FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att kopia av årsredovisningen och kopia av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2023-04-19. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Västervik 2023-06-09

Andreas Horste

Årsredovisning
Västerviks Bostads AB
2022

20230914222110

Foto: Nathalie Chavez, Annelie Wredberg
Text, grafik och layout: Annelie Wredberg, Pia Jurell

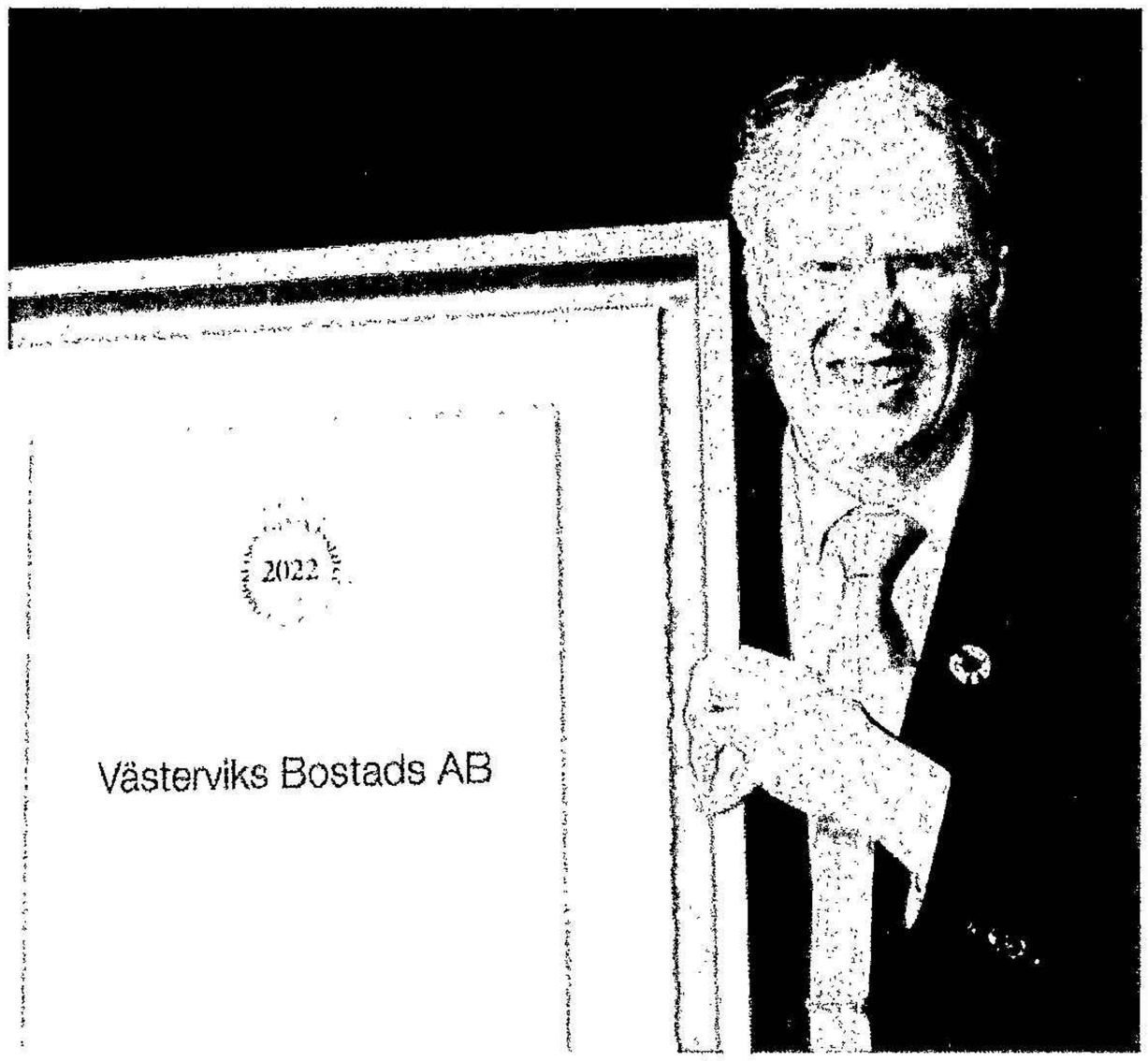
20230614122711

NÄRA NATUREN TID TILL ANNAT

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

20230614227712

Bostadsbolaget i Västervik: en förebild i Sverige



För snart 22 år sedan kom jag till Västervik. Jag hade fått jobb som VD på Bostadsbolaget. Utmaningarna var stora både för kommunen och Bostadsbolaget. Befolkningen minskade mycket under 1990-talet och Bostadsbolaget hade 10 % av sina lägenheter tomma. Det var svårt att få ekonomin att gå ihop både för kommunen och Bostadsbolaget. För att rationalisera verksamheten togs beslutet att slå ihop kommunens fastighetskontor med Bostadsbolaget. En aktör med bred och djup kompetens skulle skapas.

Redan tidigt bestämde vi oss för att förädla och förbättra de befintliga fastigheter som vi då hade. Vi såg också i analyser framåt att vi skulle bli allt fler äldre. Därför började vi att bygga hissar och göra lägenheterna mer tillgängliga, för att senare även bygga Trygghetsboenden och arrangera Träffpunkter. Vi har lyckats att bli förstahandsvalet för pensionärer som flyttar i vår kommun. Idag flyttar hälften av de som är 65 år eller äldre till våra bostäder. Och orsaken? De är tillgängliga och vår service från hjärtat.

En annan viktig satsning våra hyresgäster märkte av, var när vi valde att alla fastighetsskötare ska vara anställda i Bostadsbolaget. Vi har skapat en närhet mellan fastighetsskötarna och alla som bor hos oss. Vi vill att alla våra hyresgäster ska känna att de har en personlig fastighetsskötare med service från hjärtat.

2022 är ett resultatmässigt starkt år med en avkastning på 5,1 % och självfinansiering på 80,1 %. Vi överträffar målen på ekonomisk och ekologisk hållbarhet, samt nästan målen för social hållbarhet.

Jag känner att 2022 blev ett år då vi knöt ihop säcken för den tid jag har varit VD. Min ledningsvision har varit ”målmedvetna medarbetare med självförtroende och arbetsglädje” och de värderingar vi arbetar efter är kundorientering, engagerat ledarskap och allas delaktighet. Vi har en mycket hög kvalitetsnivå i bolaget och 2022 erhåller vi Utmärkelsen Svensk Kvalitet. Med det blir vi en förebild för andra företag i Sverige.

I april 2023 lämnar jag över stafettpinnen till en ny VD. Jag vill tacka alla medarbetare, kunder, leverantörer och politiker för 22 utmanande och utvecklande år.

Sven-Åke Lindberg
VD Västerviks Bostads AB

20230614227713

Vision

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

Affärsidé

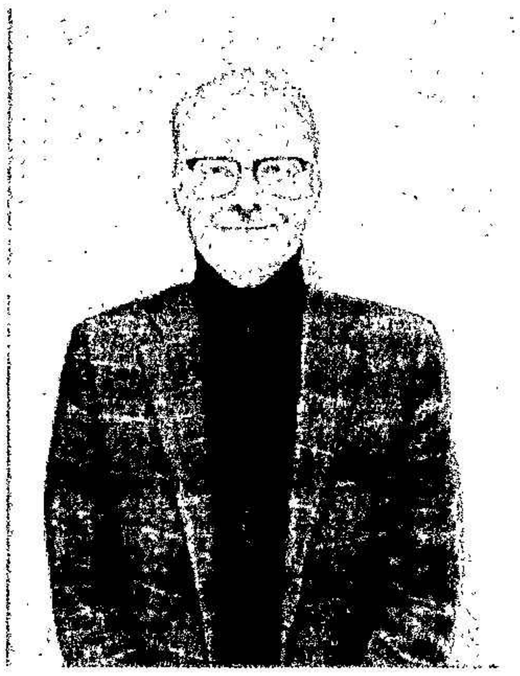
Västerviks Bostads AB ska på affärsmässiga grunder erbjuda tryggt, tillgängligt och attraktivt boende och lokaler och service med hög kvalitet, samt tillhandahålla bygg- och fastighetstjänster inom kommunkoncernen.

Västerviks Bostads styrelse

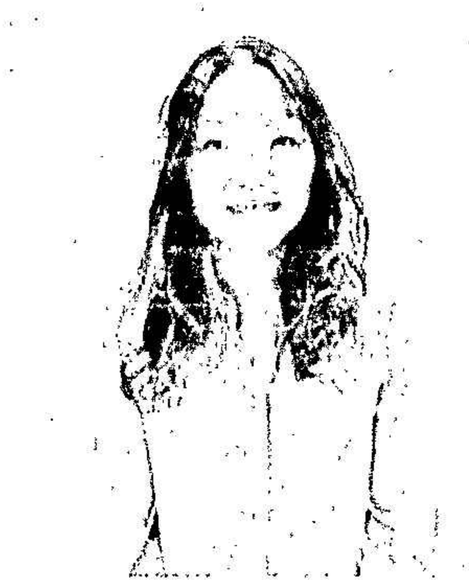
Ruth Piatek-Wallin
ordförande

Roger Axmon
vice ordförande

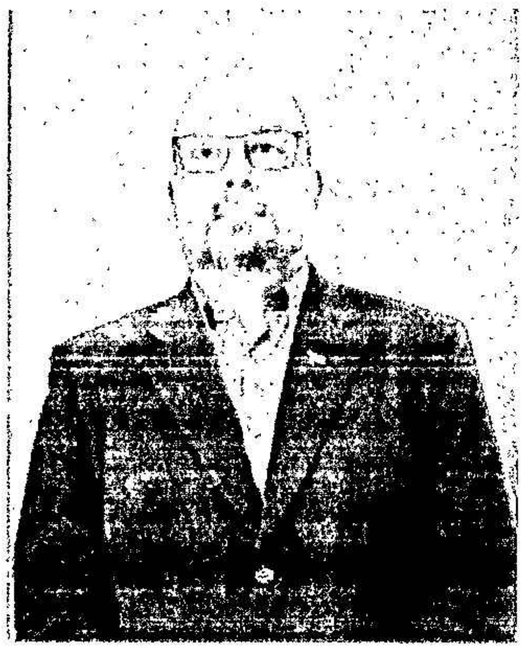
Michael Andersson



Hans Gustavsson



Elisabet Johansson



Dan Larsen

Kenneth Lind

Lars Persson
till 2022-12-06

Krister Örnfjäder

Jonas Ålstam, Vision
Personalrepresentant

Marcus Sundell, Kommunal
Personalrepresentant

20230614227714

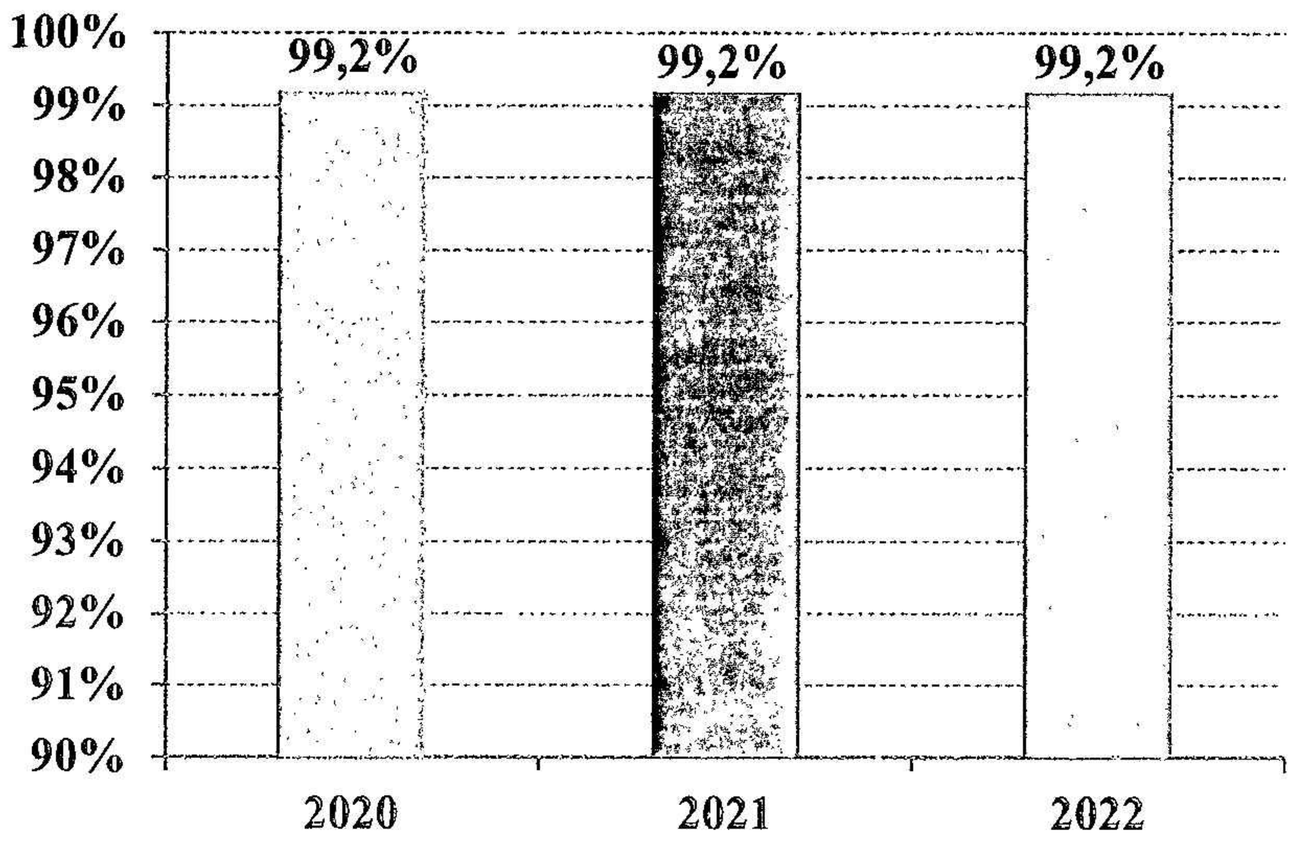
Långsiktiga mål

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 2022 är 65 % av våra bostäder tillgängliga. Därigenom medverkar vi till en effektivare äldreomsorg och ökad omsättning på bostads- och villamarknaden. Med en avkastning på 5,1 % och självfinansiering om 80,1 % överträffar vi vår ägares krav. Bostadsbolagets styrelse sätter långsiktiga mål med fokus på kundnöjdhet, affärsmässighet och hållbarhet.

En ekonomisk uthyrningsgrad för bostäder ska vara minst 99 procent 2022.

