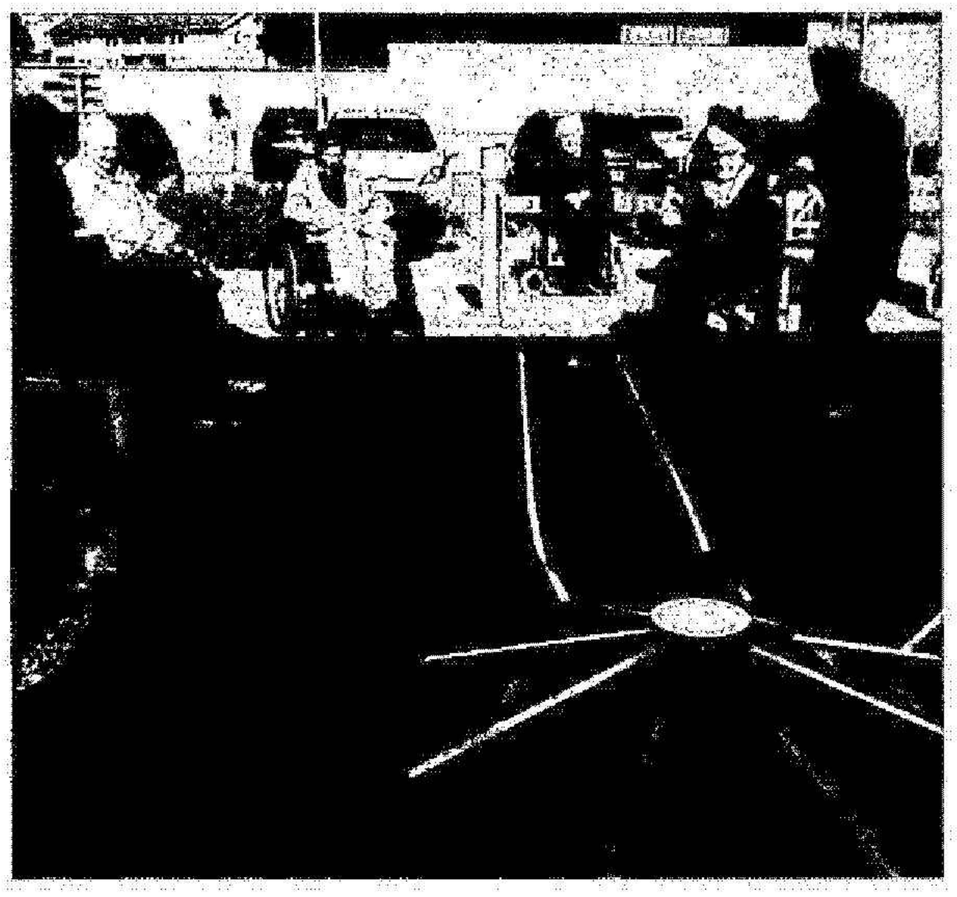
"Våga bry dig" är en metod för att förebygga ohälsa och våld i nära relationer genom att bryta och/eller larma i situationer i bostadsområdet.

Personalen arbetar också med förbättringsvandringar i bostadsområdena tillsammans med hyresgästerna. Utemiljöerna är tillsammans med gästlägenheter och möteslokaler en del i att skapa dynamiska mötesplatser för våra hyresgäster.

Bolaget satsar mycket på utbildning och utveckling av de anställda, både för bolagets kompetensförsörjning och för de anställdas trivsel. Medarbetarundersökningar genomförs varje år och följs upp i samtal och handlingsplaner både i chefsgruppen och ute på avdelningarna. Vi har kollektivavtal och arbetar i samverkan med de fackliga organisationerna. Bolaget har en aktiv personalklubb som ordnar aktiviteter och studieresor för alla anställda.

# Träffpunkter





Träffpunkten är en mötesplats som erbjuder stimulans och social gemenskap genom olika aktiviteter. 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 och riktar oss främst till seniorer - både de som bor i våra bostäder och andra som vill komma och umgås. Aktiviteterna på Träffpunkterna har försvårats även under 2021 på grund av pandemin, men genom att göra många utomhusaktiviteter såsom tipspromenader, korvgrillning och musikunderhållning har vi kunnat återuppta många träffar som året innan uteblev. Våra Träffpunkter har även haft digitala fikaträffar under året.

20220623221711

# Fixaren



Fixaren, det vill säga Benny Söderlund, har ett tydligt uppdrag - att förebygga fallolyckor och öka tryggheten bland kommunens invånare. ”Det finns de som vill ha hjälp av mig bara för att jag har vissa verktyg, men då säger jag att de får vända sig till en vanlig hantverkare. Att undvika fallolyckor är min främsta prioritering.”

Benny är anställd i Västerviks Bostads AB men arbetar på uppdrag av både Bostadsbolaget och Västerviks kommun. Fixartjänsten fyller en viktig funktion och gör att våra äldre kan känna sig trygga i sina hemmiljöer.

Under 2021 gjorde Benny 619 hembesök och han ”fixade” mer än 3400 olika saker - allt från att hänga upp gardiner och ta upp eller ner taklampor till att testa eller byta batterier i brandvarnare med mera.

# Segregation

Ett av våra uppdrag är att vi ska arbeta aktivt för att motverka segregation. I våra bostadsområden bor människor i olika åldrar, från olika kulturer och med olika bakgrund. Vi anser att det långsiktiga arbetet med att skapa tillgängliga bostäder gör så att många äldre har möjlighet att sälja sina småhus för att istället flytta till ett bekvämt boende i en av våra hyreslägenheter. Att bidra till att skapa rörlighet i bostadsmarknaden blir även det ett sätt att minska segregationen.

Många av våra bostadsområden omges av varierad bebyggelse. Våra hyresrätter blandas med bostadsrätter och småhus. Och när vi bygger nytt, vill vi göra det i attraktiva områden. Oavsett i vilket område man bor som hyresgäst hos oss, har man tillgång till ett väl underhållet boende med närhet till skola, service och natur.



Alla är välkomna att ställa sig i vår bostadskö, och det redan från 16 års ålder. Här samlar alla poäng, och det är samma regler som gäller för samtliga. Ett poäng för varje ködag. Vi uppmanar därför alla att ställa sig i bostadskön. Det kostar varken något att stå i kö eller att få ett hyreskontrakt - när man bor i hyresrätt behöver man inte betala någon insats. Det gör också våra bostäder tillgängliga för alla - oavsett socioekonomisk tillhörighet.

Vid våra driftkontor som är placerade ute i bostadsområdena jobbar fastighetsskötarna nära hyresgästerna och vi jobbar relationsskapande. Till våra Träffpunkter välkomnar vi alla äldre, oavsett om de bor i våra bostäder, hos andra hyresvärdar eller i bostadsrätt eller villa. Det blir en mötesplats för alla. Det är några av våra sätt att minska segregationen.

20220623222172

# Våga bry dig - Huskurage

2018 antog Bostadsbolaget en policy som vi kallar för "Våga bry dig". Policyn innebär att vi önskar att både våra hyresgäster och medarbetare visar omtanke till varandra, och att man vågar agera vid oro för att någon far illa.

Våga bry dig utgår från arbetet som den ideella föreningen Huskurage driver. Huskurage mål är att förhindra våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg för att kunna agera.

För den som är utsatt eller lever i en otrygg miljö betyder det mycket att andra ser och bryr sig om. Det kan handla om att våga fråga, att bjuda på fika när någon har det stökigt hemma eller att anmäla sin oro till socialtjänsten.

Forskning visar att de som utsätts vågar göra mer motstånd om de vet att hjälp finns att få. De kommer alltså att våga göra större motstånd (sådant som hörs och syns) om de vet att grannar kommer till deras hjälp. Den vetskapen ger oss möjlighet att tillsammans hjälpa våra medmänniskor.

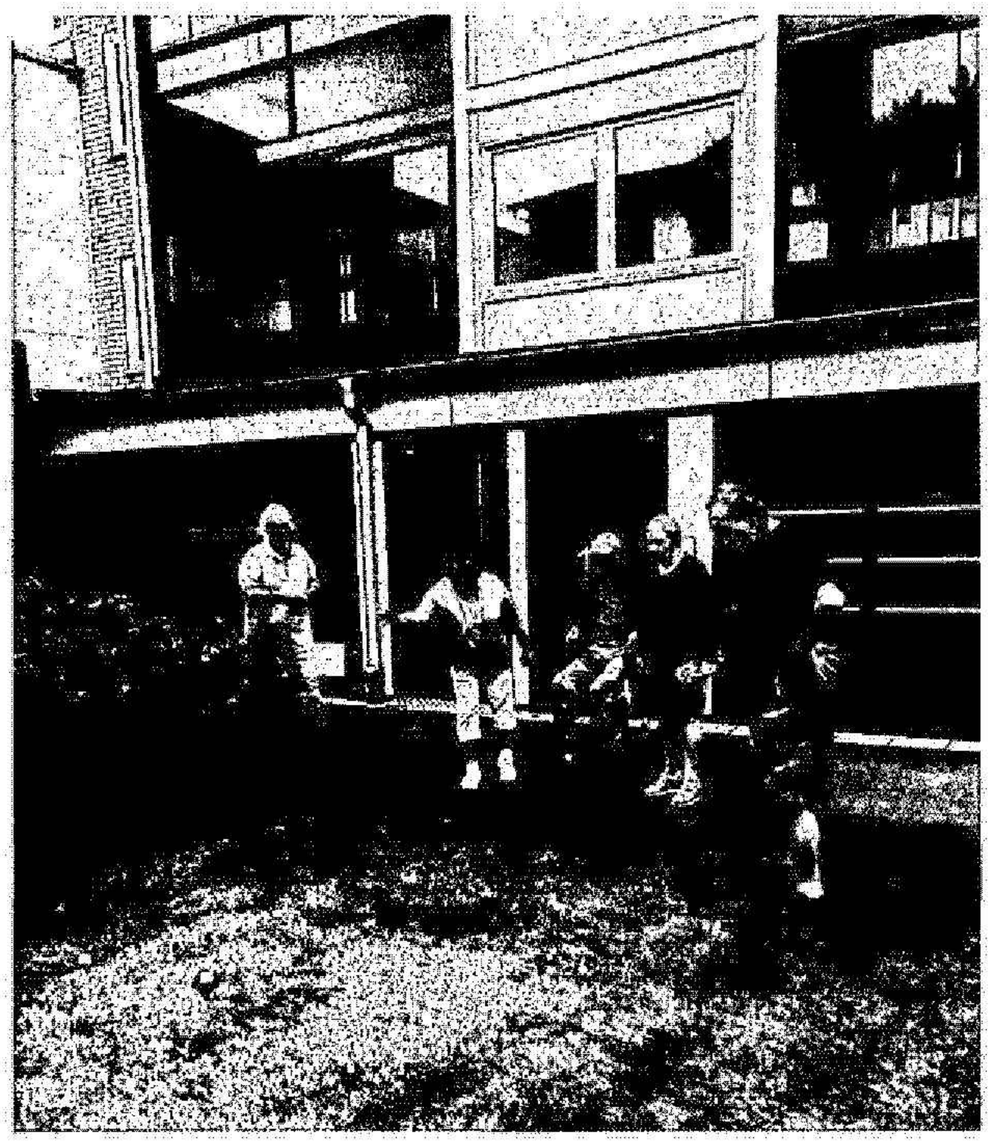
# Tillgängligt boende

Bostadsbolaget har ända sedan 2004 jobbat med att öka tillgängligheten i sitt fastighetsbestånd. Bolaget har en uttalad strategi att förädla sina fastigheter och göra dem tillgängliga så att både äldre och personer med funktionsvariationer kan bo i dem. Idag är 2 av 3 lägenheter tillgängliga.

