Vätterhem
Hem för livet

ÅRSREDOVISNING 2015

BOSTADS AB VÄTTERHEM

Bostads AB Vätterhem bildades 1942 och är ett av totalt sex kommunala bostadsaktiebolag verksamma i Jönköping, den tionde största kommunen i landet. Bolaget äger och förvaltar drygt 150 fastigheter med 8 367 lägenheter vilket motsvarar 13 % av samtliga bostäder och 30 % av samtliga hyresrätter i kommunen. I lägenhetsbeståndet ingår bland annat 600 studentlägenheter och ett flertal serviceboenden. Därutöver äger och förvaltar bolaget 337 lokaler om 96 556 kvm med varierande användningsområden såsom affärs- och kontorslokaler, förskolor etc. Närmare 17 000 personer bor i företagets lägenheter, vilket motsvarar ungefär var sjunde invånare i Jönköpings kommun.

ÅRET I KORTHET

- Omsättningen förbättras och uppgår till 627 928 tkr (612 501) och resultatet efter finansiella poster uppgår till 163 801 tkr (74 462).
- Efterfrågan på lägenheter i regionen är fortsatt mycket god och uthyrningsgraden uppgår till 99,9 % (99,9).
- Företagets satsning på underhåll och upprustning fortskrider och underhålls-åtgärder utförs för 112 559 tkr (118 247) motsvarande 175 kr/kvm (185).
- Nyproduktion av totalt 134 lägenheter (34) färdigställs.
- Överenskommelse träffas med hyresgästorganisationen om en genomsnittlig höjning av bostadshyran med 0,575 % (1,15) från och med 1 januari 2016.

Foto: Johan Lind, Jönköping Energi

INNEHÅLL
ÅRSREDOVISNING 2015
BOSTADS AB VÄTTERHEM
(Organisationsnummer 556012-3704)

VD har ordet	4
Detta är ”VätterHem”	8
Fastigheter	8
Hyresgäster	10
Medarbetare	12
Miljöarbete	14
Finansiering	16
Vätterhems företagsplan 2016 - 2023	17
Styrelse, revisorer och ledning	18
Förvaltningsberättelse	21
Bolagets verksamhet	21
Fastigheter	22
Verksamhet under räkenskapsåret	23
Finansiering	24
Nettoomsättning och resultat	25
Utsikter för framtiden	25
Risk- och känslighetsanalys	26
Förslag till vinstdisposition	28
Finansiella rapporter	30
Flerårsjämförelse	30
Resultaträkning	31
Balansräkning	33
Kassaflödesanalys	35
Redovisnings- och värderingsprinciper	36
Noter och tilläggsupplysningar	38
Revisionsberättelse	45
Granskningsrapport	46
Fastighetsförteckning	47
CSR Hållbarhetsredovisning	50
CSR-rapport 2015	52
Vad är CSR?	53
Socialt ansvarstagande	55
Miljöansvar	57
Ekonomisk hållbarhet	59
Samspel med intressenter	61
God arbetsmiljö	63
Jämställdhet och integration	67
Definitioner	74

Årsstämma
Bostads AB Vätterhems årsstämma äger rum fredagen den 18 mars 2016, kl 10.30.
Elmia, Jönköping.

VD har ordet

Recept för kontinuitet och utveckling
Det här är mitt och den nya styrelsens första årsbokslut för Bostads AB Vätterhem. Ekonomin i ett bolag är en central funktion och min paroll är att intäkterna alltid ska var högre än kostnaderna. Det är intäkterna som styr och sedan ska vi vara bäst på låga kostnader så att vi får ut så mycket valuta för pengarna som möjligt enligt känt smålandsmanér.

2015 går till historien som Vätterhems främsta resultat någonsin sedan starten 1942. Resultatet på 163 mkr beror på försäljningar av fastigheterna Advokaten och Bäret, sänkta finanskostnader, att vi gör mer i egen regi och införandet av ett nytt redovisningssystem K3, där delar av underhållskostnaderna bokförs som investeringar istället för som kostnader. Det innebär att resultatet efter skatt, 124 mkr går in i vårt egna kapital och att vi stärker vår soliditet som nu uppgår till cirka 17 procent. Ett rejält hopp uppåt. Därmed motsvarar vi ägardirektivens anvisningar om en soliditet i intervallet 15-20 procent.

Vår balansräkning ligger för närvarande på cirka 3,2 miljarder kronor. Fastighetslånen ligger på oförändrad nivå, 2,4 miljarder kronor. Investeringsnivån stannade vid cirka 200 mkr för detta år.

Omsättningen för året blev 627 mkr och ett flertal kostnadsposter har minskat 2015. Det som ökat är personalkostnader som beror på avsättningar, utbildningar, organisations-förändringar och att vi utökat med flera medarbetare för att göra mer i egen regi. Hyreshöjningen inför 2016 blev blygsam och stannade vid 0,58 procent, vilket motsvarar hälften av vårt yrkande.

Starkt underhållsprogram och bostadsbyggande
Under året har vi fortsatt med ett starkt underhållsprogram. Vi har lagt 195 mkr i underhåll inklusive komponentbyte. Det innebär 304 kronor per kvadratmeter och år och ligger rejält över SABO-snittet. Stamrenoveringen på Råslätt är nu i det närmast avslutad och för närvarande pågår takrenoveringar i området. Även nytt passersystem har införts och parkeringsdäcken har renoverats. I Österängen har det skett byte av lägenhetsdörrar, takbyten, renovering av källartrappor och lekplatser samt radonsanering. På Öxnehaga har vi lagt stora summor på badrumsrenoveringar och för två gårdar har vi bytt tak, fönster, renoverat fasader och installerat ny ventilation. I City har det skett en rad mindre insatser men även stamrenovering, balkongrenoveringar och översyn av hissar har utförts.

Under 2015 har vi färdigställt tre stycken bostadsprojekt. I början av vårkanten stod kvarteret Vasa färdigt med 32 inflyttningsklara lägenheter i Österängen. Ett välbyggt och prisvärt bostadsprojekt. Runt sommaren tillkom 23 nya lägenheter på Fagerslätt i Huskvarna. Även detta ett funktionellt och bra bostadsprojekt. Avslutningsvis var det inflyttning till Ormhuset på Strandängen i mitten av november. Även här var allt uthyrt och fastigheten har sedermera fått Stadsbyggnadskontorets arkitekturpris. Ett värdigt landmärke för denna nya stadsdel.

Under året drog vi också igång etapp två av Strandängen som inrymmer 129 lägenheter i de så kallade kultur- och gatuhusen. Projektering har pågått för kvarteret Klippan och Ekhagen. 4 nya lägenheter har skapats när vi ställt om gamla lokaler till bostäder. Vi tappade en markanvisningstävling i Kungsängen där vi gärna byggt 63 lägenheter. Summa summarum så har vi tillskapat 134 nya bostäder detta år. Ett bra facit som vi ska öka något.

Offensiv organisationsutveckling
Utöver renoveringar och investeringar har det skett en organisatorisk utveckling. Vätterhem blev innan sommaren certifierade enligt ISO-systemet 9001 och 14 001. En milstolpe i bolagets historia. Detta nya verksamhetssystem lägger en långsiktig grund för ständiga förbättringar och utveckling av effektiva rutiner och uppföljning.

Företagsplan 2016-2023
Med början i maj har vi påbörjat framtagningen av en helt ny företagsplan som ska gälla under perioden 2016-2023. Ambitionen är att bli Sveriges ledande bostadsbolag som utvecklar framtidens stadsdelar. Arbetet har involverat alla medarbetare, styrelse och ledning samt andra intressenter. Nu har vi en förankrad företagsplan med en tydlig vision, affärsidé, värdegrund, målsättningar, strategier och inte minst en klar finansiering.

Hyresgästundersökning
I somras kom resultat från vår kundundersökning. Vi fick det främsta resultatet Vätterhem någonsin fått. Vi har 87,4 procent nöjda kunder och nästan inga missnöjda hyresgäster. Över 90 procent rekommenderar oss som hyresvärd och på vissa frågor om trygghet och trivsel fick vi över 90 procent. Materialet bryts ner till varje bovärd som får en individuell åtgärdsplan för sina fastigheter.

Den grafiska profilen har också varit föremål för översyn och justering. Vi behöver bli mer synliga och modernisera vårt framträdande på olika digitala kanaler. En ny hemsida, en ny kommunikationsplattform och ny strategi för digitalisering har arbetats fram. Liksom en ny slogan som ramar in hela bolaget. Vätterhem – Hem för livet.

Även nya uthyrningsregler har blötts och stötts under året och ska presenteras för styrelsen i början av årsskiftet.

Vi har också infört en ny förvaltarorganisation på våra områdeskontor. Det innebär att vi infört en ny tjänst, förvaltare som är chef för ett team bovärdar och arbetsledare som är chef för ett team med reparatörer och trädgårdsarbetare. Skälet är att vi vill ha ett ledarskap, där ansvarig chef inte har mer än tio personer under sig. På så sätt blir ledarskapet mer aktivt, synligt och närvarande. Det blir lättare att återkoppla och utveckla verksamheten. Denna förändring har förhandlats med fackliga organisationer. På huvudkontoret har vi utvecklat ekonomiavdelningen med flera nya funktioner och ändrat namn till administrativ avdelning. Här ingår numera ekonomi, löner, personal och administration.

I takt med att vi ska bygga fler bostäder har vi inlett en översyn av vår nyproduktionsprocess och hur vi ska standardisera och utveckla egna Vätterhemshus som kan upprepas och ge volymfördelar.

Året avslutades med att vi genomförde en ny medarbetarundersökning som vi kommer att bearbeta och jobba vidare med under 2016. Svarsfrekvensen blev 97 procent.

Jag vill också framför mitt stora tack till förra VD:n Kent Sandén som lagt en stark grund för bolagets framtid. Jag vill även tacka den förra styrelsen för ett gott arbete och inte minst varje medarbetare i Vätterhem som verkligen gör skillnad. Vi är ett väldigt starkt team och det känns som en stor förmån att få leda detta framåtsträvande företag. Det har även varit en förmån att intervjua, träffa och samtala med alla i olika omgångar. Det finns ingen dag som varit vanlig på Vätterhem. Det här är ett varmt och hjärtligt företag, där vi alla ska kunna påverka och vara delaktiga i utvecklingen.

Utblick 2016 – att förverkliga företagsplanen
Under 2016 bygger vi vidare på Strandängen, påbörjar bostadsprojekten i Ekhagen och Klippan samt räknar med att dra igång ett nytt bostadsprojekt till under året, för att klara ägardirektiven med 150 påbörjade lägenheter. Utöver detta träffar vi flera andra byggare i Jönköping för att utveckla ömsesidiga samarbeten eller byta mark med varandra.

Omfattande underhåll
Underhållet fortsätter på en hög och stabil nivå. Trygghetsboendet i Öxnehaga kommer att renoveras och här ska vi utveckla nya moderna koncept med socialförvaltningen och Jönköpings Energi.

Utvecklingen av Råslätt är ett prioriterat område. Här ska vi medverka till att en ny vårdcentral kommer till stånd liksom att vi fortsätter med tak- och fasadrenoveringar samt förstärker miljöprofilen för området. Vi kommer också att genomföra olika satsningar för att stärka integrationen i området. På Österängen ska cirka 80 lägenheter få nya balkonginglasningar och cirka 40 lägenheter ska få ny köksinredning. Utöver detta sker takrenoveringar i området. I City ska våra fastigheter moderniseras och framför allt få estetiska lyft i form av ommålningar, fasadrenoveringar, lägenhetsförbättringar och förstärkning av gårdsmiljöer.

I vår kommer en helt ny hemsida och nya uthyrningsregler att lanseras liksom en ny grafisk profil. Detta kommer att synas på våra byggskyltar, vid alla renoveringar, på våra arbetskläder, bilar och maskiner. Även nya arbetskläder ska tas fram.

Sist men inte minst ska vi fortsätta att utveckla våra processer så att vi drar nytta av vårt nya verksamhetssystem. Det innebär tydliga roller med ansvar och befogenheter, klara gränssnitt och att vi integrerar delarna så att processen blir smidiga och effektiv.

Resultatet bedöms hamna kring 65 mkr.

Jönköping den 22 februari 2016

Thorbjörn Hammerth
VD

FASTIGHETER

Bostads AB Vätterhem skapar förutsättningar för ett attraktivt boende genom att kontinuerligt underhålla och förädla det befintliga bostadsbeståndet. Utöver detta tillkommer nyproduktion med hög kvalitet i attraktiva områden inom Jönköpings kommun.

Bostads AB Vätterhem förvaltar vid verksamhetsårets utgång drygt 150 fastigheter samtliga belägna inom Jönköpings kommun. Antalet lägenheter uppgår till 8 367 (8 309) med en sammanlagd yta av 545 589 kvm (540 876) och med en geografisk spridning och fördelning över fyra bostadsområden enligt följande.

- Råslätt 34 %
- Österängen, Tenhult m.fl 24 %
- Centrala Jönköping 24 %
- Öxnehaga 18 %

Fastigheternas karaktär och ålder varierar men huvuddelen av beståndet är byggt (värdeår) mellan 1965 och 1975.

Vidare förvaltas 337 lokaler (339) till en sammanlagd yta av 96 556 kvm (96 722) med varierande användningsområden. Därutöver tillkommer ett stort antal garage, bilplatser och övrigt fastighetskomplement.

Marknadsandel

Det totala antalet lägenheter i Jönköpings kommun uppgår till 63 200 varav cirka 27 500 med hyresrätt. Vätterhems andel motsvarar 13 % respektive 30 % av det kommunala beståndet.

Bokfört värde

De färdigställda fastigheterna har ett bokfört värde, inklusive avskrivningar utöver plan, av 2 855 186 tkr (2 621 849), motsvarande 4 446 kr/kvm (4 112).

Taxeringsvärde

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 4 152 833 tkr (4 211 485), varav byggnadsvärde 3 194 187 tkr (3 236 599).

