

ÅBYLUND

2025063019807

# VÄSTERVIKS BOSTADS AB

## ÅRSREDOVISNING 2024

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör för Västerviks Bostads AB (org.nr. 556050-3095) intygar härmed, dels att kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2025-04-02. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Västervik 2025-04-07

  
Andreas Horste  
VD



VIBORGSGATAN - NÄRA BÅDE HAV OCH STAD

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

# Ett tufft år - men vi klarade det!

Redan vid inledningen av året stod det klart för oss att det skulle bli riktigt svårt att nå ägarens, det vill säga kommunens, krav på resultat och avkastning.

Precis innan årsskiftet 23/24 gick entreprenören för det särskilda boendet som höll på att byggas i Gamleby i konkurs. Det skulle komma att försena byggprojektet, påverka kostnadsbilden och innebära uteblivna hyror. Dessutom hade budgetförutsättningarna försämrats med höjda kostnader, så att budgeten som beslutats i september året innan för 2024 behövde revideras. Samtidigt hörde jag från mina kollegor inom övriga Allmännyttan att flera bolag skulle visa röda siffror, det vill säga gå med minus. Riktigt så illa såg det inte ut för vår del, men det skulle krävas krafttag, besparingar och hårt arbete för att nå dit ägaren ville.

Ett fortsatt arbete med digitalisering hjälper oss att se hur vi kan driva vårt förbättringsarbete - det handlar om allt från olika typer av analysverktyg till uppkoppling av system och att effektivisera arbete med hjälp av exempelvis AI.

Uppkoppling av våra fastigheters olika tekniska system gör det möjligt att se hur en justering på en fläkt, en ventil eller temperaturen kan skapa energibesparingar. Sedan februari har våra medarbetare kämpat intensivt för att se hur vi skulle kunna göra saker annorlunda för att minska våra kostnader och samtidigt bibehålla nöjda kunder.

När det gäller nöjda kunder, har Västervik liksom övriga Sverige en utmaning i den demografiska



utvecklingen med allt fler äldre. Där behöver vi fortsätta att anpassa bostadsutbudet. Två tredjedelar av våra bostäder är redan idag anpassade för de som exempelvis är rullstolsburna eller i behov av rollator. En stor andel av våra lägenheter nås via hiss och det gäller i samtliga orter där vi har bostäder.

Vårt fokus är att säkerställa en god boendemiljö kombinerat med en hållbar fastighetsförvaltning, där utgångspunkten är att våra lägenheter är attraktiva så att människor vill skapa sina hem hos oss. En fortsatt satsning på tillgängliga bostäder menar vi är rätt väg.

Avslutningsvis ser jag att vi är på god väg att nå målet att vara fossilfria vid utgången av 2025. Att minska vårt klimatavtryck kommer att bli allt mer viktigt i framtiden, och jag är glad att kunna säga att där ligger vi i framkant.

  
Andreas Horste  
VD Västerviks Bostads AB

## Vision

Västerviks Bostads AB är förstahandsvalet för boende och verksamhetsutövare.

Vi bidrar till livskvalitet och hållbar tillväxt i kommunen.