Ekonomisk hållbarhet

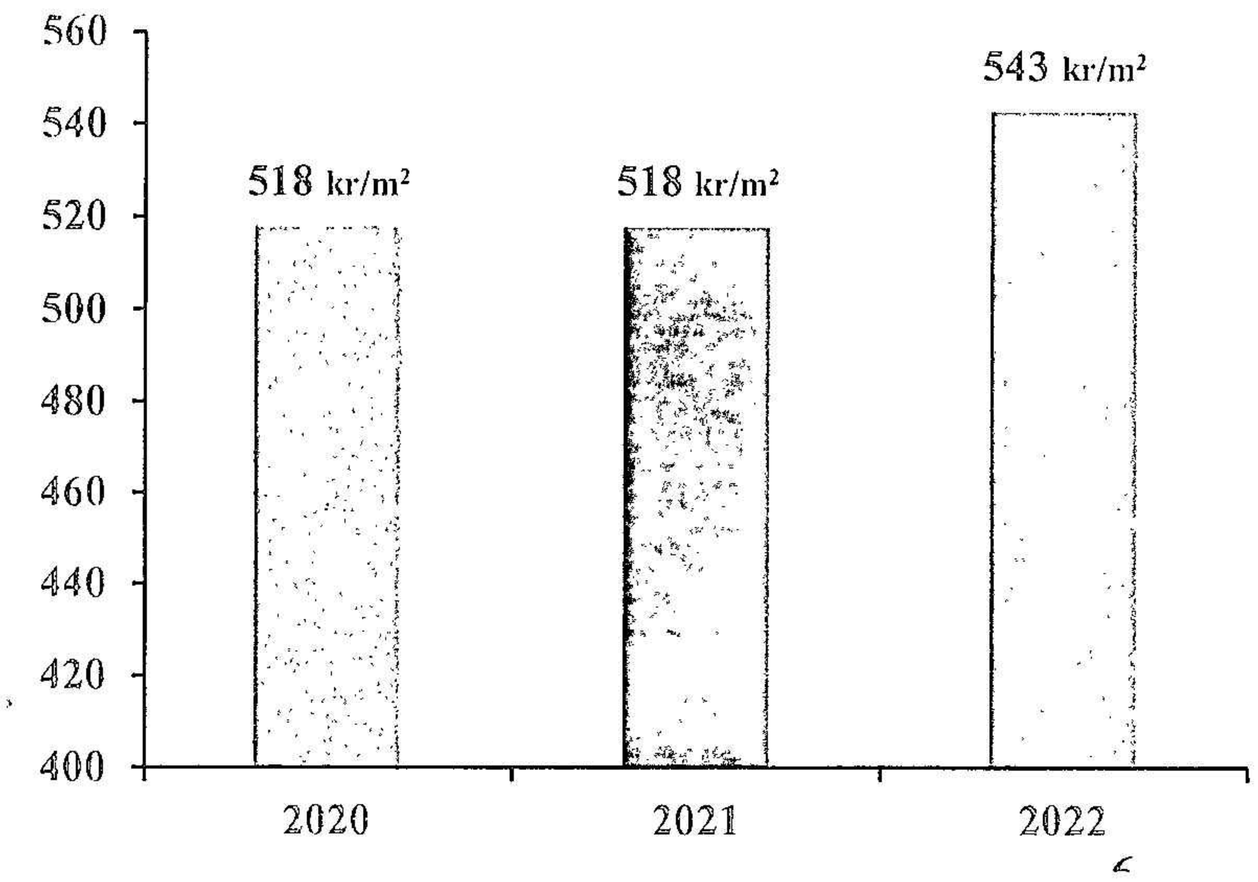
Målet för 2022 är uppfyllt, vi nådde 99,2 procent.



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. Målet på 99 % är ett tufft mål att uppnå, och vi sätter stort fokus på att säkerställa att våra bostäder är uthyrda. En del av våra hyresintäkter går tillbaka till hyresgästerna i form av trohetsrabatter, vilket innebär att vi inte kan uppnå 100 % ekonomisk uthyrningsgrad. Läs mer om trohetsrabatter i Förvaltningsberättelsen.

Driftnetto inklusive resultatfört underhåll ska vara minst 570 kronor per m² 2025. Delmål 2022: 520 kronor.

Ekonomisk hållbarhet



Delmålet som för 2022 är 520 kronor är uppfyllt. För 2022 har vi ett uppnått driftnetto på 543 kronor per m².

Driftnettot mäter effektiviteten i vårt bolag, och ökningen är dels ett resultat av höjda hyror, men även att vi lyckas hålla nere våra kostnader och utnyttja våra resurser mer effektivt. För att långsiktigt kunna nå vårt avkastningsmål, finns ett behov av att ytterligare bli mer effektiva i vår förvaltning och därmed öka driftnettot.

20230614227115

Hållbart medarbetarengagemang ska vara minst 85 procent 2025. Delmål 2022: 83,5 %.

Social hållbarhet

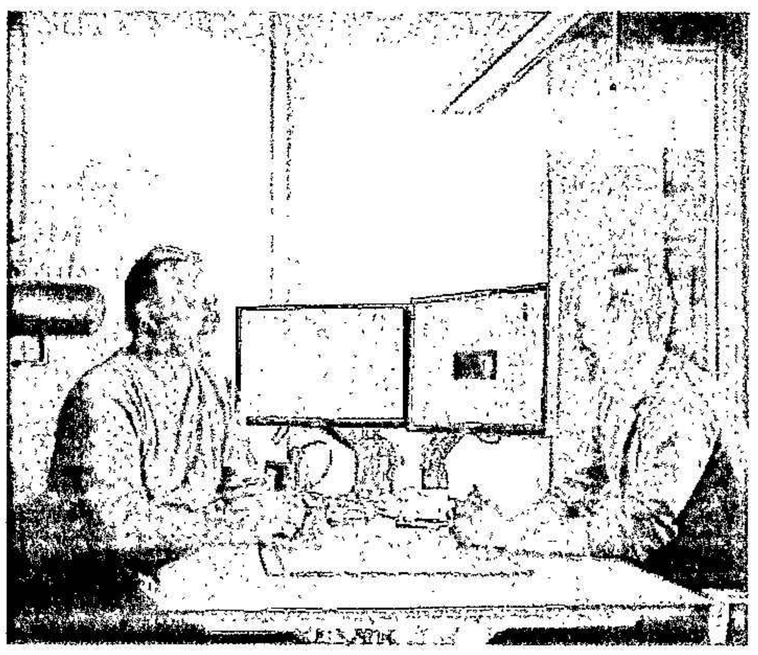
Delmålet som för 2022 är 83,5 % är inte uppfyllt.

Hållbart medarbetarengagemang (HME) mäter hur medarbetarna upplever sin arbetssituation utifrån frågor kring motivation, ledarskap och styrning. Utfallet blev 83,2 % i årets mätning. Vi ligger mycket nära målet. Vi mäter hur medarbetarna upplever sin arbetssituation och arbetsgivare varje år och har en svarsfrekvens på nästan 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 2022: 84,7 %.

Social hållbarhet

Delmålet 84,7 % för 2022 är inte uppfyllt. Vi nådde 83,2 % i årets mätning.



Det här är första året som undersökningen endast har gått ut i digital form. Ett fåtal hyresgäster har i efterhand fått undersökningen i pappersformat. Vår bedömning är att det har påverkat resultatet. Bostadsbolaget genomför serviceindexundersökningar både för bostads- och lokalhyresgäster. Samtliga avdelningar i bolaget deltar i uppföljningen av resultaten i undersökningarna och tar fram egna handlingsplaner för hur varje avdelning ska agera för att bidra till nöjda kunder och därmed ett högt serviceindex.

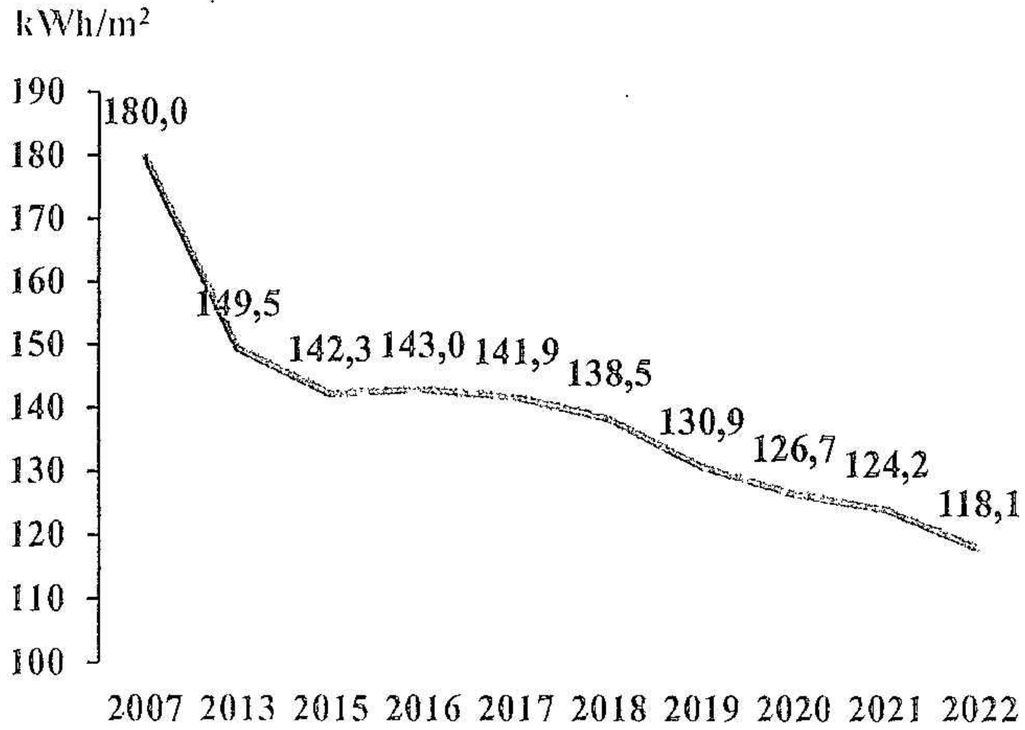
Energiförbrukningen ska minska till 117 kWh per m² till 2025. Delmål för 2022: 122,4 kWh.

Ekologisk hållbarhet

Delmålet för 2022 är 122,4 kWh per m². Målet är uppfyllt.

Bostadsbolaget har sedan länge investerat i åtgärder för att minska energiförbrukningen. Avkastningskravet på energibesparande åtgärder är 6 % från 2022. Under året har arbeten för att förbättra energiövervakningen i samtliga fastigheter intensifierats för att på så sätt kunna agera vid avvikelser.

Vi har även under året gått igenom och mätt upp samtliga uppvärmda ytor i fastighetsbeståndet för att säkerställa korrekt data.



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

20230614227716

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Västerviks Bostads AB (556050-3095) får härmed avge nedanstående berättelse rörande 2022 års verksamhet.

ORGANISATION OCH STYRNING

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

Enligt ägardirektivet ska bolaget främja bostadsförsörjningen i och inflyttningen till Västerviks kommun bland annat genom att erbjuda väl underhållna lägenheter med konkurrenskraftiga hyror, att arbeta med boinflytande för hyresgästerna och att bygga trygghetsboenden. Ägardirektivet för 2022 anger att Bostadsbolaget ska eftersträva en avkastning på totalt kapital om lägst 4,3 procent och att bolaget ska självfinansiera investeringar till 53 procent. Bolaget klarade såväl självfinansieringsmål som avkastningsmål.

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

REGLER FÖR KOMMUNALA BOSTADSBOLAG

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

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

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

FINANSPOLICY

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

VERKSAMHET

Bostadsbolaget äger 3 316 bostadslägenheter, vilket är 17 % av det totala bostadsbeståndet i Västerviks kommun. Vi tillhandahåller tryggt och tillgängligt boende som passar i livets alla olika faser. Bostadsbolaget äger fastigheter i centralorten Västervik samt i Ankarsrum, Gamleby, Överum, Edsbruk, Gunnebo och Hjorted. I de tre sistnämnda orterna består fastigheterna uteslutande av särskilda boenden.

Bostadsbolagets äger drygt 60 000 kvadratmeter lokalyta i framförallt centrala Västervik. Bryggaren vid Spötorget i Västervik är den största fastigheten och den innehåller Bobutiken, kontor, butikslokaler, bibliotek och Bryggaren Kulturscen med bland annat teatersalong och hantverksstudion Werkstan.

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

Bostadsbolaget hade vid årets slut 153 anställda personer inom avdelningarna Drift, Bygg, Service&Verkstad, Teknik, Marknad och Ekonomi, varav 141 var tillsvidareanställda. Bolagets personal arbetar också på uppdrag för TjustFastigheter.

FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR

Inga fastighetsförändringar har skett under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Uthyrning

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

som efterfrågas mest. Under året har vi fått in 425 stycken uppsägningar på lägenheter som sedan hyrts ut igen. Det är 24 färre än året innan. I snitt har det behövts 1386 köpoäng för att få en lägenhet, vilket motsvarar en kötid på drygt tre och ett halvt år. Det är två månader längre än året innan. För de som flyttar in till Västervik tack vare att de har fått arbete på orten erbjuder vi s.k. Näringslivsförtur. Under 2022 var det 65 sådana avtal som tecknades. Vidare erbjuder vi ungdomar, som är skrivna i Västerviks kommun och som vill flytta hemifrån och få sin första bostad, boende i någon av Bostadsbolagets bostäder i kommunen inom en kötid på sex månader.

Nya bostäder
Byggandet av det nya särskilda boendet och hälsocentralen i Gamleby har pågått under hela året och kommer att färdigställas 2023. Vi har även återupptagit projekteringen av nya bostäder på den plats där Centrumgården i Västervik ligger. Där kommer 21 nya bostäder att var inflyttningsbara i slutet av 2024.

Förvaltningsuppdraget
I slutet av mars invigdes den nybyggda förskolan Galaxen i norra tätorten. Tillbyggnaden av simhallen med en ny 25-meters bassäng och ett vattenlekland har pågått hela året, och i december lämnades nycklarna över till kommunen som driver simhallen. De nya lokalerna för Räddningstjänsten i Ankarsrum kunde påbörjas först i slutet av 2022 och färdigställs under 2023. Detaljplanearbetet på Bökensvedsområdet har fortsatt och byggnationen av en ny arena för issporter har på grund av bristande konkurrens inte kunnat påbörjas under året.

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

Marknads- och kundaktiviteter
Efter några år med restriktioner på grund av pandemin kunde vi under året 2022 återuppta en hel del aktiviteter med våra kunder.

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

Verksamheten Träffpunkten har också kunnat bedrivas fullt ut under året som gått. Två dagar i veckan möter vi upp våra hyresgäster på tre av de trygghetsboenden som vi har. Dessa möten är uppskattade och fyller en viktig funktion för många av de äldre som får tillfälle att träffas och ha trevligt tillsammans.

Vi har genomfört ett flertal kampanjer för att informera om våra trygghetsboenden och hur man ska gå till väga om man är intresserad av att flytta till ett av dem. I samband med det tog vi fram en folder som beskriver vad ett trygghetsboende är.

Vi har även genomfört flera marknadsundersökningar riktade till Näringsliv och kommunens politiker, för att få en förbättrad förståelse för deras behov av information från oss. Detta har bland annat resulterat i ett nytt nyhetsbrev som riktar sig till dessa målgrupper.

Bostadshyror
I februari träffade bolaget en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning för bostäder om 2,15 procent från den 1 mars 2022. Avtalet var ettårigt.

Trohetsrabatt har betalats ut till 1 006 hushåll som haft en boendetid på mer än tio år. Det är 31 fler än året innan. Trohetsrabatten som beräknas på december månads hyra betalas ut i januari genom ett avdrag på hyresavin. Rabattens storlek varierar mellan 10 % och 40 % beroende på hur länge hyresgästen har haft en *obruten* hyrestid hos bolaget.