Marknadsvärde

Fastighetsmarknaden i Jönköpings kommun har även under 2015 utvecklats starkt. Marknadsvärdet på företagets färdigställda fastigheter har beräknats internt och bedöms uppgå till 7 500 000 tkr (7 100 000).

Redovisning i balansräkningen

Bostads AB Vätterhem redovisar enligt gällande redovisningsregler fastigheterna till anskaffningsvärde med avdrag för årliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Vätterhem bygger framtidens bostäder
Jönköpings kommun växer årligen med närmare 1 200 invånare och behovet av bostäder är stort. Ett av våra viktigaste uppdrag är därför att aktivt medverka till samhällsbyggandet. Inte minst för att kunna bemöta en tilltagande efterfrågan av bostäder som förväntningar och uppdrag ifrån såväl kommuninvånare som ägare.

Nyproduktion under 2015
Av verksamhetsårets ny-, till- och ombyggnader kan följande nämnas
- I kv Stensholm i Huskvarna har en nyproduktion av 23 lägenheter (1 603 kvm) färdigställts med inflyttning under februari månad.
- I kv Vasa i bostadsområdet Österängen har en fastighet omfattande 32 lägenheter (2 215 kvm) färdigställts.
- I kv Tåget i bostadsområdet Strandängen har en fastighet omfattande 79 lägenheter (6 352 kvm) färdigställts. Fastigheten utgör första etappen i en planerad produktion av närmare 700 lägenheter. Fastigheten befinner sig i ett av Jönköpings mest attraktiva område och företagets ambition är att skapa ett energisnålt och för övrigt ekologiskt bostadsområde.

Underhåll
Bostads AB VätterHem skapar förutsättningar för ett attraktivt boende genom att kontinuerligt underhålla och förädla det befintliga fastighetsbeståndet. Under verksamhetsåret har underhållsåtgärder utförts till ett sammanlagt belopp av 112 559 tkr (118 247).

Lägenhetsunderhåll i form av tapetsering, golvbyten, utbyte av kyl, frysar m.m. har utförts till ett belopp av ca 29 400 tkr (34 700 tkr).

Valfritt lägenhetsunderhåll
Ett stort antal hyresgäster har valt att mot avgift tidigarelägga något slag av underhåll inom ramen för det valfria lägenhetsunderhållet. På motsvarande sätt har ett flertal hyresgäster avstått från erbjudet underhåll och istället valt en hyresreducering s.k. underhållsrabatt. Under verksamhetsåret har underhållsrabatt lämnats för avstått underhåll intill ett belopp av 3 131 tkr (3 004).

Ventilationskontroll
Bostads AB VätterHem ska enligt gällande lagstiftning för fastighetsägare genomföra en särskild ventilationskontroll av fastigheterna. Vid utgången av verksamhetsåret är cirka 74 % (74) av aktuella lägenheter och 88 % (88) av aktuella lokaler godkända.

DIPLOM

”Vätterhem tilldelas Stadsbyggnadspriset 2015 i klassen God Arkitektur för nyproduktionen Ormhuset”

HYRESGÄSTER

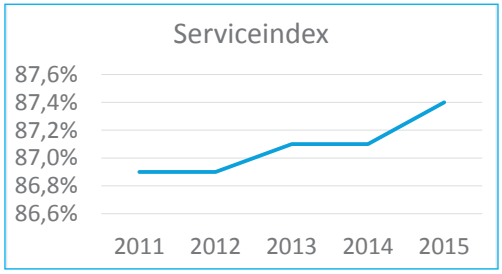
Det bor cirka 17 000 personer i Vätterhems fastighetsbestånd. Bland våra hyresgäster finns alla åldrar och typer av hushåll i livets alla skeden finns representerade. Allt ifrån förskolor, studentbostäder till trygghetsboenden och äldrebostäder. Utöver bostadslägenheter äger och förvaltar Vätterhem även ett stort antal lokaler.

Såväl hyreslägenheter som lokaler förmedlas av företagets marknadsavdelning. Efterfrågan på bostäder är mycket hög och antalet lägenhetsansökningar uppgår närmare 800 st/månad. Årligen tecknas närmare 2 500 hyreskontrakt.

Av- respektive omflyttning i fastighetsbeståndet är låg och uppgår till 10 (10) respektive 3 % (3) exklusive kategoriboende.

Hyresgästenkät

Under verksamhetsåret har Vätterhem genomfört en årligen återkommande hyresgästenkät. Undersökningen har utförts i samarbete med AktivBo AB, ett konsultföretag inom fastighets- och förvaltningsbranschen. Avsikten med undersökningen är att bland annat mäta kundnöjdhet och vilka faktorer som påverkar denna. Undersökningen omfattade närmare 2 700 slumpmässigt utvalda hushåll. Vid utvärderingen konstaterades att företagets serviceindex (nöjdkundindex) ökar till 87,4 % och är således alltjämt på en mycket hög nivå.



Serviceindex	87,4%
Produktindex	82,8%
Trygghetsindex	84,9%

Ett av Vätterhems främsta mål är - nöjda kunder.

87%
nöjda hyresgäster

MEDARBETARE

Antalet anställda uppgår vid verksamhetsårets slut till 144 st (144). Dessa är huvudsakligen fördelade på fastighetsarbetare 62 % (65) och tjänstemän 38 % (35). Företagets har en könsfördelning, liksom branschen i stort, med 60 % män (61) och 40 % kvinnor (39). Företaget har dock som målsättningen att i möjligaste mån utforma arbetsförhållanden så att de lämpar sig för både män och kvinnor. Detta är bland annat ett led i företagets jämställdhetsarbete. Antalet tillsvidareanställda födda utanför Sverige uppgår till 20 st (17) vilket motsvarar 14 % (12) av samtliga anställda.

Personalomsättning och anställningstid

Personalomsättningen under verksamhetsåret uppgår till 10,1 % (7,2) varav 4,3 % (5,0) slutat med pension. Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 12 år (13). För tjänstemän 12 år (12) och för arbetare 13 år (13). Medelåldern uppgår till 48 år (48).

Extern och intern rekrytering

Bostads AB Vätterhems personalbehov, idag och i framtiden, skall tillgodoses genom företagets rekryteringsverksamhet. Företaget ska anställa den för befattningen mest lämpade personen med avseende på praktiska erfarenheter samt teoretiska och personliga egenskaper. Företaget skall i all rekryteringsverksamhet beakta alla anställdas behov av omplacering. Detta gäller både inom den egna avdelningen och inom andra delar av företaget. Företaget skall samtidigt vara öppen för extern kraft och kunskap.

Hälso- och friskvård

Bostads AB Vätterhems hälsovård ska syfta till att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Hälsovårdsarbetet ska också medverka till att anpassa arbetet till anställdas förutsättningar. På så sätt ska företaget vidmakthålla och därmed skapa högsta möjliga grad av fysiskt och psykiskt välbefinnande.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron verksamhetsåret och uppgår till 7,8 % (9,0) av antalet arbetsdagar, varav 5,3 % (6,5) utgör sk långtidsfrånvaro.

Utbildning

Vi kartlägger systematiskt medarbetarnas utbildning, kursverksamhet och kompetens för att kunna erbjuda nya arbetsuppgifter inom företaget. På så sätt tar vi vara på den samlade kompetensen. Idag finns det ett stort behov av kompetensutveckling. Av den anledningen har vi påbörjat arbetet med att fastställa en utbildningsplan för samtliga anställda. Vår målsättning är att skapa en såväl kort- som långsiktig plan för att täcka de framtida utbildningsbehoven.

”Vätterhem akademin”

För att främja kompetensutveckling inom företaget bereds anställda möjlighet att utöver de för arbetet nödvändiga utbildningar att genomgå en internutbildning omfattande fem olika områden. Utbildningen omfattar en introduktion i hyresjuridik, lagen om offentlig upphandling, windows 7 och office 2013, bemötande kundvård och retorik samt ”VätterHem och politiken”.

Lönebildning

Sedan 1996 har Vätterhem haft en väldefinierat lönepolitik som är anpassad till arbetsvärderingssystemet BAS. Vi genomför kontinuerligt årliga personal- och utvecklingssamtal med alla anställda inom företaget. Resultaten från samtalen används även som underlag vid utbildningsplanering.

Personalinformation

Tidningen ”Vi i Vätterhem” har som uppgift att lämna aktuell information till personal, hyresgäster och andra intressenter. Tidningen utkommer 6 gånger per år.

73%
nöjda medarbetare

MILJÖARBETE

Miljöpolicy

Bostads AB Vätterhem ska i all sin verksamhet medverka till en utveckling för ett bärkraftigt samhälle genom miljöhänsyn i ett helhetsperspektiv. Vi ska arbeta med ständiga förbättringar med målet att underlätta för hyresgäster att leva och bo miljövänligt och tryggt.

Detta uppnår vi genom
- Energieffektivisering med bibehållen god boendekomfort.
- Att förebygga och minimera utsläpp av växthusgaser.
- Att ta hänsyn till miljön vid inköp av material och val av leverantör.
- Att fasa ut miljöskadliga ämnen.
- Ett minimalt utnyttjande och maximal återvinning av ändliga material och naturtillgångar.
- Att i samband med våra byggprojekt välja miljöriktiga helhetslösningar som sätter fokus på hållbarhet.
- Effektiva och miljövänliga transporter.
- Att tydligt kommunicera miljöfrågor med våra hyresgäster, tillvarata deras miljöintresse och tillsammans utveckla miljöarbetet.
- Att personalen utbildas och motiveras att agera på ett miljöriktigt och ansvarsfullt sätt.
- Att följa lagar och regler avseende miljön.

Övergripande miljömål
Bostads AB Vätterhem har sedan 1998 arbetat systematiskt med miljöfrågor enligt Miljödiplomering. Det innebär att vi varje år redovisar vårt miljöarbete och följer upp mål och åtgärder. Bostads AB Vätterhem fokuserar på 4 områden och har formulerat följande mätbara mål:

- Energiförbrukningen ska minska med 20 % mellan 2007-2016.
- Utsläppen av växthusgaser ska minska med 50 % mellan 2007-2020.
- Andelen återvunnet hushållsavfall ska öka till två tredjedelar till 2016 (jämfört med 52 % 2010).
- Antalet unika kemiska produkter ska minska med 70 % till 2014 (jämfört med 2010).

Viktigast är det vardagliga arbetet där miljöhänsyn genomsyrar alltifrån upphandlingar, kemikalieval, transporter, att informera våra hyresgäster eller utbilda vår egen personal.

Skåneintiativet - 20 % minskning
Bostadssektorn använder cirka 40 % av all energianvändning i Sverige och en besparing här ger stor effekt både miljömässigt och ekonomiskt. Vid en SABO-konferens i Malmö 2008 lanserades den energiutmaning som kom att kallas ”Skåneinitiativet”.

Så, tillsammans med andra kommunägda bostadsföretag i Sverige, arbetar Vätterhem med målet att minska den totala energianvändningen med 20 % fram till 2017. Hittills har besparingen för Vätterhems del varit cirka 18 %.

Vätterhem arbetar bland annat med belysning, värme, injustering och ventilation och här finns stora vinster att göra. Vätterhems totala energiförbrukning är 100 000 000 kilowattimmar (kWh) årligen så 20 % innebär en stor besparing. Energibesparing är för övrigt ett område där det ständigt kommer nya produkter och det gäller att vara uppdaterad och följa med utvecklingen. Det gör Vätterhem.

”98 % av våra hyresgäster tycker att vi gör ett bra miljöarbete”

FINANSIERING

Bostads AB Vätterhems finansiella verksamhet regleras bland annat av de övergripande bestämmelser som fastställs för finansieringsverksamheten i Jönköpings kommun och kommunkoncernen Jönköpings Rådhus AB. Syftet med koncernens finansiella föreskrifter är att skapa enhetliga mål och riktlinjer samt en tydlig ansvarsfördelning. Den finansiella verksamheten präglas av ett medvetet lågt risktagande utan spekulativa inslag. Inom ramen för fastslagen policy och finansföreskrifter skall arbetet därefter bedrivas med att säkerställa företagets betalningsförmåga på såväl kort som lång sikt.

Fastighetslån

Företagets totala låneportfölj uppgår vid årsskiftet till 2 414 000 tkr (2 414 000). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindning uppgår vid verksamhetsårets utgång till 26 månader (31).

Marknadsräntor

På grund av bland annat ett lågt inflationstryck i förening med en svag ekonomisk utveckling har direktionen för Riksbanken under 2015 beslutat om sänkningar av reporäntan från 0 % till historiskt låga -0,35 % vid årets utgång. Därutöver har prognosen för räntan (reporäntebanan) justerats ned och förväntas vara kvar på en låg nivå under stora delar av 2016.

Stibor (3 mån) har under året sjunkit från 0,26 % till -0,29 %.

Ränta fastighetslån

Den genomsnittliga bruttoräntan under verksamhetsåret uppgår till 2,22 % (2,70) och vid årsskiftet 2,05 % (2,36).

Ränteexponering

Ett mått på företagets ränteexponering är den återstående genomsnittliga räntebindningstiden. Företagets ambition är att ej understiga en återstående räntebindning om 18 månader. Som en följd av den försiktighet som följer har företaget beslutat att begränsa omfattningen av krediter med rörlig ränta inklusive derivat till maximalt 40 % av företagets totala låneportfölj.

Genomsnittlig återstående räntebindning inklusive derivat uppgår vid verksamhetsårets utgång till 21 månader (24), och andelen krediter med rörlig ränta uppgår till 14 % (5).

Derivatinstrument

Bostads AB Vätterhem använder sig av derivatinstrument i sin ränteriskhantering. Derivatinstrument används dock endast för att begränsa ränterisker för en reell underliggande upplåning.

För att uppnå en avvägd ränterisk i låneportföljen används bland annat ränteswapar. Vid verksamhetsårets utgång fanns ränteswapsavtal intill ett belopp av 971 000 tkr (1 271 000) med förfall under åren 2016 - 2019.

Ränteförfallostruktur

Under förestående verksamhetsår är 1 214 000 tkr (629 000) motsvarande 50 % (26) av den totala lånestocken föremål för räntejustering.