Både i nybyggnation och i vårt befintliga bestånd bygger vi in hissar, och när vi stamrenoverar ser vi på möjligheten att skapa större utrymmen i badrum och sätter in bredare dörrar.

Vi har idag 103 lägenheter i så kallat Trygghetsboende. Det är vanliga lägenheter där vi riktar oss till de som önskar hög tillgänglighet, ha extra trygghet, bekvämlighet och möjlighet till gemenskap i vardagen. Dessa lägenheter erbjuds till de som är över 65 år och som står i vår bostadskö.

I anslutning till trygghetsboendena finns våra populära Träffpunkter.



20220623222173

# Verksamhetsutveckling

**Stiftelsen för Kvalitet - SIQ - har en ledningsmodell som fokuserar på kundorienterad verksamhetsutveckling. Vi har arbetat efter den modellen i 20 års tid. Från 2016, när vi bestämde oss för att delta i utmärkelsearbete, har vi utvecklat vårt sätt att dokumentera våra arbetssätt. Vi har utvecklat jämförelsen med andra och tagit till oss av återföringsrapporterna.**

År 2020 riktade SIQ sitt fokus på hållbar framgång, och vi deltog för andra året i Utmärkelsearbetet. Vi kan säga att det är ett sätt att mäta kvalitetsnivån i företaget. Ett stort engagemang från hela organisationen låg bakom att vi det året fick ett Erkännande för vårt kvalitetsarbete. Det är inte många som får ett sådant. Det vi lärde oss när vi skrev vår verksamhetsbeskrivning 2020, var att tydliggöra alla de arbetssätt som vi hade och som ledde oss fram till våra mätbara resultat. Mätbara resultat som vi kunde jämföra med andra. Det ger oss visshet hur bra vi är.

Under 2021 har vi arbetat målmedvetet för att säkerställa att vi verkligen gör som vi säger. Vi har en modell för vårt förbättringsarbete som bygger på fyra frågeställningar, som kan ses här till höger.

Ett av många arbetssätt för att bibehålla vår ISO-certifiering, är att genomföra internrevisioner, dvs granskningar, enligt ett förbestämt schema. Vi har valt en metod där vi har 16 internrevisorer som även är medarbetare inom våra åtta avdelningar. Varje granskning, består av två medarbetare från olika avdelningar som tillsammans bestämmer metod och genomförande, vilken dokumentation de vill ta del av, vilka som ska intervjuas och sedan skriver en rapport som berättar vad de har kommit fram till. Hittade de avvikelser, såg de möjligheter till förbättringar eller vill de lyfta fram något som vara särskilt bra. Det här arbetet kallar vi för förbättringsdagar! Även här utgår vi från de fyra frågorna i förbättringsmodellen.

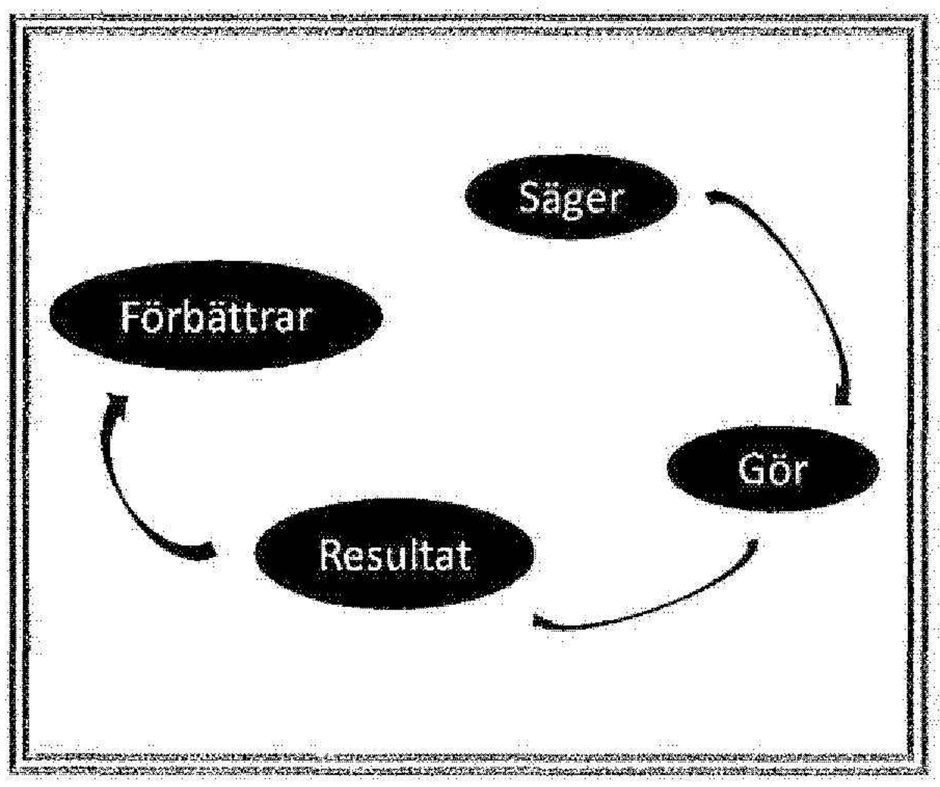
PAR är ett arbetssätt som syftar till att fånga vardagsförbättringar och som även kan leda fram till innovationer! P står för Problem, A för Aktivitet och R för Resultat. Alla medarbetare har personliga mål att dokumentera PAR. Vid personalmöten får varje avdelning välja vilket PAR de vill "tävla med" och sedan röstar vi fram företagets bästa PAR. Den vinnande avdelningen får "gofika" som pris.

***Bostadsbolagets förbättringsmodell:***

- Hur SÄGER vi att vi gör?
- GÖR vi som vi SÄGER?
- Vilka RESULTAT uppnår vi när vi GÖR som vi SÄGER?

*och*

- Hur kan vi FÖRBÄTTRA?




I arbetet med digitalisering har vårt fokusområde under 2021 främst varit interna uppföljningssystem, men vi har även fortsatt arbetet med att få fler av våra kunder att använda digitala system, exempelvis vid felanmälan.

20220623222174

# Boskola, störningar och skulder

Vi håller Boskola för människor som är nya i Sverige i samarbete med lärare på SFI, Svenska För Invandrare. Ett pass tar omkring tre timmar och innehåller information om allt ifrån källsortering till tvättstugan och regler kring boendet.

Vi arbetar på flera fronter för att hjälpa människor som av olika anledningar har hamnat i svårigheter eller som upplever andra problem i sitt boende. Vår bosociala samordnare arbetar förebyggande tillsammans med fastighetsskötarna för att undvika vräkningar och att inte göra människor bostadslösa.

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. Efter en tid som boende på ett socialt kontrakt kan personen i fråga få ett eget hyreskontrakt.



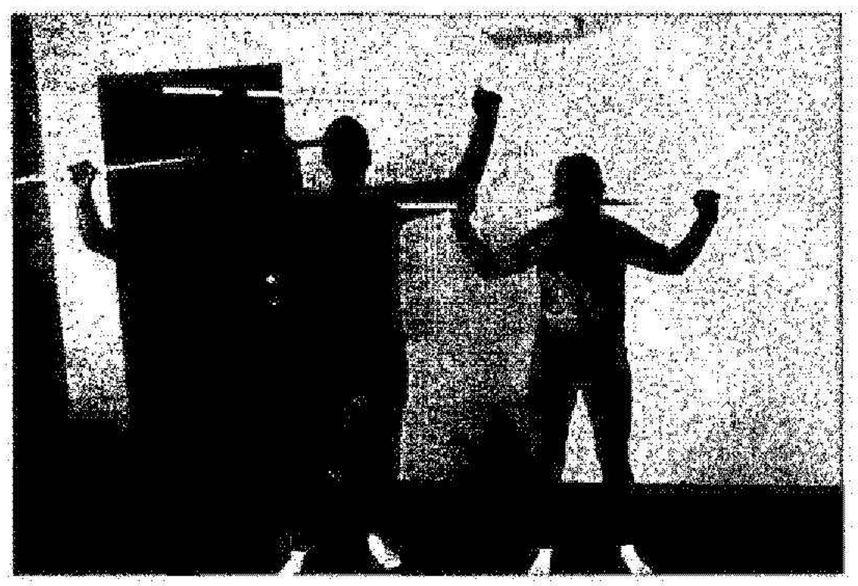
**Maya Falk, bosocial samordnare och Peter Björk, fastighetsskötare.**

# Den hälsofrämjande arbetsplatsen

Att vara en "Hälsofrämjande arbetsplats" innebär att vi medvetet arbetar med friskfaktorer och hälsa som helhet. Med hälsa menar vi såväl fysisk som mental, emotionell och social hälsa. Med friskfaktorer menar vi att på arbetsplatsen uppmärksammar och utvecklar vi det som gör att människor mår bra och trivs.

På vårt intranät "Koggen" finns en grupp som är till för alla anställda på Bostadsbolaget. Där peppar och tipsar vi varandra och lämnar önskemål om träningsformer, aktiviteter, böcker, föreläsningar med mera som främjar ett fysiskt, psykiskt, socialt och emotionellt välbefinnande under vårt projekt "Hälsofrämjande arbetsplats". Där kan vi dela dokument, bilder och filmer och skapa genvägar till bra sidor på nätet etc.

Alla anställda har möjlighet att träna en timme per vecka under arbetstid. Restriktioner har gjort det svårare att genomföra gemensamma aktiviteter, men olika arbetslag/ arbetgrupper hittar former för att träna tillsammans; yoga, padel, gym, promenader m.m. Varje vecka följer cheferna upp i vilken utsträckning friskvårdstimmen nyttjas.





# Ekologisk hållbarhet

Klimatförändringarna är ett reellt hot mot kommande generationers möjligheter att leva på vår planet. Vi på Bostadsbolaget har en viktig roll i klimatanpassningen och har bestämt oss för att göra vår del. Där Allmännyttans Klimatinitiativ säger att vi ska minska vår energiförbrukning med 30 % till år 2030 säger vi att vi ska minska den med 40 %.

Vår styrelse har sänkt avkastningsmålet för våra energibesparande investeringar, så att vi kan göra fler investeringar under kortare tid. Genom att använda fjärrvärme som huvudsaklig uppvärmning blir vi klimatpositiva, och all el som vi köper externt är ursprungsgaranterad från vattenkraft.

Vid slutet av 2021 kan vi samla in matavfall på nästan alla fastigheter. Endast några mindre centrumnära fastigheter kvarstår.

| Ekologisk hållbarhet | Enhet | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| *Bolagets miljöpåverkan* | | | | |
| Antal lägenheter i bolagets bestånd | st | 3 254 | 3 288 | 3 316 |
| Energianvändning i bolagets bestånd[1] | MWh | 38 598 | 38 882 | 41 140 |
| Energianvändning per lägenhet | kWh | 11 861 | 11 876 | 12 406 |
| Andel förnyelsebar energi som används av bolaget | % | 95 | 95 | 97 |
| Egenproducerad förnyelsebar energi | kWh | 40 534 | 50 972 | 67 354 |
| Antal laddstolpar för elbilar | st | 14 | 16 | 20 |
| Vattenförbrukning i beståndet | kbm | 276 886 | 277 254 | 253 969 |
| Vattenförbrukning per lägenhet | liter/dygn | 233 | 230 | 210 |
| Klimatavtryck per lägenhet[2] | kg $CO_2$ | -586 | -548 | -395 |
| Koldioxidutsläpp från fordon och bilar | Ton $CO_2$ | 118 | 67 | 80 |
| Andel hyresgäster som tycker att Bostadsbolaget bidrar till en hållbar utveckling | % | 87 % | 80 % | 89 % |
| Miljökrav i upphandling | Ja/Nej | Ja | Ja | Ja |

*[1] Energianvändningen är normalårskorrigerad*
*[2] Från 2021 ingår även klimatstörande gaser i kyl-/ventilationsanläggningar och liknande.*

20220623222176

# 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.

Redan idag bor den som bor i lägenhet klimatsmart, då det är ett mer energieffektivt boende jämfört med till exempel villaboende. I Bostadsbolaget sker uppvärmning av vatten och värme genom fjärrvärme. Den fjärrvärme som skapas här i Västervik är extra klimatsmart. All el som vi köper skapas via vattenkraft och den är ursprungsgaranterad.