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

20230614227117

20230614227 18

INVESTERINGAR ÄGDA FASTIGHETER

Färdigställda projekt:
Nybyggnation av inglasat uterum på Gertrudsgården.
Nybyggnation av cykelgarage på fastigheten Mimer 5 på Stora Trädgårdsgatan.
Inglasning av balkonger och installation av elbilsladdare på Didrikslund i Västervik.
Lokalanpassning av förskolans lokaler på Jurabacken.
Lokalanpassning till kontor på Vapengränd i Västervik.

Ett urval av våra pågående projekt:
Nybyggnation av särskilt boende och hälsocentral i Gamleby.
Nybyggnation av lägenheter på Centrumgården i Västervik.
Om- och tillbyggnad av fastigheten Mimer 5 på Stora Trädgårdsgatan i Västervik till LSS-boende.
Ombyggnation av teatersalong & scen på Bryggaren i Västervik
Projektering för solceller på Bryggaren i Västervik och Nynäsgården i Hjorted.
Projektering för byte av pelletspanna till bergvärme och installation av mer solceller på Edshöjden i Edsbruk.
Projektering av garage på Örngatan 16 i Västervik.

UNDERHÅLL ÄGDA FASTIGHETER

Vi har bland annat utfört följande periodiskt underhåll i våra fastigheter under 2022:
Hissrenoveringar:
Midgård och Gösta Bernards gata 3.
Byten av fönster, dörrar eller garageportar:
Viborgsgatan, Nedre Norrbackagatan, Markörgatan och Vidjan.
Stamrenovering och/eller renovering av badrum:
Markörgatan 5-9, Nedre Norrbackagatan 1, Prästgårdshöjden 1, Bruksgatan 11-13, Axsjövägen och Långskärsgatan.
Utvändig målning och renovering av uteplatser:
Tre Bröders väg, Markörgatan, Sundsgården och Hjortstigen.
Byte av värmepumpar, ventilationsaggregat och andra tekniska installationer:
Midgård, Kaptensgården, Rosavilla och Långrevsgatan.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst	374 791 813
Årets resultat	51 612 622
SUMMA	426 404 435

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

Utdelning till aktieägaren	172 200
Vilket motsvarar 1 116 kr per aktie	
Balanseras i ny räkning	426 432 235
SUMMA	426 404 435

INVESTERINGAR PÅ UPPDRAG

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

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

UNDERHÅLL PÅ UPPDRAG

Under året har vi bland annat utfört följande periodiskt underhåll inom TjustFastigheters bestånd:
Invändig renovering av ytskikt:
Lidhemsskolan, Marieborgsskolan, Breviksskolan, Skogshagaskolan, förskolan Tallen, Västerviks gymnasium samt Rådhuset och Aspagården. I sporthallen i Västervik har vi bytt innertaket.
Renovering av omklädningsrum och duschar:
Skogshagaskolan, Blackstad skola, Edsbruks skola samt i Ishallen. Vi har även bytt golvet i idrottshallen på Fågelbärets skola.
Tekniska åtgärder:
Byte av brandlarm på Lidhemsskolan, Marieborgsskolan och TjustBio. Vi har renoverat köket på Gullvivans förskola och satt in nya ugnar på Fågelbärets skola. På Fågelbäret har vi även bytt ventilationsaggregat och i Gunnebo skola renoverat undercentral och kulvert. I Sporthallen i Västervik har belysningen bytts.
Utvändig renovering:
På Västerviks gymnasium har nya portar och lanterniner installerats. Även Räddningstjänsten i Västervik har fått nya portar. Fasaden har målats på Breviksskolan och Aspagården. På Blackstad skola har fönster bytts och på Loftahammars skola har taktäckningen bytts.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

20230614122719

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 2022 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 deltog vi i Utmärkelsen Svensk Kvalitet och vi erhöll Utmärkelsen. Utvärderingen visar att Bostadsbolagets ledning planerar för en hållbar verksamhet och leder verksamheten för hållbarhet. Våra arbetssätt och mätmetoder för hållbarhetsarbetet har blivit allt tydligare de senaste åren och genomgående håller vi en hög kvalitetsnivå och skapar långsiktiga och bestående resultat för samtliga hållbarhetsdimensioner.

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

Våra fossila utsläpp för uppvärmning, varmvatten och fordon redovisas särskilt. Från och med 2020 sätter vi ett pris på 500 kr/ton koldioxidekvivalenter (CO2e) för våra fossila utsläpp och presenterar en klimatbudget. Alla medarbetare har genomgått en hållbarhetsintroduktion kring Agenda 2030 och våra processer utvärderas två gånger årligen utifrån hållbarhetsdimensionerna.

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	2020	2021	2022
Ansvar för hållbar lokal bostadsförsörjning, socialt ansvar och tillgängliga lägenheter				
Produktion av bostäder	antal	34	28	-
Lägenheter i trygghetsboenden	antal	103	103	103
Lägenheter nära träffpunkter	antal	1462	1462	1462
Bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade	%	65	65	65
Besök av Fixaren	antal	669	619	701
Bolaget arbetar med bofinflytande	ja/nej	ja	ja	ja
Omflyttning	%	14	14	15
Andel nöjda hyresgäster (serviceindex)	%	83,4	84,4	83,2
Avtal med Näringslivsförjur	antal	24	30	65
Andel boende som är trygga i sitt bostadsområde	%	88,0	87,8	88,4
Sociala kontrakt	antal	69	62	55
Utestående fordringar vid årets utgång	%	0,3	0,3	0,1
Avhysningar	antal	3	1	1
Uppnådd kvalitetsnivå i Utmärkelsen Svensk Kvalitet	nivå	5	-	5
Andel anställda kvinnor	%	19	20	17
Sjukfrånvaro	%	2,7	2,5	3,6
Bolaget har en friskvårdspolicy	ja/nej	ja	ja	ja
Hållbart medarbetarengagemang	%	83,1	85,6	83,2
Andel av investeringar som sker i egen regi (mål maximalt 20 %)	%	11	15	11

20230614227 21

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 så att även den som är rullstolsburen kan bo hos oss. Vi bidrar till tillväxten i kommunen bland annat genom att en stor del av våra investeringar sker via lokala företag. Dessutom har den som flyttar till vår kommun för att börja arbeta förtur i bolagets bostadskö.

Våra fastighetsskötare finns ute i bostadsområdena och skapar trygghet genom sin närvaro. Vi arbetar enligt ”Våga bry dig”, en metod 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.

Vi arbetar också med förbättringsvandringar i bostadsområdena tillsammans med hyresgästerna. Vi vill bidra till att skapa trevliga mötesplatser i våra bostadsområden, där exempelvis odlingslotterna

som har utvecklats de senaste åren gör 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.

Bolaget satsar mycket på utbildning och utveckling av våra anställda. Det är viktigt både för bolagets kompetensförsörjning och för de anställdas trivsel. Vi har kollektivavtal och arbetar i samverkan med de fackliga organisationerna. Bolaget har en aktiv personalklubb som ordnar aktiviteter och studieresor för alla anställda.

SERVICE FRÅN HJÄRTAT

I början av 2000-talet bestämde vi oss för att vi skulle ha personliga fastighetsskötare med driftkontor ute i våra bostadsområden. Vi ville finnas nära våra hyresgäster - våra kunder. 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.

Att vara närvarande, med tid att prata lite eller bara säga hej, är viktigt. Hur vi bemöter våra kunder och även varandra är en del av vår företagskultur, oavsett i vilken del av Bostadsbolaget vi arbetar. Vårt sätt att vara kallar vi för Service från hjärtat.

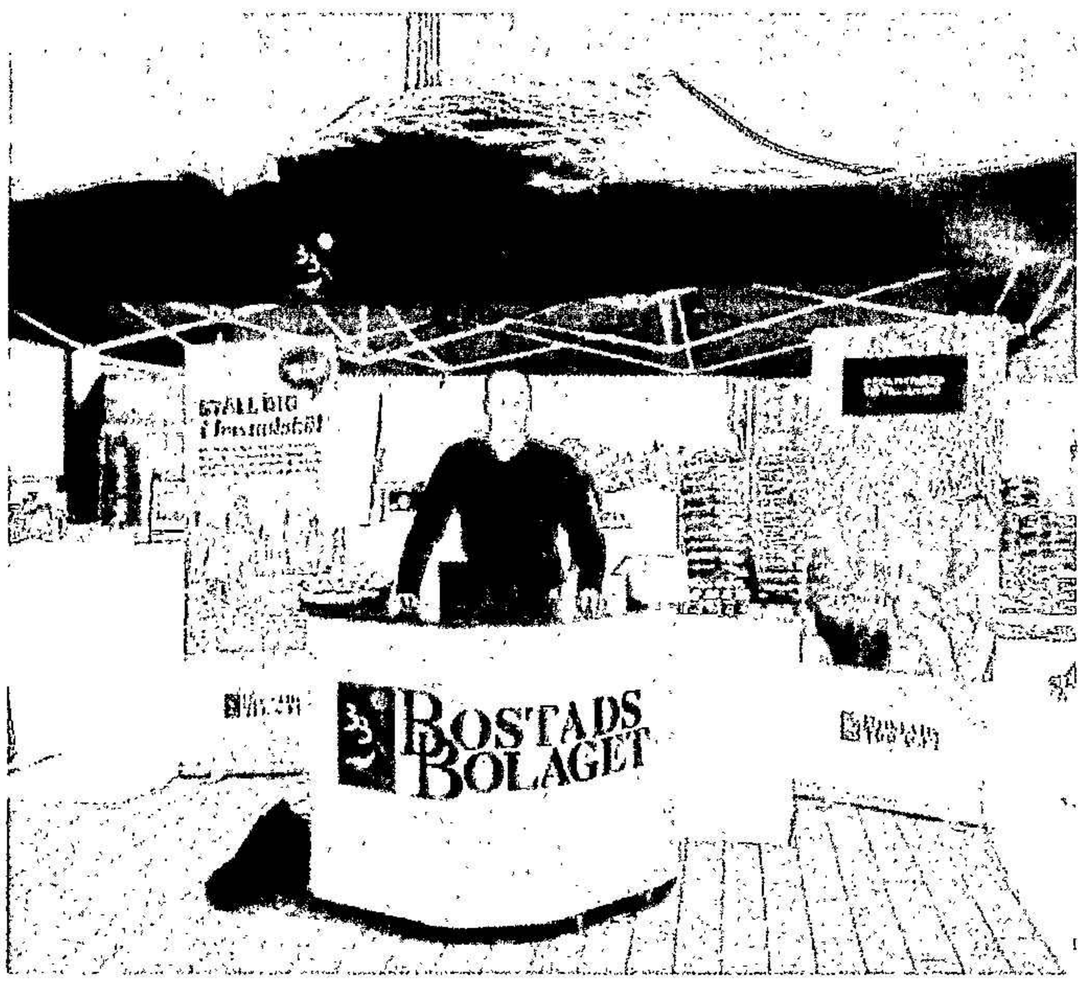
20230614222722

Fixaren

Fallolyckor är den olyckstyp som leder till flest dödsfall, flest antal inläggningar på sjukhus och flest antal besök på akutmottagningarav alla olyckstyper. 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 2022 gjorde Benny 701 hembesök, varav 393 var till våra egna hyresgäster. Han ”fixade” 3960 olika saker - allt från att hänga upp gardiner och ta upp eller ner taklampor till att testa eller byta batterier i brandvarnare med mera. När ”Varje kilowatt räknas” drog igång i höstas, beslutade vi att starta en kampanj där Benny hjälper våra äldre att byta deras ljuskällor till LED så att de kan bidra till en minskad elförbrukning.

Bostadskön vägen till en bostad



Vi uppmanar alla att ställa sig i vår bostadskö. När omständigheter förändras, kan en hyresbostad vara rätt alternativ för en kortare period eller för många år. I vår bostadskö kan den som är äldre än 16 år ställa sig. Här samlar alla poäng, och det är samma regler som gäller för samtliga. Ett poäng för varje ködag. Och det kostar ingenting att stå i kö.

Vi konstaterade att många äldre inte hade ställt sig i bostadskön. Därför har vi under 2022 genomfört kampanjer där vi riktat oss till den äldre målgruppen för att berätta mer om våra boendealternativ och för att uppmuntra dem att ställa sig i kö till en bostad hos oss.

Ungdomar i åldern 18-25 år som bor i kommunen och som vill flytta hemifrån erbjuder vi ett boende i någon av Bostadsbolagets bostäder inom sex månader, förutsatt att hen uppfyller våra krav för att vara hyresgäst.

Dessutom har vi en så kallad Näringslivsförtur. De som inte bor i vår kommun och som får jobb här ska ha lätt att flytta hit. Det innebär inte att de kan välja bland alla våra lägenheter, utan att vi erbjuder dem en bostad och försöker att i möjligaste mån anpassa oss efter deras behov. 2022 är det 65 personer som har fått förtur tack vare att de fått arbete och valt att flytta till vår kommun.

20230614122723

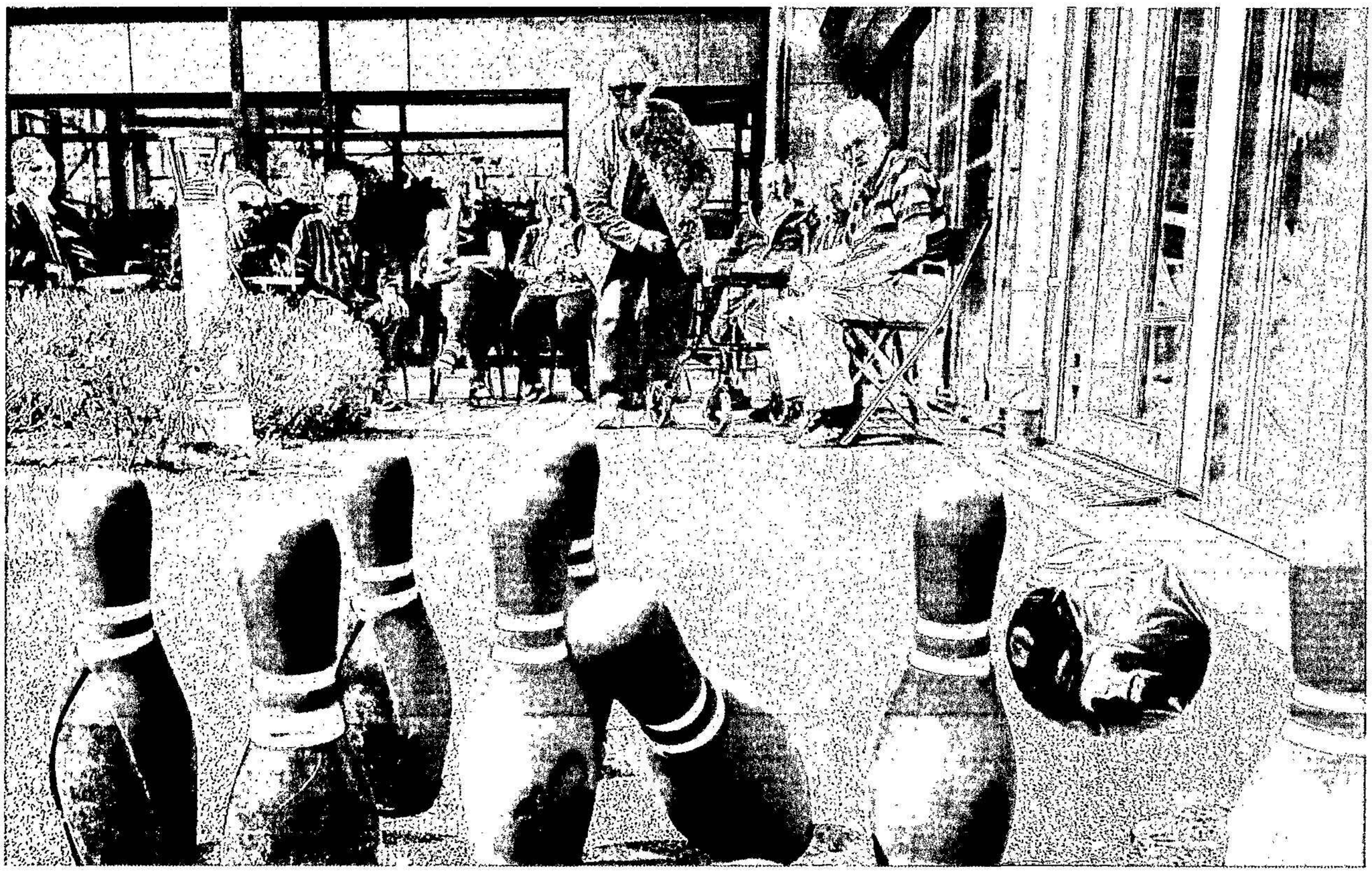
Tillgängliga bostäder

Att kunna bo kvar hemma livet ut tror vi är viktigt för livskvaliteten. Ända sedan 2004 har Bostadsbolaget jobbat med att öka tillgängligheten i sitt fastighetsbestånd. Genom att installera hissar där det är möjligt och genom att exempelvis bredda dörrar till badrum, har vi förädlat våra befintliga fastigheter och gjort dem tillgängliga så att både äldre och personer med funktionsvariationer kan bo i dem. Det har vi alltid med oss när vi bygger nytt. Idag är 2 av 3 lägenheter tillgängliga.