Valutaexponering

Inga krediter med valutarisk förekommer i låneportföljen.

Belåningsgrad

Belåningsgraden uppgår till 85 % (92) av fastigheternas bokförda värde och 58 % (57) i förhållande till fastigheternas taxeringsvärde.

Ränteintäkter

Företagets likviditetsöverskott har enligt direktiv för koncernen förvaltats inom ramen för finansiell samverkan.

Likviditet

Likviditeten har under verksamhetsåret varit tillfredsställande och erforderligt upplåning har kunnat genomföras. Företagets likvida medel och kortfristiga placeringar uppgår vid årsskiftet till 132 709 tkr (50 075).

Soliditet

Det egna kapitalet uppgår vid verksamhetsårets utgång till 550 270 tkr (415 083). Redovisad synlig soliditet uppgår till 17 % (14). En justerad och beräknad soliditet med beaktande av fastigheternas övervärde uppgår till 66 % (65).

VÄTTERHEMS FÖRETAGSPLAN 2016 - 2023

Bostads AB Vätterhem har som ambition att bli det bolag som uppfattas som det ledande företaget i branschen genom att metodiskt och systematiskt nyttja bolagets resurser. Företagsplanen 2016 - 2023 beskriver vår framtidskurs för hur vi skall förverkliga vår vision.

Företagsplanen omfattar bland annat företagets vision, affärsidé, värdegrund och konkreta målsättningar och strategier och hur allt ska finansieras och verkställas. Det övergripande temat är att vidareutveckla och modernisera dagens verksamhet. Alltså en kombination av kontinuitet och förnyelse.

(Utdrag ur Vätterhems företagsplan 2016 - 2023)

Jönköping - vår hemmaplan

I Jönköpings kommun bor drygt 133 000 invånare i slutet av 2015. Kommunen växer med drygt 1 000 invånare varje år.

Jönköping består av 57 900 hushåll. Nästan 70 procent av alla hushåll består av 1-2 personer.

Våra förutsättningar

Vätterhem är regionens största bostadsbolag. Vätterhem ägs av Jönköpings kommun och ingår i Jönköpings Rådhus AB.

Företagsplanens byggstenar

Företagsplanen bygger på statistik, intervjuer och material om bolagets historia. Alla medarbetare, styrelsen och hyresgäster har påverkat innehållet och inriktningen.

Ekonomisk flerårsprognos - vårt ramverk

Investeringsnivå: 300 000 tkr/år.
Underhåll (exkl komponentbyten): 110 000 tkr/år.
Nyproduktion: 150 nya bostäder/år.
Resultat: 60 000 tkr/år.

Vår värdegrund - LUTA

Grunden i allt företagande bygger på värderingar och en stark övertygelse.

Långsiktighet - vi skall välja lösningar som över tiden ger bäst effekt på miljö, människa och ekonomi.

Utveckling - vi skall fokusera på att skapa nya lösninar, våga tänka annorlunda och driva förnyelse med affärssinne.

Trygghet - vi ska vara en attraktiv arbetsplats och arbetsgivare som berikar och utvecklar våra medarbetare. Vi skall alltid bidra till trygghet för våra hyresgäster och skapa välintegrerade bostadsområden.

Ansvar - vi skall alltid göra vårt yttersta i vår yrkesroll och ha tydliga ansvarsområden och befogenheter men också utveckla hållbara lösningar och produkter/tjänster som bidrar till ett bättre samhälle.

Vision 2023 - Sveriges ledande bostadsbolag

”Vätterhem driver och utvecklar framtidens stadsdelar. Vi är det ledande bostadsföretaget i Sverige”.

Affärsidé

”Vätterhem ska äga, förvalta och utveckla attraktiva bostäder för alla. Vi sätter hyresgästerna i fokus och erbjuder trygga och hållbara boendemiljöer. Vår organisation finns nära hyresgästerna och vi prioriterar att utföra våra tjänster med egen personal. Vi kombinerar affärsmässighet med samhällsansvar”.

Organisationsstruktur - en huvudprocess med tre delar

Vätterhem skall kännetecknas av korta beslutsvägar och möjligheter för alla att påverka sitt jobb och företaget i stort.

Lednings-, stöd- och kärnprocess är de tre nivåerna som börjar med kundbehovet och slutar med kundtillfredsställelse.

Företagsprofil - att verka och synas

Vår nya profil betonar hemmet, miljö, design, arkitekturen och medarbetarna.

Vår slogan är: Vätterhem - Hem för livet.

Målsättningar 2023

- Hyresgästnöjdhet: 90 %.
- Medarbetarnöjdhet: 90 %.
- Nyproduktion: 150 påbörjade bostäder varje år.
- Energieffektivisering: 20 % lägre energiförbrukning utifrån ingångsvärdet 2015.
- Soliditet: 23 %
- Fastighetsförbättringar: Produktindex 85 %.

Verksamhetssystemet - vår spelplan

Vätterhems verksamhetssystem är vårt främsta verktyg. Systemet är certifierat i ISO-standard 9001 och 14001.

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

Bostads AB Vätterhems styrelse tillsätts av Jönköpings kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar den aktuella representationen i kommunfullmäktige. Styrelsen består av elva ledamöter. Därutöver utser arbetstagarorganisationerna Vision och Fastighetsanställdas Förbund representanter. Styrelsen har under verksamhetsåret haft nedanstående sammansättning.

Deloitte AB är valda revisorer fram till årsstämman 2019. Lekmannarevisorer, som väljs av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun, är valda fram till årsstämman 2019.

Ledamöter
Stefan Attefall, ordförande (KD)
företagare, f. 1960
ledamot av styrelsen sedan 2015

Pelle Nordin (S)
fd. skolledare, f. 1949
ledamot av styrelsen sedan 1981

Elisabeth Hjort (M)
fd. gymnasiechef, f. 1945
ledamot av styrelsen sedan 2011

Ulf Alexandersson (M)
civilekonom, f. 1952
ledamot av styrelsen sedan 2015

Yvonne Bladh (V)
undersköterska, f. 1966
ledamot av styrelsen sedan 2015

John Hultberg (MP)
utbildningschef, f. 1956
ledamot i kommunfullmäktige
ledamot av styrelsen sedan 2015

Valendona Dobra (S)
ombudsman, f. 1990
ledamot av styrelsen sedan 2015

Eva Lundemo (C)
samordnare, f. 1950
ledamot av styrelsen sedan 2015

Maja Mulaomerovic (M)
jurist, f. 1990
ledamot av styrelsen sedan 2015

Tobias Engmark (SD)
produktionsplanerare, f. 1986
ledamot av styrelsen sedan 2015

Elin Rydberg (S)
studerande, f. 1976
ledamot i kommunfullmäktige
ledamot av styrelsen sedan 2015

VD
Thorbjörn Hammerth
f. 1964

Arbetstagarrepresentanter
Carl-Magnus Jonsson (Vision)
arbetsledare, f. 1974

Gabriel Blomberg (FAF)
reparatör, f. 1969

Suppleanter
Christer Eidefjäll (Vision)
Anders Nordholm (FAF)

Sammanträden
Årsstämma hölls den 19 mars 2015.

Styrelsen har under verksamhetsåret därutöver haft 11 st protokollförda sammanträden.

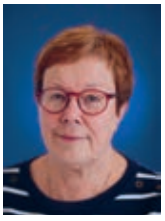
Revisorer (ordinarie)
Doris Johansson
Stig Åke Wikström
Hans Warén (auktoriserad), Deloitte AB

Suppleanter
Pernilla Rehnberg (auktoriserad), Deloitte AB

E Rydberg Y Bladh T Engmark M Mulaomerovic E Lundemo T Hammerth U Alexandersson V Dobra S Attefall E Hjort J Hultberg P Nordin

Styrelse

Stefan Attefall (KD), ordf


Elisabeth Hjort (M)

John Hultberg (MP)

Pelle Nordin (S)

Valendona Dobra (S)

Maja Mulaomerovic (M)

Tobias Engmark (SD)

Ulf Alexandersson (M)

Elin Rydberg (S)

Eva Lundemo (C)

Yvonne Bladh (V)

Thorbjörn Hammerth (VD)

Gabriel Blomberg (FAF)

Christer Eidefjäll (Vision)

Ledningsgrupp

Thorbjörn Hammerth
vd, f. 1964
anställd 2015

Raymond Paska
personal- och marknadschef,
f. 1968
anställd 2013

Lizette Nilsson
ekonomichef, f. 1963
anställd 2011

Tommy Johannesson
förvaltningschef/vvd, f. 1958
anställd 1980

Henrik Möller
byggchef, f. 1955
anställd 2004

Torbjörn Lundgren
energisamordnare, f. 1970
anställd 2011

Johan Hageltorn
it-chef, f. 1965
anställd 2013

T Lundgren T Johannesson J Hageltorn T Hammerth L Nilsson R Paska H Möller

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Vätterhem (organisationsnummer 556012-3704) får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2015.

BOLAGETS VERKSAMHET

Ägare

Bostads AB Vätterhem ägs till 100 % av Jönköpings Rådhus AB (organisationsnummer 556380-7161), som i sin tur ägs av Jönköpings kommun.

Mål för verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Jönköpings kommun äga, förvalta, utveckla, bebygga, förvärva samt hyra ut fastigheter med huvudinriktning på bostäder, affärslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar, samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har rätt att, förutom egna fastigheter, även förvalta fastigheter ägda av Jönköpings kommun och kommunala bolag. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelats av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunala principer såsom lokaliserings- och likställighetsprincipen främja bostadsförsörjningen i Jönköpings kommun. Vidare skall hyresgästerna erbjudas möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Ägardirektiv

Ägardirektiv för Bostads AB Vätterhem är fastställda av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun och därefter bekräftade på bolagets årsstämma.

Av direktiven framgår bland annat att Vätterhem skall
- medverka till en god utveckling av Jönköpings kommun.
- upprätthålla god ekonomisk hushållning och hållbar ekologisk utveckling.
- främja integration och social hushållning.
- skapa trygga och hållbara boendemiljöer.
- årligen bidra till bostadsförsörjningen med nyproduktion av cirka 75 lägenheter i hyresrättsform i snitt under perioden 2014 - 2018.

Affärsidé

Bostads AB Vätterhem ska vara ett kundorienterat och miljösatsande bostadsföretag som genom att överträffa kundernas förväntningar, behåller sitt goda rykte, uppnår full uthyrning och därmed ger erforderlig vinst.

Organisation

Bostads AB Vätterhem ingår i den av Jönköpings kommun bildade och ägda bolagskoncernen Jönköpings Rådhus AB. Koncernen består av moderbolag och 22 st (21) dotterbolag varav 20 (19) helägda och två delägda. Av dotterbolagen är sex st bostadsbolag, tre arrangemangsbolag, fyra energibolag, fem förvaltningsbolag, två logistikbolag, ett utbildningsbolag samt ett utvecklingsbolag.

Bostads AB Vätterhem är organiserat i sex avdelningar. Bygg-, förvaltnings-, energi/miljö-, marknad/personal-, ekonomi- samt IT-avdelning. Inom byggavdelningen handläggs huvudsakligen ny-, till- och ombyggnader samt större underhållsprojekt. Vidare ombesörjs företagets upphandlingar enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). På avdelningen energi/miljö sker all driftövervakning av såväl energi som ventilation. Förvaltningsavdelningen är geografiskt uppdelad i fyra områden med områdeschefer som ekonomiskt ansvariga för delar av bolagets drift. På marknad/personalavdelning handläggs personalfrågor, marknadsföring och PR-verksamhet, förmedling av företagets uthyrningsobjekt samt administration av köverksamhet och hyreskontrakt. På företagets ekonomiavdelning handläggs ekonomi-, redovisnings- och finansieringsfrågor. IT-avdelningen ansvarar bland annat för drift och utveckling av företagets fastighets- och administrativa system.

Bostads AB Vätterhem har en decentraliserad och kundnära organisation med bovärdar i alla bostadsområden. Servicenivån är mycket hög och en av företagets ambitioner är att vara och uppfattas som ”företaget som bryr sig” där hyresgästen alltid står i centrum. Företaget genomför därför regelbundet omfattande hyresgästenkäter där hyresgästens preferenser kartläggs och dokumenteras. Enkätsvaren utgör därefter en viktig del som beslutsunderlag i den löpande förvaltningen. Företagets organisation skall vidare kännetecknas av kostnadsmedvetenhet, effektivitet och hög ansvarskänsla. För att möjliggöra ytterligare utveckling av företaget med bland annat en fortsatt inriktning mot en mer decentraliserad och kundnära organisation är verksamheten ständigt föremål för översyn, anpassningar och kontinuerlig utveckling.

Organisationstillhörighet
Bostads AB Vätterhem är medlem i
- Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO).
- Arbetsgivarförbundet Pacta.
- Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO).
- Husbyggnadsvaror HBV Förening (HBV).

FASTIGHETER

Beståndet
Vid verksamhetsårets utgång förvaltade företaget 148 (150) fastigheter omfattande 8 367 lägenheter (8 309) om 545 589 kvm (540 876), 337 lokaler (339) för olika ändamål om 96 556 kvm (96 722), samt därtill hörande bostadskomplement i form av garage, parkeringsdäck, bilplatser etc. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen samlat i fyra geografiskt skilda områden lämpade för en rationell förvaltning inom Jönköpings kommun.

Fastighetsöverlåtelse
Under verksamhetsåret har fastigheterna Advokaten 5 respektive Bäret 1, omfattande 74 lägenheter (5 237 kvm) samt 2 lokaler (166 kvm), avyttrats till ett försäljningspris av totalt 97 500 tkr.

Nyproduktion
Efterfrågan på lägenheter i Jönköpings kommun är hög och planering för en fortsatt utbyggnad och förtätning av staden fortgår. Vätterhem arbetar således aktivt med att skapa förutsättningar för ytterligare produktion av hyresrätter. Färdiga planer för närmare 2 000 lägenheter finns, varav närmare 200 lägenheter med en planerad byggstart under förestående verksamhetsår.