I år har vi jobbat med hållbarhetsfrågor i 50 år. Lika länge som vi funnits. Det var en av grundtankarna när vi bildades 1971. Vi visste inte då att det var social hållbarhet som låg bakom att vi byggde nya bostäder, eller att det var ekologisk hållbarhet att starta fjärrvärmeverket. Vid den tiden var det ekonomiska faktorer som alltid låg bakom besluten.1973 startade vi det första fjärrvärmeverket i Västervik för att effektivisera uppvärmningen av bostäderna.

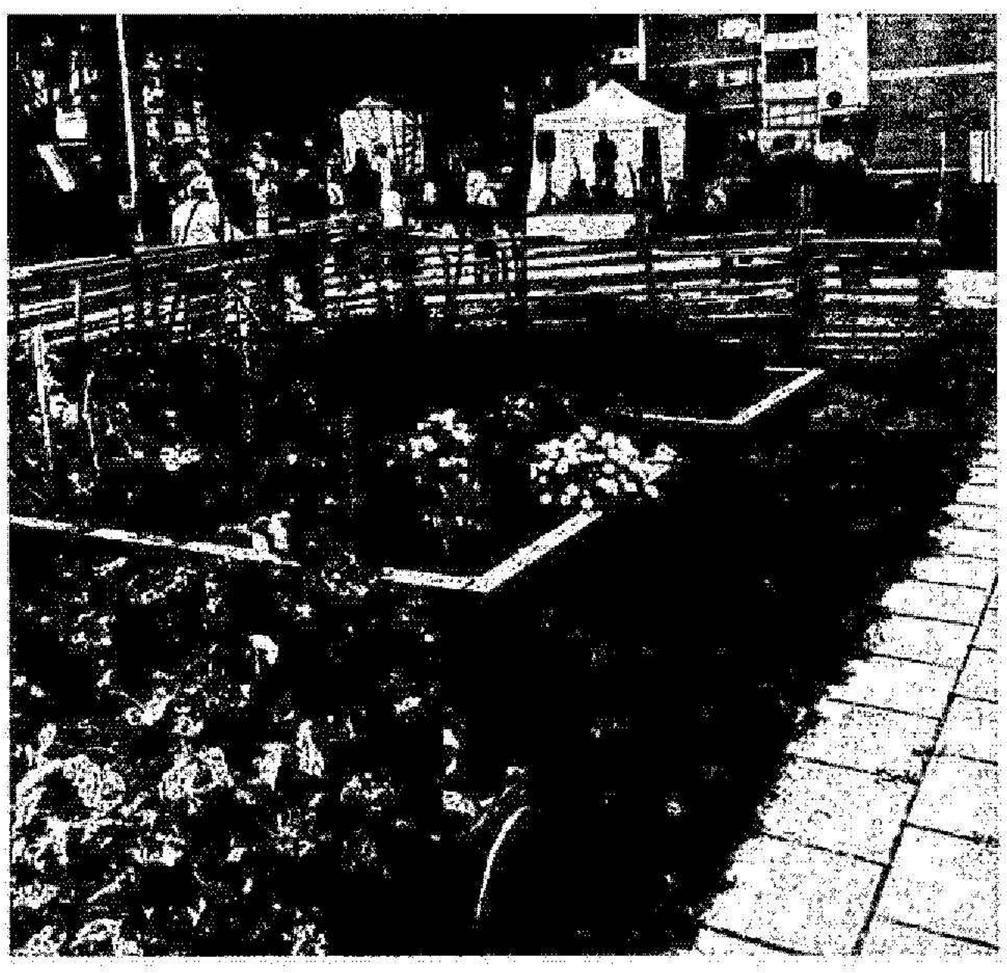
Hösten 2021 beslutade Kommunfullmäktige om en ny Energi- och klimatstrategi för 2021-2030. Hela kommunen ska ta ansvar för att minska utsläppen av växthusgaser i ett samhälle som står robust mot klimatförändringarna. Energin ska vara förnybar, energianvändningen effektiv och utsläppen av växthusgaser ska gå mot noll. De handlingsplaner som ligger på oss för att uppfylla strategimålen arbetar vi efter redan idag.

Vår verksamhet resulterar i låga utsläpp av växthusgaser. Störst betydelse har utfasningen av köldmedier i våra anläggningar. Våra gårdsmiljöer blir en viktig del i den framtida klimatanpassningen med lekytor, mötesplatser och grönytor. På våra stora fastigheter blir även lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) en viktig del i vårt miljöarbete, samt kan underlätta bevattning under torra sommarmånader med bevattningsförbud.

**VBABs Energiförbrukning:**
127 kWh/kvm
(Riket 132 kWh/kvm)

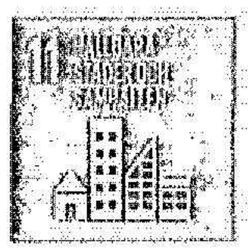
**VBABs Vattenförbrukning:**
104 liter/person och dygn.
(Riket 140 liter/person och dygn)





20220623221 77

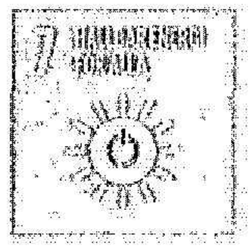
# Energibesparing



- Vi mäter förbrukning av energi ned på fastighetsnivå och hittar på så vis behov av energibesparande åtgärder och liknande.
- Vi arbetar systematiskt med energiprojekt såsom byte av ventilationsaggregat eller komplettering med återvinning på befintliga system, tilläggsisolering av vindar och fasader samt byte av fönster.
- Vi byter systematiskt ut äldre ljuskällor mot energisnålare varianter som LED.
- Vi undersöker alltid möjligheten att installera solceller i samband med ny- och ombyggnation.

# 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 men ska fasas ut. Under 2020 testkördes dessa pannor med växtbaserad, fossilfri olja (HVO) med positivt utfall.
- Bolagets bilar byts successivt ut mot el- eller gasdrivna där det är möjligt och vi använder fossilfritt diesel (HVO) i kvarvarande dieselbilar där garantitiden har gått ut.
- Vi köper uteslutande grön el.
- Vi byter successivt ut maskiner och redskap mot fossilbränslefria alternativ.

# 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 bl.a. presentera det interna miljöarbetet.
- Vi källsorterar allt byggavfall i olika fraktioner som brännbart, metall, el och gips m.m.

# Gifter och hälsa




- Vi testar alltid förekomst av PCB vid om- och nybyggnation och sanerar vid behov.
- Vi kontrollerar alltid förekomst av 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 hetvattenbekämpning av ogräs.
- 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.

20220623222178

# Vår klimatpåverkan




Utsläpp av koldioxid påverkas av bränslets innehåll av kol per vikt eller volym. När man beräknar utsläpp av växthusgaser brukar man endast räkna med koldioxid från fossila bränslen. För att räkna om hur stort klimatavtryck respektive bränsleslag har, använder man s.k. emissionsfaktorer. Ett annat namn för detta är GWP-värde (Global Warming Potential).

Bostadsbolaget köper el från Vattenfall. Vi köper uteslutande el från vattenkraft med ursprungsgarantier. Emissionsfaktorn för den elen är 9*, för olja är den 288 och för pellets 19. Den fjärrvärme som Västervik Miljö och Energi levererar är "nettopositiv" med en faktor på -94 enligt deras senaste hållbarhetsbokslut för 2020. I våra beräkningar använder vi den senast kända emissionsfaktorn för respektive bränsleslag.

Emissionsfaktorerna multipliceras sedan med förbrukningen av respektive bränsle och ger oss s.k. koldioxidekvivalenter, eller 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.

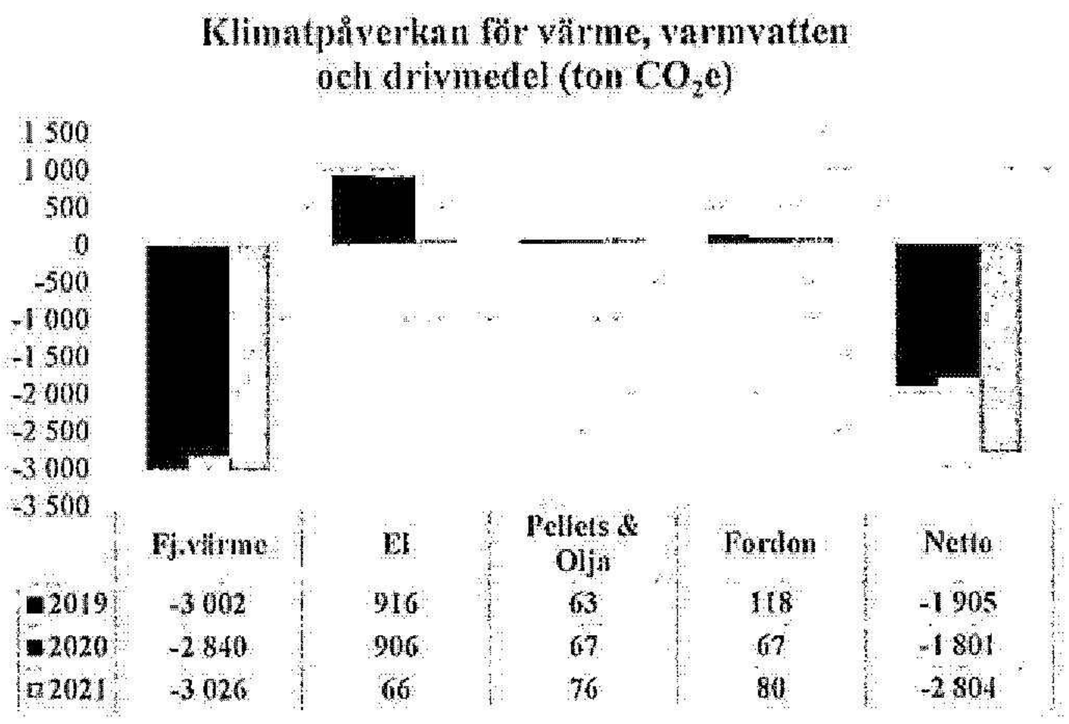
Vi har satt ett pris på ***500 kronor per ton CO2e*** för klimatstörande utsläpp kopplat till vår verksamhet. Det skapar en medvetenhet kring CO2e och ger även drivkraft att minska CO2e i vår verksamhet.

Vi deltar i Allmännyttans Klimatinitativ och där mäter vi klimatavtrycket med avseende på uppvärmning och varmvatten samt drivmedel. Under 2021 har vi tagit nästa steg, och inventerat alla våra anläggningar (ventilationsaggregat, värmepumpar, etc) som innehåller köldmedium. Samtidigt är inte köldmedierna i sig att betrakta som utsläpp, men de utgör en *risk för utsläpp*.

Köldmedier finns de i maskiner och system som gör att vi trivs (inomhusklimat och ventilation), men om de läcker ut är de ofta en riktig miljöbov! Vi använder flera olika köldmedier i våra system och totalt uppgår de till 1 496 ton koldioxidekvivalenter (CO2e). Att byta köldmedier mot mer miljövänliga gör därför stor skillnad när det gäller vår klimatpåverkan.