## Affärsidé

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

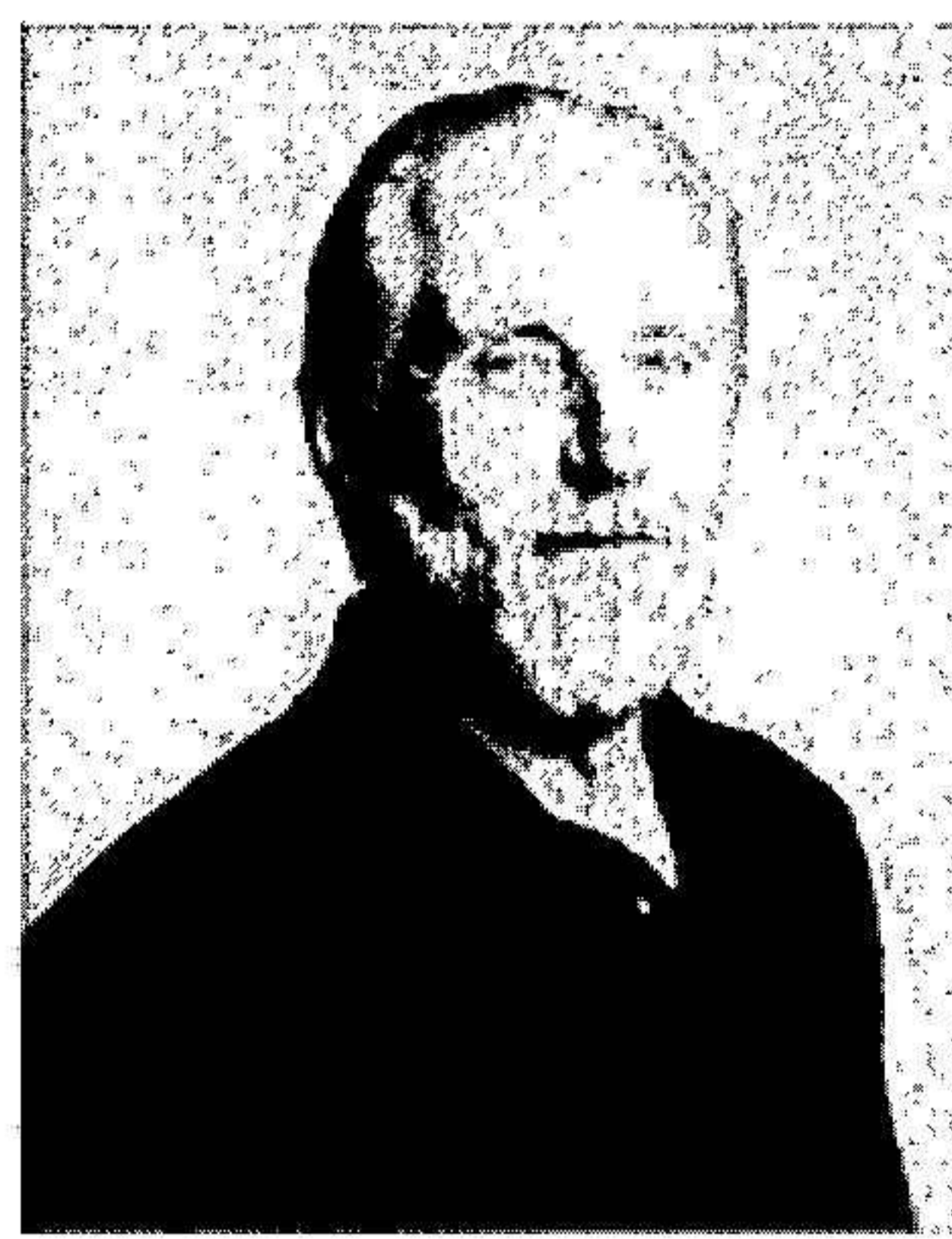
## Västerviks Bostads ABs styrelse



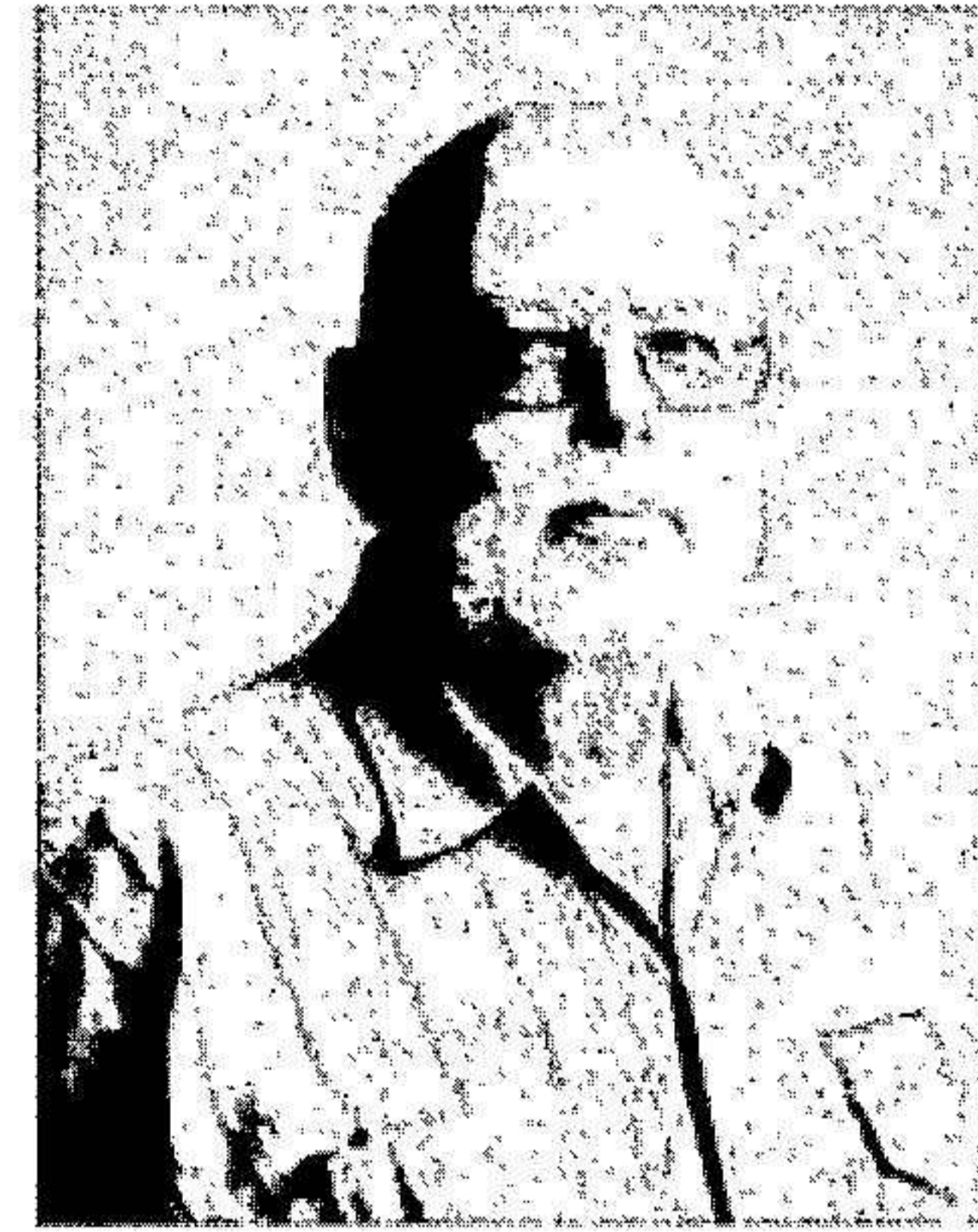
Roger Axmon  
ordförande



Ruth Piatek-Wallin  
vice ordförande



Thorbjörn Bäckrud



Kenneth Lind



Börje Nordström



Tomas Sundell



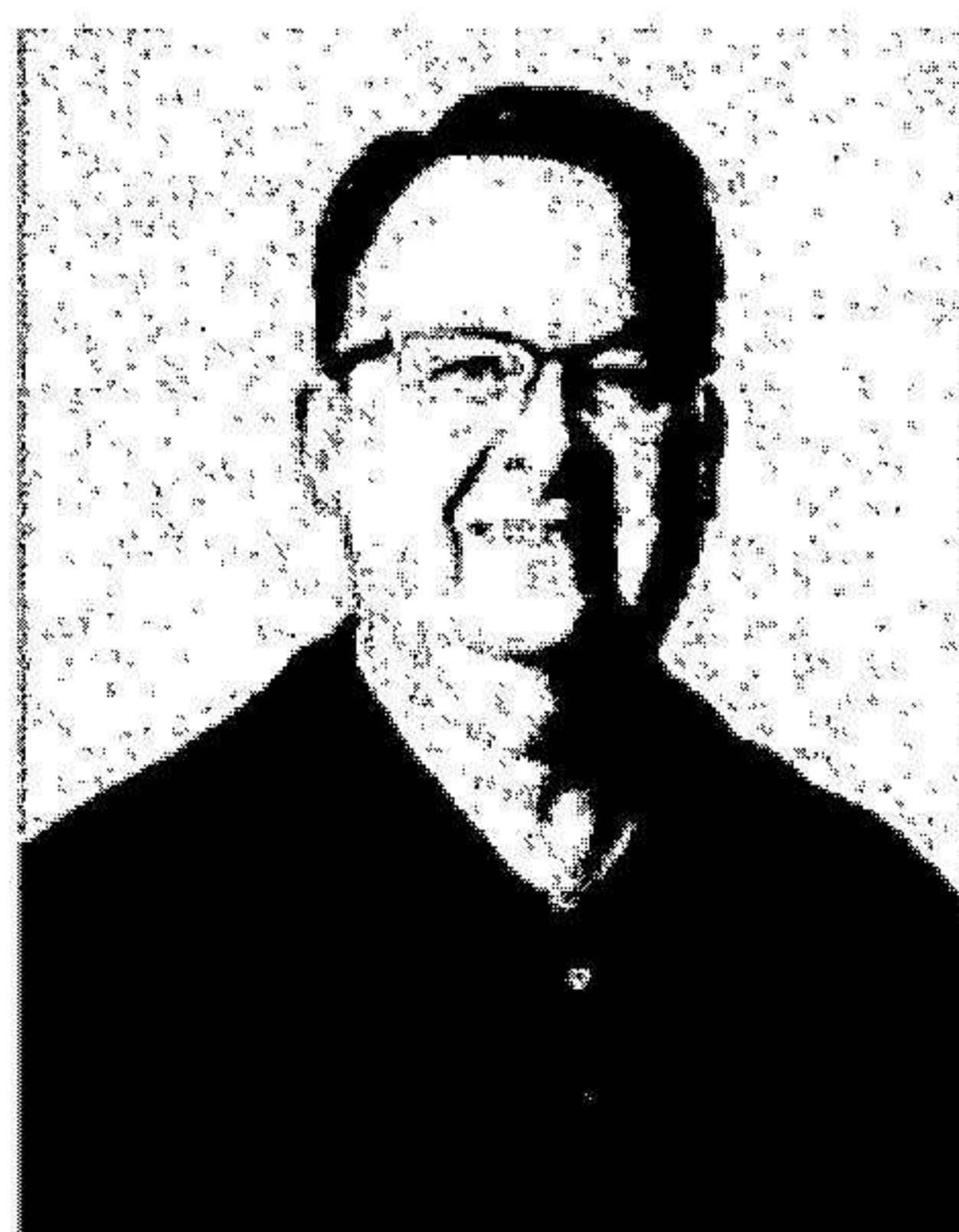
Adam Svensson



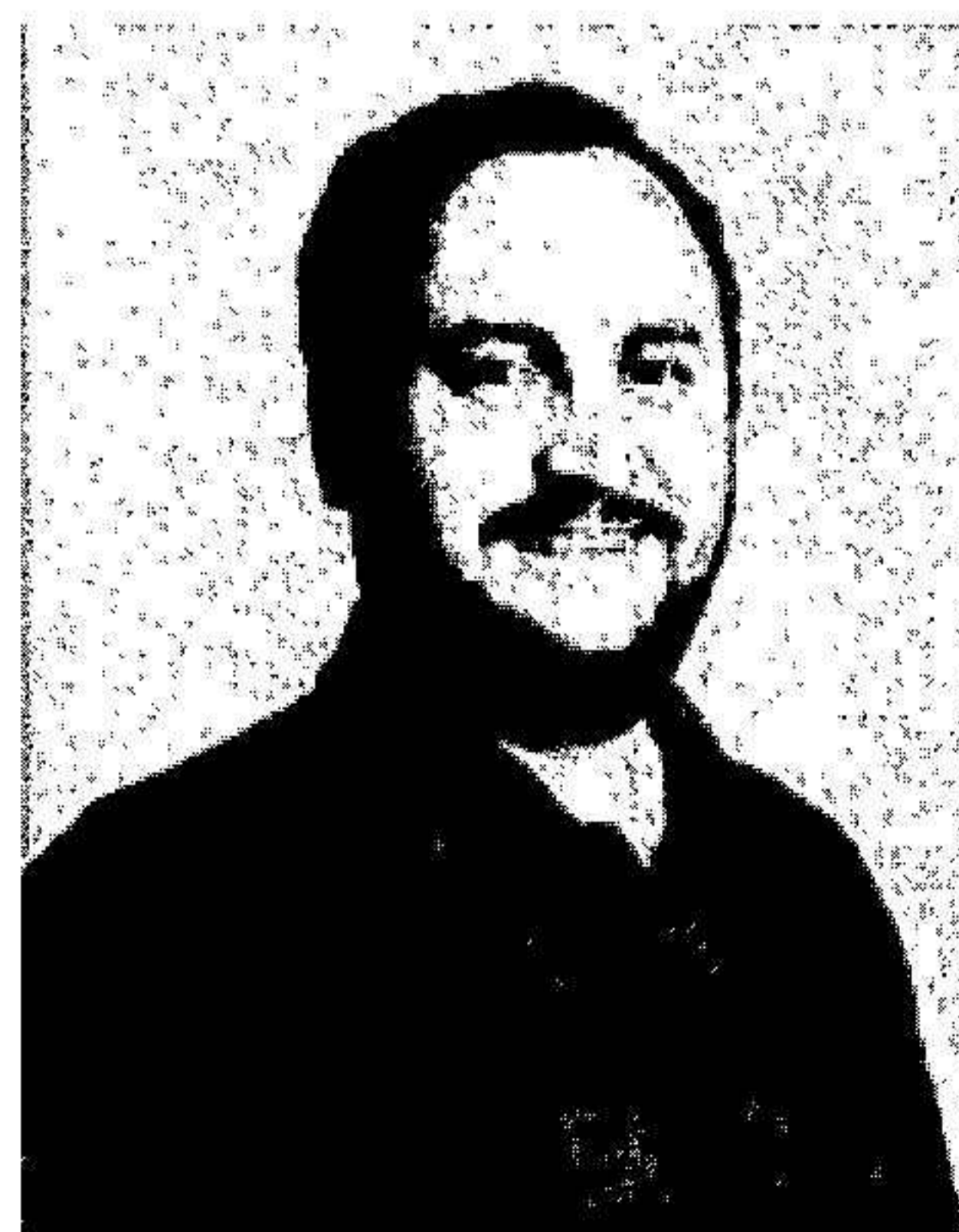
Stefan Ågren



Krister Örnfjäder



Jonas Ålstam  
Personalrepresentant



Marcus Sundell  
Personalrepresentant

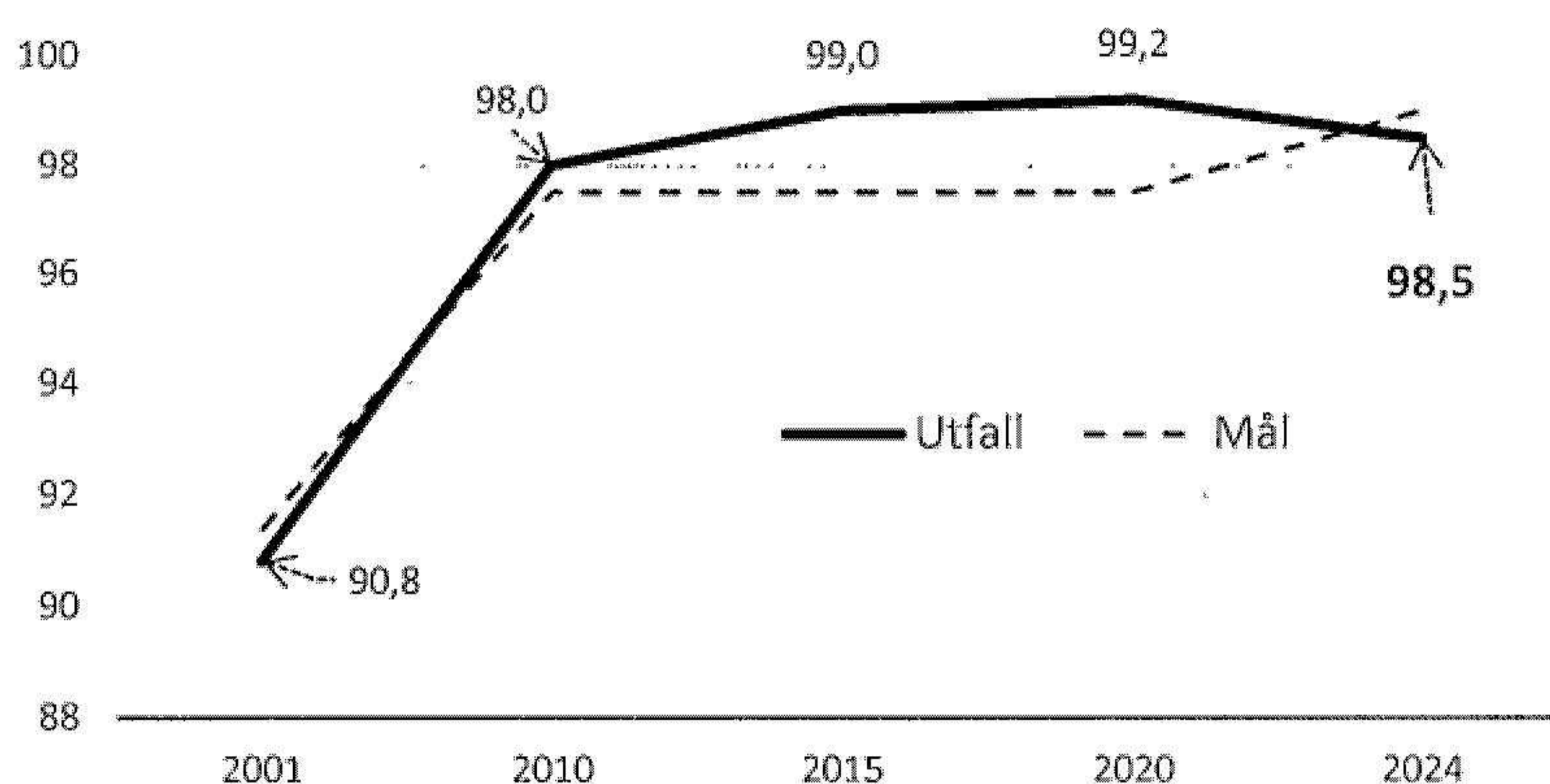
# Långsiktiga mål

Bostadsbolaget bidrar till att uppnå Västerviks kommuns vision *Livskvalitet varje dag* bland annat genom att vara en aktiv part för att tillgodose behovet av hyreslägenheter och därmed främja inflyttning, samt svara för god boendemiljö och ansvarsfull fastighetsförvaltning i Västerviks kommun.

Vid utgången av 2024 är mer än 66 % av våra bostäder tillgängliga även för de med rollator eller rullstol och vi menar att vårt bostadsbestånd är anpassat för boende genom livets alla skeden. Därigenom medverkar vi till en mer effektiv äldreomsorg och skapar förutsättningar för en ökad omsättning på bostads- och villamarknaden. Bostadsbolagets styrelse sätter långsiktiga mål med fokus på kundnöjdhet, affärsmässighet och hållbarhet.

Den ekonomiska uthyrningsgraden ska vara minst 99 % för bostäder 2024.

*Målet för 2024 är inte uppfyllt, vi nådde 98,5 procent.*



Vi mäter uthyrningsgraden i kronor, inte i antal uthyrda lägenheter. Det betyder att vi jämför de hyresintäkter vi får in med de intäkter vi skulle kunna få in om vi hade alla lägenheter uthyrda utan rabatt. En del av våra hyresintäkter går tillbaka till hyresgästerna i form av trohetsrabatter, vilket innebär att vi inte kan uppnå 100 % ekonomisk uthyrningsgrad. Läs mer om trohetsrabatter i Förvaltningsberättelsen.

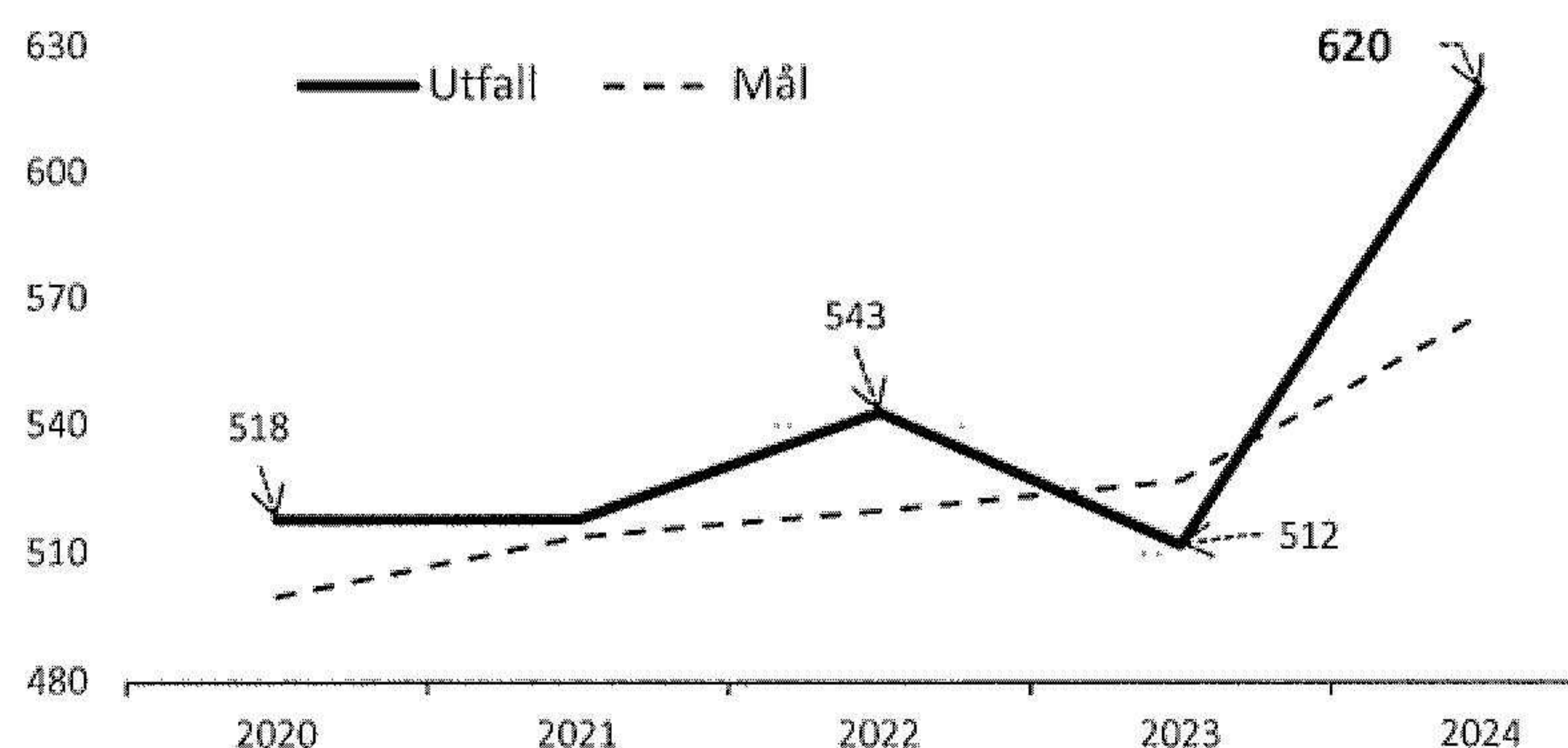
Målet på 99 % är ett tufft mål att uppnå, och vi har nått det ända sedan 2015. Under 2024 har vi liksom övriga Sverige börjat se tendenser där det är lite svårare att hyra ut och att uthyrningsprocesser tar längre tid. Vid årets slut kan vi konstatera att vi ligger strax under målet om 99 %.

Driftnetto inklusive resultatfört underhåll om minst 570 kronor/m<sup>2</sup> 2025.  
Delmål 2024: 566 kronor/m<sup>2</sup>.

*Delmålet som för 2024 är 566 kronor är uppfyllt. För 2024 har vi ett uppnått driftnetto på 620 kronor per m<sup>2</sup>.*

För att långsiktigt kunna nå de ekonomiska som ägaren sätter på oss, finns ett behov att bli än mer effektiva i vår förvaltning och öka driftnettet. Trots fortsatt stigande driftkostnader, och att vi inte fick den hyreshöjningen kostnadsökningarna var i behov av, har vi lyckats hålla igen kostnaderna under året.

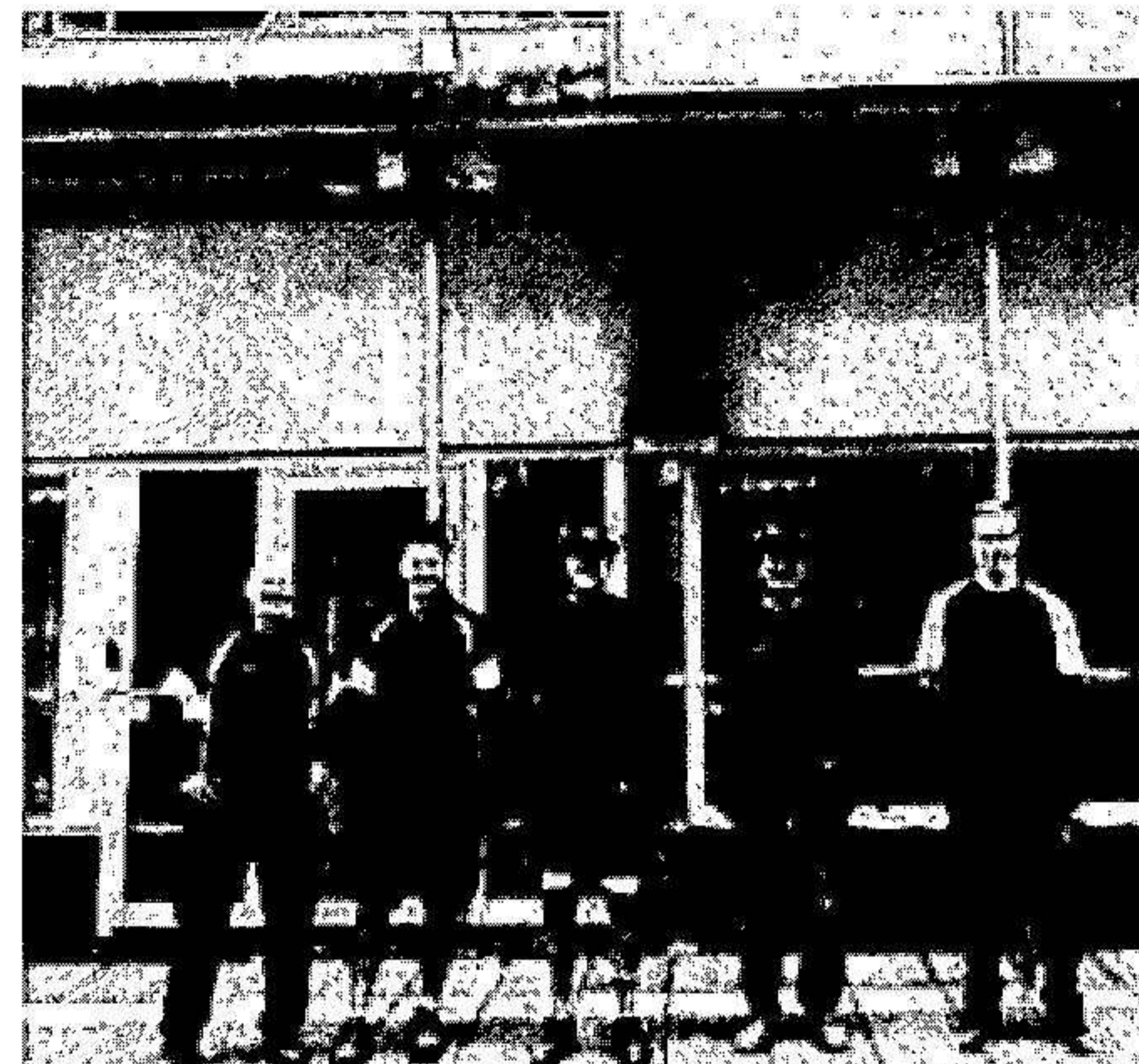
Våra fastighetsskötare gör fler uppgifter själva och genom ett fokuserat arbete för att minska energiförbrukningen har den typen av kostnader kunnat hållas tillbaka.



Hållbart medarbetarengagemang ska vara minst 85 procent 2025. Delmål 2024: 84,5 %.

*Delmålet för 2024 är uppfyllt.*

Hållbart medarbetarengagemang (HME) mäter hur medarbetarna upplever sin arbetssituation utifrån frågor kring motivation, ledarskap och styrning. Utfallet blev 85,8 % i årets mätning, samma nivå som 2023, vilket överträffar det mål vi har satt upp för 2025. Vi mäter hur medarbetarna upplever sin arbetssituation och arbetsgivare varje år och har en svarsfrekvens på 100 %. Medarbetarna vet att ledningen tar resultaten på största allvar. Cheferna arbetar tillsammans med medarbetarna med handlingsplaner baserat på resultaten i undersökningen och åtgärder vidtas och följs upp.



Serviceindex ska vara minst 87 procent 2025. Delmål 2024: 86,3 %.

*Delmålet 86,3 % för 2024 är inte uppfyllt. Vi nådde 83,8 % i årets mätning.*

Vi genomför undersökningar både gentemot våra bostadshyresgäster och våra lokalhyresgäster, men resultatet från bostadsundersökningen presenteras först under december månad. Även om vi är en bit från årets målsättning, har en nedåtgående trend brutits. Mycket handlar om att vi inte är tillräckligt tydliga i vår kommunikation och att vi inte i tillräcklig utsträckning berättar om vad vi faktiskt gör. Under 2025 fortsätter arbetet med att utifrån de fokusområden som undersökningen visar på, förbättra serviceindex. Det långsiktiga målet om 87 % är svårt att nå, men inte omöjligt.