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

Det är i anslutning till trygghetsboendena som våra populära Träffpunkter finns.

Träffpunkter med trevliga aktiviteter



För att bidra till stimulans och social gemenskap bland våra äldre hyresgäster, har vi skapat något som vi kallar för Träffpunkten. Det är en mötesplats med olika aktiviteter beroende på årstid, väder och deltagare. Här kan man umgås under enklare former, känna samhörighet och få ett stöd i vardagen. Vi driver träffpunkterna som en öppen verksamhet i några av våra större bostadsområden där vi har trygghetsboenden och riktar oss främst till seniorer - både de som bor i våra bostäder och andra som vill komma och umgås.

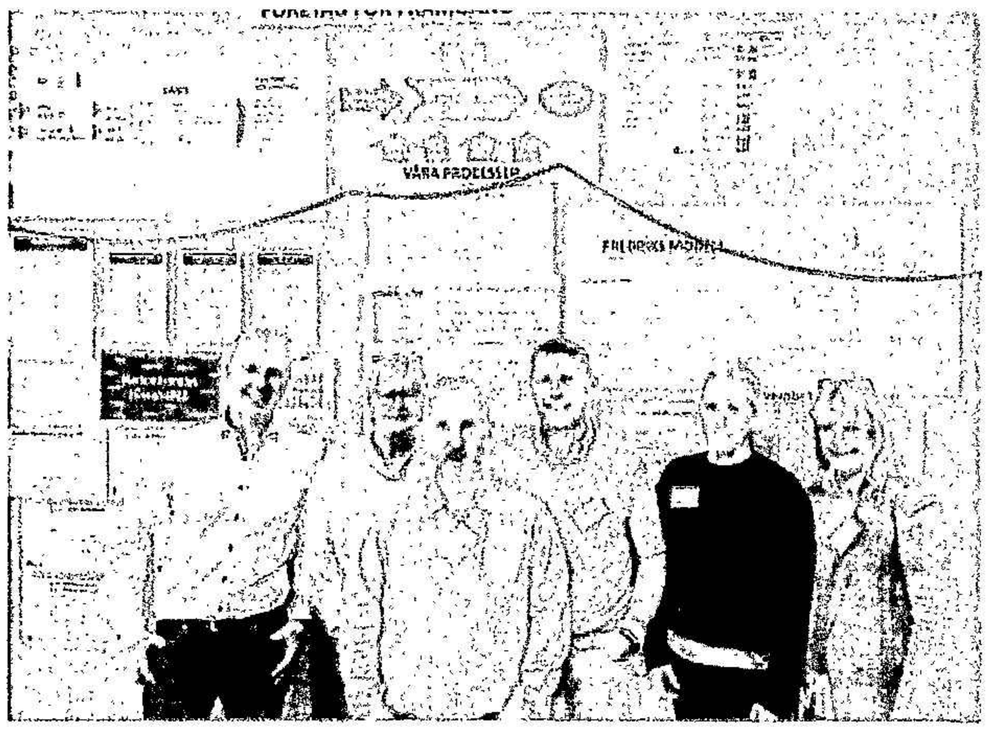
Under pandemin blev det svårt att genomföra den här verksamheten, så glädjen var stor när dessa träffar kunde återupptas med både inomhus- och utomhusaktiviteter efter det att restriktionerna hävdes våren 2022.

20230614222724

Vi fick Utmärkelsen Svensk Kvalitet

Stiftelsen för Kvalitet - SIQ - har i uppdrag att stimulera och bidra till en positiv kvalitetsutveckling i alla delar av det svenska samhället. Deras ledningsmodell fokuserar på kundorienterad verksamhetsutveckling. Vi har arbetat efter den modellen under hela 2000-talet, och deltagit i Utmärkelsen svensk kvalitet 2018, 2020 och 2022. Det arbetet har inneburit ett omfattande arbete där vi har utvecklat vårt sätt att dokumentera våra arbetssätt och mäta vilka resultat de bidrar till. Vi har utvecklat hur vi jämför oss med andra och tagit till oss av återföringsrapporterna.

Att delta i utmärkelsearbete ger möjlighet att mäta kvalitetsnivån i företaget. Vi har utvecklat vårt sätt att beskriva och tydliggöra både för oss själva och andra hur vårt kvalitetsarbete fungerar och framför allt vilka resultat vi uppnår utifrån kunder, medarbetare, social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Hos oss finns ett rum där vi med ”den röda tråden” sammanfattar vår verksamhet på väggarna och visar hur det strategiska arbetssättet med kultur, struktur och systematik bidrar till ständiga förbättringar.



I höstas lade sex examinatorer och domarkommittén totalt närmare 20 veckors tid på att utvärdera hur vi arbetar för att nå våra resultat inom de fem områden som nämnts ovan. Utvärderingen skedde först på egen hand, samt därefter genom att examinatorerna under tre dagar besökte vårt företag och genomförde en mängd intervjuer med olika personer inom organisationen - allt från ledning till fastighetsskötare, medarbetare på marknadsavdelningen och våra hantverkare.

Vi riktar ett stort tack till dem. Deras kloka synpunkter och kommentarer i återföringsrapporten hjälper oss vidare i vårt förbättringsarbete.

Social hållbarhet

UTMÄRKELSEN SVENSK KVALITET 2022

Ett av våra företagsmål 2022 var att delta i Utmärkelsen svensk kvalitet och uppnå kvalitetsnivå 5. Vi har överträffat vårt mål genom att vi når högt i nivå 5, nästan till nivå 6, och dessutom erhåller Utmärkelsen.

Domarkommitténs motivering till att ge oss Utmärkelsen svensk kvalitet 2022 lyder:

”Västerviks Bostads AB uppvisar en stor kvalitetsmognad med ett tydligt kundfokus. Verksamheten kännetecknas av ett engagerat inkluderande ledarskap och delaktiga medarbetare. Cheferna leder företaget utifrån värdegrunden ”Allas delaktighet” och ledningsvisionen ”Målmedvetna medarbetare med självförtroende och arbetsglädje”. Verksamheten uppvisar beständiga höga resultat över tid som är relaterade till systematiska arbetssätt.

Västervik Bostad AB har en förbättringskultur som genomsyrar hela verksamheten, och företaget tillämpar arbetssätt som involverar medarbetare, kunder och intressenter för att förbättra verksamheten och skapa värde tillsammans med de som den finns till för. Med få beslutsnivåer och korta beslutsvägar möjliggörs en hållbar utveckling och ett hållbart resultat utifrån sociala, ekonomiska och ekologiska perspektiv.

Västervik Bostads AB är en stark förebild för den kultur, struktur och den systematik som skapar förutsättningar för hållbar utveckling över tid. Genom sin engagerade ledning och sina involverade medarbetare samt genom ett förtjänstfullt arbete med kundorienterad verksamhetsutveckling är de en värdig mottagare av Utmärkelsen Svensk Kvalitet 2022".

20230614227725

Bosocialt arbete

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

Vår bosociala samordnare arbetar förebyggande för att hjälpa människor som av olika anledningar har hamnat i svårigheter eller upplever andra problem i sitt boende. Tillsammans med fastighetsskötarna jobbar vi för att undvika vräkningar och att inte göra människor bostadslösa. En viktig del i det bosociala arbetet är att säkerställa att våra hyresgäster betalar sin hyra.

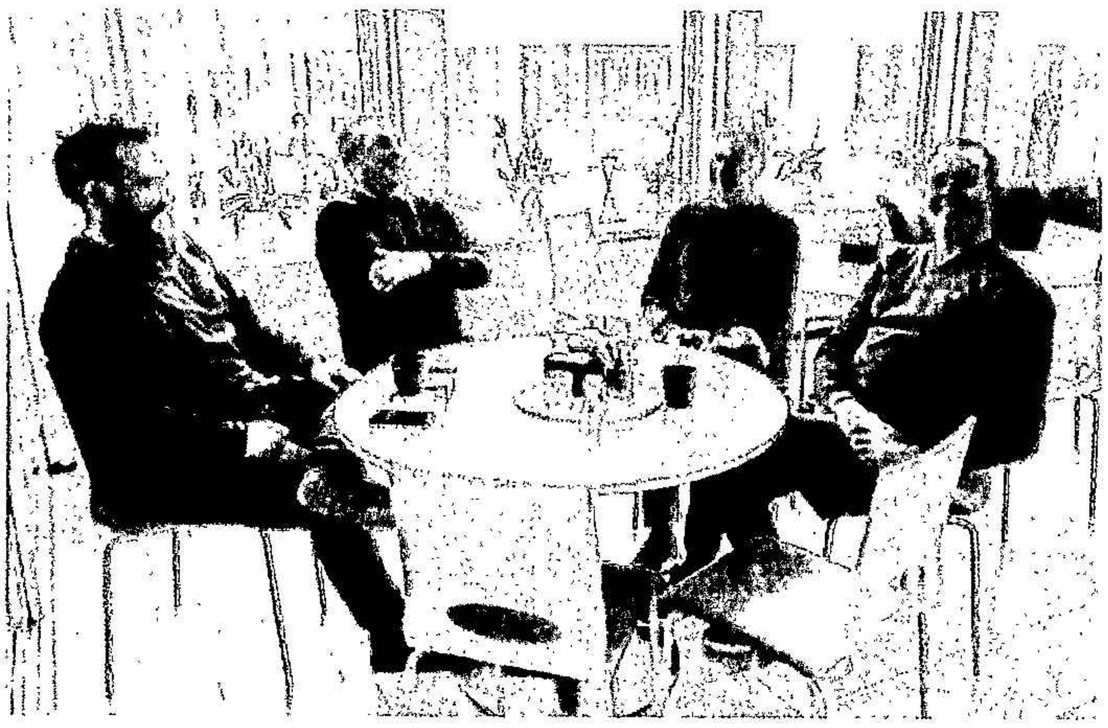
En annan del av det bosociala arbetet är den Boskola som vi har både för ungdomar och för människor som är nya i Sverige. Ett pass tar omkring tre timmar och innehåller information om allt ifrån källsortering till tvättstugan och regler kring boendet.

Vi arbetar också tillsammans med Västerviks kommun med sociala kontrakt där kommunen hyr en lägenhet av oss till en person som inte uppfyller de krav vi ställer på bostadssökande.

Vi är varandras arbetsmiljö

Den viktigaste resursen för att nå uppsatta mål är företagets personal och vår utgångspunkt är att människor som mår bra, både fysiskt och psykiskt, också presterar bra. Ledningsvisionen ”målmedvetna medarbetare med självförtroende och arbetsglädje” handlar bland annat om att tydliga mål kan nås på olika sätt beroende på individens förutsättningar.

Arbetsmiljö är den miljö vi vistas i när vi arbetar och vi skapar den tillsammans. Vi är alla varandras arbetsmiljö och den omfattar alla förhållanden på en arbetsplats: sociala, organisatoriska liksom fysiska förhållanden. Det kan handla om arbetets innehåll, möjligheter att påverka, utveckling i arbetet, organisationsklimat, ledarskap, belöning och diskriminering. Alla har rätt till, men också skyldighet att bidra till, en sund, säker och trygg arbetsmiljö.



Vårt systematiska arbetsmiljöarbete är en naturlig del av verksamheten och det omfattar alla fysiska, psykologiska och sociala förhållanden som har betydelse för arbetsmiljön.

Medarbetare som är glada och trivs på sin arbetsplats utvecklas positivt. Vi vill att våra medarbetare går till arbetet med ett leende. En bättre arbetsmiljö höjer kvaliteten på hela verksamheten och skapar goda resultat på alla andra av våra målområden.

Ekologisk hållbarhet

Klimatförändringarna är ett reellt hot mot kommande generationers möjligheter att leva på vår planet. 2022 har varit ett varmt år i hela Sverige och högsta temperaturen på 75 år uppmättes i Målilla i grannkommunen Hultsfred. Vi på Bostadsbolaget har en viktig roll i klimatanpassningen och har bestämt oss för att göra vår del. Vi ska minska vår energiförbrukning med 40 % till år 2030 jämfört med 2007.

Styrelsen sänkte 2022 avkastningskravet för våra energibesparande investeringar, så att vi kan göra fler investeringar under kortare tid. Styrelsen har även satt ett nytt mål för vår verksamhet - att senast vid utgången av 2025 producera minst 1 GWh egen energi. Genom att använda fjärrvärme som huvudsaklig uppvärmning blir vi klimatpositiva, och all el som vi köper externt är ursprungsgaranterad från vattenkraft.

Ekologisk hållbarhet	Enhet	2020	2021	2022
Bolagets miljöpåverkan				
Antal lägenheter i bolagets bestånd	st	3 288	3 316	3 316
Energianvändning i bolagets bestånd[1]	MWh	38 882	41 140	39 717
Energianvändning per lägenhet	kWh	11 876	12 406	11 977
Andel förnyelsebar energi som används av bolaget	%	95	97	97
Installerad effekt egenproduktion av energi	kWh	50 972	62 000	62 000
Antal laddstolpar för elbilar	st	16	20	23
Vattenförbrukning i beståndet	kbm	277 254	253 969	283 037
Vattenförbrukning per person	liter/dygn	114	105	117
Klimatavtryck per lägenhet	kg CO_2	548	380	364
Koldioxidutsläpp från fordon och bilar	Ton CO_2	67	80	53
Andel hyresgäster som tycker att Bostadsbolaget bidrar till en hållbar utveckling	%	80 %	89 %	83 %
Miljökrav i upphandling	Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

[1] Energianvändningen är normalårskorrigerad

20230514222727

LÅNGSIKTIGT MILJÖTÄNK

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

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

Våra gårdsmiljöer blir en viktig del i den framtida klimatanpassningen med lekytor, mötesplatser och grönytor. På våra stora fastigheter blir även lokalt omhändertagande av dagvatten en viktig del i vårt miljöarbete, samt kan underlätta bevattning under perioder då bevattningsförbud råder.