Under verksamhetsåret har 134 st nyproducerade lägenheter färdigställts och därmed klara för inflyttning.

I kv Stensholm i Huskvarna har en nyproduktion av 23 lägenheter (1 603 kvm) färdigställts med inflyttning under februari månad. Produktionskostnad 42 000 tkr.

I kv Vasa i bostadsområdet Österängen har en nyproduktion av 32 lägenheter (2 215 kvm) färdigställts med inflyttning under mars månad. Produktionskostnad 49 000 tkr.

I bostadsområdet Strandängen har en första etapp omfattande 79 lägenheter (6 352 kvm) färdigställts med en påbörjad inflyttning under november månad. Produktionskostnad 207 000 tkr. Området befinner sig i ett av Jönköpings mest attraktiva områden och företagets ambition är att skapa ett energisnålt och för övrigt ekologiskt bostadsområde med närmare 700 lägenheter.

Ombyggnad
Bostads AB Vätterhems pågående upprustning av befintligt fastighetsbestånd fortgår i oförändrad takt. Av pågående ombyggnader kan följande nämnas.

I fastigheten Önskedrömmen i bostadsområdet Råslätt fortgår ett flertal omfattande takombyggnader. I samband med ombyggnaden utrustas även vissa fastigheter med solcellsanläggning för produktion av hushålls- och fastighetsel.

I bostadsområdet Råslätt pågår stambyten i förening med upprustning av badrum i oförminskad takt. Under verksamhetsåret har åtgärder utförts i 229 lägenheter.

I kv Slåttervallen i bostadsområdet Öxnehaga har en omfattande upprustning av den yttre miljön färdigställts.

Ålder
Fastighetsbeståndet har ett genomsnittligt värdeår motsvarande 1975, där 34 % av antalet lägenheter har ett värdeår mellan 1965 och 1975, samt 5 % efter år 2000. Värdeår används bland annat i samband med fastighetstaxeringen för att kunna redogöra för fastighetens åldersmässiga standard.

Bokförda värden
Fastigheternas bokförda värden uppgår vid verksamhetsårets utgång till 2 855 186 tkr (2 621 849), motsvarande ett värde av 4 446 tkr/kvm (4 112).

Taxeringsvärden
Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 4 152 833 tkr (4 211 485), varav byggnadsvärde 3 194 187 tkr (3 236 599).

Marknadsvärde (verkligt värde)
Marknadsvärden på företagets färdigställda fastigheter har beräknats internt och bedöms uppgå till 7 500 000 tkr (7 100 000).

Försäkringar
Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar, Jönköping.

Marknad
Jönköpings kommun är en starkt växande kommun med ett årligt tillskott av invånare med drygt 1 200 personer. Totalt har befolkningen ökat cirka 5 700 personer under de senaste 5 åren som därefter överstiger 133 000 invånare.

Efterfrågan av bostäder i Jönköpings kommun är fortsatt mycket god. Då antalet nyproducerade bostäder under senare år inte motsvarat en tilltagande efterfrågan kan brist på lägenheter konstateras, inte minst i centrala Jönköping. Detta har medverkat till ett gynnsamt marknadsläge för företaget och antalet vakanta lägenheter har under de senaste verksamhetsåren begränsats till < 0,1 % av företagets fastighetsbestånd. Även lokalmarknaden får betraktas som tillfredsställande även om efterfrågan av lokaler i mindre centrala områden är mer instabil och begränsad.

Det totala antalet lägenheter i Jönköpings kommun uppgår till 63 200 (62 500) varav drygt 27 500 (27 000) är upplåtna med hyresrätt. Vätterhems andel av det totala utbudet av lägenheter motsvarar cirka 13 % respektive 30 % av kommunens hyresrätter.

VERKSAMHET UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Hyresförhandlingar
Den första januari 2011 ersattes Lagen om allmännyttiga bostadsbolag med Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Av den nya lagstiftningen framgår att ansvaret för hyressättningen skall ligga på hyresmarknadens lokala parter och att uppgiften skall lösas med ett affärsmässigt beteende inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet. Målet skall vara att hyran skall motsvara respektive lägenhets bruksvärde och uppfattas som skälig med hänsyn till förvaltningskvalité, standard och läge.

Bostadshyror fastställs efter årliga hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen Sydost. Vätterhem träffade i oktober månad 2014 en överenskommelse om 2015 års bostadshyror. Överenskommelsen innebar en genomsnittlig höjning av hyran med 1,15 % motsvarande 10 kr/kvm. Elpriset vid debitering av hushållsel lämnades oförändrat 1:15 kr/kWh emedan priset vid individuell debitering av varmvatten höjdes med 2,9 % till 61:15 kr/kbm.

Den genomsnittliga bostadshyran uppgår vid verksamhetsårets utgång till 912 kr/kvm (896).

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen Sydost träffades överenskommelse om 2016 års hyror. Överenskommelsen innebar en genomsnittlig höjning av bostadshyran med 0,575 % (5:25 kr/kvm). Elpris vid debitering av hushållsel 1:15 kr/kWh lämnades oförändrat emedan avgiften vid individuell debitering av kall- och varmvatten höjdes med 1:30 kr/kbm till
24:95 respektive 62:45 kr/kbm.

Certifiering ISO 9001 respektive 14001
Under verksamhetsåret har företagets certifiering enligt ISO 9001 respektive ISO 14001 färdigställts och godkänts.

Underhåll
Företagets löpande uppföljning av underhållsbehovet och genomförandet av åtgärder medför att fastighetsbeståndet håller en god underhållsstandard. Ett omfattande och regelbundet underhåll av fastigheterna är en investering för framtiden, men också av stor betydelse för bolagets anseende som fastighetsförvaltare. Årets underhållskostnad uppgår till 112 559 tkr (118 247) motsvarande 175 kr/kvm (185).

Av mer omfattande underhållsåtgärder som pågår eller avslutats under verksamhetsåret kan följande nämnas:
- Kv Smultonkorgen (bostadsområdet Öxnehaga), byte av ventilationsaggregat samt renovering av fönster och balkonger.
- Bostadsområdet Råslätt, fasadmålning.
- Kv Vasen m fl (bostadsområdet Österängen) byte av tamburdörrar.
- Kv Frankrike (bostadsområdet City), upprustning/anpassning av affärslokal.

Med en ambition att minska energiåtgången i företagets fastigheter genomförs kontinuerligt injusteringar av värme och ventilation samt översyn och uppgradering av styr- och reglerutrustning.

Lagen om offentlig upphandling (2004:1091) Bostads AB Vätterhem omfattas av lagen om offentlig upphandling. Under verksamhetsåret har upphandling skett av ramavtal för material och arbeten för drift och underhåll till ett beräknat värde av 158 900 tkr (18 750).

Ökad integration
Kommunfullmäktige i Jönköpings kommun har 2005 beslutat att fastställda kommun- och personalpolitiska program skall utgöra riktlinjer för nämnders och kommunala bolags arbete med att främja integration i kommunen. Vätterhem har, tillsammans med Jönköpings kommun, medverkat i ett flertal integrationsprojekt i företagets bostadsområde.

Miljö och miljöpåverkan
Bostads AB Vätterhems miljöpolicy (reviderad under 2014) har varit vägledande för det dagliga miljöarbetet såväl i produktion som i den löpande förvaltningen. Företaget ska i all sin verksamhet medverka till en utveckling för ett bärkraftigt samhälle genom miljöhänsyn i ett helhetsperspektiv. Bostads AB Vätterhems verksamhetssystem är miljöcertifierat enligt den internationella standarden ISO 14001 med årlig extern revision.

Bostads AB Vätterhem har för arbetet med att skapa en miljövänlig tvättstuga tilldelats branschens och SABO:s hållbarhetspris 2015.

Bostads AB Vätterhem bedriver tillstånds/anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken beträffande
- anläggning för förbränning för annat bränsle än enbart eldningsolja eller bränslegas i kommunens taxa, inom fastigheten Kortebo 2:95 i Jönköpings kommun.
- komposteringsanläggning inom fastigheten Öbon 1 i Jönköpings kommun.
- installationer av anordningar för förvaring av brandfarlig vätska i bostadsområden Strandängen, Öxnehaga och Råslätt i Jönköpings kommun.
- mellanlagring av avfall inom fastigheten Slåttertiden 1 i Jönköpings kommun.
- hantering av brandfarliga varor inom bostadsområdet Öxnehaga i Jönköpings kommun.
- spridning av bekämpningsmedlet Ecocin 1+1 i anslutning till Vätterhems fastigheter.
- anläggningar för vård av fordon i områdena Råslätt, Öxnehaga, Kålgården samt östra Centrum i Jönköpings kommun.

Verkställande direktör
Under verksamhetsåret har Thorbjörn Hammerth tillträtt posten som verkställande direktör efter avgående Kent Sandén.

Medarbetare
Antalet anställda under verksamhetsåret uppgår till 144 personer (144), motsvarande 141 helårsanställda (141) fördelade på fastighetsarbetare 62 % (65) och tjänstemän 38 % (35). Vätterhem har, liksom branschen i stort, en könsfördelning med 60 % (61) män och 40 % (39) kvinnor. Målsättningen i företagets jämställdhetsarbete är dock att i möjligaste mån utforma arbetsförhållanden så att de lämpar sig både för män och kvinnor. Antalet tillsvidareanställda födda utanför Sverige uppgår vid verksamhetsårets utgång till 20 personer (17) motsvarande 14 % (12) av antalet anställda.

Medelanställningstiden för anställda är 12 år (13), varav för tjänstemän 12 år (12) och 13 år (13) för arbetare. Personalomsättningen var under året 10,1 % (7,2) varav 4,3 % (5) avser pensionsavgångar. Medelåldern ibland personalen är 48 år (48), och merparten befinner sig i åldersintervallet 40-60 år.

Hyresgästenkät
Bostads AB Vätterhem genomför i samarbete med AktivBo AB, ett konsultföretag inom fastighets- och förvaltningsbranschen, en återkommande hyresgästenkät. Avsikten med undersökningen är att bland annat mäta kundnöjdhet och vilka faktorer som påverkar denna. Undersökningen omfattar närmare 2 700 slumpmässigt utvalda hushåll. Vid verksamhetsårets utvärderingen konstaterades att företagets serviceindex (nöjdkundindex) förbättrades ytterligare och uppgår till 87,4 % (87,1) och är således alltjämt på en mycket hög nivå.

Övergång till komponentavskrivning
Bokföringsnämnden har under 2012 presenterat ett nytt huvudregelverk för redovisning i icke noterade företag. Regelverket (K3) är omfattande och med stor påverkan på företagets redovisning, inte minst definition och upplysningar om materiella anläggningstillgångar samt gränsdragning/klassificering av underhållskostnader och investeringar. Regelverket tillämpas från och med 2014 och beskrivs närmare under rubriken ”Redovisnings- och värderingsprinciper” (sidan 36).

FINANSIERING

Finansföreskrifter
Bostads AB Vätterhems finansiella verksamhet regleras av de övergripande bestämmelser som fastställts för finansieringsverksamheten i Jönköpings kommun och bolagskoncernen Jönköpings Rådhus AB. Verksamheten ska präglas av ett medvetet lågt risktagande utan spekulativa inslag. Av föreskrifterna framgår bland annat att låneportföljen, inklusive derivat, ska ha en genomsnittlig räntebindningstid i intervallet 1,5 till 4,5 år och att högst 40 % får vara utan räntebindning eller med räntebindning kortare är 3 månader. Låneportföljens genomsnittliga återstående löptid ska inte understiga 2,5 år. Inom ramen för fastslagen policy och riskinstruktion skall arbetet bedrivas med att säkerställa företagets betalningsförmåga på såväl kort som lång sikt.

Företagets totala låneportfölj uppgår vid årsskiftet till 2 414 000 tkr (2 414 000). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank. Den genomsnittliga bruttoräntan under verksamhetsåret uppgår till 2,22 % (2,7) och vid årsskiftet 2,05 % (2,36). Den genomsnittliga återstående kapital- och räntebindningen uppgår till 26 månader (31) respektive 21 månader (24).

Andelen krediter med rörlig ränta (inklusive derivatinstrument) uppgår till 14 % (5).

Soliditet
Soliditeten, beräknad såsom eget kapital + 78 % av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen, uppgår till 17 % (14).

Kassaflöde och likviditet
Årets kassaflöde uppgår till 82 634 tkr (11 643) varav kassaflödet från den egna verksamheten uppgår till 174 723 tkr (132 588).

Bolagets likviditet har under verksamhetsåret varit tillfredsställande. Företagets likvida medel uppgår vid årets utgång till 132 709 tkr (50 075). Kassaöverskott placeras i bank (koncernkonto) enligt bestämmelser om finansiell samverkan inom kommunkoncernen. Beviljad outnyttjad kredit uppgår vid årsskiftet till 50 000 tkr (45 872).

Avgift för kommunala borgensåtaganden
Från och med verksamhetsåret 2012 ska en avgift erläggas för kommunala borgensåtaganden. För verksamhetsåret utgår en avgift om 8 256 tkr (7 634).

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Bostads AB Vätterhem uppvisar även för verksamhetsåret 2015 ett starkt ekonomiskt resultat. Årets nettoomsättning uppgår till 627 928 tkr (612 501) och är en ökning med 2,5 % (1,4) jämfört med föregående verksamhetsår. Företagets drift- och underhållskostnader uppgår till 382 792 tkr (372 897), och finansiella kostnader inklusive realisationsvinster till -14 405 tkr (69 695). Företagets räntekostnader uppgår till 61 881 tkr (69 695). Av verksamhetsårets totala intäkter avser < 1 % (< 1) företag inom kommunkoncernen Jönköpings Rådhus AB och av företagets totala kostnader cirka 20 % (21).

Resultatet av företagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår vidare av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter, tilläggsupplysningar och kassaflödesanalys. Vidare redovisas företagets resultatutveckling i ”Flerårsjämförelse” (sidan 30). I ”Resultatpåverkan” (sidan 27) redovisas beräknade effekter på resultatet på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer.