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

| Klimatbudget | Enhet | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fjärrvärme | tkr | 1 055 | 1 501 | 1 420 | 1 513 |
| El | tkr | -551 | -458 | -453 | -33 |
| Pellets | tkr | -12 | -11 | -12 | -9 |
| Olja | tkr | -53 | -20 | -22 | -29 |
| Fordon | tkr | -60 | -59 | -33 | -40 |
| **SUMMA** | **tkr** | **359** | **953** | **900** | **1 402** |






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

# Ekonomisk hållbarhet

Fastigheter är långsiktiga investeringar. Genom ansvarsfull fastighetsförvaltning i kombination med en stabil ekonomisk utveckling kan bolaget erbjuda attraktiva och hållbara lägenheter i många år framåt. Många av våra våra fastigheter kan omvandlas i stället för att alltid bygga nytt.

Med planerat underhåll genom hela fastighetens livslängd och möjlighet för hyresgäster att påverka utseendet i sina lägenheter, säkerställer vi att kvaliteten i våra befintliga bostäder fortsätter att vara konkurrenskraftig och det gör oss till en attraktiv hyresvärd.

Hög ekonomisk uthyrningsgrad i hela beståndet är grunden för vår livskraftighet. Att förebygga skador kopplat till extremväder i ett förändrat klimat är angeläget ur ett ekonomisk perspektiv.

| Ekonomisk hållbarhet | | Enhet | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet | | | | | |
| Underhållskostnad | befintligt bestånd | kr/kvm | 208 | 188 | 211 |
| Investering | färdigställd nyproduktion | antal lgh | 63 | 34 | 28 |
| | förvärv | antal lgh | 0 | 0 | 0 |
| Uthyrningsgrad | bostäder (kr) | % | 99,2 | 99,2 | 99,2 |
| | lokaler (kvm) | % | 99,5 | 99,6 | 98,4 |
| Driftnetto | | kr/kvm | 504 | 518 | 518 |
| Avkastning | | % | 5,0 | 5,2 | 4,8 |
| Självfinansiering | | % | 46,1 | 80,9 | 171,1 |
| Hyresnivå | | kr/kvm | 1 019 | 1 053 | 1 070 |
| Hyresförändring | | % | 1,8 | 1,8 | 1,5 |
| Total inköpsvolym | Från samtliga leverantörer | tkr | 486 909 | 390 462 | 391 629 |
| | *varav från lokala företag* | *tkr* | *378 408* | *314 427* | *285 935* |
| Bygg-/fastighetsrelaterade inköp (ingår i total inköpsvolym) | Från samtliga leverantörer | tkr | 320 464 | 237 088 | 230 205 |
| | *varav från lokala företag* | *tkr* | *248 470* | *196 992* | *159 149* |

20220623222180

# LÅNGSIKTIGHET I FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Bostadsbolaget äger 3 316 bostadslägenheter. Målsättningen är att tillhandahålla tryggt och bekvämt boende som passar i livets alla olika faser. 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 omkring 14 procent under 2021. Det är samma nivå som året innan.

Bolagets ekonomiska styrka ligger i att vi har ett betydande bestånd av äldre och bra underhållna fastigheter. Vi har ett starkt fokus på förebyggande underhållsarbete där samtliga lägenheter ronderas under en 3-årsperiod. Vi genomför underhåll av våra bostäder utan hyreshöjningar för hyresgästerna.

Vi planerar för att bygga i en ekonomiskt hållbar takt där självfinansiering utgör en viktig del av investeringen. Det gör oss mindre ränteberoende. Avkastningen, som är rörelseresultatet genom balansomslutningen, beror på vår investeringstakt. Ägaren sätter avkastningskrav årligen utifrån företagets bostadsinvesteringar. Kravet på avkastningsnivån har en minskande trend på grund av våra bostadsinvesteringar. Bolaget har färdigställt 28 nya lägenheter i Västervik under 2021. Vi prioriterar att bygga i attraktiva lägen för att försäkra oss om att fortsätta ha en hög uthyrningsgrad även i framtiden.

Eftersom Västervik har en åldrande befolkning satsar vi mycket på att göra våra befintliga bostäder tillgängliga och att bygga trygghetsboenden. Sedan 2013 har vi byggt fyra trygghetsboenden med totalt 103 lägenheter. Vi äger och bygger även särskilda boenden som kommunen hyr av oss. Under 2021 har det nya särskilda boendet i Gamleby påbörjats och när det står färdigt kommer vi att ha ytterligare 52 lägenheter i särskilda boenden. Dessa är centralt belägna mitt i Gamleby.

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.

## Nytt särskilt boende i Gamleby



20220623222181

# VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Omkring år 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. År 2010 bildades fastighetsbolaget TjustFastigheter, och kostnader som tidigare legat på primärkommunen hanterades istället av fastighetsbolaget.

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 våra verksamheter Teater&Konferens samt Verkstaden. Det sista affärsområdet, ***Förvaltade***, avser TjustFastigheters befintliga bestånd och driften av detta. Här ingår även drift av några få fastigheter som ägs av kommunen.

| Resultaträkning (tkr) | Ägda | | Sålda Tjänster | | Förvaltade | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Nettoomsättning | 317 699 | 309 401 | 149 626 | 125 607 | 91 281 | 88 805 |
| Fastighetskostnader | - 250 254 | - 226 481 | - 148 369 | - 126 389 | - 88 738 | - 85 554 |
| *RÖRELSERESULTAT* | *77 445* | *82 920* | *1 257* | *- 782* | *2 543* | *3 251* |
| Finansnetto | - 25 420 | - 27 820 | -1 | -1 | | -26 |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | **52 025** | **55 100** | **1 256** | **- 783** | **2 543** | **3 225** |

*En detaljerad resultaträkning per affärsområde finns på sida 51.*

# Samordning - bra för både Bostadsbolaget och kommunen

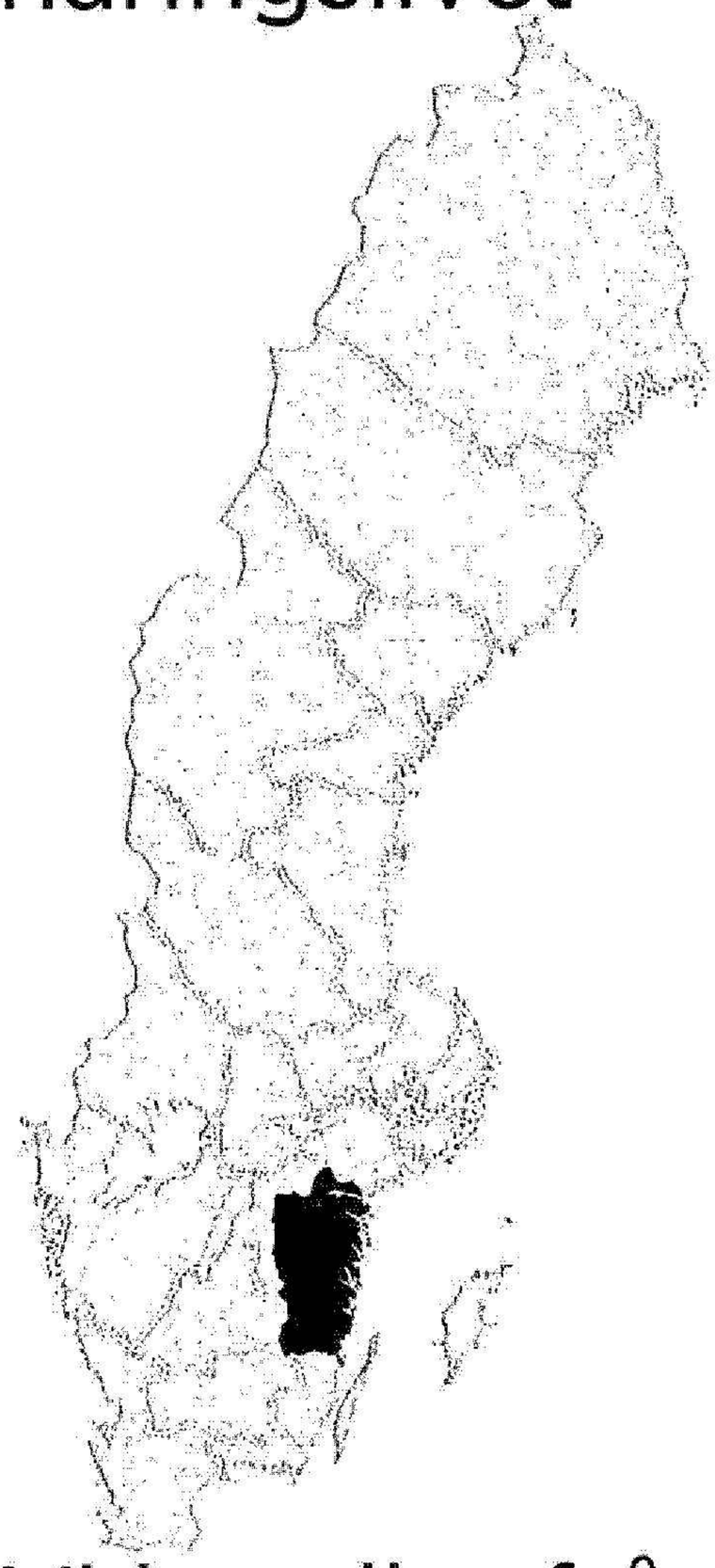
Ser vi till de ekonomiska resultaten av de två affärsområdena ***Sålda Tjänster*** och ***Förvaltade***, ter sig båda som affärsområden av mindre betydelse för Bostadsbolaget. Det stora resultatet ligger trots allt inom affärsområdet ***Ägda***. Genom att vi har verksamheterna Sålda Tjänster och Förvaltade blir resultatet för Ägda högre.

Fördelarna med den större organisation som de tre affärsområdena innebär 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 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.

Den här konstellationen har inneburit större möjligheter till underhåll och utveckling av kommunens verksamhetslokaler samtidigt som kommunen får ett större ekonomiskt utrymme för sin kärnverksamhet.

20220623222182

# Vi skapar affärer för det lokala näringslivet



Varje år köper Bostadsbolaget och TjustFastigheter tillsammans varor och tjänster för närmare 400 miljoner kronor. Alla inköp till båda bolagen sker via Bostadsbolaget. Det är även i Bostadsbolaget som de upphandlingar och ramavtal som är direkt kopplade till vår roll som fastighetsägare och -utvecklare, genomförs och tecknas.

Våra inköp består av byggmaterial och -tjänster när vi bygger nytt eller när vi underhåller och renoverar 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 hela verksamheten.

Inköpsvolymerna är betydande för det lokala näringslivet. I tabellen ser vi hur stor del av de totala inköpen som genomfördes med lokala eller regionala företag förra året, samt hur mycket inköpen var totalt sett. Vår verksamhet är av naturliga skäl mycket fokuserad kring byggrelaterade investeringar, och det går även att utläsa hur stor del av investeringarna som avser inköp från företag inom byggbranschen.

| Inköp (tkr) | Totalt | *varav inom bygg* |
|---|---|---|
| Sverige | 391 629 | 230 205 |
| *varav* från lokala företag i Västerviks kommun | 285 935 | 159 149 |
| *varav* Regionalt | 19 359 | 15 032 |

# Vi handlar från många leverantörer

Under 2021 omfattade våra totala inköp nästan 392 miljoner kronor. Vi handlade från totalt 610 olika leverantörer, vilket var en liten ökning jämfört med året innan.