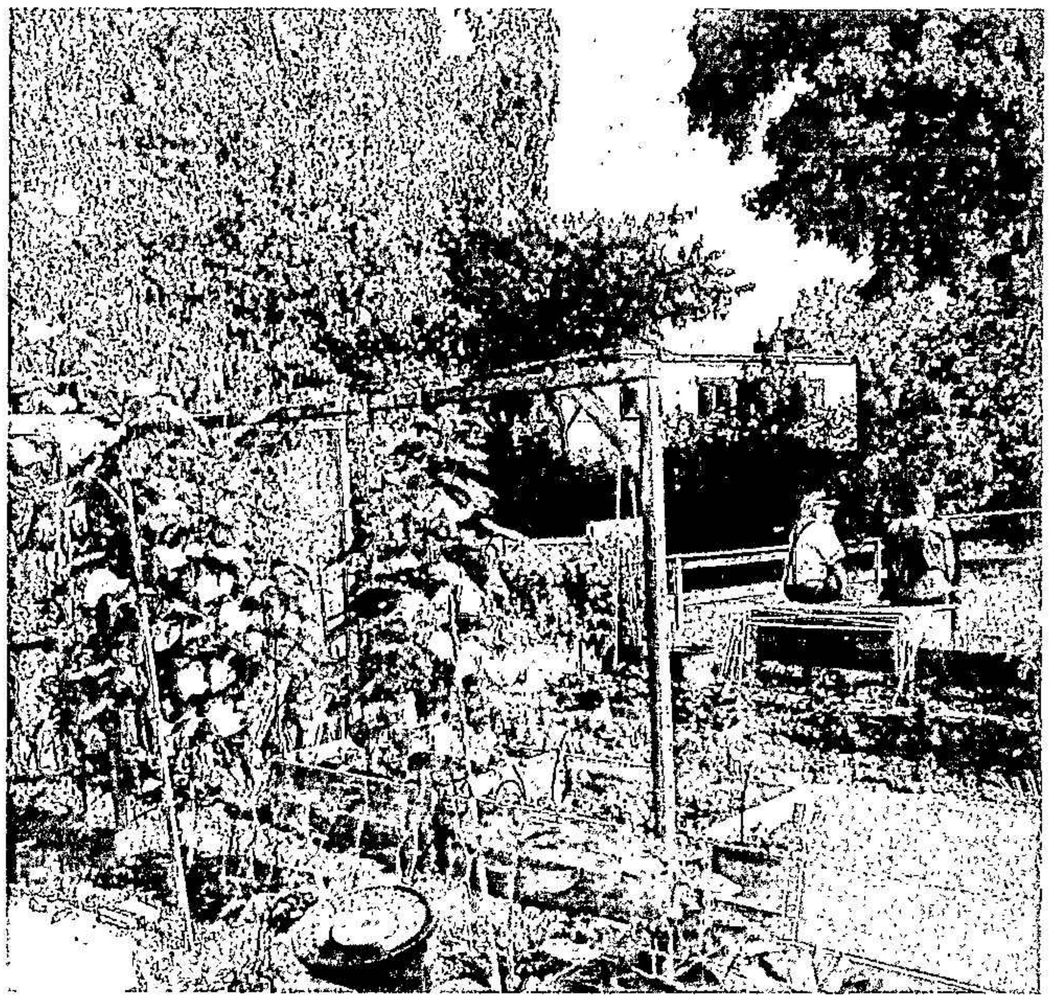
För att spara vatten har vi under flertalet år bland annat arbetat med ronderingar för att tidigt upptäcka vattenläckor, samt installerat vattenbesparande tvättmaskiner och kranar. I samband med vattenmätarbyten förra året, har vi kunnat minska trycksättningen på ingående ledningar vilket både minskar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

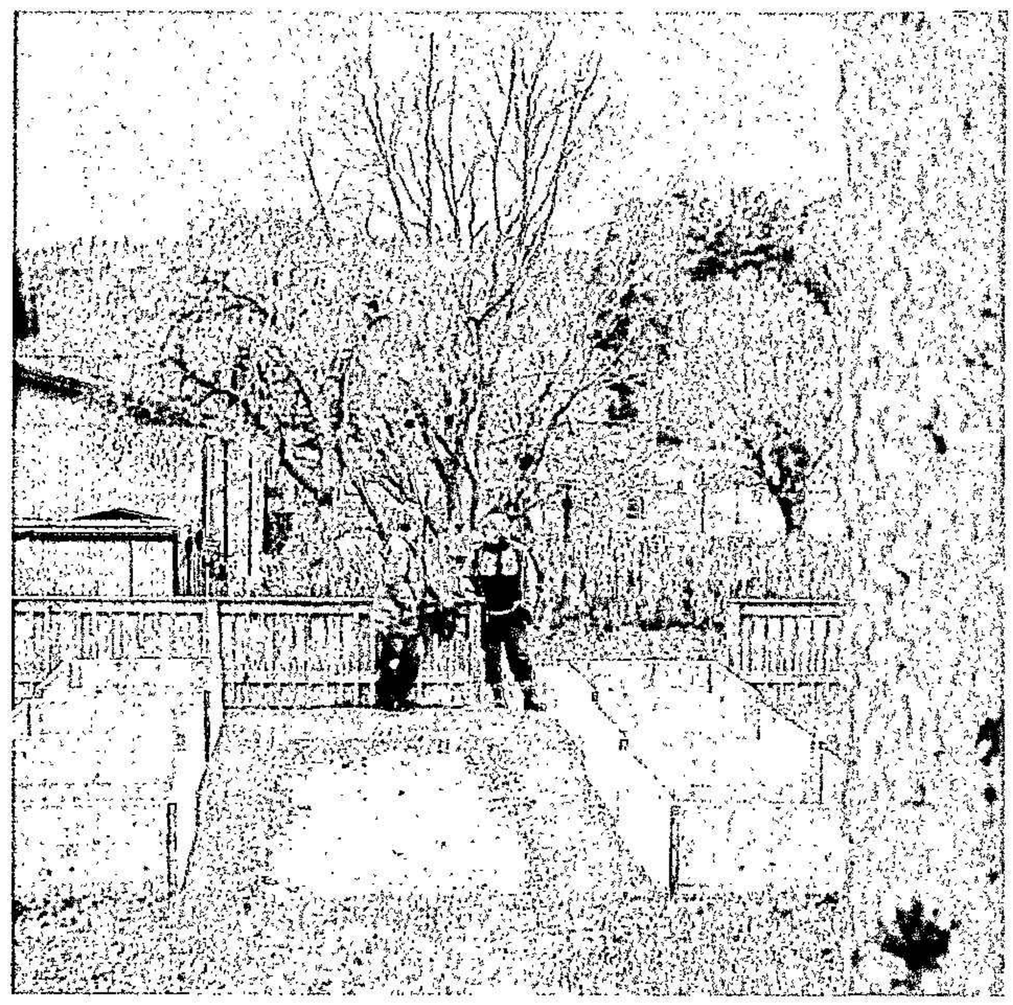
Hösten 2022 påbörjades en inventering av våra utemiljöer och grönytor som en del i vårt systematiska förbättringsarbete, där vi bland annat utgår från vad våra hyresgäster uttrycker i kundundersökningar. I flera av våra bostadsområden börjar det bli tid för en uppgradering gällande rabatter, buskar och träd.

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.

VBABs Energiförbrukning:
118 kWh/kvm
(Riket 132 kWh/kvm)

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

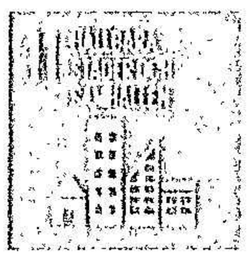




20230614222728

Energibesparing

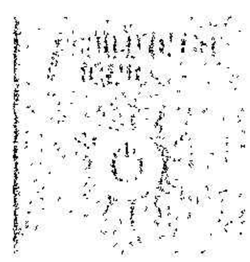
Ekologiskt hållbarhetsmål:
Producera 1 GWh egen energi



- Vi har ett system som mäter förbrukningen av energi på fastighetsnivå. Det hjälper oss både att hitta var behov av energibesparande åtgärder finns, samt gör det möjligt att upptäcka avvikelser i förbrukningen.
- Vi undersöker alltid möjligheten att installera solceller i samband med ny- och ombyggnation och styrelsen har hösten 2022 beslutat att bolaget vid utgången av 2025 ska producera 1 GWh egen energi.
- Vi arbetar systematiskt med energiprojekt som exempelvis byte av ventilationsaggregat eller komplettering med återvinning på befintliga system, tilläggsisolering av vindar och fasader samt byte av fönster. Vi byter även ut äldre ljuskällor mot LED-belysning.

Fossilbränslefritt

Ekologiskt hållbarhetsmål:
Fossilfritt 2025



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

Material och avfall

- Vi har källsortering i alla våra fastigheter och en plan för hur alla våra hyresgäster ska få möjlighet att källsortera alla fraktioner som återvinns i Västerviks kommun.
- Våra upphandlade leverantörer av byggmaterial är ISO 14001-certifierade och arbetar aktivt med att minska sin miljöpåverkan. Det leder till att vi bygger med mer miljövänliga produkter.
- I våra upphandlingar ställs krav på att anbudsgivare ska arbeta efter ett miljöledningssystem och bl.a. presentera det interna miljöarbetet.
- Vi källsorterar allt byggavfall i olika fraktioner som brännbart, metall, el och gips m.m.

Gifter och hälsa

- Vi testar alltid förekomst av PCB och asbest vid om- och nybyggnation och sanerar vid behov.
- Vid rivningar av fastigheter gör vi alltid en miljöinventering.
- Vi har fasat ut gifter i sådant som bekämpningsmedel, fasadtvätt och rengöringsmedel och vi använder hetvattenbekämpning av ogräs.
- Vi för ett kemikalieregister med hjälp av Svensk arbetshygien där vi får överskådlig information om risker med produktblad för alla kemikalier vi använder. Det gör det lättare för oss att hitta och byta ut hälsovådliga och miljöskadliga produkter. All personal har tillgång till listan och ska använda den som ett stöd vid inköp av produkter. Med hänsyn till miljön och personalens hälsa har vi valt att helt avstå från att använda härdplaster i lim, fogskum och lack.

20230514222729

Vår klimatpåverkan

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

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

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

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

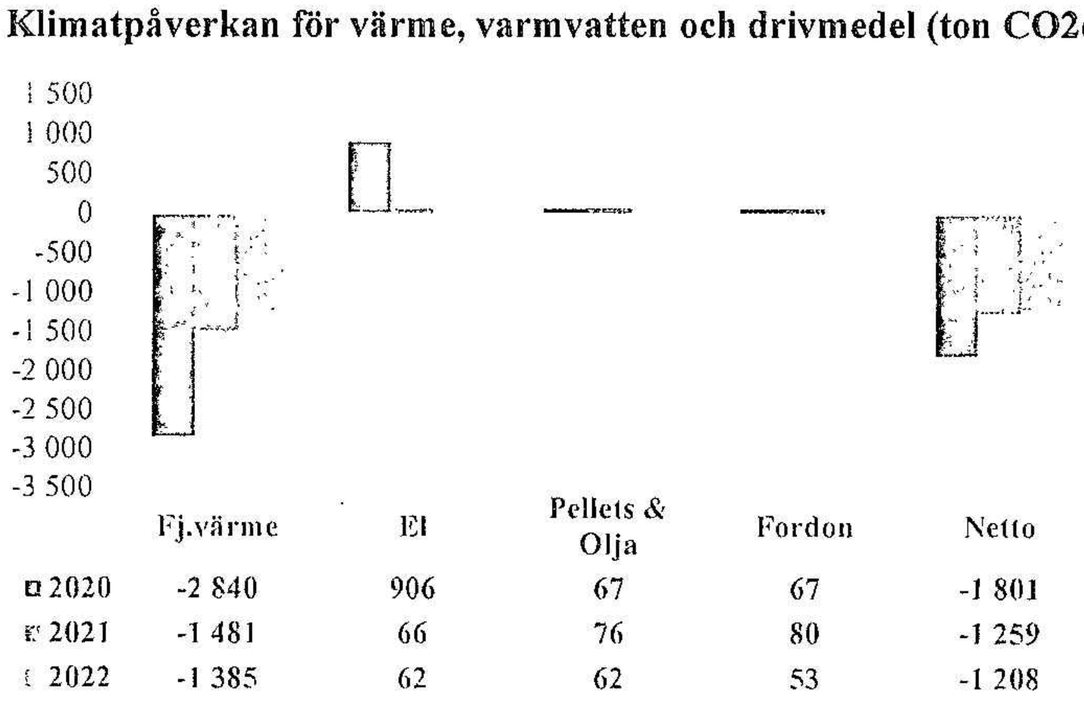
Vi deltar i Allmännyttans Klimatinitativ och där mäter vi klimatavtrycket med avseende på uppvärmning och varmvatten samt drivmedel.

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

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

Klimatbudget	Enhet	2019	2020	2021	2022
Fjärrvärme	tkr	1 501	1 420	740	692
El	tkr	-458	-453	-33	-31
Pellets	tkr	-11	-12	-9	-10
Olja	tkr	-20	-22	-29	-21
Fordon	tkr	-59	-33	-40	-26
SUMMA	tkr	**953**	**900**	**629**	**604**

Klimatpåverkan för värme, varmvatten och drivmedel (ton CO2e)



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

Ekonomisk hållbarhet

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

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

Ekonomisk hållbarhet		Enhet	2020	2021	2022
Förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet					
Underhållskostnad	befintligt bestånd	kr/kvm	188	211	302
Investering	färdigställd nyproduktion	antal lgh	34	28	0
	förvärv	antal lgh	0	0	0
Uthyrningsgrad	bostäder (kr)	%	99,2	99,2	99,2
	lokaler (kvm)	%	99,6	98,4	97,9
Driftnetto		kr/kvm	518	518	543
Avkastning[1]		%	5,2	4,8	5,1
Självfinansiering[2]		%	80,9	171,1	80,1
Hyresnivå		kr/kvm	1 053	1 070	1 094
Hyresförändring		%	1,8	1,5	2,15
Total inköpsvolym	Från samtliga leverantörer	tkr	390 462	391 629	455 977
	varav från lokala företag	*tkr*	*314 427*	*285 935*	*299 529*
Bygg-/fastighetsrelaterade inköp (ingår i total inköpsvolym)	Från samtliga leverantörer	tkr	237 088	230 205	284 424
	varav från lokala företag	*tkr*	*196 992*	*159 149*	*168 411*

[1] *Avkastning beräknas som rörelseresultat före finansnetto i förhållande till ingående balansomslutning*

[2] *Självfinansiering beräknas som summa rörelseresultat efter finansnetto och avskrivningar i förhållande till investeringar*

20230614227731

LÅNGSIKTIGHET I FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Bostadsbolaget äger 3 316 bostadslägenheter. Målsättningen är att tillhandahålla tryggt och bekvämt boende som passar i livets alla olika faser. Västerviks kommun har en åldrande befolkning. Därför satsar vi på att göra våra befintliga bostäder tillgängliga.