Direktavkastning
Direktavkastning, beräknat såsom driftnetto inklusive normaliserad underhållskostnad i relation till fastigheternas beräknade värde, uppgår till 5,0 % (5,0). Direktavkastning ska enligt ägardirektiv långsiktigt i genomsnitt uppgå till 4 %.

Koncernbidrag
Ägarens krav på koncernbidrag av företaget, genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet, uppgår till 1,58 % (2,6). Årets resultat medger att företaget kan lämna koncernbidrag intill ett belopp av 25 000 tkr (37 000). Erhållna aktieägartillskott uppgår till 11 622 tkr (28 731).

Investeringar i materiella anläggningstillgångar
Verksamhetsårets nettoinvesteringar är omfattande och uppgår till 193 647 tkr (329 094). Av dessa avser 188 903 tkr (326 975) investeringar till ny-, till- och ombyggnader samt komponentbyten och 4 744 tkr (2 119) nettoinvesteringar i maskiner och inventarier.

Eget kapital
Bostads AB Vätterhems egna kapital uppgår vid årsskiftet till 550 270 tkr (415 083), fördelat på bundet eget kapital 94 768 tkr (94 768) och fritt eget kapital 455 502 tkr (320 315).

Måluppfyllelse
De uppdrag och inriktningsmål som ägaren formulerat för bolaget i bolagsordning och ägardirektiv är dels av ekonomisk natur i form av krav på avkastning och soliditet, dels verksamhetsmål i form av riktlinjer, policyer och uppdrag av principiell beskaffenhet. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.

UTSIKTER FÖR FRAMTIDEN

Marknad
Jönköpings kommun är en av Sveriges största kommuner, och ligger i en av landets ekonomiskt starkaste regioner. Befolkningen uppgår till drygt 133 000 personer med årliga befolkningstillskott som förväntas fortsätta de närmaste åren.

Vätterhems uthyrningssituation har under en längre period successivt förbättrats och är i dagsläget mycket god. Ett förhållandevis lågt tillskott av nyproducerade lägenheter i regionen i förening med en god befolkningsutveckling och tilltagande efterfrågan av bostäder har dock medfört att en bristsituation uppstått, inte minst i centrala Jönköping. Den goda uthyrningssituationen förväntas bestå under de närmaste åren.

Bostads AB Vätterhem kommer även fortsättningsvis att strategiskt arbeta för att vara en ledande aktör på hyresmarknaden i Jönköping och vill vara det självklara valet för den som vill bo och leva i Jönköping.

Verksamhet och organisation
Företagets aktiviteter i syfte att effektivisera verksamheten ytterligare samt om möjligt tillskapa en förbättrad kostnadsmedvetenhet kommer att fortgå. En ledstjärna för företaget har under många år varit att ha en kundnära organisation med hög ansvarskänsla, servicenivå och decentraliserad organisation med egen personal.

Företagsplan 2016 - 2023
Bostads AB Vätterhem har som ambition att bli det bolag som uppfattas som det ledande företaget i branschen genom att metodiskt och systematiskt nyttja bolagets resurser. Företagsplanen 2016 - 2023 beskriver vår framtidskurs för hur vi skall förverkliga vår vision.

Företagsplanen omfattar bland annat företagets vision, affärsidé, värdegrund och konkreta målsättningar och strategier och hur allt ska finansieras och verkställas. Det övergripande temat är att vidareutveckla och modernisera dagens verksamhet. Alltså en kombination av kontinuitet och förnyelse.

Drift
Företagets ambition att upprätthålla en hög underhållsstandard i fastighetsbeståndet innebär att företagets stora investeringar i ombyggnader, anpassningar, standardförbättringar och omfattande underhållsprogram etc. kommer att fortgå.

Vätterhem har under senare år påbörjat ett systematiskt arbete för energiövervakning och effektivisering som förväntas fortgå.

Nyproduktion av bostäder
Med avsikt att skapa förutsättningar för att kunna bemöta en tilltagande efterfrågan av lägenheter fortgår en intensiv projektering av nyproduktion. Färdiga planer finns för närmare 2 000 lägenheter med planerad byggstart av cirka 1 200 lägenheter under perioden 2016 - 2023.

Resultatutveckling
Företagets goda resultat under senare år förväntas fortsätta även under förestående år. Uppgörelsen om 2016 års bostadshyror tillsammans med en fortsatt tillfredsställande uthyrningssituation förväntas medverka till en fortsatt positiv utveckling. Kostnadsökningar till följd av förändrade priser etc. förväntas till stor del uppvägas av en kostnadseffektivare organisation och förvaltning.

Miljö
Miljöarbetet inom företaget fortsätter enligt den policy som styrelsen fastslagit. Detta innebär att vi på bred front satsar på bättre miljö, större miljöhänsyn och anpassningar till ett hållbart och bärkraftigt samhälle.

Boinflytande
En förutsättning för en framgångsrik verksamhet är en väl utvecklad relation hyresvärd – hyresgäst. Vätterhem kommer således att värna om, men också utveckla och stimulera engagemang från hyresgäster och hyresgästorganisationen såväl inom som utom ramen för vårt boinflytandeavtal.

Övrigt
Bostads AB Vätterhem kommer även i fortsättningen bidra till en positiv utveckling av Jönköpings kommun genom att bland annat verka för att det byggs attraktiva, energieffektiva och funktionella hyresrätter i områden där människor trivs och känner trygghet.

Marknaden och dess förutsättningar kommer ständigt att förändras. Detta medför att företaget kommer att vara i kontinuerlig utveckling. Företagets ambition, att vara och uppfattas som ett företag som värnar om kvalité, god service, miljötänkande och där hyresgästen alltid står i centrum kommer dock att kvarstå. Bostads AB Vätterhem skall kännetecknas av långsiktighet, utveckling, trygghet och ansvar.

RISK – OCH KÄNSLIGHETSANALYS

I följande sammanställning redovisas beräknade effekter på resultatet på helårsbasis vid förändring av ett antal faktorer. Resultatpåverkan skall endast ses som en indikation och tar inte hänsyn till eventuella kompenserade åtgärder som skulle kunna vidtas om händelsen inträffar.

Hyror
Hyror för bostäder är bolagets största intäktspost. Förändringar av bostadshyran fastställs efter förhandlingar med hyresgästföreningen enligt gällande lagstiftning vilket medför en stabil grund för långsiktighet.

Vakansgrad bostäder
Risken för hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter utgör den största risken på intäktssidan. En stabil uthyrningssituation under senare år i kombination med stor inflyttning till kommunen och en förhållandevis låg nyproduktion av hyreslägenheter bedöms dock medföra en fortsatt tillfredsställande uthyrning. Företagets uthyrningssituation följs upp kontinuerligt i företagets ledningsgrupp och styrelse.

Driftkostnader
Taxebundna kostnader tillsammans med kostnader för uppvärmning och energi utgör en stor del av företagets driftkostnader. Vätterhem har under senare år påbörjat ett systematiskt arbete för energiövervakning och effektivisering. Ett onormalt kallt väder är dock en osäkerhetsfaktor med stor kostnadspåverkan.

Räntor
Räntekostnader i ett fastighetsförvaltande bolag utgör vanligtvis en mycket stor kostnadspost med stor påverkan på såväl hyresutveckling som långsiktig lönsamhet. Bolagskoncernen Jönköpings Rådhus ABs finansföreskrifter och policy i förening med företagets åtgärder för att begränsa effekten av tillfälliga och kraftiga ränterörelse ger företaget en förhållandevis låg riskprofil.

Resultatpåverkan

Faktor	Förändring	Påverkan (tkr)
Hyresnivå bostäder	1 %	5 100
Hyresnivå lokaler	1 %	800
Vakansgrad bostäder	10 lgh	600
Underhållskostnader	1 %	1 100
Driftkostnader	1 %	2 900
Personalkostnader	1 %	900
Räntenivå	0,1 %-enheter	2 400

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	320 316 331 kr
Erhållet aktieägartillskott	11 622 000 kr
Årets resultat	123 564 469 kr
Summa:	**455 502 800 kr**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

I ny räkning balanseras	455 502 800 kr
Summa:	**455 502 800 kr**

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTDISPOSITION

Koncernbidrag har – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 25 000 000 kr till Jönköpings Rådhus AB (org nr 556380-7162), vilket föranleder att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reduceras med 19 500 000 kr.

Föreslagna värdeöverföringar i form av koncernbidrag reducerar soliditeten till 17 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 stycket.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2015	2014	2013	2012	2011
RESULTATRÄKNING					
Omsättning	627 928	612 501	604 305	589 747	570 237
Hyresbortfall (outhyrda)	-4 102	-4 436	-4 251	-3 970	-3 824
Underhållskostnader	-112 559	-118 247	-106 184	-160 128	-199 178
Driftkostnader	-270 233	-254 653	-258 540	-247 949	-249 294
Fastighetsskatt/avgift	-11 032	-10 681	-4 512	-13 617	-12 969
Av- och nedskrivningar	-85 249	-83 630	-76 935	-66 162	-55 812
Driftnetto	234 645	227 787	235 069	168 053	151 121
Räntebidrag	0	0	0	4	370
Finansiellt netto	14 405	-69 695	-74 753	-73 396	-67 177
Resultat efter finansiella poster	163 801	74 462	83 381	28 495	28 132
Årets resultat	123 565	28 540	40 739	29 188	19 661
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	3 089 414	2 967 067	2 721 512	2 603 837	2 677 072
Omsättningstillgångar	152 538	71 511	57 929	109 122	66 190
Eget kapital	550 270	415 083	357 812	304 316	290 245
Obeskattade reserver	0	0	0	0	60 000
Avsättningar	93 360	75 624	66 702	58 560	64 960
Långfristiga skulder	2 414 000	2 414 000	2 198 000	2 198 000	2 158 000
Kortfristiga skulder	184 322	133 871	156 927	152 083	170 057
Balansomslutning	3 241 952	3 038 578	2 806 198	2 712 959	2 743 262
Balanslikviditet	83%	53%	37%	72%	39%
FINANSIERING					
Fastighetslån	2 414 000	2 414 000	2 198 000	2 198 000	2 158 000
Soliditet	17%	14%	13%	11%	12%
Belåningsgrad I x)	85%	92%	85%	87%	82%
Belåningsgrad II xx)	58%	57%	52%	53%	52%
Likvida medel	132 709	50 075	38 432	80 542	40 018
Årets kassaflöde	82 634	11 643	-42 110	40 524	-18 718
FÖRVALTNING					
Förvaltade lägenheter	8 367	8 309	8 275	8 230	8 212
Hyresnivå bostäder (kr/kvm)	912	896	877	860	835
Uthyrningsgrad (bostäder)	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
Avflyttning	10%	10%	11%	12%	12%
Omflyttning	3%	3%	3%	3%	4%
Nettoinvesteringar	193 647	329 094	194 476	52 972	72 864
PERSONAL					
Medelantalet anställda (helårsanställda)	144	141	135	135	135
Andel anställda kvinnor	40%	39%	39%	41%	41%
Personalomsättning	10,1%	7,2%	5,7%	6%	6%
Sjukfrånvaro xxx)	7,8%	9,0%	6,5%	4,1%	5,1%

x) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

xx) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas taxeringsvärden.

xxx) Sjukfrånvaro 7,8 % varav långtid 5,3 %.

Fr o m 1 januari 2014 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Jämförelsetal och belopp avseende verksamhetsåret 2013 har räknats om.

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2015	2014
Hyresintäkter	1	622 063	606 622
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 865	5 879
NETTOOMSÄTTNING		**627 928**	**612 501**
Externa kostnader	3		
- Material		-31 960	-28 958
- Tjänster		-157 841	-161 087
- Taxebundna kostnader		-60 740	-61 905
- Uppvärmning		-39 082	-39 296
- Fastighetsskatt/avgift	4	-11 032	-10 681
- Övriga externa kostnader		-684	-570
Personalkostnader	3, 5	-92 485	-81 084
Av- och nedskrivningar	3, 6	-85 249	-83 630
Resultat av fastighetsförsäljningar		541	-1 133
RÖRELSERESULTAT		**149 396**	**144 157**
Resultat försäljning andelar		76 286	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	94	374
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-61 975	-70 069
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**163 801**	**74 462**
Bokslutsdispositioner	**9**	-25 000	-37 000
RESULTAT FÖRE SKATT		**138 801**	**37 462**
Skatt på årets resultat	10	-15 236	-8 922
ÅRETS RESULTAT		**123 565**	**28 540**

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2015.12.31	2014.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	2 855 186	2 621 849
Inventarier och maskiner	12	8 274	5 015
Pågående ny- och ombyggnader	13	219 522	334 187
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	291	291
Andra långfristiga fordringar	15	6 141	5 725
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 089 414**	**2 967 067**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar		2 216	2 411
Fordringar hos koncernföretag		0	147
Övriga fordringar		4 140	5 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	13 473	13 192
Kassa och bank	17	132 709	50 075
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**152 538**	**71 511**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 241 952**	**3 038 578**

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2015.12.31	2014.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	18		
Aktiekapital		12 014	12 014
Reservfond		82 754	82 754
Fritt eget kapital	18		
Balanserad vinst		331 937	291 775
Årets resultat		123 565	28 540
SUMMA EGET KAPITAL		**550 270**	**415 083**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		800	800
Uppskjuten skatteskuld	19	86 100	70 864
Övriga avsättningar		6 460	3 960
SUMMA AVSÄTTNINGAR		**93 360**	**75 624**
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	20	2 414 000	2 414 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**2 414 000**	**2 414 000**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (koncernkonto)	21	0	54 128
Leverantörsskulder		95 999	20 970
Skulder till koncernföretag		13 378	8 269
Övriga kortfristiga skulder	22	2 141	1 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	72 804	48 520
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**184 322**	**133 871**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 241 952**	**3 038 578**
STÄLLDA SÄKERHETER		inga	inga
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Fastigo (garantibelopp)		15	14

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		163 801	74 462
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM			
INTE INGÅR I KASSAFLÖDET			
Av- och nedskrivningar		85 249	83 630
Reavinster som gottgjort resultatet		-76 827	0
Övriga poster		2 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		**174 723**	**158 092**
Förändringar i rörelseresultatet			
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar m m.		1 607	-1 939
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		45 342	-23 582
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**221 672**	**132 571**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-416	-91
Investering av materiella anläggningstillgångar		-224 779	-329 094
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		94 426	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**-130 769**	**-329 185**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Inbetalning från upptagna långfristiga lån		0	216 000
Inbetalning (+)/utbetalning (-) av koncernbidrag		-37 000	-34 500
Inbetalning (+)/utbetalning (-) av aktieägartillskott		28 731	26 757
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**-8 269**	**208 257**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**82 634**	**11 643**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		50 075	38 432
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		132 709	50 075

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper
Från och med räkenskapsåret 2014 har Bostads AB Vätterhems årsredovisning upprättats med tillämpning av årsredovisningslagens bestämmelser och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1).