Ser vi till leverantörer i Västerviks kommun, dvs lokala leverantörer, ökade dessa i antal från 250 stycken 2020 till 273 under 2021. Det ser vi som positivt. Vi vill göra affärer med lokala företag och bidra till ett välmående näringsliv i Västerviks kommun.

| TYP AV LEVERANTÖR | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Lokal | 273 | 250 |
| Regional | 50 | 57 |
| Övriga | 287 | 292 |
| **TOTALT ANTAL LEVERANTÖRER** | **610** | **604** |

Under 2021 har vi påbörjat ett arbete för att bli tydligare kring hur vi arbetar och hur vi köper in produkter och tjänster. Som kommunalt bolag behöver vi göra våra inköp i enlighet med LOU (lagen om offentlig upphandling) och vi vill att fler lokala företag ska lämna anbud vid våra upphandlingar.

När restriktionerna lättar, kommer vårt arbete med att bjuda in till möten där vi informerar om våra upphandlingar, hur de genomförs och vad som krävs, att återupptas.

# Hållbarhetsmatris

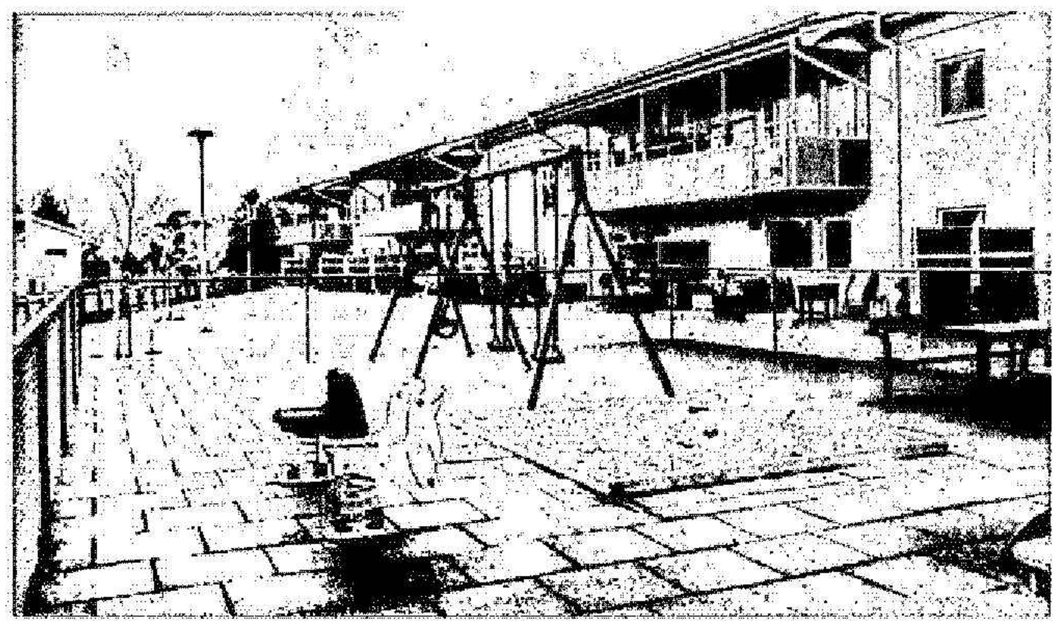
| OMRÅDE | SIDA | KOMMENTAR |
|---|---|---|
| **Miljö** | | |
| Policy | | Kommunkoncernens Energi- och klimatstrategi, Avfallsstrategi och Allmännyttans klimatinitiativ samt Ägardirektiv. |
| Tillämpning av policy | 18-21 | Våra insatser har framför allt riktat in sig på att minska energiförbrukningen 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 | 20-21 | Energibesparande projekt, utbyte av fordon till el- eller biobränsledrivna, maskiner och redskap som drivs av fossilbränsle till eldrivna, ersätta olja och diesel mot HVO i fordon och oljepannor. Samtliga medarbetare får en hållbarhetsintroduktion av vår interna hållbarhetscoach. |
| *Resultatindikatorer* | *18* | |
| **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 | 13 | Vi ger förtur i bostadskön för den som flyttar till Västervik för att börja arbeta. Sociala träffpunkter där äldre får stimulans och gemenskap. |
| | 14 | Fixaren arbetar med att förebygga fallolyckor i hemmet och sparar på så vis både skattepengar och lidande. I våra bostadsområden har vi en mix av hyresgäster såväl utifrån ett socioekonomiskt, demografiskt och ett kulturellt prespektiv. |
| | 15 | Vi bygger trygghetsboenden där äldre får tillgängligt boende med möjligheter till social gemenskap. |
| | 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 policys inom personalområdet kring arbetsmiljö och hälsa liksom avtal om samverkan med fackliga organisationer. Strategisk kompetensförsörjningsplan. |
| Tillämpning av policy | 13, 16 & 17 | Ledarna har en generös inställning till utbildning och karriär inom bolaget. Bolaget satsar mycket resurser på kvalitetsutveckling och deltar i flera koncernövergripande projekt för att utveckla arbetssätten. Personalklubben får resurser för att öka gemenskapen på arbetsplatsen. |
| Väsentliga risker | | Kompetensförsörjning, kunskapsförluster i samband med pensionsavgångar, ohälsa, otrivsel, arbetsskador, ohälsosam stress. |
| Exempel på aktiviteter | 13, 17 | Personalklubbens funktion. Personalklubben utökades med en senioravdelning. Hälsofrämjande arbetsplats. Handlingsplaner baserade på medarbetarundersökningen. Strategisk kompetensförsörjningsplan och introduktionsmall. |
| Resultatindikatorer | 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 | 14, 17 | Bosocialt arbetssätt där vi främjar rätten till bostad samt olika arbetssätt och aktiviteter för att minska segregation. |
| 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. |

20220623221 85







# INFLYTTNING NYBYGGNATION







20220623222186

[redacted]

# Resultaträkning

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Belopp i tusental kronor

| | NOT | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **Nettoomsättning** | | | |
| Hyresintäkter | 1 | 300 268 | 290 397 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 2 | 8 777 | 7 103 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 12 756 | 15 308 |
| Ersättning från förvaltningsavtal och sålda tjänster | 3 | 236 806 | 211 006 |
| **Summa nettoomsättning** | 10 | **558 606** | **523 813** |
| | | | |
| **Fastighetskostnader** | | | |
| Driftkostnader | 4,5,6,7,10 | -257 938 | -241 617 |
| Underhållskostnader | | -11 074 | -11 847 |
| Kostnader sålda tjänster | | -141 763 | -123 331 |
| Fastighetsskatt | | -5 009 | -4 929 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 8 | -61 577 | -56 700 |
| Övriga rörelsekostnader | | 0 | 0 |
| **Summa fastighetskostnader** | | **-477 361** | **-438 424** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **81 245** | **85 389** |
| | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 86 |
| Övriga ränteintäkter | | 135 | 78 |
| Räntekostnader | 10 | -25 557 | -28 011 |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **55 824** | **57 542** |
| | | | |
| Förändring av periodiseringsfond | | 697 | -1 555 |
| Skatt på årets resultat | 9 | -11 593 | -11 626 |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **44 928** | **44 361** |

För resultaträkning per affärsområde, se sidorna 24 och 51.

[redacted]

# Balansräkning
per 2021-12-31

20220623221187

Belopp i tusental kronor

| | NOT | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader | 11 | 1 468 018 | 1 407 457 |
| Mark | 12 | 106 572 | 105 226 |
| Markanläggningar | 13 | 39 576 | 36 697 |
| Pågående ny- och ombyggnader | 14 | 29 087 | 86 623 |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet | 15 | 1 770 | 2 017 |
| Inventarier | 16 | 8 691 | 8 648 |
| *Summa materiella anläggningstillgångar* | | *1 653 713* | *1 646 668* |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Aktier och andelar i andra företag | 17 | 550 | 607 |
| Andra långfristiga fordringar | 18 | 0 | 110 |
| *Summa finansiella anläggningstillgångar* | | *550* | *717* |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Varulager* | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | 1 180 | 856 |
| Pågående arbeten för annans räkning | | 157 | 223 |
| *Summa varulager* | | *1 337* | *1 079* |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Hyres- och kundfordringar | 24 | 52 213 | 43 952 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 24 | 4 320 | 3 661 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19, 24 | 3 009 | 3 037 |
| *Summa kortfristiga fordringar* | | *59 542* | *50 650* |
| *Kassa och bank* | 20 | *0* | *9* |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **60 879** | **51 738** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **1 715 142** | **1 699 122** |

20220623222188

[redacted]

# Balansräkning

per 2021-12-31

Belopp i tusental kronor

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **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 | | 329 945 | 285 649 |
| Periodens resultat | | 44 928 | 44 361 |
| *Summa fritt eget kapital* | | *374 873* | *330 010* |
| **Summa eget kapital** | | **409 116** | **364 253** |
| **Obeskattade reserver** | | | |
| Periodiseringsfond | 21 | 43 025 | 43 722 |
| **Avsättningar** | | | |
| Avsättningar för skatter | | 38 098 | 30 575 |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder | 22 | 1 100 688 | 1 124 322 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 100 688** | **1 124 322** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | 24 | 45 168 | 40 908 |
| Skatteskulder | | 184 | 1 095 |
| Övriga kortfristiga skulder | 24 | 14 148 | 27 109 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23, 24 | 64 714 | 67 139 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **124 216** | **136 252** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **1 715 142** | **1 699 122** |

20220623222189

# 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 2020** | **7 000 000** | **27 242 507** | | **253 787 196** | **31 925 982** | **319 955 685** |
| Disposition av föregående års resultat | | | | 31 925 982 | -31 925 982 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 44 360 819 | 44 360 819 |
| Transaktioner med ägare | | | | | | |
| Utdelningar | | | | -63 700 | | -63 700 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | **0** | **0** | | **-63 700** | **0** | **-63 700** |
| **Utgående balans per 31 december 2020** | **7 000 000** | **27 242 507** | | **285 649 478** | **44 360 819** | **364 252 804** |

| | *Bundet eget kapital* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Aktie-kapital | Reserv-fond | | Balanserad vinst eller förlust | Årets resultat | **Summa eget kapital** |
| **Ingående balans per 1 januari 2021** | **7 000 000** | **27 242 507** | | **285 649 478** | **44 360 819** | **364 252 804** |
| Disposition av föregående års resultat | | | | 44 360 819 | -44 360 819 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 44 927 816 | 44 927 816 |
| Transaktioner med ägare | | | | | | |
| Utdelningar | | | | -65 100 | | -65 100 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | **0** | **0** | | **-65 100** | **0** | **-65 100** |
| **Utgående balans per 31 december 2021** | **7 000 000** | **27 242 507** | | **329 945 197** | **44 927 816** | **409 115 520** |

[redacted]

# Kassaflödesanalys

| | 2021 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 55 824 | | 57 542 | |
| Av- och nedskrivningar som belastat resultatet | 61 577 | | 56 700 | |
| Reavinst som ingår i resultatet | -163 | | -575 | |
| Reaförlust som påverkat resultatet | 0 | | 0 | |
| Övriga poster som inte ingår i kassaflödet | 0 | | 0 | |
| **Summa** | **117 238** | | **113 667** | |
| Utbetald inkomstskatt | -4 069 | | -5 473 | |
| Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital | 113 169 | | 108 194 | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av förråd | -258 | | 92 | |
| Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar | -8 892 | | 12 360 | |
| Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder | -12 036 | | 28 805 | |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **91 983** | **91 983** | **149 451** | **149 451** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | | |
| Utbetalning för investering i fastigheter och pågående projekt | -65 360 | | -133 104 | |
| Utbetalning för investering i annans fastighet | 0 | | 0 | |
| Utbetalning för investering i inventarier | -3 261 | | -2 569 | |
| Inbetalning från försäljning av fastigheter | 0 | | 964 | |
| Inbetalning från försäljning av inventarier | 160 | | 41 | |
| Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar | 167 | | 360 | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-68 294** | **-68 294** | **-134 308** | **-134 308** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | | | |
| Förändring av nyttjande av koncernkredit | -23 633 | | -15 079 | |
| Inbet (+), utbet (-) utdelning | -65 | | -64 | |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-23 698** | **-23 698** | **-15 143** | **-15 143** |
| **Årets kassaflöde** | | **-9** | | **0** |
| **Likvida medel vid årets början** | **9** | | **9** | |
| **Likvida medel vid årets slut** | **0** | | **9** | |



20220623221900

20220623222191

# Tilläggsupplysningar och noter

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER
Årsredovisningen för 2021 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.