Bostadsbolaget äger fastigheter i centralorten Västervik och i Gamleby, Ankarsrum och Överum. Vi äger också särskilda boenden i Gunnebo, Hjorted och Edsbruk. I dagsläget är alla våra lägenheter uthyrda och vi hade en omflyttningsgrad på 15 procent under 2022. Det är något högre än året innan.

Bolagets ekonomiska styrka ligger i att vi har ett betydande bestånd av äldre och bra underhållna fastigheter. Vi har ett starkt fokus på förebyggande underhållsarbete där samtliga lägenheter ronderas under en 3-årsperiod. Vi genomför underhåll av våra bostäder utan hyreshöjningar för hyresgästerna. Under 2022 har vi lagt mer än 80 mkr på underhåll av vårt fastighetsbestånd inom Bostadsbolaget.

Vi planerar för att bygga i en ekonomiskt hållbar takt där självfinansiering utgör en viktig del av investeringen. Det gör oss mindre ränteberoende. Avkastningen, som är rörelseresultatet genom balansomslutningen, beror på vår investeringstakt. Ägaren sätter avkastningskrav årligen utifrån företagets bostadsinvesteringar. Kravet på avkastningsnivån har en minskande trend på grund av våra bostadsinvesteringar.

Vi prioriterar att bygga i attraktiva lägen för att försäkra oss om att fortsätta ha en hög uthyrningsgrad även i framtiden. Byggnationen av det nya särskilda boendet i Gamleby har pågått under hela 2022 och när det står färdigt kommer vi att ha ytterligare 52 lägenheter i särskilda boenden mitt i Gamleby. Projekteringen av 21 bostäder på Centrumgården, ett stenkast från hamnen i Västervik, har återupptagits under 2022 och byggstart sker under 2023.

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

Spadtag särskilt boenden och häloscentral i Gamleby

20230614222732

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 bildades i december 2009, och kostnader som tidigare legat på primärkommunen hanterades istället av fastighetsbolaget.

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

Resultaträkning (tkr)	Ägda		Sålda Tjänster		Förvaltade	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	323 372	317 699	143 904	149 626	95 428	91 281
Fastighetskostnader	- 244 362	- 240 254	- 141 142	- 148 369	- 89 885	- 88 738
RÖRELSERESULTAT	*79 011*	*77 445*	*2 761*	*1 257*	*5 544*	*2 543*
Finansnetto	- 25 598	- 25 420	- 1	- 1	- 15	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**53 412**	**52 025**	**2 760**	**1 256**	**5 529**	**2 543**

En detaljerad resultaträkning per affärsområde finns i not 1.

Samordning - bra för både Bostadsbolaget och kommunen

Ser vi till de rent ekonomiska resultaten av affärsområdena ***Sålda Tjänster*** och ***Förvaltade***, verkar de vara av mindre betydelse för Bostadsbolaget. Det stora resultatet ligger inom affärsområdet ***Ägda***. Den här konstellationen har dock inneburit större möjligheter till underhåll och utveckling av kommunens verksamhetslokaler samtidigt som kommunen får ett större ekonomiskt utrymme för sin kärnverksamhet.

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

Vi har driftkontor nära våra kunder – genom förvaltningsavtalet delar Bostadsbolaget och TjustFastigheter på fastighetsskötarna vilket ger förutsättningar till fler lokala driftkontor och en mer kostnadseffektiv och rationell fastighetsskötsel. Vi delar kostnader mellan båda bolagen för kontorsutrymmen, maskiner och system.

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

20230514227333

Vi skapar affärer för det lokala näringslivet

Under 2022 köpte Bostadsbolaget och TjustFastigheter tillsammans varor och tjänster för 456 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 hela verksamheten.

Inköpsvolymerna är betydande för det lokala näringslivet. Lokala företag levererade varor och tjänster för närmare 300 miljoner kronor till oss under 2022. 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	455 977	284 424
varav från lokala företag i Västerviks kommun	299 529	168 411
varav från regionala företag	51 879	45 991

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

Vi handlar från många leverantörer

Våra totala inköp under 2022 omfattade nästan 456 miljoner kronor. Vi handlade från 659 olika leverantörer, vilket var en liten minskning jämfört med året innan. Ser vi till leverantörer i Västerviks kommun, dvs lokala leverantörer, minskade dessa något i antal från 292 stycken 2021 till 288 under 2022. Även regionala leverantörer minskade. Vi för löpande dialoger med våra leverantörer både med avseende på hur de upplever oss och hur vi upplever deras leveransförmåga.

Under 2022 har vi under hösten bjudit in till träffar inför ramavtalsupphandlingar. Vi vill gärna se att fler deltar på dessa träffar, så att vi på ett så bra sätt som möjligt kan anpassa oss och skapa förutsättningar för näringslivet. Utöver att vi berättar om upphandlingsförfarandet, ger träffarna möjlighet till öppen dialog kring framtida utmaningar och möjligheter.

TYP AV LEVERANTÖR	2021	2022
Lokal	292	288
Regional	54	47
Övriga	325	324
TOTALT ANTAL LEVERANTÖRER	671	659

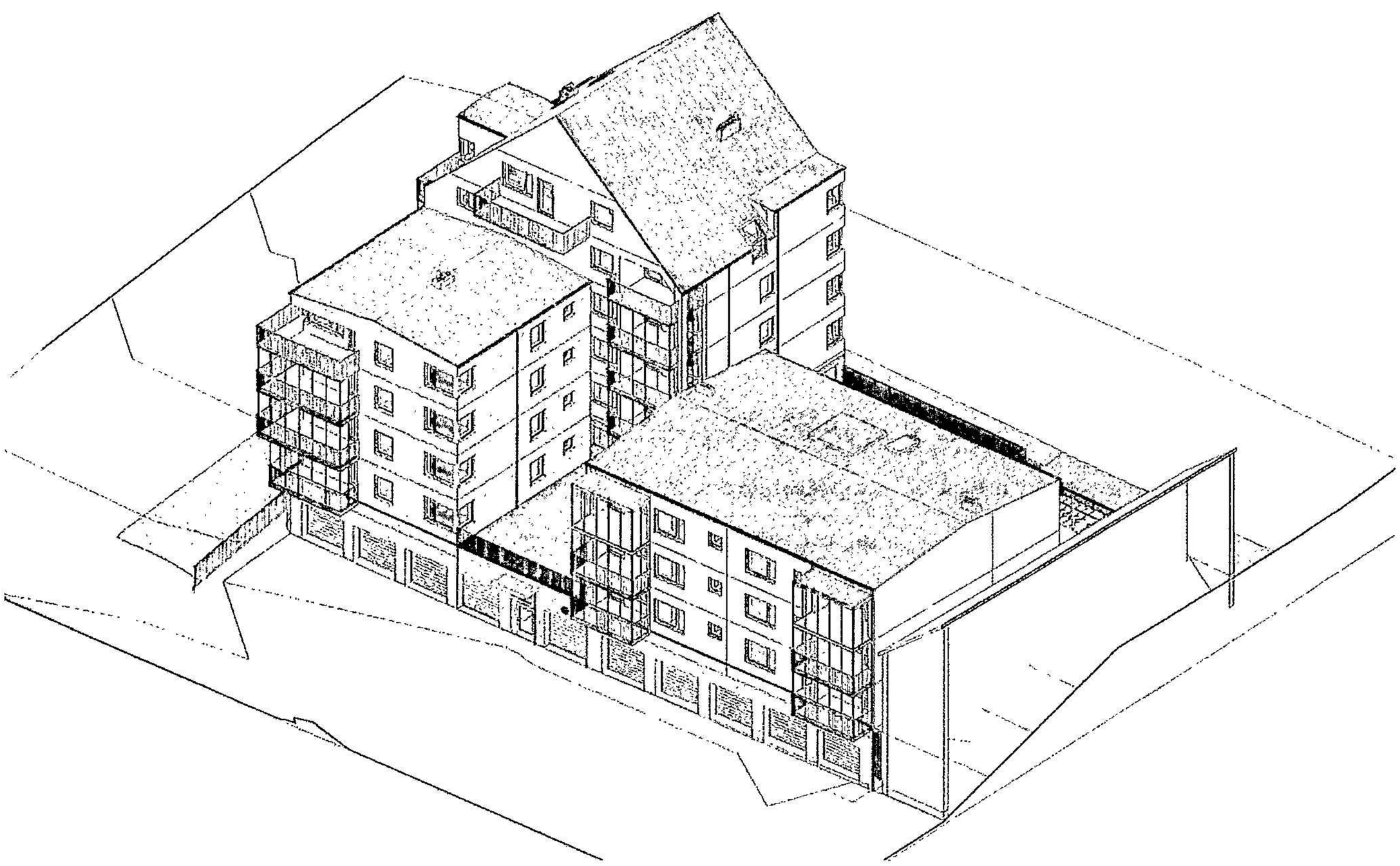
Hållbarhetsmatris

OMRÅDE	SIDA	KOMMENTAR
Miljö		
Policy		Kommunkoncernens Energi- och klimatstrategi, Avfallsstrategi, Träbyggnadsstrategi och Allmännyttans klimatinitiativ samt Ägardirektiv.
Tillämpning av policy	18-21	Våra insatser har framför allt riktat in sig på att minska energiförbrukningen och våra utsläpp av koldioxid. Vi arbetar också med avfallshantering, inklusive utsortering av matavfall, och minskning av giftiga kemikalier samt sanering av asbest och PCB. Vi har även påbörjat ett arbete med att se över våra fastigheters dagvattenhantering.
Väsentliga risker		Den globala uppvärmningen och gifter med extremväder som följd.
Exempel på aktiviteter	19-20	Energibesparande projekt, utbyte av fordon till el- eller biobränsledrivna, maskiner och redskap som drivs av fossilbränsle till eldrivna, ersätta olja och diesel mot HVO i fordon och oljepannor. Samtliga medarbetare får en hållbarhetsintroduktion av vår interna hållbarhetscoach.
Resultatindikatorer	18, 21	
Sociala förhållanden		
Policy		Bolagets riktlinjer för uthyrning samt Ägardirektiv.
Tillämpning av policy	12-17 & 22-25	Genom vårt sätt att vara hyresvärd och en del av Västerviks kommunkoncern vill vi bidra till ett gott samhälle och livskvalitet varje dag.
Väsentliga risker		Minskande och åldrande befolkning, bostadsöverskott, minskad uthyrning, sociala problem som ensamhet, utslagning eller gängbildningar.
Exempel på aktiviteter	14	Vi ger förtur i bostadskön för den som flyttar till Västervik för att börja arbeta. Sociala träffpunkter där äldre får stimulans och gemenskap.
	14, 17	Fixaren arbetar med att förebygga fallolyckor i hemmet och sparar på så vis både skattepengar och lidande. Vårt bosociala arbete bidrar till att våra hyresgäster trivs hos oss och vårt förebyggande arbete minskar risken för vräkningar och göra människor bostadslösa.
	15	Vi bygger trygghetsboenden där äldre får tillgängligt boende med möjligheter till social gemenskap.
	23	Vi bygger nytt i ekonomisk försvarbar takt och förädlar vår fastigheter för att bidra till att erbjuda bra boende i kommunen.
	24-25	Vi genomför årligen omfattande inköp, varav en stor del genomförs med lokala företag. Det bidrar till ett välmående lokalt näringsliv.
Resultatindikatorer	12, 22	

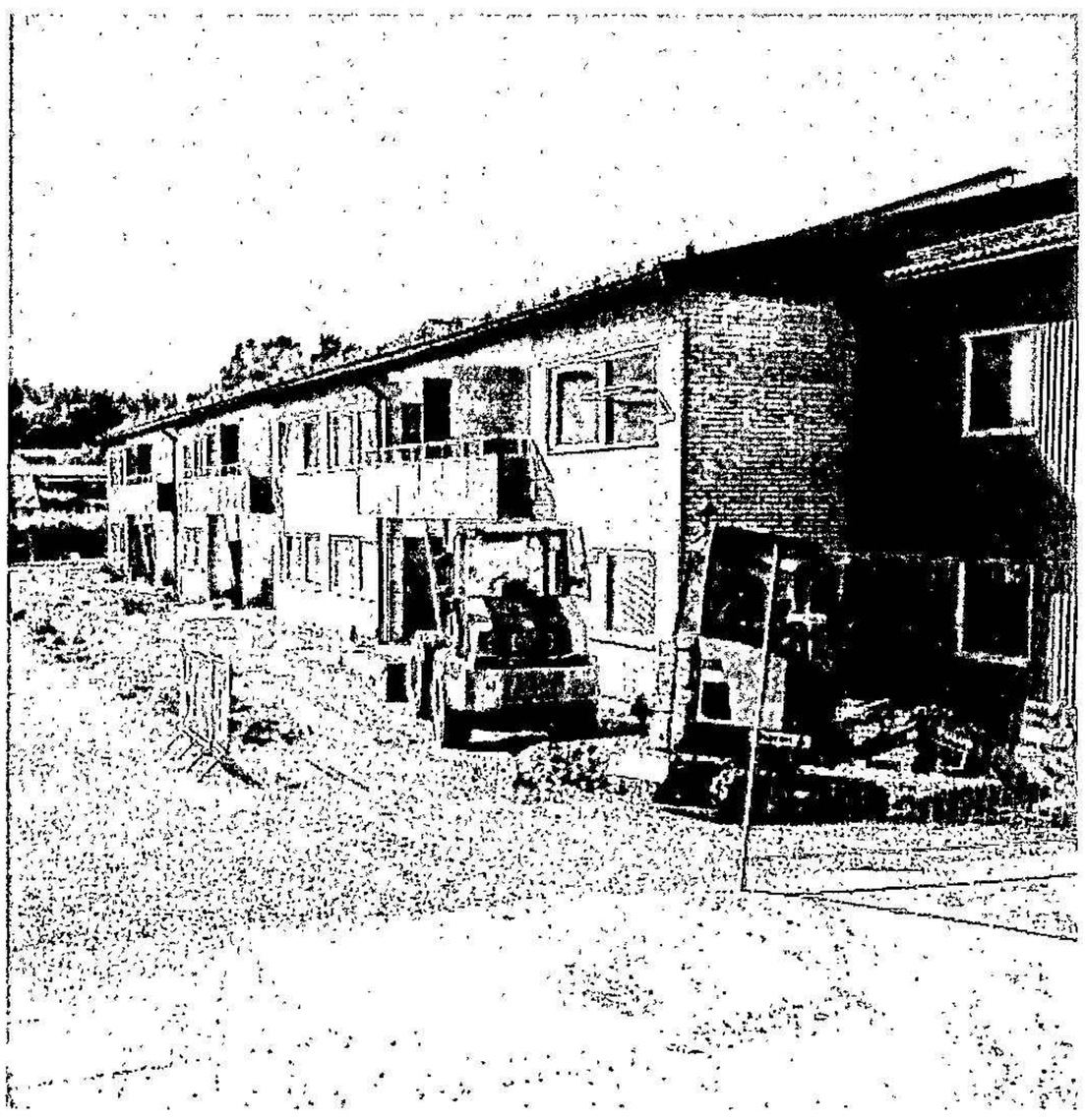
OMRÅDE	SIDA	KOMMENTAR
Personal		
Policy		Kollektivavtal och policys inom personalområdet kring arbetsmiljö och hälsa liksom avtal om samverkan med fackliga organisationer. Strategisk kompetensförsörjningsplan.
Tillämpning av policy	13, 16 & 17	Ledarna har en generös inställning till utbildning och karriär inom bolaget. Bolaget satsar mycket resurser på kvalitetsutveckling och deltar i flera koncernövergripande projekt för att utveckla arbetssätten. Vi värnar om varandra och har ett systematiskt arbetsmiljöarbete, med tonvikt på att vi alla är en del av varandras arbetsmiljö.
Väsentliga risker		Kompetensförsörjning, kunskapsförluster i samband med pensionsavgångar, ohälsa, otrivsel, arbetsskador, ohälsosam stress.
Exempel på aktiviteter	7, 13, 17	Handlingsplaner baserade på medarbetarundersökningen. Bolaget satsar mycket på utbildning och utveckling av medarbetarna och han en personalklubb som ordnar aktiviteter och studieresor.
Resultatindikatorer	7, 12	
Mänskliga rättigheter		
Policy		Rätten till bostad. Lönekartläggning för jämställda löner, jämställdhets- och mångfaldspolicy och policy mot kränkande särbehandling, policy om huskurage. Bosocialt arbetssätt där vi arbetar för rätten till bostad genom sociala kontrakt och samtal och stöd till människor som av olika anledningar riskerar att förlora sitt besittningsskydd.
Tillämpning av policy	14-15, 17	Vi har en transparent rekryteringsprocess och vi anstränger oss för att öka mångfalden när vi rekryterar. Vi genomför lönekartläggningar för att upptäcka ojämställda löner inför varje löneförhandling. Våra fastighetsskötare med driftkontor i våra bostadsområden arbetar nära hyresgästerna och gör orosanmälan när människor eller husdjur far illa.
Väsentliga risker		Diskriminering, frakasserier, utanförskap
Exempel på aktiviteter	13-14, 17	Bosocialt arbetssätt där vi främjar rätten till bostad samt olika arbetssätt och aktiviteter för att minska segregation och öka gemenskap i våra områden.
Resultatindikatorer	12	
Antikorruption		
Policy		Interna styrdokument mot mutor och bestickning, internrepresentation och rätten att beställa, attestera och utanordna.
Tillämpning av policy		Riktlinjerna är implementerade i verksamheten sedan flera år. Ekonomisystemet är designat för att upptäcka oegentligheter, bland annat genom bedragerifilter, krav på dubbla attester vid utanordning och manuella kontroller av kostnader för exempelvis representation.
Väsentliga risker		Mutor och att anställda köper saker för eget bruk på företagets bekostnad.
Exempel på aktiviteter	16	Genom vår verksamhetsutveckling har vi etablerade arbetssätt och rutiner för att följa upp våra resultat att utvecklar våra interna system för verksamhetsuppföljning för att upptäcka eventuella avvikelser.