Bostads AB Vätterhem använder den kostnadsslagsindelade resultaträkningen.

Från och med 2014 redovisas lämnade och erhållna koncernbidrag som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Erhållna aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital.

Koncernredovisning
Bostads AB Vätterhem ingår i bolagskoncernen Jönköpings Rådhus AB. Moderbolaget Jönköpings Rådhus AB (organisationsnummer 556380-7162) upprättar koncernredovisning.

Redovisning av intäkter
Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas under rubriken ”Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter”. Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

Lånekostnader
Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Redovisning av inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Temporära skillnader, dvs skillnader mellan en tillgångs redovisade respektive skattemässiga värde, redovisas antingen som en uppskjuten skattefordran eller skatteskuld, beräknad efter aktuell skattesats av 22% (22).

Avskrivningsprinciper
Se not 6 ”Av- och nedskrivningar” (sidan 40).

Leasingavtal
Samtliga leasingavtal, oavsett om de är är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingsperioden.

Anläggningstillgångar
Byggnader, mark, inventarier och maskiner m m är värderade till anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar enligt plan. I byggnader ingår även standardförbättringar och sk UER-investeringar. Statliga stöd för anskaffningar av anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Pågående ny-, till- och ombyggnader har värderats till nedlagda direkta kostnader samt mindre andel av indirekta kostnader. Balansposten har inte belastats med räntekostnader.

Bostads AB Vätterhem har genomfört en intern marknadsvärdering av företagets fastigheter. Värderingen bygger på en ettårig avkastningskalkyl och är baserad på faktiska hyresintäkter, marknadsanpassade schabloner avseende kostnader för drift och underhåll. Varje enskild fastighet har därefter värderats individuellt efter ett bedömt marknadsmässigt avkastningskrav som varierar mellan 3,75 % och 6,25 % beroende på fastighetens geografiska attraktivitetsläge.

Fastigheter vars bokförda värde väsentligt överstiger avkastningsvärdet blir föremål för nedskrivning om avvikelsen bedöms som bestående.

Värdering av omsättningstillgångar
Fordringar är upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Likvida medel avser kassa och bank samt tillgodohavande på koncernkonto.

Finansiella instrument
Ränteswapavtal skyddar företaget mot ränteändringar. Eventuella ränteskillnader som erhålls eller erläggs på grund av ränteswap redovisas som intäkts- eller kostnadsränta periodiserad över avtalstiden.

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Definitioner

Synlig soliditet
Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver i procent av balansomslutning.

Balanslikviditet
Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

Driftnetto
Rörelseresultat öre avskrivningar och finansiella poster.

Direktavkastning
Driftnetto inklusive normaliserad underhållskostnad i relation till fastigheternas beräknade värde (taxeringsvärde/0,75).

Balansomslutning
Summa tillgångar vid utgången av året eller summa skulder och eget kapital.

Belåningsgrad
Summa fastighetslån i relation till fastigheternas bokförda värden alternativt taxeringsvärden.

Eget kapital
Aktiekapital, reservfond, tidigare års resultat samt årets resultat.

Kortfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Långfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning över en längre tidsperiod.

Marknadsvärde (verkligt värde)
Det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad vid ett visst givet tillfälle.

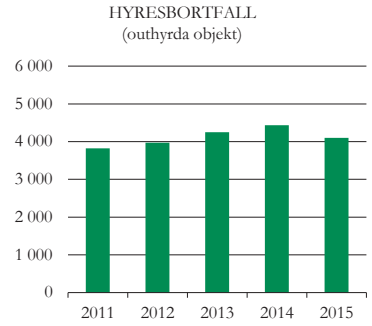
NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr

Not 1 Hyresintäkter

	2015	2014
Bostäder	505 271	493 125
Avgifter hushållsel	11 125	11 625
Avgifter varm-/kallvatten	14 561	12 371
Lokaler	82 953	82 418
Garage, p-däck	10 032	9 553
Bilplatser etc.	6 258	5 812
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 543	-2 975
Lokaler	-576	-485
Garage, p-däck	-910	-887
Bilplatser etc.	-73	-89
Avgår rabatter etc.		
Underhållsrabatter	-3 131	-3 004
Hyresnedsättningar	-801	-738
Övriga rabatter	-103	-104
Summa:	**622 063**	**606 622**

Hyresbortfall pga outhyrda objekt uppgår för verksamhetsåret till 4 102 tkr (4 436), vilket motsvarar 0,7 % (0,7) av bolagets totala hyresintäkter.



Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2015	2014
Ersättning från hyresgäst	2 826	2 611
Externa uppdrag	2 770	3 160
Övrigt	269	108
Summa:	**5 865**	**5 879**

Not 3 Specifikation av rörelsens kostnader

	2015	2014
Underhållskostnader	112 559	118 247
Reparationer	30 332	30 760
Fastighetsskötsel	45 039	41 704
Service	11 375	9 790
Fastighetsel	16 900	19 022
Hushållsel	11 969	12 844
Vattenförbrukning	21 829	20 102
Sophantering	10 509	10 666
Försäkringspremier	5 160	4 857
Försäkringsärenden, självrisker etc	2 364	1 891
Hyres- och kundförluster	1 000	845
Återvunna hyresförluster	-316	-275
Administration	54 662	43 792
Marknadsföring	7 325	6 265
Hyresgästföreningens medel	2 796	2 132
Uppvärmning (bränsle)	39 082	39 296
Boendeservice	7 863	8 659
Övrigt	2 344	2 303
Fastighetsskatt/avgift	11 032	10 681
Avskrivningar	85 249	83 630
Resultat av fastighetsförsäljningar	-541	1 133
Summa:	**478 532**	**468 344**

Av ovanstående kostnader avser cirka 10 % (11) företag inom koncernen.

Ersättning till revisorer

	2015	2014
Deloitte AB, revisionsuppdrag	119	97
Deloitte AB, utöver revisionsuppdrag	0	0
Lekmannarevisorer	1	1

Operationella leasingavtal - leasetagare

Företaget är leasetagare genom operationella leaseavtal avseende kopieringsmaskiner och servrar m m. Summan av årets kostnadsförda leaseavgifter avseende operationella leaseavtal uppgår till 1 265 tkr. (1 575) Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leaseavtal förfaller enligt följande.

Förfallotidpunkt	2015	2014
Inom ett år	1 311	1 575
Senare än ett år men inom fem år	1 844	2 678
Senare än fem år	0	0
Summa:	**3 155**	**4 253**

Not 4 Fastighetsskatt/avgift

	2015	2014
Fastighetsskatt/avgift	11 032	10 681
Summa:	**11 032**	**10 681**

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och andra ersättningar		Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	
	2015	2014	2015	2014
Samtliga anställda	55 815	51 712	26 844	20 125
			(6 277)	(3 186)

Av redovisade pensionskostnader 6 277 tkr (3 186), avser 580 tkr (940) styrelse och VD.

Verkställande direktören

Uppsägningstiden är tolv månader från företagets sida och sex månader från den anställdes sida. Den anställde har rätt att under uppsägningstiden behålla sin lön och andra anställningsförmåner. Inkomster under uppsägningstiden skall reduceras med inkomster som den anställde under samma tid förvärvar i annan anställning.

Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	Styrelse och VD		Övriga anställda	
	2015	2014	2015	2014
	1 558	1 540	54 257	50 172

Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

	Män		Kvinnor	
	2015	2014	2015	2014
Antal anställda	87	88	57	56
varav deltid	4	4	4	5

(Motsvarande 141 helårsanställda (141))

Styrelsens 11 (9) ledamöter utgörs av 5 män (6) och 6 kvinnor (3). Företagets verkställande direktör är man. Företagets ledningsgrupp utgörs av 6 män (6) och 1 kvinna (1).

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr

Not 6 Av- och nedskrivningar

Av- och nedskrivningar

	2015	2014
Byggnader	82 166	80 595
Markanläggningar	685	678
Byggnadsinventarier	152	152
Inventarier och maskiner	2 246	2 205
Summa:	**85 249**	**83 630**

Avskrivningsprinciper

	2015	2014
Bostadsfastigheter		
- stomme	1,25%	1,25%
- tak	2,5%	2,5%
- fasad	2%	2%
- stammar	2,5%	2,5%
- hissar	2,5%	2,5%
- byggnadsinventarier	20%	20%
- övrigt	2%	2%
- markanläggningar	5%	5%
- markinventarier	20%	20%
Inventarier och maskiner	20%	20%
ADB-utrustning	33%	33%

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter banker etc	88	364
Övriga finansiella intäkter	6	10
Summa:	**94**	**374**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader fast.lån (moderbolag)	53 591	62 432
Avgifter kommunala borgensåtganden	8 256	7 634
Övriga finansiella kostnader	128	3
Summa:	**61 975**	**70 069**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
Lämnade koncernbidrag	25 000	37 000
Summa:	**25 000**	**37 000**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	15 236	8 922
Summa:	**15 236**	**8 922**

Avstämmning

Redovisat resultat före skatt	138 801	37 462
Skatt beräknad med skattesats 22%	-30 536	-8 242
Vinst försäljning aktier i dotterbolag	15 460	0
Ej avdragsgilla kostnader	-183	-702
Ej skattepliktiga intäkter	23	22
Redovisad skattekostnad	-15 236	-8 922

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Byggnader

	2015	2014
Ingående ack anskaffningsvärden	3 474 139	3 358 247
Nyanskaffning/omklassificering under året	330 893	115 892
Avyttringar	-28 629	0
Utgående ack anskaffningsvärden	3 776 403	3 474 139
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 023 428	-942 833
Årets avskrivningar	-82 166	-80 595
Avyttringar	12 620	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 092 974	-1 023 428
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående planenligt restvärde	**2 623 429**	**2 390 711**

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr

Mark

	2015	2014
Ingående ack anskaffningsvärden	203 706	200 448
Nyanskaffning under året	2 506	5 791
Avyttringar	-1 507	-2 533
Utgående bokfört värde:	**204 705**	**203 706**

Markanläggningar

	2015	2014
Ingående ack anskaffningsvärden	33 921	29 778
Nyanskaffning under året	305	4 143
Utgående ack anskaffningsvärden	34 226	33 921
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 489	-5 811
Årets avskrivningar	-685	-678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 174	-6 489
Utgående bokfört värde:	**27 052**	**27 432**

	2015	2014
Byggnader	2 623 429	2 390 711
Mark	204 705	203 706
Markanläggningar	27 052	27 432
Utgående bokfört värde:	**2 855 186**	**2 621 849**

Taxeringsvärden

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 4 152 833 tkr (4 211 485), varav byggnadsvärdet 3 194 187 tkr (3 236 599).

Försäkringar

Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar, Jönköping.

Not 12 Inventarier och maskiner

	2015	2014
Ingående ack anskaffningsvärden	42 044	40 950
Nyanskaffning under året	5 740	2 215
Avyttringar och utrangeringar	-996	-1 121
Utgående ack anskaffningsvärden	46 788	42 044
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 029	-35 697
Årets avskrivningar	-2 398	-2 357
Avyttringar och utrangeringar	913	1 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 514	-37 029
Utgående bokfört värde:	**8 274**	**5 015**

Not 13 Pågående ny- och ombyggnader

	2015	2014
Ingående värden	334 187	130 505
Investeringar	219 039	319 574
Omklassificeringar	-333 704	-115 892
Utgående värden:	**219 522**	**334 187**

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015	2014
Sabo Bygg AB	211	211
HBV förening	80	80
Summa:	**291**	**291**

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2015	2014
HBV förening	0	1 520
Kapitalförsäkring	6 141	3 960
Reversfordringar	0	100
Övrigt	0	145
Summa:	**6 141**	**5 725**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Upplupna inkomsträntor	4	14
Återbäring/bonus (HBV)	292	246
Upplupna intäkter varmvatten/el	4 735	4 275
Förutbetalda kostnader	6 231	6 010
Övrigt	2 211	2 647
Summa:	**13 473**	**13 192**

Not 17 Kassa och bank

	2015	2014
Kassa	28	47
Koncernkonto	132 681	50 028
Summa:	**132 709**	**50 075**

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr

Not 18 Förändring av det egna kapitalet

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat
Belopp vid 2015 års ingång	12 014	82 754	291 775	28 540
Vinstdisposition			28 540	-28 540
Erhållet aktieägartillskott			11 622	
Årets resultat				123 565
Belopp vid 2015 års utgång	12 014	82 754	331 937	123 565

Uppgifter om moderbolaget:
Bolag: Jönköpings Rådhus AB
Organisationsnummer: 556380-7162
Säte: Jönköping

Aktiekapitalet utgörs av 12 014 aktier.

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

Redovisad uppskjuten skatteskuld är hänförbar till följande temporära skillnader och skattemässiga underskott.

	2015	2014
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	15 831	8 922
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-595	0
Uppskjuten skattekostnad/intäkt	15 236	8 922
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	86 695	70 864
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-595	0
Uppskjuten skatteskuld	**86 100**	**70 864**

Not 20 Skulder till moderföretaget

Specifikation av förfallotider

	Skulder som förfaller senast 1 år efter balansdagen.	Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen.	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.
Skulder till moderföretaget	1 014 000	1 200 000	200 000

Av bolagets ovanstående långfristiga skulder är 2 414 000 tkr (2 414 000) räntebärande.
Lån som förfaller till betalning inom 1 år kommer att förlängas och rubriceras därför som långfristig skuld.