20220623222192

[redacted]

*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 utmetoden (FIFU). Nettoförsäljningsvärde är försäljningsvärdet efter avdrag för beräknade kostnader som direkt kan hänföras till försäljningstransaktionen.

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

20220623222193

[redacted]

| | | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **NOT 1** | **HYRESINTÄKTER** | | |
| | Bostäder | 223 601 | 216 570 |
| | Lokaler | 80 033 | 76 284 |
| | Övrigt | 3 013 | 2 869 |
| | **Summa** | **306 646** | **295 723** |
| | **Avgår outhyrda objekt** | | |
| | Bostäder | -523 | -699 |
| | Lokaler | -3 996 | -2 859 |
| | Övrigt | -335 | -316 |
| | Hyresrabatter | -1 525 | -1 452 |
| | **Summa** | **-6 379** | **-5 326** |
| | **SUMMA HYRESINTÄKTER** | **300 268** | **290 397** |
| **NOT 2** | **ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER** | | |
| | Ersättningar | 1 730 | 1 661 |
| | Sidointäkter | 4 589 | 3 310 |
| | Kundfakturerade kostnader | 96 | 121 |
| | Återvunna fordringar | 60 | 39 |
| | Försäljning värme, el och vatten | 1 165 | 800 |
| | Försäljning Västerviks Teater & Konferens | 975 | 597 |
| | Vinst avyttring inventarier | 163 | 39 |
| | Vinst avyttring fastighet | 0 | 535 |
| | **SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER** | **8 777** | **7 103** |
| **NOT 3** | **ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL OCH SÅLDA TJÄNSTER** | | |
| | Avtalad ersättning drift | 90 683 | 89 220 |
| | Fordran/skuld drift | -2 539 | -3 226 |
| | Nettoersättning drift | 88 143 | 85 994 |
| | Fakturerad ersättning underhåll | 26 939 | 29 805 |
| | Nettoersättning underhåll | 26 939 | 29 805 |
| | Fakturerad ersättning investeringsprojekt | 108 467 | 84 215 |
| | Nettoersättning investeringsprojekt | 108 467 | 84 215 |
| | Fakturerad ersättning övrig förvaltning | 13 257 | 10 991 |
| | **SUMMA** | **236 806** | **211 006** |
| | **SUMMA SKULD FÖRVALTNING** | **-2 539** | **-3 226** |

20220623221944

[redacted]

| | | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **NOT 4** | **DRIFTKOSTNADER** | | |
| | Reparationer/fastighetsskötsel | -33 832 | -29 733 |
| | Taxebundna kostnader | -52 877 | -55 126 |
| | Uppvärmning | -43 422 | -37 122 |
| | Personalkostnader | -89 015 | -82 111 |
| | Övriga driftskostnader | -38 256 | -37 525 |
| | **SUMMA DRIFTKOSTNADER** | **-257 938** | **-241 617** |
| **NOT 5** | **PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER** | | |
| | **Meddelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor** | | |
| | Antal anställda (= årsarbeten) | 140,4 | 150,2 |
| | varav män | 80 % | 81 % |
| | Antal styrelseledamöter och VD | 10 | 10 |
| | varav män | 80 % | 80 % |
| | **Uppgift om sjukfrånvaro** | | |
| | Total sjukfrånvaro | 2,5 % | 2,7 % |
| | - långtidssjukfrånvaro | 0,1 % | 0,1 % |
| | - sjukfrånvaro för män | 2,5 % | 2,6 % |
| | - sjukfrånvaro för kvinnor | 2,6 % | 3,1 % |
| | - anställda - 29 år | 3,5 % | 2,2 % |
| | - anställda 30 - 49 år | 2,7 % | 2,4 % |
| | - anställda 50 år - | 2,3 % | 3,0 % |
| | **Löner, andra ersättningar och sociala kostnader** | | |
| | Löner och andra ersättningar | 69 770 | 69 369 |
| | Sociala kostnader | 24 018 | 23 802 |
| | Pensionskostnader | 8 641 | 8 270 |
| | **Summa** | **102 429** | **101 441** |
| | **Löner m.m. fördelat mellan ledning och övriga anställda** | | |
| | Styrelse och VD: löner och andra ersättningar | 2 054 | 1 994 |
| | Styrelse och VD: sociala kostnader | 1 704 | 1 701 |
| | *varav pensionskostnader VD* | *852* | *865* |
| | **Summa** | **3 758** | **3 695** |
| | Övriga anställda: löner och andra ersättningar | 67 717 | 67 374 |
| | Övriga anställda: sociala kostnader | 30 955 | 30 372 |
| | *varav pensionskostnader övriga anställda* | *7 788* | *7 406* |
| | **Summa** | **98 672** | **97 746** |

*Avser VD: Vid uppsägning från styrelsen gäller en uppsägningstid om 18 mån*

20220623222195

[redacted]

## NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| - Revision | | |
| Deloitte | 116 | 109 |
| - Konsultation | | |
| Deloitte | 147 | 95 |
| Lekmannarevisorer | | |
| - Revision | 134 | 134 |

## NOT 7 LEASINGAVTAL

Operationella leasingavtal - leasetagare
Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende fordon. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal exklusive lokalhyror uppgår till 1 110 kkr (920 kkr).

## NOT 8 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

| | | |
|---|---|---|
| **Planenliga avskrivningar** | | |
| Byggnader | -55 443 | -50 554 |
| Markanläggningar | -2 668 | -2 605 |
| Förbättringsutg på annans fastighet | -247 | -247 |
| Inventarier | -3 219 | -3 294 |
| **Summa planenliga avskrivningar** | **-61 577** | **-56 700** |
| **Nedskrivningar** | | |
| Byggnader | 0 | 0 |
| **Summa nedskrivningar** | **0** | **0** |
| **SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR** | **-61 577** | **-56 700** |

## NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

| | | |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | -4 069 | -5 473 |
| Uppskjuten skatt | -7 524 | -6 153 |
| **SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT** | **-11 593** | **-11 626** |
| Avstämning årets skattekostnad | | |
| Resultat före skatt | 56 521 | 55 987 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -11 643 | -11 981 |
| Skatt hänförlig till ränteavdragsbegränsning | 0 | 289 |
| Tillägg återförd periodiseringsfond | -47 | -44 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -48 | -39 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0 | 0 |
| Schablonränta på periodiseringsfonder | -45 | -45 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 190 | -48 |

20220623221196

[redacted]

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Temporära skillnader i avskrivningar på fastigheter | -1 744 | -1 619 |
| Skattemässigt kostnadsfört underhåll | 9 268 | 8 014 |
| Aktuell skatt | -4 069 | -5 473 |
| Temporär skillnad byggnad | -7 353 | -6 276 |
| Temporär skillnad markanläggning | -195 | 99 |
| Temporär skillnad annans fastighet | 24 | 24 |
| Temporär skillnad rivningskostnader | 0 | 0 |
| *Uppskjuten skatt* | -7 524 | -6 153 |
| **S:A SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT** | **-11 593** | **-11 626** |

**NOT 10 KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

**Andel till/från koncernföretag**

| | | |
|---|---|---|
| Nettoomsättning | 61 % | 59 % |
| Driftkostnader | 38 % | 39 % |
| Räntekostnader | 100 % | 100 % |

**NOT 11 BYGGNADER**

| | | |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 232 161 | 2 086 629 |
| Avgår: ackumulerade investeringsbidrag | -33 716 | -28 982 |
| Nyanskaffningar/omfördelningar under året | 132 618 | 145 532 |
| Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning | -16 614 | -4 734 |
| Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar | 0 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **2 314 448** | **2 198 444** |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -731 598 | -681 044 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -55 443 | -50 554 |
| Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och utrangeringar | 0 | 0 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-787 041** | **-731 598** |
| 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** | **1 468 018** | **1 407 457** |
| **TAXERINGSVÄRDE** | **1 144 733** | **1 137 498** |
| **MARKNADSVÄRDE** | **2 800 000** | **2 700 000** |

Metod och antagande, se sida 35.

20220623221197

[redacted]

| | | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **NOT 12** | **MARK** | | |
| | Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 105 226 | 105 245 |
| | Nyanskaffningar under året | 1 346 | 69 |
| | Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar | 0 | -88 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 106 572 | 105 226 |
| | **UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE** | **106 572** | **105 226** |
| | **TAXERINGSVÄRDE** | **374 176** | **372 012** |
| **NOT 13** | **MARKANLÄGGNINGAR** | | |
| | Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 61 820 | 59 438 |
| | Avgår: ackumulerade investeringsbidrag | -356 | 0 |
| | Nyanskaffningar/omfördelningar under året | 5 546 | 3 020 |
| | Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning | 0 | -356 |
| | Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar | 0 | -639 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **67 010** | **61 463** |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -22 892 | -20 584 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | -2 605 |
| | Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och utrangerade tillgångar | -2 668 | 298 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-25 559** | **-22 892** |
| | Ingående ackumulerade nedskrivningar | -1 875 | -1 875 |
| | Årets nedskrivning | 0 | 0 |
| | **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-1 875** | **-1 875** |
| | **UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE** | **39 576** | **36 697** |
| **NOT 14** | **PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER** | | |
| | Ingående nedlagda kostnader | 86 623 | 97 050 |
| | Under perioden nedlagda kostnader | 38 336 | 96 263 |
| | Under perioden genomförda omfördelningar | -95 872 | -106 690 |
| | **UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER** | **29 087** | **86 623** |

20220623221198

[redacted]

| | | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **NOT 15** | **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 | -2 013 | -1 767 |
| | Försäljningar och utrangeringar | 0 | 0 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -247 | -247 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-2 260** | **-2 013** |
| | **UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE** | **1 770** | **2 017** |
| **NOT 16** | **INVENTARIER** | | |
| | Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 56 334 | 53 988 |
| | Nyanskaffningar under året | 3 262 | 2 569 |
| | Försäljningar och utrangeringar | -350 | -223 |
| | **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **59 246** | **56 334** |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -47 686 | -44 615 |
| | Försäljningar och utrangeringar | 350 | 223 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -3 219 | -3 294 |
| | **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-50 555** | **-47 686** |
| | **UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE** | **8 691** | **8 648** |
| **NOT 17** | **AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 607 | 752 |
| | *Årets förändringar* | | |
| | Tillkommande värdepapper | 0 | 0 |
| | Avgående värdepapper | -57 | -145 |
| | **UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE** | **550** | **607** |
| **NOT 18** | **ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR** | | |
| | Investeringsmoms | 0 | 325 |
| | varav kortfristig del | 0 | -215 |
| | **SUMMA** | **0** | **110** |

20220623221999

[redacted]

| | | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **NOT 19** | **FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER** | | |
| | **Förutbetalda kostnader** | | |
| | Förutbetalda försäkringspremier | 1 706 | 1 610 |
| | Övriga förutbetalda kostnader | 697 | 639 |
| | **Upplupna intäkter** | | |
| | Övriga upplupna intäkter | 606 | 788 |
| | **SUMMA** | **3 009** | **3 037** |
| **NOT 20** | **KASSA OCH BANK** | | |
| | Kassa | 0 | 9 |
| | Bank, plusgiro | 0 | 0 |
| | **SUMMA** | **0** | **9** |
| **NOT 21** | **OBESKATTADE RESERVER** | | |
| | Periodiseringsfond 2015 | 0 | 7 589 |
| | Periodiseringsfond 2016 | 6 446 | 6 446 |
| | Periodiseringsfond 2017 | 7 354 | 7 354 |
| | Periodiseringsfond 2018 | 7 901 | 7 901 |
| | Periodiseringsfond 2019 | 5 981 | 5 981 |
| | Periodiseringsfond 2020 | 8 451 | 8 451 |
| | Periodiseringsfond 2021 | 6 892 | 0 |
| | **SUMMA** | **43 025** | **43 722** |

20220623222000

[redacted]

## NOT 22 ÖVRIGA SKULDER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Skuld Västerviks kommun, löptid tillsvidare | 400 000 | 400 000 |
| Skulder som förfaller inom: | | |
| <1 år | 189 186 | 137 621 |
| 1-5 år | 511 503 | 586 701 |
| >5 år | 0 | 0 |
| **SUMMA** | **1 100 688** | **1 124 322** |

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 2021 var 2,27 %. För 2020 var snitträntan 2,3 %.

## NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|---|---|
| ***Upplupna kostnader:*** | | |
| Löneskuld inklusive sociala avgifter | 10 466 | 11 627 |
| Upplupna räntor | 706 | 757 |
| Övriga upplupna kostnader | 16 146 | 24 564 |
| ***Förutbetalda intäkter:*** | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 21 338 | 22 148 |
| Övriga förutbetalda intäkter | 16 059 | 8 043 |
| **SUMMA** | **64 714** | **67 139** |

## NOT 24 FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG

| | | |
|---|---|---|
| Hyres- och kundfordringar | 50 915 | 42 114 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 24 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 291 | 1 747 |
| | | |
| Leverantörsskulder | 1 867 | 3 531 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 2 501 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 37 360 | 40 023 |

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

20220623222201

[redacted]

## NOT 25 DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel 374 873 013 kr.
Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 81 200 kr.
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 374 791 813 kr.

## NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Ställda säkerheter | INGA | INGA |
| | | |
| Eventualförpliktelser | | |
| Borgensåtagande Fastigo | 1 360 | 1 351 |
| Förbindelse avseende investeringsstöd | 27 129 | 14 774 |
| | | |
| Brandförsäkringsvärde | Fullvärde | Fullvärde |

TJÄDERVÄGEN ANKARSRUM



20220623222202

# Nyckeltalssammanställning

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| **NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET** | | | | | |
| Omsättning mkr | 559 | 524 | 513 | 516 | 490 |
| Direktavkastning inkl. räntebidrag % | 8,4 | 8,8 | 8,8 | 10,3 | 10,2 |
| | | | | | |
| **OPERATIVA NYCKELTAL** [1] | | | | | |
| Driftkostnader, kr/m² | 572 | 516 | 517 | 502 | 483 |
| Underhållskostnader, kr/m² | 42 | 45 | 55 | 50 | 87 |
| Fastighetsskatt, kr /m² | 19 | 19 | 19 | 16 | 16 |
| **Summa** | **633** | **580** | **591** | **568** | **586** |
| | | | | | |
| Rörelseintäkter, kr /m² | 1 150 | 1 099 | 1 095 | 1 094 | 1 078 |
| Driftnetto, kr /m² | 518 | 518 | 504 | 527 | 492 |
| Hyra bostäder, kr/m² | 1 070 | 1 053 | 1 019 | 991 | 979 |
| Omflyttning % | 14 | 14 | 12 | 12 | 10 |
| | | | | | |
| **NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING** [1] | | | | | |
| Uthyrningsgrad, bostäder % | 99,2 | 99,2 | 99,2 | 99,2 | 99,2 |
| Uthyrningsgrad, lokaler % | 98,4 | 99,6 | 99,5 | 99,1 | 97,9 |
| Räntetäckningsgrad % | 530,1 | 485,5 | 480,8 | 515,8 | 440,5 |
| | | | | | |
| **NYCKELTAL FÖR KAPITAL** | | | | | |
| Bokfört fastighetsvärde, kr /m² | 6 088 | 5 905 | 5 690 | 5 110 | 4 832 |
| Soliditet % | 25,8 | 23,0 | 22,0 | 22,0 | 21,0 |
| Kassaflöde, Mkr | 117,4 | 114,2 | 96,7 | 101,2 | 89,2 |
| | | | | | |
| **ÖVRIGT** | | | | | |
| Antal lägenheter i drift vid årets slut | 3 316 | 3 288 | 3 254 | 3 191 | 3 175 |
| Genomsnittlig area (BOA + LOA) | 265 125 | 262 388 | 256 490 | 254 980 | 252 452 |
| Genomsnittlig area (BOA) | 204 688 | 202 628 | 198 754 | 197 902 | 196 134 |

## 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. Bolagsskatten har sänkts från 22 % innan 2019, till 21,4 % för åren 2019 och 2020. 2021 sänktes bolagsskatten ytterligare, till 20,6 %. Soliditeten för 2021 beräknas till eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

**Kassaflöde**
Resultat efter finansiella poster + avskrivningar.

[1] *Avser egna fastigheter.*

[redacted]

Detta dokument är elektroniskt signerat.

20220623222203

Signed by: Sven-Åke Lindberg
Date: 2022-03-04 20:02:05

VD: Sven-Åke Lindberg

Signed by: RUTH PIATEK-WALLIN
Date: 2022-03-05 11:12:18

Ordförande: Ruth Piatek-Wallin

Signed by: ROGER AXMON
Date: 2022-03-10 14:45:20

Vice ordförande: Roger Axmon

Signed by: MICHAEL ANDERSSON
Date: 2022-03-10 17:43:40

Styrelseledamot: Michael Andersson

Signed by: HANS GUSTAVSSON
Date: 2022-03-15 13:02:49

Styrelseledamot: Hans Gustavsson

Signed by: ELISABET JOHANSSON
Date: 2022-03-15 13:18:50

Styrelseledamot: Elisabet Johansson

Signed by: DAN LARSEN
Date: 2022-03-16 10:48:22

Styrelseledamot: Dan Larsen

Signed by: KENNETH LIND
Date: 2022-03-16 13:52:04

Styrelseledamot: Kenneth Lind

Signed by: LARS PERSSON
Date: 2022-03-16 16:22:52

Styrelseledamot: Lars Persson

Signed by: KRISTER ÖRNFJÄDER
Date: 2022-03-16 16:30:19

Styrelseledamot: Krister Örnfjäder

Signed by: Nils Johan Albert Nilsson
Date: 2022-03-21 07:57:09

Auktoriserad revisor: Johan Nilsson

20220623222208

# Resultaträkning per Affärsområde

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Belopp i tusental kronor

| | AO Ägda | | AO Sålda tjänster | | AO Förvaltade | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| **Nettoomsättning** | | | | | | |
| Hyresintäkter | 300 170 | 290 393 | | | 98 | 4 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 4 773 | 3 700 | 963 | 595 | 3 041 | 2 807 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | 12 756 | 15 308 | | | | |
| Ersättning från förvaltningsavtal och sålda tjänster | | | 148 663 | 125 012 | 88 143 | 85 994 |
| **Summa nettoomsättning** | **317 699** | **309 401** | **149 626** | **125 607** | **91 281** | **88 805** |
| | | | | | | |
| **Fastighetskostnader** | | | | | | |
| Driftkostnader | - 164 065 | - 154 754 | - 6 351 | - 2 788 | - 87 522 | - 84 075 |
| Underhållskostnader | - 11 074 | - 11 847 | | | | |
| Kostnader sålda tjänster | | | - 141 763 | - 123 331 | | |
| Fastighetsskatt | - 5 009 | - 4 929 | | | | |
| Avskrivningar och nedskrivningar | - 60 106 | - 54 951 | - 255 | - 270 | - 1 216 | - 1 479 |
| Övriga rörelsekostnader | | | | | | |
| **Summa fastighetskostnader** | **- 240 254** | **- 226 481** | **- 148 369** | **- 126 389** | **- 88 738** | **- 85 554** |
| | | | | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | **77 445** | **82 920** | **1 257** | **- 782** | **2 543** | **3 251** |
| | | | | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 86 | | | | |
| Övriga ränteintäkter | 135 | 78 | | | | |
| Räntekostnader | - 25 555 | - 27 984 | -1 | -1 | | - 26 |
| | | | | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | **52 025** | **55 100** | **1 256** | **- 783** | **2 543** | **3 225** |

För mer information om våra affärsområden, se sida 24.

# 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 | |
| Trakteraren 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 | |
| Kopellet 5 | Nygatan 4 | 1929 | |
| Långholmen 3 | Strömsgatan 9 | 1982 | |
| Berggrunden 2 | Segersborgsgatan | | 2016 |
| Tjuren 2 | Allen 13-25 | 1981-1982 | |
| Tjuren 14 | Fridsborgsgatan 36-46 | 1990 | |
| Tjuren 15 | Fridsborgsgatan 48 | 1990 | |
| Renen 4 | Folkparksvägen 16 | 1987 | |
| Renen 5 | Folkparksvägen 18 | 1987 | |
| Oxen 42 | Rosenhillsv. 10/Blomsterg. 7 | 1986 | |
| Ringblomman 7 | Fabriksgatan 24 | 1992 | |
| Lien 21 | Ekbacksgatan 28-30 | 1990 | |
| Lien 3 ,4, 7 | Arabievägen 3, 9, 11 | 1942-1946 | 1971-1973 |
| Syrenen 1 | Fabriksgatan 21 | 2010 | |
| Rosen 9 | Allén 20 | 1929 | |
| Vidjan 19 | Kristinebergsgatan 20 | 1957 | |
| Vallmon 31-32 | Viborgsgatan 5-29, 2-24 | 1972 | |
| Vallmon 47 | S:ta Gertruds väg, Nedre Norrbackag 2 | 1956 | 1988 |
| Vallmon 7 | Nedre Norrbackagatan 1 | 1978 | |
| Vallmon 46 | | 1932 | |
| Bryggaren 23 | Spötorget | 1963 | 1997- 2001 |
| Residenset 26 | Kvarngatan 8-10 | 1992 | |
| Topasen 1 | Königsmarksgatan 20 | 1964 | |
| Grenadjären 21 | S:t Trädgårdsgatan 43 | 1952 | |
| Bärnstenen 11 | Örngatan 20 | 1929 | |
| Bärnstenen 10 | Örngatan 18 | 1929 | |
| Bärnstenen 9 | Örngatan 16 | 1929 | |
| Agaten 10 | Örngatan 12 | 1929 | |
| Mimer 4 | Stora Trädgårdsgatan 37B | 1998 | |
| Mimer 5 | Stora Trädgårdsgatan 41 | | |