20130422736

Nybyggnation Långholmen



Stamrenovering



20230614122737

Resultaträkning

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

Belopp i tusental kronor

	NOT	2022	2021
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2	306 339	300 268
Övriga förvaltningsintäkter	3	6 829	8 777
Aktiverat arbete för egen räkning		13 414	12 756
Ersättning från förvaltningsavtal och sålda tjänster	4	236 161	236 806
Summa nettoomsättning	11	**562 743**	**558 606**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5,6,7,8,11	-264 083	-257 938
Underhållskostnader		-13 524	-11 074
Kostnader sålda tjänster		-128 978	-141 763
Fastighetsskatt		-5 342	-5 009
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-63 331	-61 577
Övriga rörelsekostnader		-171	0
Summa fastighetskostnader		**-475 429**	**-477 361**
RÖRELSERESULTAT		**87 314**	**81 245**
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	0
Övriga ränteintäkter		64	135
Räntekostnader	11	-25 678	-25 557
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**61 700**	**55 824**
Förändring av periodiseringsfond		3 715	697
Skatt på årets resultat	10	-13 802	-11 593
ÅRETS RESULTAT		**51 613**	**44 928**

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

20230614227738

Balansräkning
per 2022-12-31

Belopp i tusental kronor

TILLGÅNGAR

	NOT	2022	2021
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	1 482 983	1 468 018
Mark	13	106 608	106 572
Markanläggningar	14	40 446	39 576
Pågående ny- och ombyggnader	15	102 869	29 087
Förbättringsutgifter på annans fastighet	16	1 524	1 770
Inventarier	17	10 489	8 691
Summa materiella anläggningstillgångar		*1 744 918*	*1 653 713*
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i andra företag	18	637	550
Andra långfristiga fordringar	19	1 627	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		*2 263*	*550*
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror och förnödenheter		1 468	1 180
Pågående arbeten för annans räkning		166	157
Summa varulager		*1 634*	*1 337*
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	26	47 959	52 213
Skattefordringar		3 729	0
Övriga kortfristiga fordringar	26	9 779	4 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20, 26	8 815	3 009
Summa kortfristiga fordringar		*70 282*	*59 542*
Kassa och bank	21	*0*	*0*
Summa omsättningstillgångar		**71 916**	**60 879**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 819 098**	**1 715 142**

20230614227 39

Balansräkning

per 2022-12-31

Belopp i tusental kronor

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022	2021
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		27 243	27 243
Summa bundet eget kapital		*34 243*	*34 243*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		374 792	329 945
Periodens resultat		51 613	44 928
Summa fritt eget kapital		*426 404*	*374 873*
Summa eget kapital		**460 647**	**409 116**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	22	39 310	43 025
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och skatter	23	52 186	38 098
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	24	1 122 427	1 100 688
Summa långfristiga skulder		*1 122 427*	*1 100 688*
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	26	56 711	45 168
Skatteskulder		0	184
Övriga kortfristiga skulder	26	19 171	14 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25, 26	68 647	64 714
Summa kortfristiga skulder		*144 530*	*124 216*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 819 098**	**1 715 142**

20230514227740

Rapport över förändringar i eget kapital

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

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

20230614227 41

Kassaflödesanalys

	2022		2021	
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	61 700		55 824	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	63 331		61 577	
Reavinst som ingår i resultatet	-276		-163	
Reaförlust som påverkat resultatet	170		0	
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1 627		0	
Summa	**126 552**		**117 238**	
Utbetald inkomstskatt	-1 735		-4 069	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	**124 817**		**113 169**	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	-297		-258	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-10 347		-8 892	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	20 314		-12 036	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**134 487**	**134 487**	**91 983**	**91 983**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetalning för investering i fastigheter och pågående projekt	-149 530		-65 360	
Utbetalning för investering i annans fastighet	0		0	
Utbetalning för investering i inventarier	-5 177		-3 261	
Inbetalning från försäljning av fastigheter	0		0	
Inbetalning från försäljning av inventarier	276		160	
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	-1 714		167	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-156 145**	**-156 145**	**-68 294**	**-68 294**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av nyttjande av koncernkredit	21 739		-23 633	
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-81		-65	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**21 658**	**21 658**	**-23 698**	**-23 698**
Årets kassaflöde		0		-9
Likvida medel vid årets början	0		9	
Likvida medel vid årets slut	0		0	

20230614227742

Tilläggsupplysningar och noter

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER
Årsredovisningen för 2022 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

INTÄKTER
Nettoomsättningen innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i bolagets löpande verksamhet. Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter redovisas som intäkt i den period uthyrningen avser. Bolaget vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

LEASING
Samtliga leasingkostnader redovisas som operationella leasingavtal och leasingutgifterna kostnadsförs linjärt.

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

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

SKATTER
Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell och uppskjuten skatt.

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

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

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

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

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

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

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

20230614227743

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

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

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

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

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

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

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

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

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

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

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

20230614227744

NOT 1

Resultaträkning per Affärsområde

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

Belopp i tusental kronor

	AO Ägda		AO Sålda tjänster		AO Förvaltade	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning						
Hyresintäkter	305 976	300 170			362	98
Övriga förvaltningsintäkter	3 982	4 773	9	963	2 800	3 041
Aktiverat arbete för egen räkning	13 414	12 756				
Ersättning från förvaltningsavtal och sålda tjänster			143 895	148 663	*92 266*	88 143
Summa nettoomsättning	**323 372**	**317 699**	**143 904**	**149 626**	**95 428**	**91 281**
Fastighetskostnader						
Driftkostnader	- 163 568	- 164 065	- 11 826	- 6 351	- 88 648	- 87 522
Underhållskostnader	- 13 524	- 11 074				
Kostnader sålda tjänster			- 128 978	- 141 763		
Fastighetsskatt	- 5 342	- 5 009				
Avskrivningar och nedskrivningar	- 61 927	- 60 106	- 167	- 255	- 1 237	- 1 216
Övriga rörelsekostnader			- 171			
Summa fastighetskostnader	**- 244 362**	**- 240 254**	**- 141 142**	**- 148 369**	**- 89 885**	**- 88 738**
RÖRELSERESULTAT	**79 011**	77 445	**2 761**	**1 257**	**5 544**	**2 543**
Resultat från finansiella anläggningstillgångar						
Övriga ränteintäkter	62	135				
Räntekostnader	- 25 660	- 25 555	-1	-1	- 15	
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**53 412**	**52 025**	**2 760**	**1 256**	**5 529**	**2 543**

För mer information om våra affärsområden, se sida 24.

20230614227745

		2022	2021
NOT 2	**HYRESINTÄKTER**		
	Bostäder	230 303	223 601
	Lokaler	79 392	80 033
	Övrigt	3 241	3 013
	Summa	**312 936**	**306 646**
	Avgår outhyrda objekt		
	Bostäder	-523	-523
	Lokaler	-4 190	-3 996
	Övrigt	-377	-335
	Hyresrabatter	-1 507	-1 525
	Summa	**-6 597**	**-6 379**
	SUMMA HYRESINTÄKTER	**306 339**	**300 268**
NOT 3	**ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER**		
	Ersättningar	1 697	1 730
	Sidointäkter	3 499	4 589
	Kundfakturerade kostnader	29	96
	Återvunna fordringar	39	60
	Försäljning värme, el och vatten	1 290	1 165
	Försäljning Västerviks Teater & Konferens	0	975
	Vinst avyttring inventarier	276	163
	Vinst avyttring fastighet	0	0
	SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	**6 829**	**8 777**
NOT 4	**ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL OCH SÅLDA TJÄNSTER**		
	Avtalad ersättning drift	97 795	90 683
	Fordran/skuld drift	-5 529	-2 539
	Nettoersättning drift	92 266	88 143
	Fakturerad ersättning underhåll	31 464	26 939
	Nettoersättning underhåll	31 464	26 939
	Fakturerad ersättning investeringsprojekt	90 475	108 467
	Nettoersättning investeringsprojekt	90 475	108 467
	Fakturerad ersättning övrig förvaltning	21 956	13 257
	Summa	**236 161**	**236 806**
	SUMMA SKULD FÖRVALTNING	**-5 529**	**-2 539**

20230514227746

		2022	2021
NOT 5	**DRIFTKOSTNADER**		
	Reparationer/fastighetsskötsel	-35 167	-33 832
	Taxebundna kostnader	-52 176	-52 877
	Uppvärmning	-44 304	-43 422
	Personalkostnader	-87 950	-89 015
	Övriga driftskostnader	-44 486	-38 792
	SUMMA DRIFTKOSTNADER	**-264 083**	**-257 938**
NOT 6	**PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER**		
	Meddelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor		
	Antal anställda (= årsarbeten)	145,5	140,4
	varav män	83 %	80 %
	Antal styrelseledamöter och VD	10	10
	varav män	80 %	80 %
	Uppgift om sjukfrånvaro		
	Total sjukfrånvaro	3,6 %	2,5 %
	- långtidssjukfrånvaro	0,9 %	0,1 %
	- sjukfrånvaro för män	3,2 %	2,5 %
	- sjukfrånvaro för kvinnor	5,5 %	2,6 %
	- anställda - 29 år	3,2 %	3,5 %
	- anställda 30 - 49 år	2,5 %	2,7 %
	- anställda 50 år -	4,5 %	2,3 %
	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	Löner och andra ersättningar	71 249	69 770
	Sociala kostnader	24 571	24 018
	Pensionskostnader	9 006	8 641
	Summa	**104 826**	**102 429**
	Löner m.m. fördelat mellan ledning och övriga anställda		
	Styrelse och VD: löner och andra ersättningar	2 117	2 054
	Styrelse och VD: sociala kostnader	2 047	1 704
	varav pensionskostnader VD	1 112	*852*
	Summa	**4 164**	**3 758**
	Övriga anställda: löner och andra ersättningar	69 132	67 717
	Övriga anställda: sociala kostnader	31 530	30 955
	varav pensionskostnader övriga anställda	7 893	*7 788*
	Summa	**100 662**	**98 672**

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

20230614227447

		2022	2021
NOT 7	**ERSÄTTNING TILL REVISORER**		
	- Revision		
	Deloitte	141	116
	- Konsultation		
	Deloitte	113	147
	Lekmannarevisorer		
	- Revision	134	134

NOT 8 LEASINGAVTAL

Operationella leasingavtal - leasetagare
Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende fordon. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal exklusive lokalhyror uppgår till 851 kkr (1 110 kkr).

NOT 9	**AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR**		
	Planenliga avskrivningar		
	Byggnader	-57 152	-55 443
	Markanläggningar	-2 724	-2 668
	Förbättringsutg på annans fastighet	-247	-247
	Inventarier	-3 208	-3 219
	Summa planenliga avskrivningar	**-63 331**	**-61 577**
	Nedskrivningar		
	Byggnader	0	0
	Summa nedskrivningar	0	**0**
	SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	-63 331	-61 577
NOT 10	**SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**		
	Aktuell skatt	-1 735	-4 069
	Uppskjuten skatt	-12 068	-7 524
	SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-13 802**	**-11 593**
	Avstämning årets skattekostnad		
	Resultat före skatt	65 415	56 521
	Skatt enligt gällande skattesats	-13 475	-11 643
	Skatt hänförlig till ränteavdragsbegränsning	-101	0
	Tillägg återförd periodiseringsfond	-80	-47
	Ej avdragsgilla kostnader	-56	-48
	Ej skattepliktiga intäkter	1	0
	Schablonränta på periodiseringsfonder	-44	-45
	Skatt hänförlig till tidigare år	-47	190

20230614227748

		2022	2021
	Temporära skillnader i avskrivningar på fastigheter	-1 806	-1 744
	Skattemässigt kostnadsfört underhåll	13 873	9 268
	Aktuell skatt	-1 735	-4 069
	Temporär skillnad byggnad	-11 713	-7 353
	Temporär skillnad markanläggning	-378	-195
	Temporär skillnad annans fastighet	24	24
	Temporär skillnad rivningskostnader	0	0
	Uppskjuten skatt	-12 068	-7 524
	S:A SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**-13 802**	**-11 593**
NOT 11	**KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER**		
	Andel till/från koncernföretag		
	Nettoomsättning	60 %	61 %
	Driftkostnader	36 %	38 %
	Räntekostnader	100 %	100 %
NOT 12	**BYGGNADER**		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 364 779	2 232 161
	Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-50 331	-33 716
	Nyanskaffningar/omfördelningar under året	72 207	132 618
	Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	-90	-16 614
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 386 565**	**2 314 448**
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-787 041	-731 598
	Årets avskrivningar enligt plan	-57 152	-55 443
	Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och utrangeringar	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-844 193**	**-787 041**
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-59 389	-59 389
	Årets nedskrivning	0	0
	Återförs: Ackumulerade nedskrivningar på försäljning och utrangering	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-59 389**	**-59 389**
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**1 482 983**	**1 468 018**
	TAXERINGSVÄRDE	**1 331 105**	**1 144 733**
	MARKNADSVÄRDE	**2 800 000**	**2 800 000**

Metod och antagande, se sida 35.