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta	Andel av lån
Rörlig ränta	124 000	0,46%	6%
2015	505 000	2,34%	21%
2016	885 000	2,67%	37%
2017	300 000	2,86%	12%
2018	300 000	2,68%	12%
2019 -	300 000	1,42%	12%

Finansiella instrument

För att uppnå en väl avvägd ränterisk i låneportföljen används sk ränteswapar. Vid verksamhetsårets utgång fanns ränteswapsavtal intill ett nominellt belopp 971 000 tkr (1 271 000) med förfall under åren 2016-2018 (2015-2018).

Vid årsskiftet fanns vid en marknadsvärdering ett beräknat värde motsvarande 37 132 tkr (51 108).

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr

Not 21 Checkräkningskredit (koncernkonto)

	2015	2014
Beviljad kreditlimit	50 000	100 000
Outnyttjad del	-50 000	-45 872
Summa:	**0**	**54 128**

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2015	2014
Personalens källskatt	1 274	1 142
Övrigt	867	842
Summa:	**2 141**	**1 984**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förskottsbetalda hyror	57 496	34 279
Upplupna löner	4 199	3 911
Upplupna sociala avgifter	2 749	2 488
Upplupna kostnadsräntor	3 608	3 618
Övrigt	4 752	4 224
Summa:	**72 804**	**48 520**

Jönköping den 22 februari 2016

Stefan Attefall
(ordförande)

Pelle Nordin

Ulf Alexandersson

Yvonne Bladh

John Hultberg

Valendona Dobra

Eva Lundemo

Maja Mulaomerovic

Tobias Engmark

Elin Rydberg

Elisabeth Hjort

Thorbjörn Hammerth
(VD)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 februari 2016.
Deloitte AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 29 februari 2016.

Doris Johansson

Stig Wikström

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostads AB VätterHem
Organisationsnummer 556012-3704

Rapport om årsredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB VätterHem för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31. (Årsredovisningen ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 21-44).

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB VätterHems finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB VätterHem för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Jönköping den 29 februari 2016
Deloitte AB

Hans Warén

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Bostads AB VätterHem

org. nr. 556012-3704

Granskningsrapport för år 2015

Vi, av fullmäktige i Jönköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Bostads AB VätterHem:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter och kommunala befogenheter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna skall enligt revisionsreglementet särskilt yttra sig över huruvida bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån de syfte som angivits i bolagsordningen och ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman 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 i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt utifrån de syfte som uttrycks i bolagsordningen och ägardirektiv. Bolagets verksamhet har bedrivits inom de ramar kommunala befogenheterna utgör.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Jönköping den 29 februari 2016

Doris Johansson
Lekmannarevisor

Stig Wikström
Lekmannarevisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet		Värde	bostäder		lokaler				taxeringsvärde		
		år	antal	yta/m²	antal	yta/m²	garage..	p-platser	mark	byggnad	totalt
Ansvaret 4	Borgmästargränd 10	1986	6	539	3	295			2 466	7 122	9 588
Arkadien 3	Lantmätargränd 12…	1929	16	1 226	6	317			9 632	37 156	46 788
Arkadien 11	Strandgatan 21-23	2005	16	1 219	6	474					
Citadellet 25-26	Kanalgatan 38-40	1982	81	4 609	7	354			13 929	35 182	49 111
Citadellet 29	Tullportsgatan 2, 4	1989	44	2 923			30		7 600	25 503	33 103
Domaren 28	Änkhusgatan 3				1	497					
Domaren 31	Kanalg 34-36 m fl	1982	106	6 239	3	400			19 320	47 904	67 224
Dragonen 3	V Holmgatan 10-12	1995	56	2 347	1	1 523	50		255	1 134	1 389
Dragonen 6	V Holmgatan 2-8	1995	44	3 431				6	10 200	30 000	40 200
Draken 13	V Holmgatan 1-13	1993	59	4 423	2	38	42	6	14 151	38 747	52 898
Dromedaren 9	Slottsgatan 23 m fl	1993	13	697	1	32		7	2 150	6 413	8 563
Dundret 4	Boktryckaregatan 4-8	2000	50	3 168				36	9 600	34 000	43 600
Dundret 5	Boktryckaregatan 24-26		49	1 951	2	1 515					
Dundret 10	Kålgårdsgatan 1-7	2006	125	8 354	2	565	26	2	24 600	100 000	124 600
Fabriken 3	Ö Storgatan 109 m fl	1985	113	7 612	7	1 452		38	20 310	56 636	76 946
Falkenberg 1	Klockgjutaregatan 5	1960	16	760					1 900	4 698	6 598
Faust 2, 3, 4	Lillgatan 34 m fl	1972	45	3 209	7	223			8 000	20 600	28 600
Figuren 3	Ö Storgatan 162	1966	18	1 164			10	5	3 104	7 655	10 759
Figuren 7	Ö Storgatan 156 m fl	1982	52	4 313	2	134			10 749	29 370	40 119
Finland 21	Mellangatan 36-38 m fl	1950	63	4 316	6	373			10 917	26 634	37 551
Fiskaren 1-2	Ö Storgatan 97	1938	12	642	1	60		10	1 682	4 067	5 749
Frankrike 17	Sandgatan 8 m fl	1975			1	620	215		1 429	5 400	6 829
Frankrike 5	Mellangatan 26	1982	16	1 116					2 790	7 600	10 390
Fribytaren 1	Ö Storgatan 148	1979	24	1 584	1	83			4 074	11 115	15 189
Fribytaren 2	Ö Storgatan 150	1958	16	1 147	1	30			2 860	7 000	9 860
Frigga 1-3	Lillgatan 23-30	-1979	52	4 290	2	226			14 365	36 456	50 821
Frigga 4	Lillgatan 23-29	-1979	19	1 266	1	37	10				
Götaland 7	Hamngatan 5	2013	34	2 429			24				
Häljaryd 1:304	Centrumvägen 7, 9	1985	24	1 784				10	1 672	7 200	8 872
Häljaryd 1:318	Karlavägen 62-84 m fl	1991	66	4 645			20	38	2 022	12 405	14 427
Jeriko 5	Klostergatan 14 m fl	1992	98	7 280	4	546	59		21 678	64 783	86 461
Jordaxeln 1	Halle Persgatan 2, 4	1997	68	4 584			38		13 800	43 951	57 751
Juvelen 2	Klostergatan 8 m fl	1966	12	1 377	3	251			4 745	10 339	15 084
Juvelen 4	Klostergatan 10 m fl	1979	24	1 910	4	1 727			8 940	22 800	31 740
Klippan 2	Klostergatan 48 m fl	1982	10	561					1 776	4 472	6 248
Klippan 10	Klostergatan 46 m fl	1960	14	1 217	1	68		17	3 650	6 800	10 450
Kortebo 4:9 m fl	Ebba Ramsays väg 31	1960-	5	529	27	7 381			315	809	1 124
Lampan 5	Klostergatan 54	1971	13	1 175	2	206			3 851	8 736	12 587
Leoparden 25	Brahegatan 27	1974	14	877	1	46			2 652	6 600	9 252
Länken 7	Björngatan 20	1950	8	572					1 716	3 771	5 487
Läraren 11	Munkgatan 3A-C	1991	26	1 670					4 800	14 200	19 000
Läraren 13	Björngatan 10	1991	26	1 502	1	122			4 701	13 322	18 023
Läraren 2	Klostergatan 63	1970	13	1 152	2	262			4 064	9 042	13 106
Läraren 8	Munkgatan 5	1990	17	1 069	1	17			3 206	8 400	11 606
Nävern 1	Lovisagatan 23	1989	35	2 142	2	57			4 520	19 316	23 836
Nötskrikan 1	Fornkullegatan 1	1999	16	912					2 630	8 400	11 030
Nötskrikan 2	Lovisagatan 14	1999	17	892	1	56			2 882	9 200	12 082
Pilten 8	Kristinedalgatan 10-18	2002	100	4 712	2	2 143	17	6	5 600	30 000	35 600
Pilten 12	Ståltorpsgatan 13-19	1993	115	8 693	1	10	35	66	25 200	75 000	100 200

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet		Värde	bostäder		lokaler				taxeringsvärde		
		år	antal	yta/m²	antal	yta/m²	garage..	p-platser	mark	byggnad	totalt
Preussen 24	Solstickegatan 10-16	2005	132	5 940				53	17 600	61 000	78 600
Slättergillet 1	Kohagsgatan 80-118	1993	100	7 980			56	72	13 000	49 000	62 000
Slättergillet 2	Kohagsgatan 36-78	1994	124	9 240			54	71	15 780	60 714	76 494
Slättergillet 3	Kohagsgatan 119				1	1 315					
Slättergubben 1	Oxhagsgatan 75	1991	32	2 716	9	1 713	16		6 166	20 973	27 139
Slätterkarlen 1	Oxhagsgatan 57 m fl				3	3 441					
Slätterräfsan 1	Oxhagsgatan 13 m fl	1989	55	3 945	2	2 022	29	32	3 524	11 673	15 197
Slättertiden 1	Kalvhagsgatan 30		61	3 078	1	500					
Slättervallen 1	Kalvhagsgatan 34				1	1 315					
Slättervallen 2	Kalvhagsgatan 1-37	1985	97	7 722			42	62	12 400	44 000	56 400
Slättervallen 3	Kohagsgatan 2-32	1985	86	6 416	3	354	35	67	11 000	36 000	47 000
Slätterängen 1	Kohagsgatan 87-91	1992	84	6 588			49	59	10 800	40 000	50 800
Slöjdpåsen 1	Oxhagsgatan 117-159	1982	122	9 668	1	28	49	71	13 905	55 561	69 466
Slöjdsalen 1	Oxhagsgatan 82-122	1983	117	9 429	3	61	63	71	15 916	54 776	70 692
Slöjdsalen 2	Oxhagsgatan 46-72	1983	93	7 225	3	115	44	42	11 857	42 548	54 405
Slöjdtimmen 1	Oxhagsgatan 77-113	1984	101	7 627			47	55	12 881	46 552	59 433
Smultronkorgen 1	Lahagsgatan 1-43	1990	121	9 371	1	28	53	98	14 428	56 019	70 447
Smultronkorgen 2	Oxhagsg 2-42	1989	120	8 858	3	291	54	49	14 068	54 523	68 591
Smultronplantan 1	Hästhagsgatan 1-39	1991	99	8 139	1	27	48	72	12 124	48 629	60 753
Smultronplantan 2	Lahagsgatan 4-40	1990	100	7 603			45	59	11 200	45 000	56 200
Smultronstället 1	Lahagsgatan 2	1978			4	918			1 342	1 701	3 043
Småbarnet 1											
Småskolan 2	Oxhagsgatan 161				2	5 477					
Spädbarnet 1	Hästhagsgatan 41										
Stensholm 1:731	Rättarevägen 20	2015	23	1 603							
Storskolan 1	Oxhagsgatan 63-73				3	7 698					
Tåget 1	Ceciliagatan 2 m fl	2015	79	6 343							
Vanten 1	Birkagatan 8	1962			12	7 289			7 800	24 600	32 400
Vanten 2	Birkagatan 10	1961	59	4 386	7	1 041	14	11	9 221	27 975	37 196
Vanten 3	Birkagatan 12				8	1 558					
Vapnet 6	S Apollovägen 39	1990	6	458					810	2 631	3 441
Vasa 1	Orionvägen 11-25	1956	91	4 997					9 000	28 000	37 000
Vasa 2	Polstjärnevägen 43	2015	32	2 215							
Vasallen 1	Banérvägen 11-29	1957	95	5 840	5	535	8		11 367	32 867	44 234
Vasallen 2	S Apollovägen 42, 44	2011	50	3 458					6 400	35 000	41 400
Vasen 1	Birkagatan 14-18	1960	96	5 382	2	36	26	235	10 000	32 000	42 000
Vasen 2	Birkagatan 20-26	1959	110	6 651	5	573	22		13 019	38 803	51 822
Vasen 4	S Apollovägen 32-38	1959/60	116	7 024	2	32	33		13 576	41 426	55 002
Venusskon 2	Birger Jarlsgatan 21 m fl	1957/58	342	20 347	13	636	84	71	39 570	117 204	156 774
Westfalen 3	Birger Jarlsgatan 12	1973/83			4	1 212			674	2 222	2 896
Westfalen 5	Birger Jarlsgatan 14	1975					40		693	467	1 160
Vidöstern 2	Birkagatan 2-4	1954/55	95	5 445	11	464	24		10 518	31 846	42 364
Vidöstern 3	Birger Jarlsgatan 3-11	1954/55	195	12 837	15	1 004	28		24 173	72 790	96 963
Vidöstern 5	Duvgatan 11-93		332	18 529	34	1 995	89	378	34 162	93 651	127 813
Vidöstern 6	Duvgatan 10-22	1952/53	54	3 112	4	693			6 609	18 989	25 598
Viljan 2 (cistern)											
Västerbotten 1	Polstjärnevägen 11 m fl	1956	118	6 760	2	44			12 427	38 118	50 545
Västerås 1	Polstjärnevägen 2 m fl	1956	101	5 677			16	169	10 200	32 000	42 200
Öbon 1	Kärrhöksgatan	1969					2	58	2 273	0	2 273