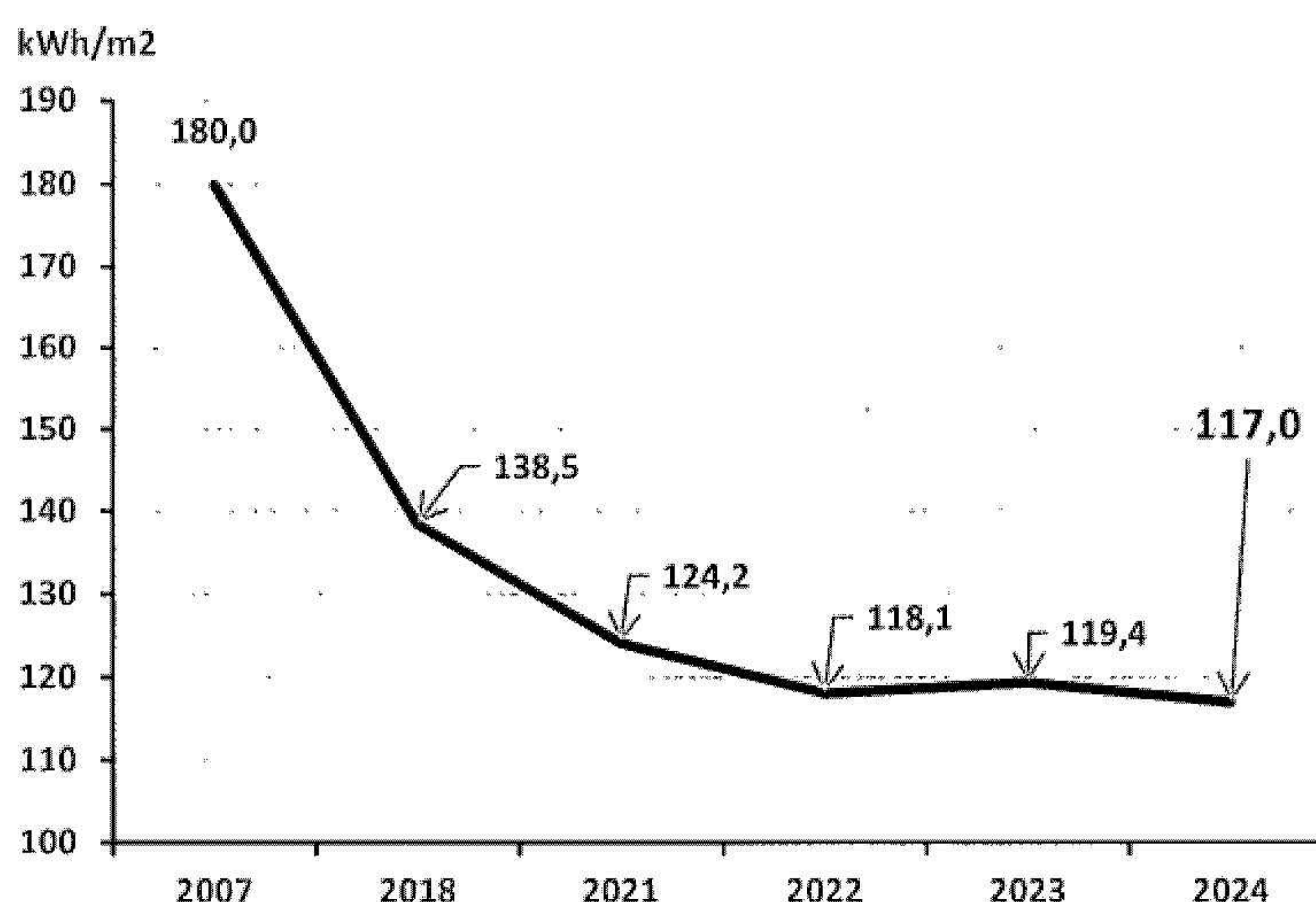


Energiförbrukningen ska minska till 117 kWh per m<sup>2</sup> till 2025. Delmål för 2024: 118,8 kWh.

*Utfall för 2024 är 117,0 kWh. Målet är uppfyllt.*

Bostadsbolaget har sedan länge investerat i åtgärder för att minska energiförbrukningen. Under året har arbeten för att förbättra energiovervakningen i samtliga fastigheter intensifierats, för att på så sätt kunna agera vid avvikelser. Vi har inom företaget skapat en energigrupp med medarbetare från driften och stödfunktioner för att driftlagen ska kunna höja kompetensen kring övervakning och optimering av värme- och ventilationssystem för att minska energiförbrukningen och därigenom driftkostnaderna.

Vi ska minska energiförbrukningen i våra fastigheter med 40 % mellan 2007 och 2030, från 180 till 108 kWh/m<sup>2</sup>.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Västerviks Bostads AB (556050-3095) får härmed avge nedanstående berättelse rörande 2024 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 bostadsför-sörjningen i och inflyttningen till Västerviks kommun bland annat genom att erbjuda väl underhållna lägenheter med konkurrenskraftiga hyror, att arbeta med boinflytande för hyresgästerna och bygga trygghetsboenden. Ägardirektivet för 2024 anger att Bostadsbolaget ska generera en avkastning på totalt kapital om lägst 4,6 % och att bolaget ska självfinansiera investeringar till 63 %. Bolaget nådde avkastningsmålet för 2024 och 89% självfinansieringsgrad.

Bolagets styrelse väljs i sin helhet av kommunfullmäktige. Bolaget har också två personalrepresentanter med i styrelsen.

## 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 3 428 bostadslägenheter, vilket är 17 % av det totala bostadsbeståndet i Västerviks kommun. Bostadsbolaget äger fastigheter i centralorten Västervik samt i Ankarsrum, Gamleby, Överum, Edsbruk, Gunnebo och Hjorted. I de tre sistnämnda orterna består fastigheterna uteslutande av särskilda boenden.

Bostadsbolagets äger drygt 68 000 kvadratmeter lokalyta i framför allt centrala Västervik. Bryggaren vid Spötorget i Västervik är den största fastigheten och den innehåller Bobutiken, kontor, butikslokaler, bibliotek och Bryggaren Kulturscen med bland annat teatersalong och hantverksstudio Werkstan.

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

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

## FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR

Den 3 april 2024 fusionerades bolagen VBAB Lindö AB och VBAB Kompassen AB in i Västerviks Bostads AB och därigenom ökade bostadsbeståndet med 42 lägenheter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER

### Uthyrning

Vi har under året som gått haft alla lägenheter uthyrda men den ekonomiska uthyrningsgraden har sjunkit något och låg vid årets slut på 98,5%. Den trohetsrabatt som lämnas till bostadshyresgäster som har bott hos oss i tio år eller mer innebär att vi inte kan uppnå 100% *ekonomisk* uthyrningsgrad. Störst efterfrågan är det på lägenheter i Västerviks stad och det är tvåor och treor som efterfrågas mest. Under året har vi fått in 360 stycken uppsägningar på lägenheter som sedan hyrts ut igen. Det är 103 färre än året innan. I snitt har det behövts 1 106 köpoäng för att få en lägenhet, vilket motsvarar en kötid på drygt tre år. Det är i stort sett samma nivå som året innan. För de som får arbete inom kommunen och vill flytta hit erbjuder vi så kallad Näringslivsförtur. Vid utgången av 2024 har vi totalt 84 sådana avtal, varav 22 tillkom under 2024.

### Nybyggnation

Det nya särskilda boendet i Gamleby färdigställdes under våren 2024 där vi övertog projektledningen efter det att den upphandlade totalentreprenören gått i konkurs innan årsskiftet. Tack vare att de flesta underentreprenörer stannade kvar i projektet kunde det slutföras om än med flera månaders försening. I augusti hölls en välbesökt invigning av boendet. Byggnationen av Långholmen med 21 centralt belägna bostäder, samtliga med sjöutsikt över Västerviks inlopp, har pågått under hela året och blir inflyttningsklart i mars 2025. Hela 160 personer anmälde sitt intresse för dessa lägenheter.

### Förvaltningsuppdraget

Under ett drygt års tid har ombyggnationen av den gamla delen av simhallen i Västervik pågått, och i slutet av oktober kunde hela simhallen äntligen öppna upp med undervisningsbassäng, renoverat hopptorn och ny rutschkana. Som ett led i utvecklingsprojektet för "nya Bökensved" har en ny 11-manna konstgräsplan byggts på Karstorp. Den f.d. Fotoskolan i Gamleby håller på att byggas om för att bli nya lokaler för Socialförvaltningens hälso- och sjukvård i norra kommundelen. Två fastighetsförsäljningar har genomförts under året, och en lokalstyrgrupp som har i uppdrag att se till hela kommunens lokalbehov på sikt har skapats. Förskolan Älvdansen i Västervik tätort håller på att rivas och där kommer en ny modern förskola att byggas. När det gäller den planerade Arenan på Bökensved har planerna flyttats framåt vid flera tillfällen. På Tjustvallen har en bevattningsdamm färdigställts, som kommer att minska förbrukningen av renat dricksvatten med närmare 3 000 m<sup>3</sup> på årsbasis.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det allmänna läget i världen skapar osäkerhet utifrån ett säkerhetsperspektiv där kriget i Ukraina och Gaza står i fokus tillsammans med vilken roll den nya ledningen i USA kommer att agera i internationella konflikter. Ytterligare en osäkerhetsfaktor som kan bli inflationsdrivande eller skapa brist alternativt förseningar på insatsvaror är de nya tullar som USA har initierat efter det att Trump blivit president. Sammantaget är detta faktorer som påverkar Bostadsbolaget och kommer fortsätta göra det under 2025.

### Marknads- och kundaktiviteter

Under 2024 har marknadsavdelningen fått flera nytillskott, både ny chef för avdelningen och flera nya

medarbetare. Marknadsavdelningen har säkerställt att vi deltagit på flera mässor; från jobb- och utbildningsmässor till seniormässa och även uppmärksammat internationella aktiviteter som Biologiska Mångfaldens dag och Orange Week.

"Kul på gården" är en populär aktivitet som varje år genomförs i olika områden i vårt bestånd. Det innebär att personal från marknadsavdelningen tillsammans med förvaltare och fastighetsskötare bjuder in hyresgästerna till aktiviteter i våra bostadsområden. Det kan vara allt från korvgrillning, tävlingar, musikunderhållning till att Tomten dyker upp och delar ut godsaker till alla barn.

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

Under hela 2024 har infasningen av det nya fastighetssystemet pågått, och nu kan våra kunder enkelt göra felanmälningar digitalt och även se vad som händer i deras ärenden.

### Bostadshyrer

I februari träffade bolaget en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning för bostäder om 5,3 % från den 1 mars 2024. Avtalet var ettårigt.

Trohetsrabatt har betalats ut till 1 026 hushåll som haft en boendetid på mer än tio år. Det är 8 färre än året innan. Trohetsrabatten som beräknas på december månads hyra betalas ut i januari genom ett avdrag på hyresavin. Rabattens storlek varierar mellan 10 % och 40 % beroende på hur länge hyresgästen har haft en *obruten* hyrestid hos bolaget.

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

**INVESTERINGAR ÄGDA FASTIGHETER****Färdigställda projekt:**

Nybyggnation av särskilt boende i Gamleby.  
Installation av solceller på Långrevet.  
Installation av solceller på Tjustgården.

**Ett urval av våra pågående projekt:**

Nybyggnation av lägenheter "Långholmen", Västervik.  
Byte från pelletspanna till bergvärme och installation av mer solceller på Edshöjden i Edsbruk.  
Projektering för installation av bergvärme på Ekhamra i Överum.  
Projektering och ombyggnation av lägenheter på Åbyhöjden 6 i Gamleby.  
Ombyggnation av kök, matsal och gymnastiksal på Katedern 12 i Gamleby.  
Uppgradering av tillträdesskydd i kommunhuset.

**UNDERHÅLL ÄGDA FASTIGHETER****Hissrenoveringar:**

Midgård 8 och Fasanvägen 6.

**Takbyten:**

Lindögatan 1A-E (Lilla Ringholmen) och Allén (Rosavilla).

**Stamrenovering och/eller renovering av badrum:**

Kvarngatan, Markörgatan, Strandvägen, Långrevsgatan och Östersjövägen/Långskärsgatan.

**Tekniska installationer:**

Låsbyte till digitala låssystem på Prästgårdshöjden, Viborgsgatan, Långrevsgatan och Kvarngatan. Ventilationsbyte på Esplanaden.

**Utvändigt:**

Renovering av konst på Midgård och renovering av uteplaster på Markör och Tre Bröders väg.

**FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT**  
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst	456 552 059
Årets resultat	29 565 312
SUMMA	486 117 371

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

Utdelning till aktieägaren	220 500
Vilket motsvarar 3,15 kr per aktie	
Balansera i ny räkning	485 896 871
SUMMA	486 117 371

**INVESTERINGAR PÅ UPPDRAG****Färdigställda projekt:**

Renovering av Västerviks simhall  
Nybyggnation av maskingarage vid Tjustvallen  
Ny konstgräsplan på Karstorps IP  
Breddning av Bökensveds A-plan för fotboll  
Ombyggnation och nya ytskikt Gymnasiet  
Renovering av café på Campus Västervik  
Inre och yttre renoveringar för socialförvaltningen på Ängalundsgatan  
Solcellsinstallation på Gymnasiet och Hjorted skola  
Nytt tillträdesskydd på Rådhuset  
Elbilsladdare vid Mullskopan

**Ett urval av våra pågående projekt:**

Projektering av Arenan på Bökensved  
Projektering av sporthall i Blankaholm  
Nybyggnation av förskola i Västervik  
Ombyggnation av f.d. Fotoskolan i Gamleby  
Uppgradering tillträdesskydd på fastigheten Bussen  
Provisoriska omklädningsrum i Ishallen  
Renovering av fotbollsplaner på Nyhagen  
Projektering av installation av bergvärmeanläggningar där värme och varmvatten idag drivs med pellets-/oljepannor: Blackstad skola, Överums skola och brandstation, Edsbruks skola, Loftahammars skola

**UNDERHÅLL PÅ UPPDRAG**

**Invändig renovering av ytskikt:** Breviksskolan, Ellen Key, Fågelbärets skola, Förskolorna Tallen och Resedan, GTV Gamleby, Gunneboskolan, Loftahammars skola, Ludvigsborgsskolan, Marieborgsskolan, Näktergalens skola, Skogshagaskolan och Västerviks gymnasium.

**Takrenoveringar:** Byte av delar av lanterniner och takpapp på Gymnasiet, takbyten på Blackstad skola, Simhallen, Edsbruks skola, Östra Ringskolan och Lidhem.

**Utvändigt underhåll och tekniska åtgärder:** Ny ventilation och undercentral till Tallens förskola och fönsterbyte på Fågelbäret.

**Underhåll av lekutrustning:** Skogshagaskolan, Gunnebo förskola och förskolan Snövit.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

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

# Hållbarhetsrapport

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

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

Våra arbetssätt och mätmetoder för hållbarhetsarbetet har blivit allt tydligare sedan 2020. 2024 inleds ett arbete i samband med att moderbolaget från räkenskapsår 2025 kommer att vara rapporteringskyldigt enligt Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD.

Hållbarhetsrapporten redovisas utifrån Social, Ekologisk och Ekonomisk hållbarhet. De utgör grunden för vårt arbete och går att utvärdera i nyckeltal och indikatorer som kan följas över tid. **Social hållbarhet** innebär att företaget bidrar till att människor kan leva ett gott liv och att samhället är tryggt och hålls samman. **Ekologisk hållbarhet** innebär att miljöbelastningen av byggande och boende minimeras och att vi klimatanpassar bostäder, lokaler och utemiljöer. **Ekonomisk hållbarhet** innebär att företagets ekonomi präglas av långsiktighet, resurseffektivitet, samt att vi bidrar till den ekonomiska utvecklingen inom hela vår kommun.

Våra fossila utsläpp för uppvärmning, varmvatten och fordon redovisas särskilt. Från och med 2020 sätter vi ett pris på 500 kr/ton koldioxidekvivalenter (CO<sub>2</sub>e) för våra fossila utsläpp och presenterar en klimatbudget. Alla medarbetare har genomgått en hållbarhetsintroduktion kring Agenda 2030 och sedan 2023 uppfärschans dessa kunskaper genom "hållbarhetsintroduktion 2.0".

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



# Social hållbarhet

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

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

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

Socialt ansvarstagande	Enhet	2024	2023	2022
<i>Ansvar för hållbar lokal bostadsförsörjning, socialt ansvar och tillgängliga lägenheter</i>				
Produktion av bostäder	antal	52	7	-
Lägenheter i trygghetsboenden	antal	103	103	103
Lägenheter nära träffpunkter	antal	1 514	1 462	1 462
Bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade	%	66	65	65
Besök av Fixaren	antal	772	771	701
Bolaget arbetar med boinflytande	ja/nej	ja	ja	ja
Omflyttning	%	13	14	15
Andel nöjda hyresgäster (serviceindex)	%	83,8	82,0	83,2
Avtal med näringslivsförtur	antal	84	74	65
Andel boende som är trygga i sitt bostadsområde	%	88,4	84,5	88,4
Sociala kontrakt	antal	34	25	55
Utestående fordringar vid årets utgång	%	0,2	0,1	0,1
Avhysningar	antal	1	2	1
Andel anställda kvinnor	%	21	21	17
Sjukfrånvaro	%	4,1	3,3	3,6
Bolaget har en friskvårdspolicy	ja/nej	ja	ja	ja
Hållbart medarbetarengagemang	%	85,8	85,8	83,2
Andel av investeringar som sker i egen regi (mål < 20 %)	%	10	8	11

## VI BRYR OSS OM

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

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

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

Ett sätt som vi bidrar till tillväxten i kommunen är genom att en stor del av våra investeringar sker via lokala företag. Läs mer på sidan 25.



Västervik behöver växa och attrahera kompetens. Därför vill underlätta för företag att rekrytera personer som bor utanför vår kommun. Vi hjälper till med vad vi kallar för Näringslivsförtur, där vi löser boendefrågan på längre eller kortare sikt. Det innebär kanske inte att man får en bostad på exakt den adress man helst vill ha, men det ger förutsättningar att ha ett bra boende initialt. Vi har även ett antal lägenheter nära Campus till studenter som kommer till Västervik för studier.