[redacted]

20230614227749

		2022	2021
NOT 13	**MARK**		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	106 572	105 226
	Nyanskaffningar under året	36	1 346
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 608	106 572
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**106 608**	**106 572**
	TAXERINGSVÄRDE	**395 628**	**374 176**
NOT 14	**MARKANLÄGGNINGAR**		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 366	61 820
	Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-356	-356
	Nyanskaffningar/omfördelningar under året	3 595	5 546
	Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	0	0
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**70 605**	**67 010**
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 559	-22 892
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 724	-2 668
	Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-28 283**	**-25 559**
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
	Årets nedskrivning	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-1 875**	**-1 875**
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**40 446**	**39 576**
NOT 15	**PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER**		
	Ingående nedlagda kostnader	29 087	86 623
	Under perioden nedlagda kostnader	84 793	38 336
	Under perioden genomförda omfördelningar	-11 011	-95 872
	UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	**102 869**	**29 087**

20230614227S0

		2022	2021
NOT 16	**FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER I ANNANS FASTIGHET**		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 030	4 030
	Nyanskaffningar under året	0	0
	Försäljningar och utrangeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 030**	**4 030**
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 260	-2 013
	Försäljningar och utrangeringar	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-247	-247
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2 506**	**-2 260**
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**1 524**	**1 770**
NOT 17	**INVENTARIER**		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	59 246	56 334
	Nyanskaffningar under året	5 177	3 262
	Försäljningar och utrangeringar	-1 301	-350
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**63 122**	**59 246**
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-50 555	-47 686
	Försäljningar och utrangeringar	1 130	350
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 208	-3 219
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-52 634**	**-50 555**
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**10 489**	**8 691**
NOT 18	AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG		
	Ingående anskaffningsvärde	550	607
	Årets förändringar		
	Tillkommande värdepapper	87	0
	Avgående värdepapper	0	-57
	UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**637**	**550**
NOT 19	**ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**		
	Kapitalförsäkring	1 627	0
	SUMMA	**1 627**	**0**

20230614227S1

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022	2021
Förutbetalda kostnader		
Förutbetalda försäkringspremier	1 842	1 706
Övriga förutbetalda kostnader	5 992	697
Upplupna intäkter		
Övriga upplupna intäkter	981	606
SUMMA	**8 815**	**3 009**

NOT 21 KASSA OCH BANK

Kassa	0	0
Bank, plusgiro	0	0
SUMMA	**0**	**0**

NOT 22 OBESKATTADE RESERVER

Periodiseringsfond 2016	0	6 446
Periodiseringsfond 2017	7 354	7 354
Periodiseringsfond 2018	7 901	7 901
Periodiseringsfond 2019	5 981	5 981
Periodiseringsfond 2020	8 451	8 451
Periodiseringsfond 2021	6 892	6 892
Periodiseringsfond 2022	2 731	0
SUMMA	**39 310**	**43 025**

NOT 23 AVSÄTTNINGAR

Latent skatt	50 166	38 098
Pensionsutfästelse	2 020	0
SUMMA	**52 186**	**38 098**

20230614227S2

NOT 24 ÖVRIGA SKULDER

	2022	2021
Skuld Västerviks kommun, löptid tillsvidare	400 000	400 000
Skulder som förfaller inom:		
<1 år	209 504	189 186
1-5 år	455 129	511 503
>5 år	57 794	0
SUMMA	**1 122 427**	**1 100 688**

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 2022 var 2,4 %. För 2021 var snitträntan 2,27 %.

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader:		
Löneskuld inklusive sociala avgifter	10 779	10 466
Upplupna räntor	1 003	706
Övriga upplupna kostnader	14 488	16 146
Förutbetalda intäkter:		
Förutbetalda hyror och avgifter	24 221	21 338
Övriga förutbetalda intäkter	18 155	16 059
SUMMA	**68 647**	**64 714**

NOT 26 FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG

Hyres- och kundfordringar	44 528	50 915
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 671	1 291
Leverantörsskulder	2 858	1 867
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 277	37 360

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

20230614227S3

NOT 27 DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel 426 404 435 kr.
Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 172 200 kr.
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 426 232 235 kr.

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022	2021
Ställda säkerheter		INGA
Kapitalförsäkring	1 627	
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande Fastigo	1 404	1 360
Förbindelse avseende investeringsstöd	26 306	27 129
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

Barnhörna på restaurang Nätet

20230614222754

Nyckeltalssammanställning

	2022	2021	2020	2019	2018
NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET					
Omsättning mkr	563	559	524	513	516
Direktavkastning inkl. räntebidrag %	8,8	8,4	8,8	8,8	10,3
OPERATIVA NYCKELTAL [1]					
Driftkostnader, kr/m²	560	572	516	517	502
Underhållskostnader, kr/m²	50	42	45	55	50
Fastighetsskatt, kr /m²	20	19	19	19	16
Summa	**630**	**633**	**580**	**591**	**568**
Rörelseintäkter, kr /m²	1 156	1 150	1 099	1 095	1 094
Driftnetto, kr /m²	534	518	518	504	527
Hyra bostäder, kr/m²	1 094	1 070	1 053	1 019	991
Omflyttning %	15	14	14	12	12
NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING [1]					
Uthyrningsgrad, bostäder %	99,2	99,2	99,2	99,2	99,2
Uthyrningsgrad, lokaler %	97,9	98,4	99,6	99,5	99,1
Räntetäckningsgrad %	558,4	530,1	485,5	480,8	515,8
NYCKELTAL FÖR KAPITAL					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m²	6 078	6 088	5 905	5 690	5 110
Soliditet %	27,0	25,8	23,0	22,0	22,0
Kassaflöde, Mkr	125,0	117,4	114,2	96,7	101,2
ÖVRIGT					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 316	3 316	3 288	3 254	3 191
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	268 178	265 125	262 388	256 490	254 980
Genomsnittlig area (BOA)	207 392	204 688	202 628	198 754	197 902

NYCKELTALSDEFINITIONER

Driftnetto
Rörelseintäkter - driftkostnader - underhåll.

Räntetäckningsgrad
Driftnetto / räntekostnader.

Direktavkastning
Driftnetto i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Uthyrningsgrad
Debiterad hyra i förhållande till bruttohyra.

Soliditet
Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen. Bolagsskatten har sänkts från 22 % innan 2019, till 21,4 % för åren 2019 och 2020. Från 2021 är bolagsskatten 20,6 %. Soliditeten för 2022 beräknas till eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Kassaflöde
Resultat efter finansiella poster + avskrivningar.

[1] *Avser egna fastigheter.*

20230614122755

Västervik den 16 mars 2023

Ruth Piatek-Wallin, ordf.

Roger Axmon, v. ordf.

Michael Andersson

Hans Gustavsson

Elisabet Johansson

Dan Larsen

Kennet Lind

Krister Örnfjäder

Sven-Åke Lindberg, VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits

den 21 mars 2023

Deloitte AB

Johan Nilsson, auktoriserad revisor

20230514227556

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Västerviks Bostads AB
organisationsnummer 556050-3095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerviks Bostads AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-28. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 8-47 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerviks Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 11-28.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

20230614227S7

för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

20230614227S8

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Västervik den 21 mars 2023

Deloitte AB

Johan Nilsson
Auktoriserad revisor

20230614227S9

VÄSTERVIKS KOMMUN

Kommunens revisorer

Till årsstämman i Västerviks Bostads AB
Organisationsnummer 556050-3095

Till fullmäktige i Västerviks kommun

Granskningsrapport för år 2022

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

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

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

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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Västervik 2023-03-23

Britt-Louise Källmark Lennart Petersson Sven Öberg

Ivar Svensson

20230514227760

Fastighetsbestånd

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

FASTIGHET	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	GARAGE	BOA+LOA
Sandholmen 8			28	3	8	39	3 317			27	3 317
Johannesberg 2		46	6	26		78	5 597	1	100	18	5 697
Lilla Ringholmen, Borgö 1 -3	17	87	43	12	2	161	10 332	15	1362	14	11 694
Kornet 1, Musköten 1 m fl	55	103	101	34		293	22 302	7	854	71	23 156
Kolven 1	44	8				52	2 227	9	680		2 907
Låringen 19, 24, Ludvigsb 5, 10	92	236	139	30		497	30 834	29	1936	108	32 770
Låringen 19			16	4		20	1 684				1 684
Ludvigsborg 11		18	4			22	1 437				1 437
Göken 2		9	3			12	849	1	64		913
Ludvigsborg 7, 12								2	1040		1 040
Kompassen 9	5	8				13	547	1	309		856
Templet 4	1	1		2		4	288			1	288
Motorn 9	2	2	3			7	458				458
Propellern 19				4		4	440				440
Smugglaren 3		12	7	5		24	1 796	1	206	12	2 002
Trakteraren 18	7	4	5	3	1	20	1 473	5	931	4	2 404
Gasten 5	1	16	20	4		41	2 942			42	2 942
Bryggaren 24		4		4	1	9	793	4	83	9	876
Stuverum 1:69				6		6	624				624
Stuverum 1:70				7		7	728				728
Stuverum 1:71			12			12	1 044				1 044
Prosten 10		7	9	2	1	19	1 677				1 677
Prosten 23	33	2				35	1 414	2	2031		3 445
Tunnbindaren 6	44					44	797	2	2497		3 294
Syrenen 4								2	220		220
Slipen 1	8	8	9	1	2	28	2 109	1	98	15	2 207
Kapellet 5		4	3			7	528				528
Långholmen 3								3	774		774
Berggrunden 2		2	5	3		10	802				802
Tjuren 2		68	23	13		104	7 194	3	1075		8 269
Tjuren 14		6				6	348				348
Tjuren 15		4				4	288	1	93		381
Renen 4		4				4	256				256
Renen 5		2		2		4	328				328
Oxen 42		2		2		4	328				328
Ringblomman 7		4				4	264	1	77		341
Lien 21	1	4				5	334	1	93		427
Lien 3 ,4, 7	17	4				21	717	1	105	2	822
Syrenen 1								1	3516		3 516
Rosen 9			6			6	470	1	85		555
Vidjan 19								45	6850	24	6 850
Vallmon 31-32	24	73	69			166	10 207	19	246	22	10 453
Vallmon 47	3	14	15	4		36	2 338	1	54	5	2 392
Vallmon 7	6	7		5		18	1 219	2	7		1 226
Vallmon 46								2	250		250
Bryggaren 23								18	6066	41	6 066
Residenset 26								3	4970	2	4 970
Topasen 1	39	12				51	2 040	11	1181		3 221
Grenadjären 21		4	4			8	504	2	27	4	531
Bärnstenen 11		1	5			6	430				430
Bärnstenen 10	2		1	3		6	474	1	17	2	491
Bärnstenen 9		1	5			6	450	3	45	2	495
Agaten 10	1	4	2			7	434				434
Mimer 4	64					64	1 990	2	2085		4 075
Mimer 5									400		400

20230614227191

20230614227G2

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

OBEBYGGDA FASTIGHETER

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

Ankarsrum 1:128 - Tjustvägen 2, Ankarsrum

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

Ankarsrum 1:96 - Tjustvägen 11-17, Ankarsrum

Ankarsrum 1:211 - Tjädervägen 8, Ankarsrum

Fiskarna 8 - Slånbärsstigen 3, Gamleby

Överum 11:3 - Svensbackevägen 6, Överum

Överum 2:38 - Svedjevägen 2, Överum

Överum 2:88 - Svedjevägen 8-10, Överum

Edsbruk 1:7 - Tjustvägen, Edsbruk

FASTIGHET	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	GARAGE	BOA+LOA
Nätet 1, 144, 145 & 128	80	149	150	30	1	410	26 670	19	2818	71	29 488
Didrikslund 1		22	28			50	3 656				3 656
Kalkalgen 1		24	24			48	3 312	1	20		3 332
Isräfflan 2								3	1183		1 183
Summa Västervik	**546**	**986**	**745**	**209**	**16**	**2 502**	**161 290**	**228**	**44 448**	**496**	**205 738**
Gunnebo 1:96	28	2				30	945	3	1766		2 711
Summa Gunnebo	**28**	**2**				**30**	**945**	**3**	**1766**		**2 711**
Nynäs 1:196	15	7				22	898	2	1171		2 069
Nynäs 1:195	26	1				27	931	1	2000		2 931
Summa Hjorted	**41**	**8**				**49**	**1 829**	**3**	**3171**		**5 000**
Ankarsrum 1:208	15	18	8	2		43	2 522	1	10	24	2 532
Ankarsrum 1:134								8	600		600
Ankarsrum 1:133		20				20	1 140	11	136		1 276
Ankarsrum 1:223 B		8	8			16	1 144				1 144
Ankarsrum 1:223 A	25					25	1 047	2	1118	10	2 165
Ankarsrum 1:250, 251, 256		10	12			22	1 646	2	30		1 676
Summa Ankarsrum	**40**	**56**	**28**	**2**		**126**	**7 499**	**24**	**1894**	**34**	**9 393**
Väven 2	14	52	48	14		128	9 004	11	235	47	9 239
Vattumannen 2	8	2				10	408				408
Katedern 5	8	14	6	2		30	1 767	11	1071		2 838
Linjalen 1	45	77	52	11		185	11 693	20	527	24	12 220
Katedern 12								1	766		766
Katedern 12		12	8			20	1 312				1 312
Väven 1		4				4	288	1	93		381
Kardan 1		4				4	288	1	93		381
Vävskeden 1		4				4	288	1	93		381
Vattumannen 3		4				4	288	1	93		381
Diakonen 1		18				18	1 110				1 110
Linnéan 7	15	21	15			51	3 084	3	119	12	3 203
Blockflöjten 4								2	725		725
Ullevi 8:10		4				4	288	1	93		381
Vitsippan 3		4				4	288	1	93		381
Laxen 19	42					42	797	1	2020		2 817
Summa Gamleby	**132**	**220**	**129**	**27**		**508**	**30 903**	**55**	**6021**	**83**	**36 924**
Överum 2:69, 11:8, 2:77	10	27	12			49	2 873	5	793	1	3 666
Överum 1:8	25					25	877	3	2129		3 006
Överum 1:9			2			2	215				215
Summa Överum	**35**	**27**	**14**			**76**	**3 965**	**8**	**2922**	**1**	**6 887**
Hasselö 3:8											
Ed 10:9	25					25	844	2	1596		2 440
Summa Edsbruk	**25**					**25**	**844**	**2**	**1596**		**2 440**
SUMMA	**847**	**1 299**	**916**	**238**	**16**	**3 316**	**207 275**	**323**	**61 818**	**614**	**269 093**
TOTALT I DRIFT	*847*	*1 299*	*916*	*238*	*16*	*3 316*	*207 275*	*323*	*61 818*	*614*	*269 093*

20230614227764

BOSTADS BOLAGET

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