20220623222209

| | 1 ROK | 2 ROK | 3 ROK | 4 ROK | 5 ROK | ANTAL | BOA | ANTAL | LOA | GARAGE | BOA+LOA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20220623222210 | | | 28 | 3 | 8 | 39 | 3 317 | | | 27 | 3 317 |
| | | 46 | 6 | 26 | | 78 | 5 597 | 1 | 100 | 18 | 5 697 |
| | 17 | 87 | 43 | 12 | 2 | 161 | 10 332 | 15 | 1362 | 14 | 11 694 |
| | 55 | 103 | 101 | 34 | | 293 | 22 302 | 7 | 854 | 71 | 23 156 |
| | 44 | 8 | | | | 52 | 2 227 | 9 | 680 | | 2 907 |
| | 92 | 236 | 139 | 30 | | 497 | 30 834 | 29 | 1936 | 108 | 32 770 |
| | | | 16 | 4 | | 20 | 1 684 | | | | 1 684 |
| | | 18 | 4 | | | 22 | 1 437 | | | | 1 437 |
| | | 9 | 3 | | | 12 | 849 | 1 | 64 | | 913 |
| | | | | | | | | 2 | 1040 | | 1 040 |
| | 5 | 8 | | | | 13 | 547 | 1 | 309 | | 856 |
| | 1 | 1 | | 2 | | 4 | 288 | | | 1 | 288 |
| | 2 | 2 | 3 | | | 7 | 458 | | | | 458 |
| | | | | 4 | | 4 | 440 | | | | 440 |
| | | 12 | 7 | 5 | | 24 | 1 796 | 1 | 206 | 12 | 2 002 |
| | 7 | 4 | 5 | 3 | 1 | 20 | 1 473 | 5 | 931 | 4 | 2 404 |
| | 1 | 16 | 20 | 4 | | 41 | 2 942 | | | 42 | 2 942 |
| | | 4 | | 4 | 1 | 9 | 793 | 4 | 83 | 9 | 876 |
| | | | | 6 | | 6 | 624 | | | | 624 |
| | | | | 7 | | 7 | 728 | | | | 728 |
| | | | 12 | | | 12 | 1 044 | | | | 1 044 |
| | | 7 | 9 | 2 | 1 | 19 | 1 677 | | | | 1 677 |
| | 33 | 2 | | | | 35 | 1 414 | 2 | 2031 | | 3 445 |
| | 44 | | | | | 44 | 797 | 2 | 2497 | | 3 294 |
| | | | | | | | | 2 | 220 | | 220 |
| | 8 | 8 | 9 | 1 | 2 | 28 | 2 109 | 1 | 98 | 15 | 2 207 |
| | | 4 | 3 | | | 7 | 528 | | | | 528 |
| | | | | | | | | 3 | 774 | | 774 |
| | | 2 | 5 | 3 | | 10 | 802 | | | | 802 |
| | | 68 | 23 | 13 | | 104 | 7 194 | 3 | 1075 | | 8 269 |
| | | 6 | | | | 6 | 348 | | | | 348 |
| | | 4 | | | | 4 | 288 | 1 | 93 | | 381 |
| | | 4 | | | | 4 | 256 | | | | 256 |
| | | 2 | | 2 | | 4 | 328 | | | | 328 |
| | | 2 | | 2 | | 4 | 328 | | | | 328 |
| | | 4 | | | | 4 | 264 | 1 | 77 | | 341 |
| | 1 | 4 | | | | 5 | 334 | 1 | 93 | | 427 |
| | 17 | 4 | | | | 21 | 717 | 1 | 105 | 2 | 822 |
| | | | | | | | | 1 | 3516 | | 3 516 |
| | | | 6 | | | 6 | 470 | 1 | 85 | | 555 |
| | | | | | | | | 45 | 6850 | 24 | 6 850 |
| | 24 | 73 | 69 | | | 166 | 10 207 | 19 | 246 | 22 | 10 453 |
| | 3 | 14 | 15 | 4 | | 36 | 2 338 | 1 | 54 | 5 | 2 392 |
| | 6 | 7 | | 5 | | 18 | 1 219 | 2 | 7 | | 1 226 |
| | | | | | | | | 2 | 250 | | 250 |
| | | | | | | | | 18 | 6066 | 41 | 6 066 |
| | | | | | | | | 3 | 4970 | 2 | 4 970 |
| | 39 | 12 | | | | 51 | 2 040 | 11 | 1181 | | 3 221 |
| | | 4 | 4 | | | 8 | 504 | 2 | 27 | 4 | 531 |
| | | 1 | 5 | | | 6 | 430 | | | | 430 |
| | 2 | | 1 | 3 | | 6 | 474 | 1 | 17 | 2 | 491 |
| | | 1 | 5 | | | 6 | 450 | 3 | 45 | 2 | 495 |
| | 1 | 4 | 2 | | | 7 | 434 | | | | 434 |
| | 64 | | | | | 64 | 1 990 | 2 | 2085 | | 4 075 |
| | | | | | | | | | 400 | | 400 |

20220623222111

| FASTIGHET | ADRESS | BYGGÅR | OMBYGGNADSÅR | |
|---|---|---|---|---|
| Nätet 1,144, 145+128 | Långrevsgatan 1-73, 2-44 | 1972-75 | 1993-96 | |
| Didrikslund 1 | Didrikslundsgatan 4-6 | 2019-2021 | | |
| Kalkalgen 1 | Kalkstigen 1-19 | 1992 | | |
| Isräfflan 2 | Jurastigen 1 | 1991 | | |
| **Summa Västervik** | | | | |
| Gunnebo 1:96 | Dalsvägen 23 | 2019 | | |
| **Summa Gunnebo** | | | | |
| Nynäs 1:196 | Oskarshamnsvägen 10 | 1954 | | |
| Nynäs 1:195 | Falsterbovägen 2 | 1963 | | |
| **Summa Hjorted** | | | | |
| Ankarsrum 1:208 | Tjäderv 2-6 | 1963-68 | | |
| Ankarsrum 1:134 | Tjustvägen 13-17 | 2015 | | |
| Ankarsrum 1:133 | Axsjöv. 2-6, Vikingv. 1-3 | 1950 | 1992 | |
| Ankarsrum 1:223 B | Kungsv 57 | | | |
| Ankarsrum 1:223 A | Kungsv 33 | | 1972,1981 | |
| Ankarsrum 1:250, 251,256 | Rådjursstigen 12, Hjortstigen 1, 3, 2 | 1970 | 2000 | |
| **Summa Ankarsrum** | | | | |
| Väven 2 | Prästgårdshöjden 1-11 | 1972 | | |
| Vattumannen 2 | Trädgårdsgatan 4 | 1962 | | |
| Katedern 5 | Bondevägen 2 | 1960 | | |
| Linjalen 1 | Åbyhöjden 1-7 | 1964-67 | | |
| Katedern 12 | Västerviksvägen 6 | | | |
| Katedern 12 | Västerviksvägen 6 E-F | 2019 | | |
| Väven 1 | Årnebergsgatan 8 | 1989 | | |
| Kardan 1 | Åbyvägen 1 | 1989 | | |
| Vävskeden 1 | Vetevägen 10 | 1990 | | |
| Vattumannen 3 | Kyrkstigen 4 | 1990 | | |
| Diakonen 1 | Årnebergsgatan 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 - Tjustvägen 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

| | 1 ROK | 2 ROK | 3 ROK | 4 ROK | 5 ROK | ANTAL | BOA | ANTAL | LOA | GARAGE | BOA+LOA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 80 | 149 | 150 | 30 | 1 | 410 | 26 670 | 19 | 2818 | 71 | 29 488 |
| | | 22 | 28 | | | 50 | 3 656 | | | | 3 656 |
| | | 24 | 24 | | | 48 | 3 312 | 1 | 20 | | 3 332 |
| | | | | | | | | 3 | 1183 | | 1 183 |
| | **546** | **986** | **745** | **209** | **16** | **2 502** | **161 290** | **228** | **44 448** | **496** | **205 738** |
| | 28 | 2 | | | | 30 | 945 | 3 | 1766 | | 2 711 |
| | **28** | **2** | | | | **30** | **945** | **3** | **1766** | | **2 711** |
| | 15 | 7 | | | | 22 | 898 | 2 | 1171 | | 2 069 |
| | 26 | 1 | | | | 27 | 931 | 1 | 2000 | | 2 931 |
| | **41** | **8** | | | | **49** | **1 829** | **3** | **3171** | | **5 000** |
| | 15 | 18 | 8 | 2 | | 43 | 2 522 | 1 | 10 | 24 | 2 532 |
| | | | | | | | | 8 | 600 | | 600 |
| | | 20 | | | | 20 | 1 140 | 11 | 136 | | 1 276 |
| | | 8 | 8 | | | 16 | 1 144 | | | | 1 144 |
| | 25 | | | | | 25 | 1 047 | 2 | 1118 | 10 | 2 165 |
| | | 10 | 12 | | | 22 | 1 646 | 2 | 30 | | 1 676 |
| | **40** | **56** | **28** | **2** | | **126** | **7 499** | **24** | **1894** | **34** | **9 393** |
| | 14 | 52 | 48 | 14 | | 128 | 9 004 | 11 | 235 | 47 | 9 239 |
| | 8 | 2 | | | | 10 | 408 | | | | 408 |
| | 8 | 14 | 6 | 2 | | 30 | 1 767 | 11 | 1071 | | 2 838 |
| | 45 | 77 | 52 | 11 | | 185 | 11 693 | 20 | 527 | 24 | 12 220 |
| | | | | | | | | 1 | 766 | | 766 |
| | | 12 | 8 | | | 20 | 1 312 | | | | 1 312 |
| | | 4 | | | | 4 | 288 | 1 | 93 | | 381 |
| | | 4 | | | | 4 | 288 | 1 | 93 | | 381 |
| | | 4 | | | | 4 | 288 | 1 | 93 | | 381 |
| | | 4 | | | | 4 | 288 | 1 | 93 | | 381 |
| | | 18 | | | | 18 | 1 110 | | | | 1 110 |
| | 15 | 21 | 15 | | | 51 | 3 084 | 3 | 119 | 12 | 3 203 |
| | | | | | | | | 2 | 725 | | 725 |
| | | 4 | | | | 4 | 288 | 1 | 93 | | 381 |
| | | 4 | | | | 4 | 288 | 1 | 93 | | 381 |
| | 42 | | | | | 42 | 797 | 1 | 2020 | | 2 817 |
| | **132** | **220** | **129** | **27** | | **508** | **30 903** | **55** | **6021** | **83** | **36 924** |
| | 10 | 27 | 12 | | | 49 | 2 873 | 5 | 793 | 1 | 3 666 |
| | 25 | | | | | 25 | 877 | 3 | 2129 | | 3 006 |
| | | | 2 | | | 2 | 215 | | | | 215 |
| | **35** | **27** | **14** | | | **76** | **3 965** | **8** | **2922** | **1** | **6 887** |
| | 25 | | | | | 25 | 844 | 2 | 1596 | | 2 440 |
| | **25** | | | | | **25** | **844** | **2** | **1596** | | **2 440** |
| | **847** | **1 299** | **916** | **238** | **16** | **3 316** | **207 275** | **323** | **61 818** | **614** | **269 093** |
| | *847* | *1 299* | *916* | *238* | *16* | *3 316* | *207 275* | *323* | *61 818* | *614* | *269 093* |

20220623222212

20220623222213

BOSTADS BOLAGET

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

20220623222214

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 2021-01-01 - 2021-12-31 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-28. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8-46 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 2021 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 47-51. 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

Comfact Signature Referensnummer: 1310960

20220623222213

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 2021-01-01 - 2021-12-31 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.



Comfact Signature Referensnummer: 1310960

20220623222216

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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Johan Nilsson
Auktoriserad revisor



Comfact Signature Referensnummer: 1310960

# Detta dokument har undertecknats digitalt

20220623222217

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**
Revisionsberättelse Västerviks Bostads AB.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**
Johan Nilsson

**ÄRENDEREFERENS**
1310960

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Digitalt signerad av: Nils Johan Albert Nilsson
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-03-21 07:58:01 +01:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

Hogia Signit

POWERED BY COMFACT SIGNATURE