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

## FIXAREN FÖREBYGGER FALLOLYCKOR



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

Under 2024 gjorde Benny 772 hembesök, varav 400 var till våra egna hyresgäster och resterande 372 var andra kommuninvånare som ingår i den kategori som kan ta del av hans hjälp. Han "fixade" 4 458 olika saker - allt från att hänga upp gardiner och ta upp eller ner taklampor. Bland annat har han under 2024 kontrollerat brandvarnare och brandsläckare hos samtliga 772 som han har besökt, och han har monterat upp 24 nya brandvarnare där det saknats.

# VI ÄR MARKNADSAVDELNINGEN

Marknadsavdelningen på Västerviks Bostads AB finns för att ge service både externt och internt. Verksamheten omfattar Bobutiken med uthyrning och service till våra bostadshyresgäster, Kommunikation som t.ex. skapar Bostadsbladet och våra nyhetsbrev till näringslivet samt Träffpunkten med socialt engagemang för äldre.

På marknadsavdelningen finns även den avtalsansvarige för lokaler samt bolagets Hållbarhetscoach som hjälper hela bolaget att arbeta för en hållbar framtid utifrån de tre hållbarhetsperspektiven. Teamet leds

av bolagets marknads- och kommunikationschef.

För att nå vårt mål om en uthyrningsgrad på 99 % satsar vi på förbättrad kundservice, effektivare felanmälningar, digitalisering, enkla lösningar och snabb återkoppling. Vi erbjuder personlig och engagerad service måndag till fredag och strävar efter att underlätta vardagen för våra kunder.

Arbetet med att ta fram en ny hemsida har påbörjats under 2024 och kommer att lanseras under 2025.



Bakre raden från vänster: Susanne Steinvall (Träffpunkten), Annika Källmark (Marknads- och kommunikationschef), Marcus Andersson (Bobutiken), Jonas Ålstam (Bobutiken), Catrin Nilsson (Bobutiken). Sittande från vänster: Ellen Wrang (Avtalsansvarig lokaler), Annelie Wredberg (Kommunikatör) och Akko Karlsson (Hållbarhetscoach).

Vi uppmärksammade Orange Week bland annat genom att belysa Rådhuset i orange och sprid budskapet "Våga bry dig" via sociala medier. Vi samarbetar med Västerviks kommun, Polisen samt Kvinno- och tjejjouren Vändela.

Under året har vi stärkt kontakten med hyresgäster och bidragit till ett tryggt och hållbart boende. Vi främjar "Huskurage" och uppmanar till omtanke mellan grannar under devisen "Våga bry dig".



## BOSOCIALT ARBETE

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

Vår bosociala samordnare arbetar förebyggande för att hjälpa människor som av olika anledningar har hamnat i svårigheter eller upplever andra problem i sitt boende. Tillsammans med fastighetsskötarna jobbar vi för att undvika vräkningar och att inte göra människor bostadslösa. En viktig del i det bosociala arbetet är att säkerställa att våra hyresgäster betalar sin hyra - släpande hyror är en tidig signal på framtida problem som skapar problem för den enskilde. Ibland har vi Boskola för både ungdomar och för människor som är nya i Sverige. Under tre timmar berättar vi om allt ifrån källsortering till tvättstugan och regler, rättigheter och skyldigheter kring boendet.

Vi arbetar också tillsammans med Västerviks kommun med sociala kontrakt där kommunen hyr en lägenhet av oss till en person som inte uppfyller de krav vi ställer på bostadssökande. Under året har vi samverkat i ett forskningsprojekt med kommunen och Campus kring förutsättningar för en Västerviksmodell av Bostad Först.



## TRÄFFPUNKTER FÖR HYRESGÄSTER



Träffpunkten skapades för att bidra till stimulans och social gemenskap bland våra äldre hyresgäster, men även för andra äldre som vill komma och umgås. Vi har två Träffpunkter i Västervik och en i Gamleby. Här kan man umgås under enklare former, känna samhörighet och få ett stöd i vardagen. 2024 fick Susanne en efterlängtd buss för att kunna göra fler utflykter till hembygdsgårdar, badplatser, dans och ut i naturen. Andra aktiviteter är sittande gymnastik, bingo, musikunderhållning, minigolf, frågesporter, pyssel, hattfester mm.

Varje vecka, bortsett från vid semester, sjukdom eller andra obligatoriska möten, genomför Susanne som är ansvarig för aktiviteterna i genomsnitt två aktiviteter per Träffpunkt. Förra året var det hela 3 145 deltagare vid drygt 200 tillfällen. I genomsnitt 15 deltagare per gång.

Träffpunkterna har även under året ingått i forskningsprojektet "KOMP" tillsammans med Campus Västervik. Syftet har varit att med hjälp av ett kommunikationsverktyg anpassat för äldre bidra konkret och direkt till att öka livskvaliteten för äldre genom att erbjuda tätare och enklare kontakt med släkt och vänner.

## DEN PERSONLIGA FASTIGHETSSKÖTAREN

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

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



## VÅR PERSONAL: VIKTIGASTE RESURSEN

Företagets personal är vår viktigaste resurs och utgångspunkten är att människor som mår bra, både fysiskt och psykiskt, också presterar bra. Vi vill att medarbetarna går till arbetet med ett leende och att alla är medvetna om att det är vi som gemensamt skapar vår arbetsmiljö. Vårt systematiska arbetsmiljöarbete är en naturlig del av verksamheten och det omfattar alla fysiska, psykologiska och sociala förhållanden som påverkar arbetsmiljön.

Hösten 2024 genomfördes för första gången en "Arbetsmiljödag" där alla medarbetare deltog i olika grupparbeten bland annat för att sprida hur vi ser på arbetsmiljö som helhet, men det handlade även om exempelvis vad mutor och korruption är. Kommunens säkerhetschefer hade ett pass och berättade om det nya säkerhetsläget och vad det innebär för Sveriges befolkning - både som individ och medarbetare.



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

Varje år genomför vi en medarbetarundersökning och vi lägger stor vikt vid att alla medarbetare är med och svarar på undersökningen - då blir de handlingsplaner som sedan tas fram på riktigt - för alla. En fråga är "employee Net Promotion Score". Det handlar om huruvida medarbetaren känner att hen kan rekommendera företaget för andra. Bolagets eNPS är 69,3 vilket är en väldigt hög nivå som ställer stora krav och förväntningar på oss att fortsätta vara en bra arbetsgivare.

Under året har fyra av åtta chefer gått en utbildning inom jämställdhet, initierad av lokala nätverket Victoria och ledd av Allbrightstiftelsen. En slutsats efter utbildningen är att vi behöver bli bättre på att attrahera kvinnor att söka jobb hos oss - inte minst till drift, service och underhåll. Det handlar om överlevnad för framtiden - att säkra kompetensförsörjningen framåt och fortsätta att vara en dynamisk och attraktiv arbetsgivare.

# Ekologisk hållbarhet

2024 blev första året med global uppvärmning på mer än 1,5 grader och även detta år präglades av extrema väderhändelser. Klimatförändringarna är ett reellt hot mot kommande generationer. Genom att använda fjärrvärme som huvudsaklig uppvärmning blir vi klimatpositiva, och all el som vi köper externt är ursprungsgaranterad från vattenkraft. Men vi behöver öka vårt arbete för att på egen hand bli klimatpositiva. Som fastighetsägare spelar Bostadsbolaget en viktig roll i klimatanpassningen och behöver minska energiförbrukningen, och säkra att våra fastigheter för extrema väderhändelser.

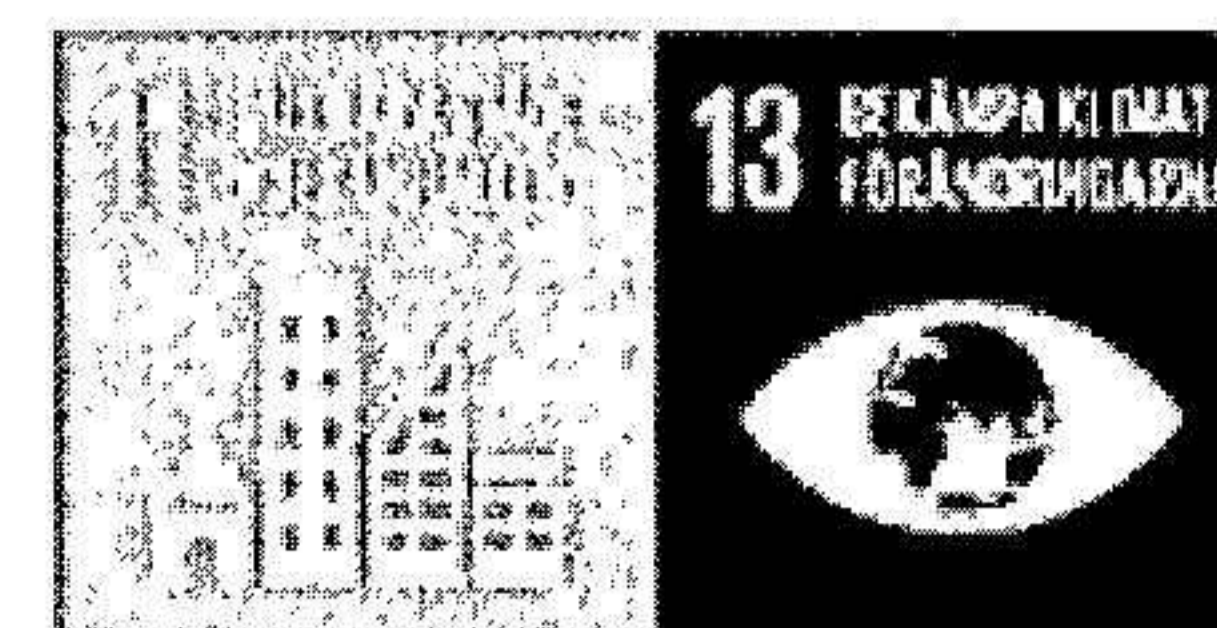
Styrelsen har sänkt direktavkastningskravet för våra energibesparande investeringar så att vi kan göra fler investeringar under kortare tid. Att spara vatten och fördröja effekten av exempelvis skyfall genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är en prioriterad fråga i fastighetsförvaltningen. Ett exempel på det är att toaletterna på nybyggda Åbylund i Gamleby spolas med regnvatten. Vi har länge arbetat med att minska vår energiförbrukning, och under 2024 har en särskilt energigrupp skapats under ledning av Teknikavdelningen för att bli än bättre på att optimera tekniska installationer inom driften och höja kompetensen bland fastighetsskötarna.

Ekologisk hållbarhet	Enhet	2024	2023	2022
<i>Bolagets miljöpåverkan</i>				
Antal lägenheter i bolagets bestånd	st	3 428	3 323	3 316
Energianvändning i bolagets bestånd <sup>1</sup>	MWh	39 026	38 704	38 564
Energianvändning per lägenhet	kWh	11 384	11 647	11 630
Andel förnyelsebar energi som används av bolaget	%	97	97	97
Installerad effekt egenproduktion av energi	kWp	535 000	241 000	62 000
Antal laddstolpar för elbilar	st	36	25	20
Vattenförbrukning i beståndet	kbm	274 514	274 515	283 037
Vattenförbrukning per person	liter/dygn	110	113	117
Klimatavtryck per lägenhet <sup>2</sup>	kg CO <sub>2</sub>	- 915	- 933	- 921
Koldioxidutsläpp från fordon och bilar	Ton CO <sub>2</sub>	24	19	53
Andel hyresgäster som tycker att Bostadsbolaget bidrar till en hållbar utveckling	%	88 %	89 %	83 %
Miljökrav i upphandling	Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

<sup>1</sup> Energianvändningen är normalårskorrigerad

<sup>2</sup> Klimatavtrycket det senaste året är preliminärt och fastställs i april efterföljande år. Det gör att utfallet enligt föregående års årsredovisning revideras. Historiska data för 2022 och 2023 är i vissa fall reviderade från forra årets årsredovisning, vilket beror på nya verifierade underlagsdata.

# VÅR KLIMATPÅVERKAN



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

Bostadsbolaget köper uteslutande el från vattenkraft med ursprungsgarantier. Emissionsfaktorn\* för den elen är 3, för olja är den 267 och för pellets 10,5. Den fjärrvärme som Västervik Miljö och Energi levererar är "nettopositiv". I deras senaste hållbarhetsbokslut (2023) var emissionsfaktorn -71 och i april 2025 kommer den för 2024 att publiceras. I våra beräkningar använder vi den senast kända emissionsfaktorn för respektive bränsleslag respektive år.

Emissionsfaktorerna multipliceras sedan med förbrukningen av respektive bränsle och ger oss s.k. koldioxidekvivalenter, CO<sub>2</sub>e. 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 CO<sub>2</sub>e** för klimatstörande utsläpp kopplat till vår verksamhet. Det skapar en medvetenhet kring CO<sub>2</sub>e och ger även drivkraft att minska CO<sub>2</sub>e i vår verksamhet. Den negativa emissionsfaktorn för fjärrvärme gör oss klimatpositiva.

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

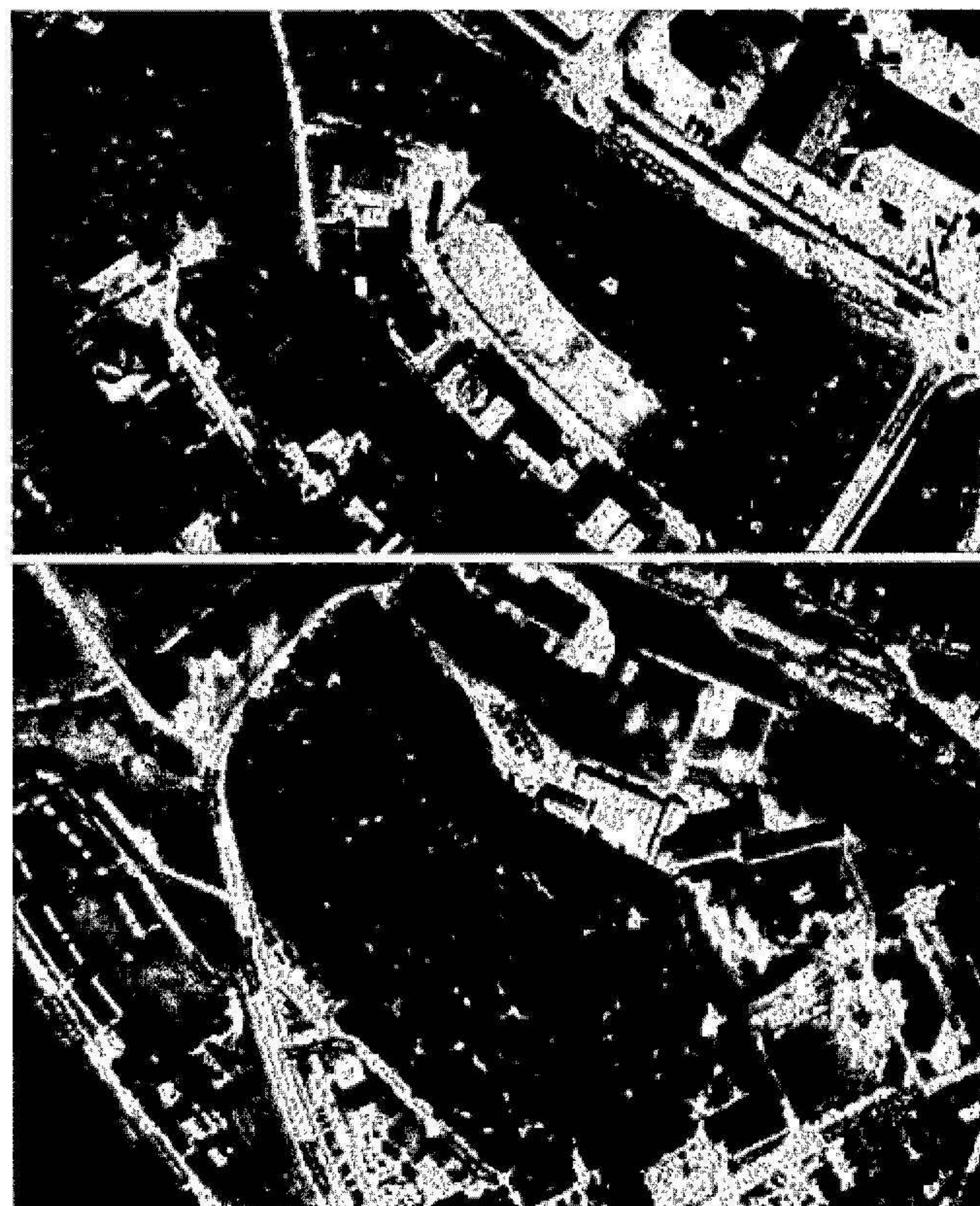
Klimatbudget	Enhet	2024	2023	2022	2021
Fjärrvärme	tkr	1 632	1 608	1 595	740
El	tkr	- 11	- 11	- 11	- 33
Pellets	tkr	- 4	- 5	- 10	- 9
Olja	tkr	- 36	- 32	- 21	- 29
Fordon	tkr	- 12	- 10	- 26	- 40
<b>SUMMA</b>	<b>tkr</b>	<b>1 569</b>	<b>1 550</b>	<b>1 527</b>	<b>629</b>

*\*) Naturvårdsverkets emissionsfaktorer används i beräkning för olja och DEFRA's emissionsfaktor för pellets. För el används från 2021 Vattenfalls livcykelinkluderande faktor för vattenkraft. För fjärrvärme används Västerviks Miljö & Energi ABs framräknade emissionsfaktor enligt deras senaste hållbarhetsbokslut.*

Sedan finns exempelvis köldmedier i maskiner och system som gör att vi trivs (inomhusklimat och ventilation). Om köldmedier läcker ut är de ofta en riktig miljöbov. Vi använder flera olika köldmedier i våra system och totalt uppgår de till 1 456 ton koldioxidekvivalenter (CO<sub>2</sub>e). Att byta köldmedier mot mer miljövänliga gör därför stor skillnad med anledning av den miljöpåverkan ett eventuellt läckage skulle leda till.

Vi konstaterar att vi är klimatpositiva tack vare valet av fjärrvärme som huvudsakligt värmeslag i vårt fastighetsbestånd. Under 2024 har ett arbete med att kartlägga våra fastigheters ekosystemtjänster.

Några referensfastigheter (se nedan) har manuellt plottats baserat på om de består av hårdgjorda ytor, bebyggelse eller gröna ytor. På det här sättet kan vi se vilka ekosystemtjänster våra fastigheter bidrar med samt påvisa sårbarheter vid extremväder eller skyfall. Med den kartläggningen kommer vi att kunna fatta beslut om åtgärder på fastighetsnivå som skapar verklig klimatnytta och klimatanpassning.



Bilderna visar plottning av två fastigheter i vårt bestånd. Olika färger på prickarna visar om det är hårdgjord yta (som exempelvis asfalt), byggnad, berg, eller olika typer av vegetation (gräs, buskar, träd).

# LÅNGSIKTIGT MILJÖTÄNK

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

I Bostadsbolaget sker uppvärmning av vatten och värme till största delen genom fjärrvärme. All el som vi köper skapas via vattenkraft och den är ursprungsgaranterad.

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

För att spara vatten har vi under flertalet år bland annat arbetat med ronderingar för att tidigt upptäcka vattenläckor, samt installerat vattenbesparande tvätt-

maskiner och kranar. I samband med vattenmätarbyten förra året, har vi kunnat minska trycksättningen på ingående ledningar vilket både minskar vattenförbrukningen och minskar slitaget på ledningssystemen.

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

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

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

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



När entreprenören för det särskilda boendet Åbylund gick i konkurs, valde vi att låta egen personal med trädgårdskompetens planera och plantera utemiljön.



Den 22 maj uppmärksammade vi Den biologiska mångfaldens dag.

\* Källa: Energimyndigheten respektive Sveriges Allmännyttan.

## EKOSYSTEMTJÄNSTER & BOENDEMILJÖ



Som fastighetsbolag har vi ett ansvar att inte bara bygga och förvalta bostäder och lokaler, utan också att skapa hållbara och trivsamma miljöer för både människor och natur. Genom att ta hänsyn till ekosystemtjänster i vårt arbete kan vi bidra till renare luft, bättre dagvattenhantering, biologisk mångfald och en grönare stadsmiljö.

Under 2024 har vi initierat ett samarbete inom Allmännyttan för att med hjälp av AI kartlägga ekosystemtjänster på fastighetsnivå. Det handlar om att se hur stor del av fastigheterna som täcks av byggnader, hårdgjorda ytor, grönytor och träd eller buskar. Den här informationen kommer att hjälpa oss att ta fram långsiktigt hållbara målsättningar för våra fastigheter utifrån ett klimatperspektiv.

Växtlighet hjälper till att rena luften, dämpa buller och sänka temperaturen på exempelvis fasader, vilket skapar en mer behaglig och hälsosam boendemiljö både ute och inne. Gröna innergårdar, trädplantering och blommande växtlighet gynnar pollinatörer och skapar en mer levande utemiljö.

## ATT SAMVERKA OCH LÄRA AV VARANDRA

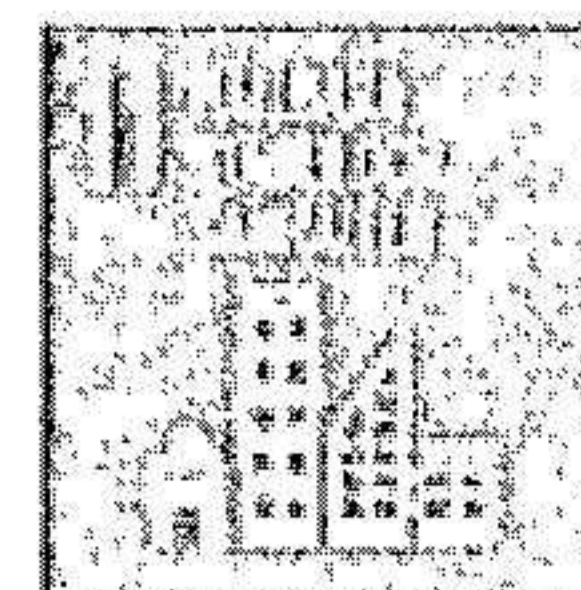


I arbetet med att vara ledande i hållbarhet ingår att nätverka och jämföra sig med andra. Att byta erfarenheter för att utvecklas, inspireras och komma fram till nya lösningar är ett framgångsrikt arbetssätt både inom kommunen och med externa intressenter inom t ex Allmännyttan.

När det gäller vårt arbete för ekologisk hållbarhet, har vi blivit efterfrågade både som referens och som föredragshållare. Vi deltog på HBVs hållbarhetsdagar och berättade om vårt arbete, samt fick inleda årets Klimatstrategiprisutdelning i Stockholm med att berätta om vårt hållbarhetsarbete.

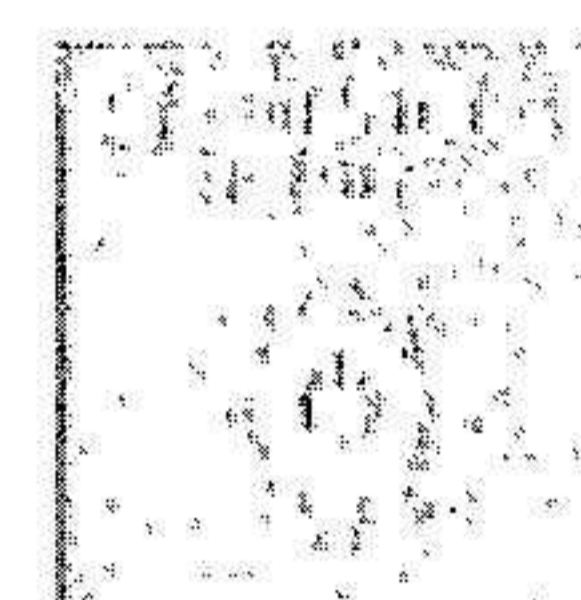
Under hösten hade vi 23 miljestudenter från Oregon (USA) på besök, liksom Kalmarmarkmissionen som tittade särskilt på innovativa lösningar kring Åbylund i Gamleby. På Allmännyttans stora Klimat- och Energikick i Halmstad höll vi ett föredrag om vårt arbete med vattensparande åtgärder. Löpande under året har man även kunnat följa vårt hållbarhetsarbete på sociala medier.

## ENERGIBESPARING



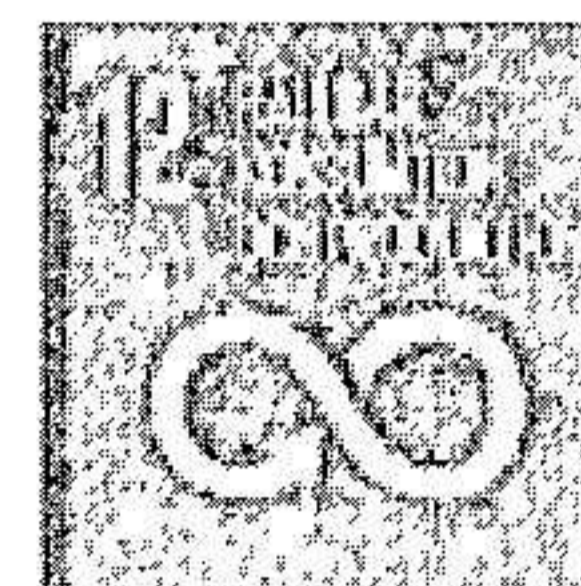
Vi har ett system som mäter förbrukningen av energi på fastighetsnivå. Det pågår ett arbete med att säkerställa att samtliga fastigheters förbrukning kommer in digitalt så att vi kan få verklig nytta av den informationen. Det hjälper oss både att hitta var behov av energibesparande åtgärder finns, samt gör det möjligt att upptäcka avvikelser i förbrukningen. Vi undersöker alltid möjligheten att installera solceller i samband med ny- och ombyggnation men hösten 2024 beslutade styrelsen att ta bort målet att vid utgången av 2025 producera 1 GWh egen energi och istället fokusera investeringar på de projekt som ger högst effekt för driftkostnaderna inom energisidan. Vi arbetar systematiskt med energiprojekt som exempelvis byte av ventilationsaggregat eller komplettering med återvinning på befintliga system, tilläggsisolering av vindar och fasader samt byte av fönster. Vi byter även ut äldre ljuskällor mot LED-belysning.

## FOSSILBRÄNSLEFRITT



Vår målsättning är att vara fossilbränslefria för värme, vatten och egna transporter vid utgången av 2025. Värme och varmvatten till våra fastigheter skapas främst med fjärrvärme, värmepumpar och pelletspannor. Ett fåtal fastigheter har även pannor med oljespets och där har vi beslutat att ha kvar dessa pannor när vi installerar exempelvis bergvärme. Dessa pannor går in vid effekttoppar och vi går successivt över till att driva dem med fossilfri dieselolja (HVO). Bolagets bilar byts ut mot el- eller gasdrivna där det är möjligt och vi använder fossilfri diesel (HVO) i kvarvarande dieselbilar. Vi byter även successivt ut maskiner och redskap mot fossilbränslefria alternativ. Vi köper uteslutande grön el.

## MATERIAL OCH AVFALL



Vi har källsortering i alla våra fastigheter och en plan för hur alla våra hyresgäster ska få möjlighet att källsortera alla fraktioner som återvinns i Västerviks kommun. Våra upphandlade leverantörer av byggmaterial är ISO 14001-certifierade och arbetar aktivt med att minska sin miljöpåverkan. Det leder till att vi bygger med mer miljövänliga produkter. Våra egna drift-, service- och underhållsavdelningar källsorterar allt byggavfall i olika fraktioner som brännbart, metall, el och gips m.m.

I våra upphandlingar ställs krav på att anbudsgivare ska arbeta efter ett miljöledningssystem och även presentera det interna miljöarbetet. I tillägg ingår vi i Allmännyttans upphandlingsenhet HBV:s miljøråd för att utveckla ramavtal som svarar upp till aktuella och framtida miljö- och klimatkrav vid inköp och upphandling.

## GIFTER OCH HÄLSA



Vi undersöker alltid förekomst av PCB och asbest vid om- och nybyggnation och sanerar vid behov. Vid rivningar av fastigheter gör vi alltid en miljöinventering.

Inom våra egna drift-, service- och underhållsavdelningar har vi fasat ut gifter i sådant som bekämpningsmedel, fasadvätt och rengöringsmedel och vi använder hetvatten vid ogräsbekämpning.

Vi för ett kemikalierregister med hjälp av Svensk arbetshygien där vi får överskådlig information om risker med produktblad för alla kemikalier vi använder. Det gör det lättare för oss att hitta och byta ut hälsovådliga och miljöskadliga produkter. All personal har tillgång till listan och ska använda den som ett stöd vid inköp av produkter. Med hänsyn till miljön och personalens hälsa har vi valt att helt avstå från att använda hårdplaster i lim, fogskum och lack.

# Ekonomisk hållbarhet

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

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

Ekonomisk hållbarhet		Enhet	2024	2023	2022
Förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet					
Underhållskostnad	befintligt bestånd	kr/kvm	245	323	302
Investering	färdigställd nyproduktion	antal lgh	52	7	0
	förvärv	antal lgh	42	0	0
Uthyrningsgrad	bostäder (kr)	%	98,5	99,2	99,2
	lokaler (kvm)	%	99,6	99,5	97,9
Driftnetto		kr/kvm	620	512	543
Avkastning <sup>1</sup>		%	4,6	4,3	5,1
Självfinansiering <sup>2</sup>		%	88,9	38,3	80,1
Hyresnivå		kr/kvm	1 184	1 129	1 094
Hyresförändring		%	5,30	3,95	2,15
Total inköpsvolym	Från samtliga leverantörer	tkr	487 436	598 350	455 977
	varav från lokala företag	tkr	373 238	391 542	299 529
Bygg-/fastighetsrelaterade inköp (ingår i total inköpsvolym)	Från samtliga leverantörer	tkr	269 217	403 802	284 424
	varav från lokala företag	tkr	200 736	238 469	168 411

<sup>1</sup> Avkastning beräknas som rörelseresultat före finansnetto i förhållande till ingående balansomslutning.

<sup>2</sup> Självfinansiering beräknas som summa rörelseresultat efter finansnetto och avskrivningar i förhållande till investeringar.

# LÅNGSIKTIGHET I FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Bostadsbolaget äger vid årets slut 3 428 bostadslägenheter. Målsättningen är att tillhandahålla tryggt och bekvämt boende som passar i livets alla olika faser. Västerviks kommun har en åldrande befolkning. Därför har vi sedan lång tid tillbaka satsat på att göra våra bostäder tillgängliga. Det gäller både i nyproduktion och i vårt befintliga bestånd.

Bostadsbolaget äger fastigheter i centralorten Västervik och i Gamleby, Ankarsrum och Överum. Främst bostäder (både vanliga lägenheter och särskilda boenden), men också på vissa platser lokaler. I tillägg äger vi särskilda boenden i Gunnebo, Hjorted och Edsbruk. I dagsläget är alla våra lägenheter uthyrda och vi hade en omflyttningsgrad på 13 procent under 2024. De senaste åren har omflyttningsgraden minskat något.

Bolagets ekonomiska styrka ligger i att vi har ett betydande bestånd av äldre och väl underhållna fastigheter. Vi har ett starkt fokus på förebyggande underhållsarbete där samtliga lägenheter ronderas med jämna intervall. Under 2024 har vi lagt mer än 67 mkr på underhåll av vårt fastighetsbestånd inom Bostadsbolaget. På grund av så kallade K3-regler, där man i redovisningen tar hänsyn till byggkomponenters livslängd, är det en stor del av underhållsinvesteringarna som hamnar i balansräkningen. Det är något som belastar bolaget i framtiden.

Vi planerar för att bygga i en ekonomiskt hållbar takt där självfinansiering utgör en viktig del av investeringen. Det gör oss mindre ränteberoende, vilket är särskilt viktigt när räntenivån nu har stigit. Ägaren, det vill säga Västerviks kommun, tar årligen fram ägardirektiv med avkastningskrav på bolaget. Avkastningen definieras som rörelseresultatet genom balansomslutningen. En ökande balansomslutning gör det allt svårare att hålla en hög avkastningsnivå.

Vi prioriterar att bygga i attraktiva lägen för att försäkra oss om att fortsätta ha en hög uthyrningsgrad även i framtiden. När det nya särskilda boendet i Gamleby stod klart våren 2024 hade 52 nya lägenheter skapats mitt i centrala Gamleby och under hösten påbörjades projektet med att tillgängliggöra ytterligare en huskropp på populära Åbyhöjden, strax ovanför det särskilda boendet. Centralt i Västervik förvärvades det särskilda boendet Lindögården i december 2023. Här ser vi en möjlighet att skapa effektiviseringar i driften med befintlig personal på närbelägna driftkontor.

Vi har en organisation som både gör arbeten i egen regi med egen personal och med hjälp av upphandlade entreprenörer. Genom de projekt vi genomför blir vi en viktig kund för lokala leverantörer och förra året köpte vi varor och tjänster för mer än 373 miljoner kronor från det lokala näringslivet inom kommunen.

## Åbyhöjden 6 - planering ombyggnation



På Åbyhöjden 6 har en totalrenovering inletts. Det är en huskropp med 27 lägenheter som uppfördes på 1960-talet. Vid renoveringen installeras även hissar i varje trappuppgång. Renoveringen innebär att hyresgästerna måste flytta ut under byggtiden, s.k. evakueras. Alla hyresgäster har blivit erbjudna en evakueringslägenhet, de flesta i Gamleby, men även några som hellre ville prova att bo i Västervik. Några hyresgäster har valt att flytta permanent.

## VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

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

Bostadsbolaget har tre affärsområden; Ägda, Sålda tjänster och Förvaltade. **Ägda** avser intäkter och kostnader som berör Bostadsbolagets egna fastigheter.

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

Resultaträkning (tkr)	Ägda		Sålda Tjänster		Förvaltade	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning	373 643	345 075	132 167	150 706	115 844	108 295
Fastighetskostnader	- 286 896	- 274 881	- 130 114	- 148 121	- 107 159	- 103 731
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>86 747</b>	<b>70 194</b>	<b>2 053</b>	<b>2 585</b>	<b>8 685</b>	<b>4 564</b>
Finansnetto	- 53 157	- 41 402	- 1	0	- 8	13
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>34 408</b>	<b>28 792</b>	<b>2 052</b>	<b>2 585</b>	<b>8 677</b>	<b>4 577</b>

En detaljerad resultaträkning per affärsområde finns i not 1.

## SAMORDNING - BRA FÖR BÅDE BOSTADSBOLAGET OCH KOMMUNEN

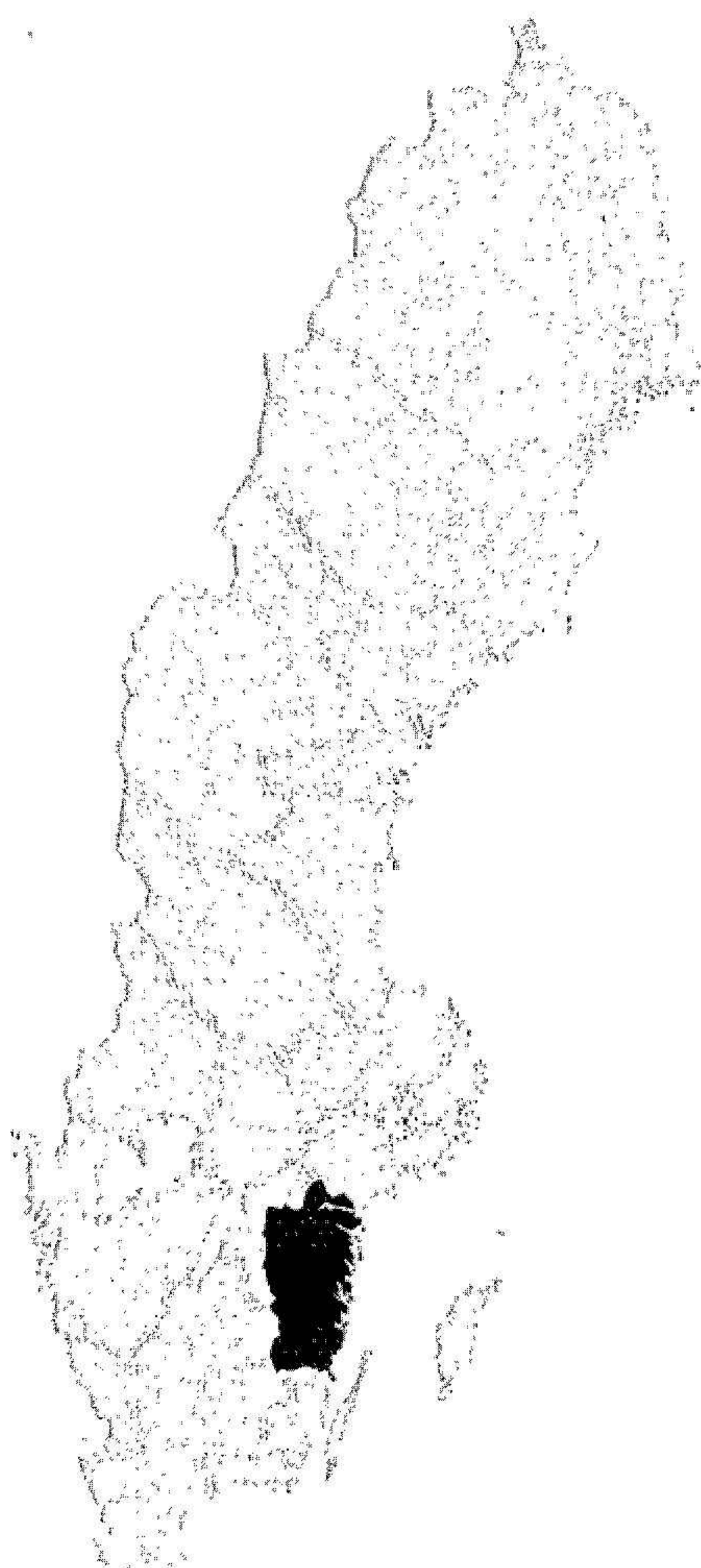
Konstellationen med kommunens båda fastighetsbolag har inneburit större möjligheter till underhåll och utveckling av kommunens verksamhetslokaler samtidigt som kommunen får ett större ekonomiskt utrymme för sin kärnverksamhet.

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

Vi har driftkontor nära våra kunder. Förvaltningsavtalet gör det möjligt för Bostadsbolaget och TjustFastigheter AB att dela 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 upphandlingsvolymerna större per produktområde och vår upphandlingsorganisation är professionell med specialkompetens för en fastighetsägares behov. Kort sagt får ägaren, dvs kommunen, en kostnadseffektiv förvaltning av sina verksamhetslokaler och vårt bostadsbestånd.

# VI SKAPAR AFFÄRER FÖR DET LOKALA NÄRINGSLIVET



Under 2024 köpte Västerviks Bostads AB och TjustFastigheter AB tillsammans varor och tjänster för 487 miljoner kronor. Alla inköp till båda bolagen sker via Bostadsbolaget. Det är även Bostadsbolaget som genomför upphandlingar och tecknar avtal som har direkt anknytning till vår roll som fastighetsägare och fastighetsutvecklare.

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

Inköpsvolymerna är betydande för det lokala näringslivet. Lokala företag levererade varor och tjänster för 373 miljoner kronor till oss under 2024. I tabellen ser vi hur stor del av våra inköp som genomfördes med lokala eller regionala företag förra året, samt hur stor del av inköpen som kopplas till byggbranschen.

Inköp (tkr)	Totalt	varav inom bygg
Sverige	487 436	269 217
varav från lokala företag i Västerviks kommun	373 238	200 736
varav från regionala företag	43 079	34 464

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

# VI HANDLAR FRÅN MÅNGA LEVERANTÖRER

Våra totala inköp under 2024 omfattade nästan en halv miljard kronor. Vi handlade från 642 olika leverantörer, vilket var en liten minskning jämfört med året innan. Ser vi till leverantörer i Västerviks kommun, dvs lokala leverantörer, minskade dessa något i antal från 283 stycken 2023 till 271 under 2024. Regionala leverantörer minskar även de.

Vi för löpande dialoger med våra leverantörer både med avseende på hur de upplever oss och hur vi upplever deras leveransförmåga.

Under 2024 har vi ökat vår närvaro i träffar med det lokala näringslivet. Det har både varit i form av

frukostmöten och andra sammanhang som exempelvis Tillväxtdagarna. Vi vill ha en nära relation till det lokala näringslivet och ses som en - av flera - motorer som bidrar till att Västervik blir mer attraktivt och växer.

TYP AV LEVERANTÖR	2024	2023
Lokal	271	283
Regional	46	49
Övriga	325	327
<b>TOTALT ANTAL LEVERANTÖRER</b>	<b>642</b>	<b>659</b>

# Hållbarhetsmatrix

Miljö	Sida	Kommentar
Policy		Kommunkoncernens Energi- och klimatstrategi, Avfallsstrategi, Träbyggnadsstrategi och Allmännyttans klimatinitiativ samt Ägardirektiv.
Tillämpning av policy	18-21	Våra insatser har framför allt riktat in sig på att minska energiförbrukningen och våra utsläpp av koldioxid. Vi arbetar också med avfallshantering, inklusive utsortering av matavfall, och minskning av giftiga kemikalier samt sanering av asbest och PCB. Vi har även påbörjat ett arbete med att se över våra fastigheters dagvattenhantering.
Väsentliga risker		Den globala uppvärmningen och gifter med extremväder och förlorad biologisk mångfald som följd.
Exempel på aktiviteter	19-21	Energibesparande projekt, utbyte av fordon, maskiner och redskap till el- eller biobränsledrivna, ersätter olja och diesel mot HVO i fordon och oljepannor. Samtliga medarbetare får en hållbarhetsintroduktion av vår hållbarhetscoach. Initierat ett projekt inom Allmännyttan för att med AIs hjälp kartlägga ekosystemtjänster på fastighetsnivå. Vi har även tillsatt en intern avdelningsöverskridande grupp med uppgift att öka driftoptimering i våra värme- och ventilationsanläggningar.
Resultatindikatorer	17	

## Sociala förhållanden

Policy		Bolagets riktlinjer för uthyrning samt Ägardirektiv.
Tillämpning av policy	12-16 & 22-25	Genom vårt sätt att vara hyresvärd utifrån arbetssättet Service från hjärtat och som en del av Västerviks kommunkoncern vill vi bidra till ett gott samhälle och livskvalitet varje dag för hyresgäster, medarbetare och övriga kommuninvånare.
Väsentliga risker		Minskande och åldrande befolkning, bostadsöverskott, minskad uthyrning, sociala problem som ensamhet, utslagning eller gängbildningar och annan kriminalitet.
Exempel på aktiviteter	13	Vi ger Näringslivsförtur i bostadskön för den som flyttar till Västervik för att börja arbeta och underlättar för studenter som flyttar till Västervik för att studera att få en bostad nära Campus.
	13, 15	Fixaren arbetar med att förebygga fallolyckor i hemmet och sparar på så vis både skattepengar och lidande. Vårt bosociala arbete bidrar till att våra hyresgäster trivs hos oss och vårt förebyggande arbete minskar risken för vräkningar och göra människor bostadslösa.
	15	Träffpunktsverksamheten bidrar till stimulans och social gemenskap för våra äldre.
	22-23	Vi bygger nytt i ekonomisk försvarbar takt och förädlar vår fastigheter för att bidra till att erbjuda bra och tillgängliga boenden genom hela livet i kommunen.
	25	Vi genomför årligen omfattande inköp, varav en stor del genomförs med lokala företag. Det bidrar till ett välmående lokalt näringsliv.
Resultatindikatorer	12, 22, 25	

Personal	Sida	Kommentar
Policy		Kollektivavtal och policyer inom personalområdet kring arbetsmiljö och hälsa liksom avtal om samverkan med fackliga organisationer. Strategisk kompetensförsörjningsplan.
Tillämpning av policy	12, 13, 16, 19, 21	Bolaget satsar mycket resurser på kompetens- och kvalitetsutveckling. Vi värnar om varandra och har ett systematiskt arbetsmiljöarbete, med tonvikt på att vi alla är en del av varandras arbetsmiljö. Ett tillitsbaserat ledarskap skapar förutsättningar personliga utveckling.
Väsentliga risker		Kompetensförsörjning, kunskapsförluster i samband med pensionsavgångar, ohälsa, otrivsel, arbetsskador, ohälsosam stress.
Exempel på aktiviteter	7, 12, 13, 16, 19	Handlingsplaner baserade på medarbetarundersökningar som görs årligen. Bolaget satsar mycket på utbildning och utveckling av medarbetarna och har en personalklubb som ordnar aktiviteter och utbildningsresor. Avdelningskonferenser där medarbetarna tar fram handlingsplaner för att nå företagets målsättningar. Gemensamma temadagar där medarbetare arbetar över avdelningsgränser.
Resultatindikatorer	7, 12	

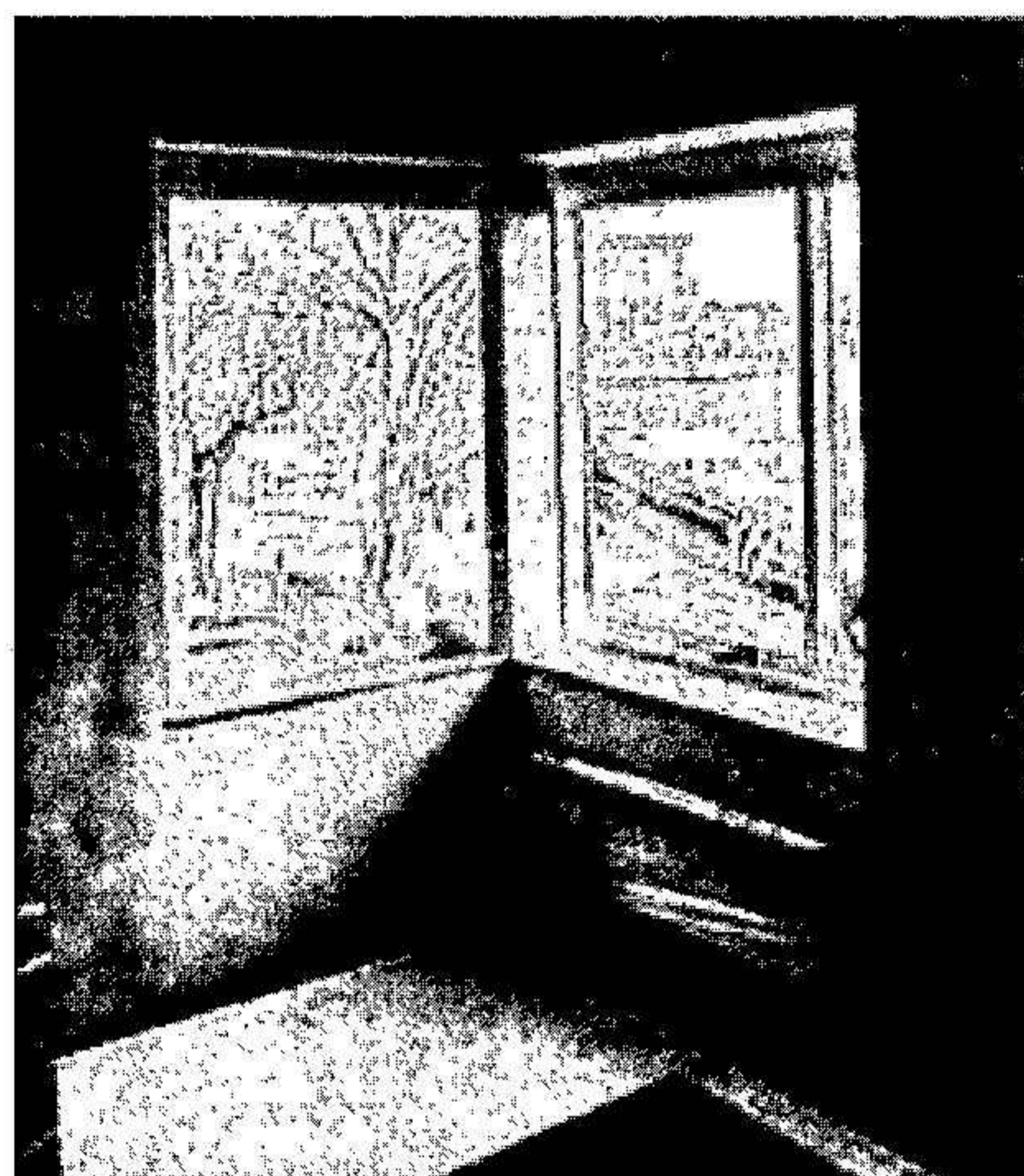
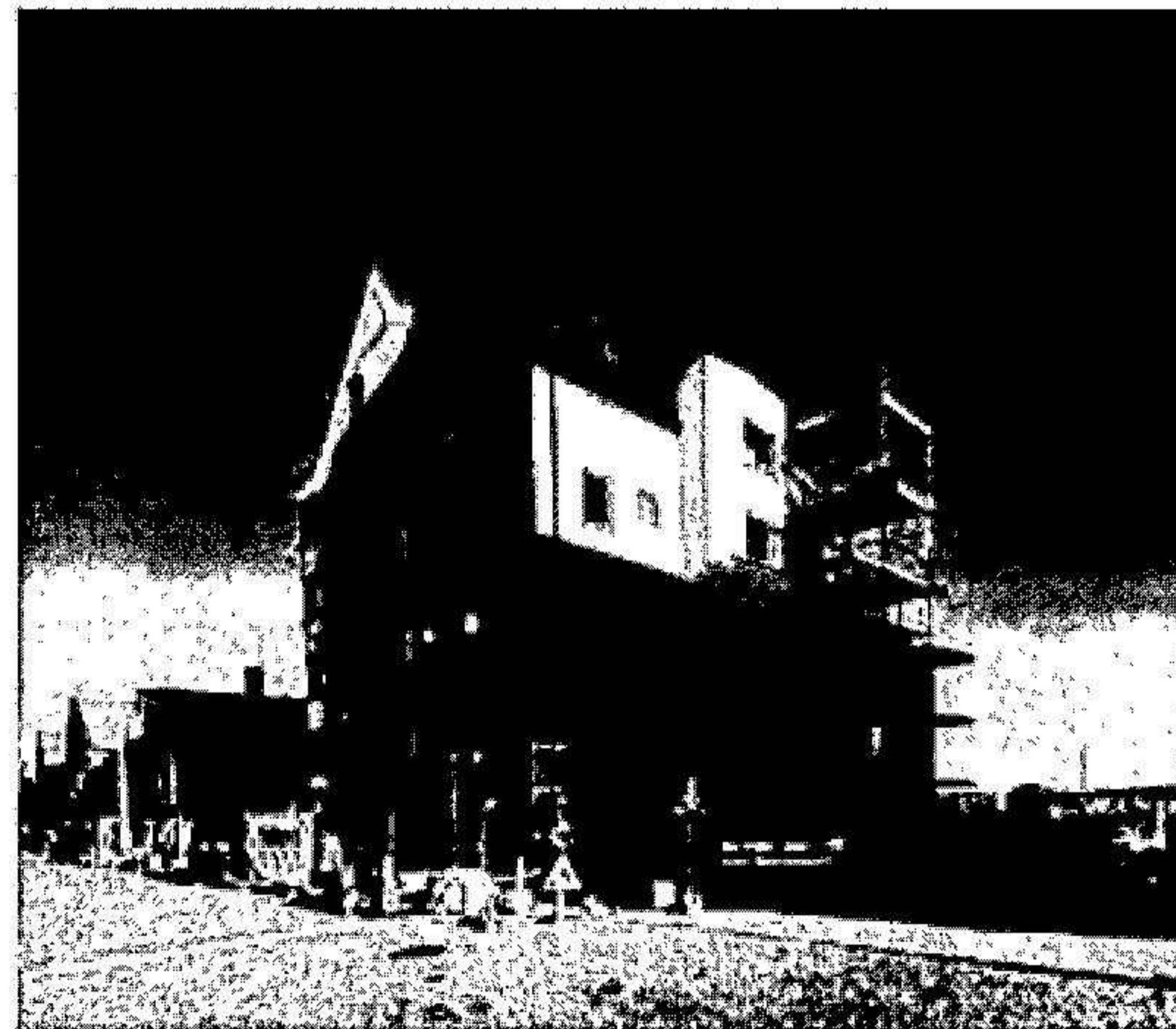
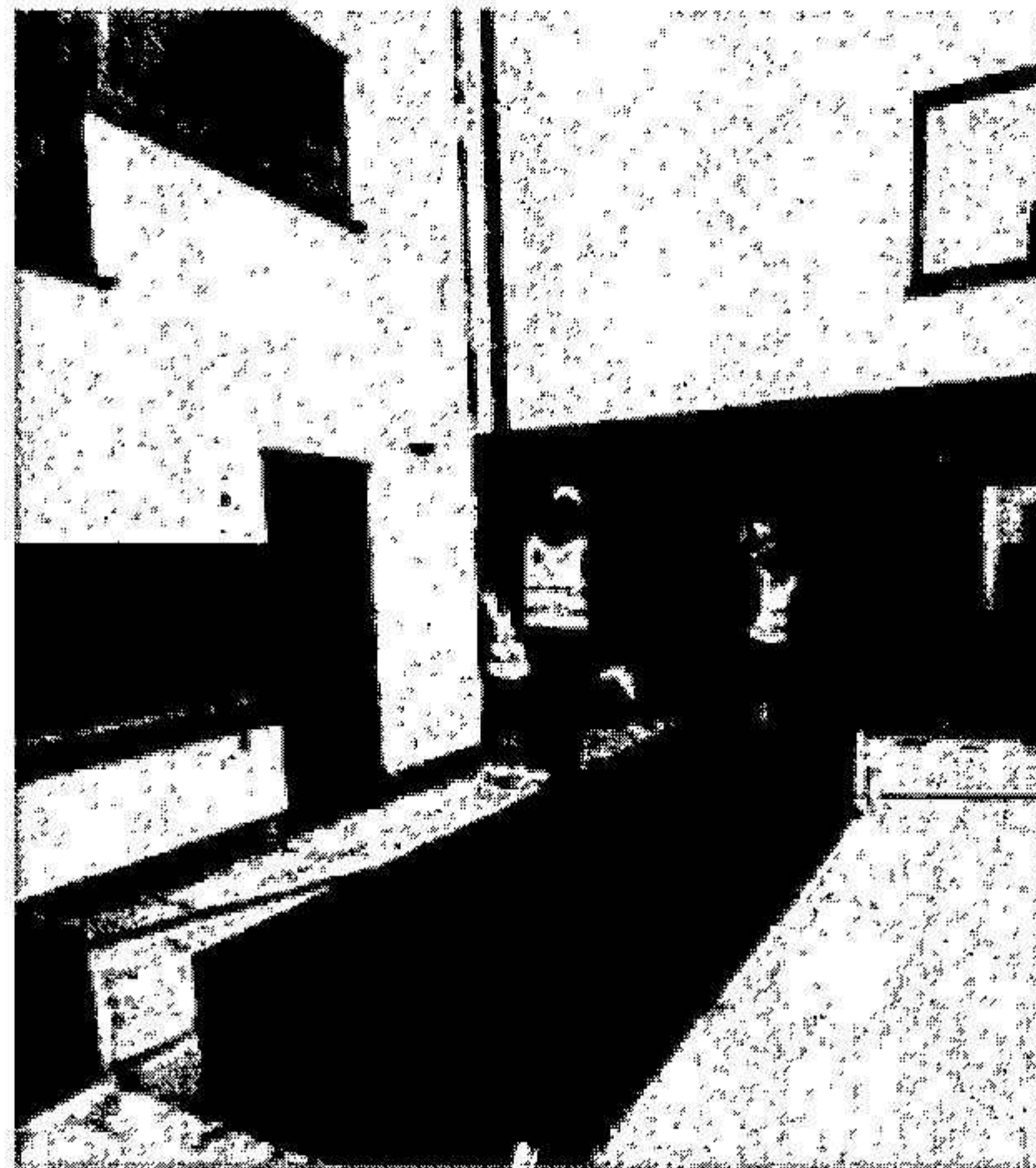
## Mänskliga rättigheter

Policy		Rätten till bostad. Lönekartläggning för jämställda löner, jämställdhets- och mångfaldspolicy och policy mot kränkande särbehandling, arbete efter modellen 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. Boinflytandekommitté.
Tillämpning av policy	13-16, 20	Lediga lägenheter tilldelas baserat på köpoäng där en dag ger ett poäng. 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	16	Den personliga fastighetsskötare nära kund som känner sitt område.
	15	Bosocialt arbetssätt där vi främjar rätten till bostad samt olika arbetssätt och aktiviteter för att minska segregation och öka gemenskap i våra områden.
Resultatindikatorer	12	

## Antikorruption

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

## Nybyggnation Långholmen



*Vi bygger 21 nya lägenheter på den fastighet där Centrumgården tidigare låg. Kvarteret får det nya namnet "Långholmen".*

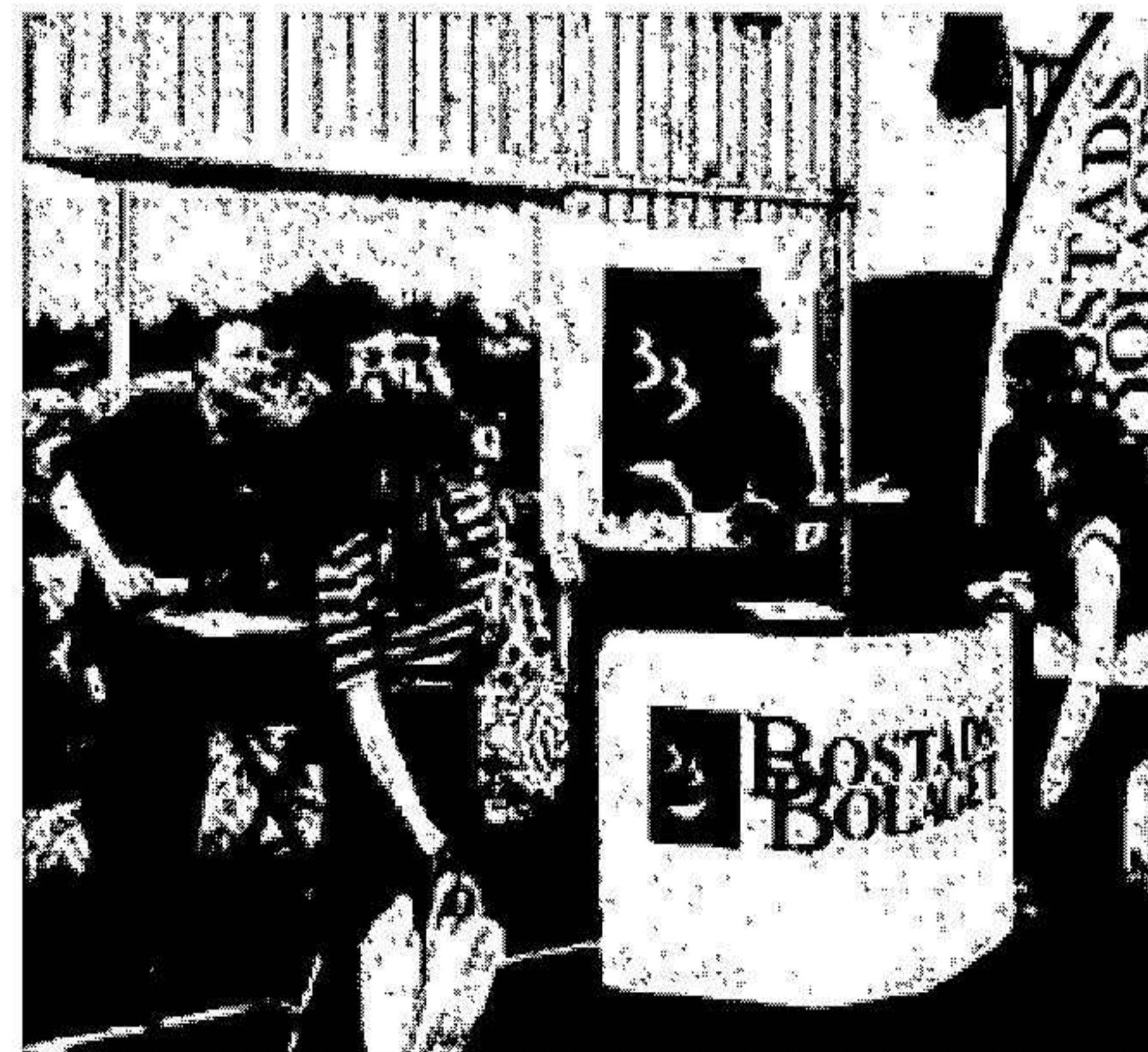
*Alla lägenheter är tillgängliga via hiss eller ligger i markplan. Samtliga har utsikt över Västerviks inlopp.*

*Projektet återupptogs under 2022 och har pågått under hela 2023-2024. I mars 2025 kommer lägenheterna att vara redo för inflyttning.*

## Bostadsbolaget på senior- och jobbmässa!



*Seniormässa i Bryggaren*



*Jobbmässa i Västerviks sporthall*



*Bobutikens medarbetare*

# RESULTATRÄKNING

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Belopp i tusental kronor

	NOT	2024	2023
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	354 409	319 500
Övriga förvaltningsintäkter	3	6 782	18 110
Aktiverat arbete för egen räkning		15 707	15 724
Ersättning från förvaltningsavtal och sålda tjänster	4	244 756	250 744
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11</b>	<b>621 654</b>	<b>604 077</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	5,6,7,8,11	- 306 789	- 302 294
Underhållskostnader		- 14 957	- 12 990
Kostnader sålda tjänster		- 123 979	- 141 502
Fastighetsskatt		- 5 500	- 5 398
Avskrivningar och nedskrivningar	9	- 72 943	- 64 161
Övriga rörelsekostnader		0	- 389
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>- 524 169</b>	<b>- 526 734</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>97 485</b>	<b>77 343</b>
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	0
Övriga ränteintäkter		818	184
Räntekostnader	11	- 53 165	- 41 573
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>45 139</b>	<b>35 954</b>
Förändring av periodiseringsfond		276	7 295
Förändring avskrivning över plan		- 75	- 2 810
Erhållna koncernbidrag		0	3 000
Skatt på årets resultat	10	- 15 775	- 13 272
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>29 565</b>	<b>30 167</b>

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

# BALANSRÄKNING

per 2024-12-31

Belopp i tusental kronor

## TILLGÅNGAR

	NOT	2024	2023
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	1 781 681	1 571 986
Mark	13	114 502	106 686
Markanläggningar	14	59 829	46 454
Pågående ny- och ombyggnader	15	122 080	203 363
Förbättringsutgifter på annans fastighet	16	1 344	1 434
Inventarier	17	11 388	11 140
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 090 824</i>	<i>1 941 063</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	18, 30	0	5 821
Aktier och andelar i andra företag	19	923	639
Andra långfristiga fordringar	20	2 515	2 102
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 438</i>	<i>8 562</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Råvaror och förnödenheter		980	1 093
Pågående arbeten för annans räkning		28	10
<i>Summa varulager</i>		<i>1 008</i>	<i>1 104</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	27	13 181	29 513
Skattefordringar		0	5 023
Fordringar hos koncernföretag		0	85 849
Övriga kortfristiga fordringar	27	10 657	23 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21, 27	7 006	3 838
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>30 843</i>	<i>147 973</i>
<i>Kassa och bank</i>	22	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31 851</b>	<b>149 077</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 126 113</b>	<b>2 098 701</b>

# BALANSRÄKNING

per 2024-12-31

Belopp i tusental kronor

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

	NOT	2024	2023
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		27 243	27 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>34 243</b>	<b>34 243</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		456 552	426 232
Periodens resultat		29 565	30 167
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>486 117</b>	<b>456 400</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>520 360</b>	<b>490 642</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	23	32 155	32 015
Avskrivning över plan		2 884	2 810
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och skatter	24	78 314	66 184
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	25	1 359 564	1 364 894
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<b>1 359 564</b>	<b>1 364 894</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	27	38 139	52 004
Skatteskulder		623	0
Övriga kortfristiga skulder	27	13 932	16 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26, 27	80 142	73 913
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<b>132 836</b>	<b>142 157</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 126 113</b>	<b>2 098 701</b>

# Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i kronor

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

	<i>Bundet eget kapital</i>			Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond				
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>	<b>7 000 000</b>	<b>27 242 507</b>		<b>426 232 235</b>	<b>30 167 301</b>	<b>490 642 043</b>
Disposition av föregående års resultat				30 167 301	-30 167 301	0
Fusionsresultat				396 123		396 123
Årets resultat					29 565 312	29 565 312
Transaktioner med ägare:						
Utdelningar				- 243 600		- 243 600
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>- 243 600</b>	<b>0</b>	<b>- 243 600</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>7 000 000</b>	<b>27 242 507</b>		<b>456 552 059</b>	<b>29 565 312</b>	<b>520 359 878</b>

ank=20250627;2025063019838

Signature reference: 6a0d235f-04e5-431e-8001-99410014478b

# Kassaflödesanalys

	2024		2023	
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat efter finansiella poster	45 139		35 954	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	72 943		64 161	
Reavinst som ingår i resultatet	- 54		- 332	
Reaförlust som påverkat resultatet	0		389	
Fusionseffekter, se not 30	- 894			
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet			619	
<b>Summa</b>	<b>118 922</b>		<b>100 791</b>	
Utbetald inkomstskatt	- 5 081		108	
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>113 841</b>		<b>100 899</b>	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	96		530	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	34 281		- 77 691	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	- 9 321		- 2 373	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>138 897</b>	<b>138 897</b>	<b>21 365</b>	<b>21 365</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Utbetalning för investering i fastigheter och pågående projekt	- 128 703		- 256 437	
Utbetalning för investering i inventarier	- 4 084		- 4 256	
Inbetalning från försäljning av inventarier	161		332	
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	- 697		- 6 299	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>- 133 323</b>	<b>- 133 323</b>	<b>- 266 660</b>	<b>- 266 660</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av nyttjande av koncernkredit	- 5 330		242 467	
Erhållna koncernbidrag	0		3 000	
Inbet (+), utbet (-) utdelning	- 244		- 172	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 5 574</b>	<b>- 5 574</b>	<b>245 295</b>	<b>245 295</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	0		0	
Likvida medel vid årets slut	0		0	

# Tilläggsupplysningar och noter

**REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**  
Årsredovisningen för 2024 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 förmansbestämda 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 skul-

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

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

### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

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

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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

**Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:**

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

**Borttagande från balansräkningen**

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars 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 utvecklade modell. Värderingen enligt vår interna modell är avstämd mot en extern värdering av cirka en fjärdedel av beståndets värde. Denna externa värdering har använts som referens i vårt interna värderingsarbete. I vår driftnettomodell har vi använt verkliga hyror och verklig graddagsjusterad värmeförbrukning. För övriga driftskostnader och underhåll har ett schablonvärde använts. Marknadsvärdet erhålls genom att det framräknade driftnettot per fastighet divideras med en direktavkastning som ligger mellan 4 % och 7 %.

**FINANSIELLA INSTRUMENT**

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

**VARULAGER**

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

**KASSAFLÖDESANALYS**

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

NOT 1

# Resultaträkning per affärsområde

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Belopp i tusental kronor	AO Ägda		AO Sålda tjänster		AO Förvaltade	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Nettoomsättning</b>						
Hysesintäkter	354 327	319 474			82	26
Övriga förvaltningsintäkter	3 609	9 878	242	230	2 930	8 003
Aktiverat arbete för egen räkning	15 707	15 724				
Ersättning från förvaltningsavtal och sålda tjänster			131 925	150 477	112 831	100 267
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>373 643</b>	<b>345 075</b>	<b>132 167</b>	<b>150 706</b>	<b>115 844</b>	<b>108 295</b>
<b>Fastighetskostnader</b>						
Driftkostnader	- 194 896	- 193 458	- 6 088	- 6 542	- 105 805	- 102 293
Underhållskostnader	- 14 957	- 12 990				
Kostnader sålda tjänster			- 123 979	- 141 502		
Fastighetsskatt	- 5 500	- 5 398				
Avskrivningar och nedskrivningar	- 71 543	- 62 646	- 47	- 77	- 1 353	- 1 438
Övriga rörelsekostnader	0	- 389				
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>- 286 896</b>	<b>- 274 881</b>	<b>- 130 114</b>	<b>- 148 121</b>	<b>- 107 159</b>	<b>- 103 731</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>86 747</b>	<b>70 194</b>	<b>2 053</b>	<b>2 585</b>	<b>8 685</b>	<b>4 564</b>
Resultat från finansiella anläggningstillgångar						
Övriga ränteintäkter	818	168				17
Räntekostnader	- 53 157	- 41 570	- 1		- 8	- 3
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>34 408</b>	<b>28 792</b>	<b>2 052</b>	<b>2 585</b>	<b>8 677</b>	<b>4 577</b>

För mer information om våra affärsområden, se sida 24.

	2024	2023
<b>NOT 2</b>		
<b>HYRESINTÄKTER</b>		
Bostäder	252 796	238 151
Lokaler	104 780	83 659
Övrigt	3 615	3 384
<b>Summa</b>	<b>361 190</b>	<b>325 194</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	- 1 078	- 355
Lokaler	- 2 695	- 3 255
Övrigt	- 498	- 411
Hysesrabatter	- 2 511	- 1 674
<b>Summa</b>	<b>- 6 781</b>	<b>- 5 695</b>
<b>SUMMA HYRESINTÄKTER</b>	<b>354 409</b>	<b>319 500</b>
<b>NOT 3</b>		
<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>		
Ersättningar	1 626	1 575
Sidointäkter	3 464	4 261
Kundfakturerade kostnader	50	14
Återvunna fordringar	57	31
Försäljning värme, el och vatten	1 531	1 263
Elstöd	0	10 634
Vinst avyttring inventarier	54	332
Vinst avyttring fastighet	0	0
<b>SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>6 782</b>	<b>18 110</b>
<b>NOT 4</b>		
<b>ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL OCH SÅLDA TJÄNSTER</b>		
Avtalad ersättning drift	121 509	104 844
Fordran/skuld drift	- 8 677	- 4 577
Nettoersättning drift	112 831	100 267
Fakturerad ersättning underhåll	37 447	37 310
Nettoersättning underhåll	37 447	37 310
Fakturerad ersättning investeringsprojekt	79 749	97 448
Nettoersättning investeringsprojekt	79 749	97 448
Fakturerad ersättning övrig förvaltning	14 730	15 719
<b>Summa</b>	<b>244 756</b>	<b>250 744</b>
<b>SUMMA SKULD FÖRVALTNING</b>	<b>- 8 677</b>	<b>- 4 577</b>

	2024	2023
<b>NOT 5</b>		
<b>DRIFTKOSTNADER</b>		
Reparationer/fastighetsskötsel	- 35 656	- 41 434
Taxebundna kostnader	- 73 977	- 66 377
Uppvärmning	- 56 105	- 50 876
Personalkostnader	- 97 755	- 95 899
Övriga driftskostnader	- 43 296	- 47 708
<b>SUMMA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>- 306 789</b>	<b>- 302 294</b>
<b>NOT 6</b>		
<b>PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor</b>		
Antal anställda (= årsarbeten)	145,7	148,2
varav män	79 %	79 %
Antal styrelseledamöter och VD	10	10
varav män	90 %	90 %
<b>Uppgift om sjukfrånvaro</b>		
Total sjukfrånvaro	4,1 %	3,3 %
- långtidssjukfrånvaro	1,7 %	6,2 %
- sjukfrånvaro för män	3,4 %	2,7 %
- sjukfrånvaro för kvinnor	7,0 %	5,4 %
- anställda - 29 år	4,4 %	3,3 %
- anställda 30 - 49 år	2,7 %	1,9 %
- anställda 50 år -	5,2 %	4,2 %
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	76 941	74 968
Sociala kostnader	26 620	25 506
Pensionskostnader	10 518	8 822
<b>SUMMA</b>	<b>114 079</b>	<b>109 296</b>
<b>Löner m.m. fördelat mellan ledning och övriga anställda</b>		
Styrelse och VD: löner och andra ersättningar	2 245	2 464
Styrelse och VD: sociala kostnader	1 629	1 746
varav pensionskostnader VD	743	782
<b>SUMMA</b>	<b>3 874</b>	<b>4 210</b>
Övriga anställda: löner och andra ersättningar	74 696	72 504
Övriga anställda: sociala kostnader	35 509	32 582
varav pensionskostnader övriga anställda	9 775	8 040
<b>SUMMA</b>	<b>110 205</b>	<b>105 086</b>

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

	2024	2023
<b>NOT 7 ERSÄTTNING TILL REVISORER</b>		
- Revision		
Deloitte/WeReV	181	165
- Konsultation		
Deloitte	42	140
Lekmannarevisorer		
- Revision	154	134
<b>NOT 8 LEASINGAVTAL</b>		
Operationella leasingavtal - leasetagare. Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende fordon. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal exklusive lokalhyror uppgår till 1 416 kkr (1 081 kkr).		
<b>NOT 9 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR</b>		
<b>Planenliga avskrivningar</b>		
Byggnader	- 65 840	- 57 685
Markanläggningar	- 3 269	- 2 780
Förbättringsutg på annans fastighet	- 90	- 90
Inventarier	- 3 744	- 3 606
<b>Summa planenliga avskrivningar</b>	<b>- 72 943</b>	<b>- 64 161</b>
<b>Nedskrivningar</b>		
Byggnader	0	0
<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR</b>	<b>- 72 943</b>	<b>- 64 161</b>
<b>NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>		
Aktuell skatt	- 5 081	108
Uppskjuten skatt	- 10 694	- 13 381
<b>SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>- 15 775</b>	<b>- 13 272</b>
Avstämning årets skattekostnad		
Resultat före skatt	45 340	43 440
Skatt enligt gällande skattesats	- 9 340	- 8 949
Skatt hänförlig till ränteavdragsbegränsning	- 3 458	- 4 123
Tillägg återförd periodiseringsfond	- 98	- 91
Ej avdragsgilla kostnader	- 126	- 177
Ej skattepliktiga intäkter	150	24
Schablonränta på periodiseringsfonder	- 173	- 40
Skatt hänförlig till tidigare år	- 369	145
Temporära skillnader i avskrivningar på fastigheter	- 2 472	- 1 903

	2024	2023
Skattemässigt kostnadsfört underhåll	10 803	15 222
Aktuell skatt	- 5 081	108
Temporär skillnad byggnad	- 11 259	-12 822
Temporär skillnad markanläggning	- 205	-551
Temporär skillnad annans fastighet	- 8	-8
Justering latent skatt fusion	778	0
<i>Uppskjuten skatt</i>	-10 694	-13 381
<b>SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>- 15 775</b>	<b>-13 272</b>
<b>NOT 11 KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		
<b>Andel till/från koncernföretag</b>		
Nettoomsättning	60 %	60 %
Driftkostnader	39 %	39 %
Räntekostnader	100 %	100 %
<b>NOT 12 BYGGNADER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 583 360	2 436 986
Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-50 421	- 50 420
Tillkommande anskaffning vid fusion	93 942	0
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	203 591	147 077
Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	- 10 272	0
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	- 703
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 820 200</b>	<b>2 532 939</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 901 564	- 844 193
Tillkommande avskrivningar vid fusion	- 7 206	0
Årets avskrivningar enligt plan	- 65 840	- 57 685
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och uttrangeringar	0	314
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 974 611</b>	<b>- 901 564</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-59 389	- 59 389
Tillkommande nedskrivning vid fusion	- 4 518	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>- 63 907</b>	<b>- 59 389</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>1 781 681</b>	<b>1 571 986</b>
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>1 340 025</b>	<b>1 333 105</b>
<b>MARKNADSVÄRDE</b>	<b>3 200 000</b>	<b>2 800 000</b>
Metod och antagande, se sida 35.		

	2024	2023
<b>NOT 13</b>		
<b>MARK</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	106 686	106 608
Tillkommande anskaffning vid fusion	7 793	0
Nyanskaffningar under året	23	78
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 502	106 686
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>114 502</b>	<b>106 686</b>
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>401 569</b>	<b>395 628</b>
<b>NOT 14</b>		
<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 749	70 961
Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	- 356	- 356
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	16 644	8 788
Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	0	0
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 037</b>	<b>79 393</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 31 064	- 28 283
Årets avskrivningar enligt plan	- 3 269	- 2 780
Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 34 333</b>	<b>- 31 064</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	- 1 875	- 1 875
Årets nedskrivning	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>- 1 875</b>	<b>- 1 875</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>59 829</b>	<b>46 454</b>
<b>NOT 15</b>		
<b>PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER</b>		
Ingående nedlagda kostnader	203 363	102 869
Under perioden nedlagda kostnader	79 891	184 747
Under perioden genomförda omfördelningar	- 161 174	- 84 253
<b>UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER</b>	<b>122 080</b>	<b>203 363</b>

	2024	2023
<b>NOT 16</b>		
<b>FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER I ANNANS FASTIGHET</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 030	4 030
Nyanskaffningar under året	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 030</b>	<b>4 030</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 596	- 2 506
Årets avskrivningar enligt plan	-90	- 90
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 2 686</b>	<b>- 2 596</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>1 344</b>	<b>1 434</b>
<b>NOT 17</b>		
<b>INVENTARIER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 623	63 122
Tillkommande anskaffning vid fusion	55	0
Nyanskaffningar under året	4 084	4 256
Försäljningar och utrangeringar	- 107	- 756
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 656</b>	<b>66 623</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 55 484	- 52 634
Försäljningar och utrangeringar	0	756
Tillkommande avskrivning vid fusion	-41	0
Årets avskrivningar enligt plan	- 3 744	- 3 606
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 59 268</b>	<b>- 55 484</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>11 388</b>	<b>11 140</b>
<b>NOT 18</b>		
<b>AKTIER I DOTTERBOLAG</b>		
VBAB Lindö AB (556781-0543)	0	2 377
VBAB Kompassen AB (556903-1015)	0	3 444
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>0</b>	<b>5 821</b>
VBAB Lindö AB och VBAB Kompassen AB fusionerades i början av april 2024 till Västerviks Bostads AB.		
<b>NOT 19</b>		
<b>AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG</b>		
Ingående anskaffningsvärde	639	637
Insatskapital HBV	284	2
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>923</b>	<b>639</b>
<b>NOT 20</b>		
<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Kapitalförsäkring	2 515	2 102
<b>SUMMA</b>	<b>2 515</b>	<b>2 102</b>

	2024	2023
<b>NOT 21</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
<b>Förutbetalda kostnader</b>		
Förutbetalda försäkringspremier	2 112	1 990
Övriga förutbetalda kostnader	725	966
<b>Upplupna intäkter</b>		
Övriga upplupna intäkter	4 169	883
<b>SUMMA</b>	<b>7 006</b>	<b>3 838</b>
<b>NOT 22</b>		
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa	0	0
Bank, plusgiro	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOT 23</b>		
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>		
Periodiseringsfond 2018	0	7 901
Periodiseringsfond 2019, se not 30	6 271	5 981
Periodiseringsfond 2020	8 451	8 451
Periodiseringsfond 2021, se not 30	7 018	6 892
Periodiseringsfond 2022	2 731	2 731
Periodiseringsfond 2023	59	59
Periodiseringsfond 2024	7 625	0
<b>SUMMA</b>	<b>32 155</b>	<b>32 015</b>
<b>NOT 24</b>		
<b>AVSÄTTNINGAR</b>		
Latent skatt	75 215	63 546
Pensionsutfästelse	3 098	2 638
<b>SUMMA</b>	<b>78 314</b>	<b>66 184</b>



Fastigheterna Lindö och Kompassen som förvärvades från SBB i december 2023 fusionerades i Västerviks Bostads AB i april 2024.

	2024	2023
<b>NOT 25 ÖVRIGA SKULDER</b>		
Skuld Västerviks kommun, löptid tillsvidare	400 000	400 000
Skulder som förfaller inom:		
<1 år	287 869	241 223
1-5 år	633 312	656 128
>5 år	38 383	67 543
<b>SUMMA</b>	<b>1 359 564</b>	<b>1 364 894</b>

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 2024 var 3,68 %. För 2023 var snitträntan 3,43 %.

**NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

*Upplupna kostnader:*

Löneskuld inklusive sociala avgifter	8 745	9 301
Upplupna räntor	1 074	1 280
Övriga upplupna kostnader	0	66

*Förutbetalda intäkter:*

Förutbetalda hyror och avgifter	46 572	44 154
Övriga förutbetalda intäkter	23 752	19 113

**SUMMA 80 142 73 913**

**NOT 27 FORDRINGAR OCH SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG**

Hyses- och kundfordringar	9 635	27 707
Övriga kortfristiga fordringar	1 782	85 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 516	1 161
Leverantörsskulder	1 004	533
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 644	48 288

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

**NOT 28 DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel 486 117 371 kr.  
Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 220 500 kr.  
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 485 896 871 kr.

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

Kapitalförsäkring

2024

2023

3 098

2 638

**Eventualförpliktelser**

Borgensåtagande Fastigo

1 512

1 406

Förbindelse avseende investeringsstöd

39 039

29 741

Brandförsäkringsvärde

Fullvärde

Fullvärde

**NOT 30 FUSION AV DOTTERBOLAG**

VBAB Lindö AB och VBAB Kompassen AB fusionerades i början av april 2024 till Västerviks Bostads AB. Vid fusionen överfördes resultaten för januari till mars 2024 för VBAB Lindö AB och VBAB Kompassen AB till Västerviks Bostads AB och detta påverkar årets resultat positivt med 0,9 mkr. Även bolagens tillgångar och skulder fördes över i samband med fusionen. Byggnader och mark till ett värde av 90 mkr fördes över vid fusionen. Förändringen av periodiseringsfonder för 2019 och 2021 beror på överförda fonder i samband med fusionen.

*Fusionseffekter kassaflöden*

Övertagna fastighetsvärden

90 025

Avgår aktier i dotterbolag

- 5 821

Avgår koncerninterna mellanhavanden

- 82 849

Övriga påverkade poster netto

- 2 249

Fusionseffekter

- 894

## Invigning av särskilda boendet Åbylund



Bilder från invigningen av det nybyggda särskilda boendet Åbylund i Gamleby. Här har 52 nya lägenheter skapats i direkt anslutning till den nya Hälsocentralen och det intilliggande Trygghetsboendet. Det senare har en egen väderskyddad gång som leder ner till en matsal som byggs 2024-2025.

# Nyckeltalssammanställning

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET</b>					
Omsättning mkr	622	604	563	559	524
Direktavkastning inkl. räntebidrag %	8,1	7,7	8,8	8,4	8,8
<b>OPERATIVA NYCKELTAL <sup>1</sup></b>					
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	651	661	560	572	516
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	54	48	50	42	45
Fastighetsskatt, kr /m <sup>2</sup>	20	20	20	19	19
<b>Summa</b>	<b>725</b>	<b>729</b>	<b>630</b>	<b>633</b>	<b>580</b>
Rörelseintäkter, kr /m <sup>2</sup>	1 301	1 224	1 156	1 150	1 099
Driftnetto, kr /m <sup>2</sup>	576	495	534	518	518
Hyra bostäder, kr/m <sup>2</sup>	1 184	1 129	1 094	1 070	1 053
Omflyttning %	13	14	15	14	14
<b>NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING <sup>1</sup></b>					
Uthyrningsgrad, bostäder %	98,5	99,2	99,2	99,2	99,2
Uthyrningsgrad, lokaler %	99,6	99,5	97,9	98,4	99,6
Räntetäckningsgrad %	297,8	320,5	558,4	530,1	485,5
<b>NYCKELTAL FÖR KAPITAL</b>					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m <sup>2</sup>	7 111	6 413	6 078	6 088	5 905
Soliditet %	25,8	24,7	27,0	25,8	23,0
Kassaflöde, Mkr	118,1	100,1	125,0	117,4	114,2
<b>ÖVRIGT</b>					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 428	3 323	3 316	3 316	3 288
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	275 062	269 001	268 178	265 125	262 388
Genomsnittlig area (BOA)	208 579	207 311	207 392	204 688	202 628

## NYCKELTALSDEFINITIONER

### Driftnetto

Rörelseintäkter - driftkostnader - underhåll.

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto / räntekostnader.

### Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### Uthyrningsgrad

Debiterad hyra i förhållande till bruttohyra.

### Soliditet

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

### Kassaflöde

Resultat efter finansiella poster + avskrivningar.

<sup>1</sup> Avser egna fastigheter.

Västervik det datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Roger Axmon, ordförande

Ruth Piatek-Wallin, vice ordförande

Thorbjörn Bäckrud

Kenneth Lind

Börje Nordström

Tomas Sundell

Adam Svensson

Stefan Ågren

Krister Örnfjäder

Andreas Horste, VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits  
det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Westervik Revision AB

Johan Nilsson, auktoriserad revisor

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: Johan Valter Andreas Horste  
Date: 2025-03-13 12:16:54

VD: Andreas Horste

Signed by: ROGER LARS AXMON  
Date: 2025-03-13 14:52:15

Roger Axmon

Signed by: RUTH PIATEK-WALLIN  
Date: 2025-03-13 14:54:59

Ruth Piatek-Wallin

Signed by: KRISTER ÖRNFJÄDER  
Date: 2025-03-19 10:25:42

Krister Örnfjäder

Signed by: KENNETH LIND  
Date: 2025-03-19 15:04:48

Kenneth Lind

Signed by: BÖRJE NORDSTRÖM  
Date: 2025-03-19 15:46:07

Börje Nordström

Signed by: ADAM LARS MIKAEL SVENSSON  
Date: 2025-03-19 15:50:33

Adam Svensson

Signed by: Stig Torbjörn Bäckrud  
Date: 2025-03-24 07:41:27

Thorbjörn Bäckrud

Signed by: Stefan Jarmo Ågren  
Date: 2025-03-24 07:58:17

Stefan Ågren

Signed by: Tomas Valdemar Sundell  
Date: 2025-03-24 08:24:43

Tomas Sundell

Signed by: Nils Johan Albert Nilsson  
Date: 2025-03-24 08:28:34

Revisor: Johan Nilsson



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Västerviks Bostads AB  
organisationsnummer 556050-3095

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Västerviks Bostads AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8-47 i detta dokument.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 11-28.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Västerviks Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 4-7, 52-55. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag

skyldig att rapportera detta. Jag 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västerviks Bostads AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Västerviks Bostads AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag 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.

Min granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att min 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 revisionsred i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mitt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Västervik den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Westervik Revision AB

Johan Nilsson  
Auktoriserad revisor