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet		Värde	bostäder		lokaler				taxeringsvärde		
		år	antal	yta/m²	antal	yta/m²	garage..	p-platser	mark	byggnad	totalt
Önskedrömmen 5	Kärrhöksgatan	1969					152	108	832	2 385	3 217
Önskedrömmen 6	Kärrhöksgatan	1969						63			
Önskedrömmen 7	Kärrhöksgatan	1971					171	283	832	2 574	3 406
Önskedrömmen 8	Kärrhöksgatan 90-100	1969	318	9 080	3	358			11 200	53 000	64 200
Önskedrömmen 9	Kärrhöksgatan 80-88	1969	243	7 753					9 200	45 000	54 200
Önskedrömmen 10	Kärrhöksgatan 56-64	1968	90	6 995	3	198			8 800	31 000	39 800
Önskedrömmen 11	Kärrhöksgatan 68-76		102	6 403	2	1 452			7 955	34 799	42 754
Önskedrömmen 13	Kärrhöksgatan 46-54	1968	100	6 592	1	696			8 400	43 817	52 217
"	(kiosk)								37	0	37
Önskedrömmen 14	Kärrhöksgatan 78				1	506					
Önskedrömmen 16	Kärrhöksgatan 24-30	1969	66	4 770	1	257			6 046	21 807	27 853
Önskedrömmen 17	Kärrhöksgatan 34-36	1969	85	6 084	1	89			7 285	27 295	34 580
Önskedrömmen 19	Kärrhöksgatan 14-22	1969	81	6 224					6 120	26 401	32 521
Önskedrömmen 21	Tornfalksgatan 1-11		64	3 925	6	4 974					
Önskedrömmen 22	Kärrhöksgatan 4-12	1969	90	6 224					7 600	27 000	34 600
Önskemålet 1	Tornfalksgatan 2-12	1969	126	7 736					9 600	34 000	43 600
Önskemålet 3	Fiskgjusegatan 2-8	1970	70	4 975					6 200	22 400	28 600
Önskemålet 5	Fiskgjusegatan 10-16	1970	71	5 062					6 200	22 600	28 800
Överlåtelsen 1	Havsörnsgatan	1970			1	1 260	25	62	727	763	1 490
Överlåtelsen 2	Havsörnsgatan	1971					94	86	459	1 432	1 891
Överlåtelsen 3	Havsörnsgatan 117-123	1971	82	5 820					7 000	26 000	33 000
Överlåtelsen 7	Havsörnsgatan 103-109	1971	81	5 790	1	5			7 000	26 000	33 000
Överlåtelsen 9	Havsörnsgatan 133-139	1970	81	5 924					7 280	26 000	33 280
Överlåtelsen 10	Havsörnsgatan 151-159	1970	100	7 757	2	215			9 806	34 682	44 488
Överlåtelsen 11	Pärlugglegatan 7				1	823					
Överlåtelsen 12	Havsörnsgatan	1971					82	83	343	1 227	1 570
Överlåtelsen 13	Havsörnsgatan 141-149	1970	103	7 280					9 000	32 000	41 000
Överlåtelsen 14	Havsörnsgatan 125-131	1970	76	5 569	1	347			7 132	27 267	34 399
Överlåtelsen 15	Havsörnsgatan 99-110	1971	45	3 770	1	516			4 712	16 600	21 312
Överläraren 2	Sparvhöksgatan3				4	12 687					
Överläraren 5	Sparvhöksgatan 1	1972			25	5 982			5 000	21 400	26 400
Övermannen 1	Havsörnsgatan	1971					101	66	449	1 561	2 010
Övermannen 2	Havsörnsgatan	1972					106	122	235	3 449	3 684
Övermannen 4	Havsörnsgatan 5-13	1972	103	7 298					9 000	32 000	41 000
Övermannen 7	Havsörnsgatan 17-25		87	4 931	1	901					
Övermannen 8	Havsörnsgatan 45-51	1972	71	5 058					6 000	22 200	28 200
Övermannen 10	Havsörnsgatan 63-69	1971	83	5 995					7 400	27 000	34 400
Övermannen 12	Havsörnsgatan 89-97	1971	102	7 972					9 400	34 000	43 400
Övermannen 15	Havsörnsgatan 85-87	1971	46	3 770					4 528	16 600	21 128
Övermannen 16	Havsörnsgatan 77-83	1971	81	5 820					7 000	26 000	33 000
Övermannen 18	Havsörnsgatan 33-43	1972	125	7 647					9 600	34 000	43 600
Övermannen 19	Havsörnsgatan 55 m fl	1972	83	5 936					7 906	28 115	36 021
Övermannen 20	Havsörnsgatan 55 ml	1972			2	735					
Övermannen 21	Havsörnsgatan							4			
Ödestugu 5:8	Östragårdsvägen 10..	1990	8	591					1 376	2 617	3 993
SUMMA			8 367	545 589	337	96 556	2 377	2 979	958 646	3 194 187	4 152 833

2015

BOSTADS AB VÄTTERHEM

vinner SABOs Hållbarhetspris 2015

CSR – Corporate Social Responsibility
HÅLLBARHETSREDOVISNING

Vätterhem
Hem för livet

INNEHÅLL
CSR HÅLLBARHETSREDOVISNING
BOSTADS AB VÄTTERHEM

(Organisationsnummer 556012-3704)

CSR-rapport 2015	52
Vad är CSR?	53
Socialt ansvarstagande	55
Miljöansvar	57
Ekonomisk hållbarhet	59
Samspel med intressenter	61
God arbetsmiljö	63
Jämställdhet och integration	67
Definitioner	74

CSR-rapport för 2015

Genom vår CSR-rapport – Hållbarhetsredovisning – kan man se Vätterhems sociala, miljömässiga och samhällsekonomiska ansvar. Med andra ord en allmännytta som ger ägarnytta, samhällsnytta och kundnytta. Allt detta tillsammans med affärsmässighet och långsiktighet skall prägla vår verksamhet. Vi vill medverka till att människor som bor hos oss har goda levnadsvillkor, till rimliga hyror, i ett tryggt bostadsområde i Jönköping.

Det är nu 7:e året som Vätterhem har tagit fram en CSR-rapport. Som Jönköpings största hyresvärd är det självklart för oss att ta ett fortsatt stort ansvar för bostadsförsörjningen inom kommunen. Vår ambition är att ständigt förbättra förutsättningarna för våra hyresgäster och anställda. Såväl nyproduktion av bostäder som förändringsarbetet inom flera områden pågår.

Under 2015 har Vätterhem slutfört arbetet med att certifieras enligt ISO 9001 och ISO 14001. Tillsammans med personalen gör vi nu en djupdykning i alla våra processer i syfte att bra skall bli bättre. Vi hoppas också att det skall skapa engagemang och intresse omkring nya potentiella framgångsfaktorer för ett ännu starkare Vätterhem.

Att vara ett av de ledande företagen i Sverige när det gäller hyresgästernas åsikter är en övergripande målsättning. Lika så är vår ambition att bygga vårt varumärke än starkare och göra företaget helt unikt på hyresmarknaden i Jönköping. Vi vill vara förstahandsvalet vid val av bostad genom att leverera lite mer.

Vi skall vara en bra partner i arbetet för ökad integration och arbeta aktivt mot utanförskap, för gammal som för ung.

Eftersom arbete och boende är två mycket centrala delar i människors liv, vill vi gärna medverka till att sysselsättningsgraden hos boende i våra områden ökar. Detta kan vi göra genom att aktivt delta i att stärka all tänkbar utveckling i våra bostadsområden och göra alla stolta över var man bor samt ge möjligheter till praktikplatser m.m. inom vårt eget företag.

Vätterhem har också sedan många år arbetat långsiktigt med frågor som rör hållbar stadsdelsutveckling med miljöfrågorna i fokus. Det ingår också i vår långsiktighet att svara för fastighetsförvaltning med egen personal samt att våra anställda ska ha ett utvecklande arbete och ha roligt på sin arbetsplats.

I en tuff konkurrens om bra medarbetare vill vi uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som erbjuder utvecklingsmöjligheter.

Modellen för den här rapporten har utvecklats inom Eurhonet, ett samarbete med bostadsföretag i Frankrike, Italien, Storbritannien, Tyskland och Sverige. Ett samarbete där Vätterhem är ett av de deltagande svenska företagen. Detta innebär att vi kan jämföra vårt CSR-arbete med andra företag inom bostadssektorn, i Sverige och Europa. I tabeller som redovisas jämför vi oss än så länge enbart med företag i Sverige.

Jönköping i februari 2016

CSR Hållbarhetsredovisning

VAD ÄR CSR?

Företagens sociala ansvar – eller CSR – är omfattande. Corporate Social Responsibility, som den engelska förkortningen CSR står för, handlar i grunden om att ta ansvar, inte bara för de positiva effekter företaget har på samhället, utan också för de negativa. Det handlar om hur vi på frivillig grund integrerar social och miljömässig hänsyn i vår verksamhet i samverkan med våra intressenter. Detta utifrån perspektiv kopplade till socialt ansvarstagande, miljöansvar, ekonomisk hållbarhet samt ett etiskt förhållningssätt till vår personal.

CSR handlar om att vara handlingskraftig, trovärdig och öppen i frågor som berör människa och miljö. Vi publicerar denna rapport för att visa på några av de exempel med koppling till hållbarhetsfrågor som vi jobbar med inom vårt företag mer eller mindre dagligen.

CSR-rapport kan i princip översättas till Hållbarhetsredovisning. Vi har valt den engelska benämningen då rapporten tas fram i samarbete med andra europeiska och svenska företag inom nätverket Eurhonet. Detta nätverk omfattar cirka 30 företag i Frankrike, Italien, Tyskland, Storbritannien och Sverige.

VAD ÄR EURHONET?

Eurhonet Housing Network, Eurhohnet, är ett nätverk bestående av närmare 30 allmännyttiga bostadsbolag från Storbritannien, Frankrike, Italien, Sverige och Tyskland. Inom Eurhonet finns en stark vilja att arbeta för ett hållbart samhälle där påverkan på vår gemensamma miljö minimeras genom medvetenhet och aktiva åtgärder.

EURHO-GR
Label Habitat Responsable

EURHONET
European Housing Network

1 Socialt ansvarstagande

SOCIALT ANSVARSTAGANDE

Det egna hemmet och dess närmiljö har betydelse för människors möjligheter att leva ett bra liv. Genom ett socialt ansvarstagande bidrar vi till att skapa goda livsvillkor och en trygg miljö för alla som bor och verkar i staden.

Samarbete med Jönköpings kommun

Vätterhem, som representant för allmännyttan tar ett stort ansvar i Jönköpings kommun. Genom samarbetsavtal mellan Vätterhem och Socialförvaltningen finns det en tilldelning av lägenheter till de som av skilda skäl är utestängda från den vanliga bostadsmarknaden. Vidare har Vätterhem ett exploateringsavtal med Jönköpings kommun där Vätterhem tilldelar 10 % av nyproduktionen till kommunen. För att ytterligare förstärka detta samarbete finns ett uthyrningsråd med syfte att tillsammans arbeta för att fler personer med bostadssociala kontrakt ska kunna få egna förstahandskontrakt. Regelbundna samverkansträffar sker mellan allmännyttans bostadsbolag i Jönköpings kommun, Socialförvaltningen och Tekniska kontoret för att diskutera frågor som rör hyresskulder och förebygga avhysningar. Under 2015 har även en samverkansgrupp mellan Vätterhem, Socialförvaltningen och Tekniska kontoret träffats för att utverka processer för att förebygga sociala problem i boendet.

Fungerande nätverk i våra stadsdelar

I våra stadsdelar Råslätt, Öxnehaga och Österängen finns väl fungerande nätverk med företrädare för Vätterhem, skola, fritidsgård, polis, socialtjänst, organisationer och föreningar för att samverka kring stadsdelsnära frågor. Den lokala närheten till aktörer på området skapar bred förankring i stadsdelen.

Trygg boendemiljö

Under 2015 avslutades ett projekt som fått anslag från Jönköpings kommuns jämställdhets- och integrationsutskott där Assyriska Turabdinföreningen och Somaliska föreningen har kvällsvandrat i stadsdelen Österängen. Vätterhem har bidragit med utrustning. De aktiva från föreningarna har i ett samarbete varit närvarande i stadsdelen på kvällstid och detta har bidragit till en lugnare stadsdel. Assyriska Öxnehaga IF fotbollsförening kommer fortsätta sin närvaro i stadsdelen Öxnehaga tillsammans med lokala aktörer.

Boinflytande i egen regi i samarbete med Hyresgästföreningen

I ett projekt under 2015 har Vätterhem tillsammans med Hyresgästföreningen vidareutvecklat arbetet med att ge hyresgäster boinflytande på Österängen. Ett övergripande mål har varit att upplevelsen av otrygghet som ges uttryck för i Vätterhems hyresgästenkät ska minska. Projektet har ökat engagemanget hos boende och skapat och utvecklat trivsamma mötesplatser samt fått fler aktiva hyresgäster och

hyresgästgrupper i bostadsområdet Österängen. Arbetet har utgått ifrån en rad arbetsområden, främst att bilda fler hyresgästgrupper som engagerar sig i stadsdelens utveckling och för befintliga föreningslokaler, att stärka befintliga nätverk på området samt att medverka i områdeshändelser för att marknadsföra positiva händelser.

Samarbeten som stärker våra områden

Vätterhem har sponsoravtal med flera föreningar som kan bidra positivt till våra stadsdelar. Råslätts Sportklubb arrangerar en välbesökt fotbollscup under områdesdagen på Råslätt varje år. Liknande cup arrangeras av IFK Öxnehaga Assyriska för barn och unga under våren i stadsdelen Öxnehaga. Dessa aktiviteter lockar många deltagare och besökare och bidrar till en god marknadsföring av stadsdelarna. IFK Öxnehaga, Assyriska och Råslätt SK har under 2015 ordnat fotbollsskola på Österängen och Öxnehaga under sommarlovet. Under 2015 har Vätterhem haft ett avtal med Jönköpings Bandy IF och erbjudit 10 platser till barn i våra områden som vill delta i Skridskokul för att lära sig åka skridskor. Ett sponsoravtal med den nybildade föreningen Österängens konsthall har tecknats under året. Konsthallen ska visa nationell och internationell konst och utöver samtidskonst är konsthallen en mötesplats på Österängen. Det finns barnverkstad som är öppen på helger för barn mellan 6-12 år där man får testa nya tekniker och material och upptäcka sin kreativitet. I konsthallen arrangeras språkcafé för den som vill prata svenska och göra nya bekantskaper.

1 Socialt Ansvar

Indikator		Enhet	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Förändringar i fastighetsbeståndet:								
Nyproduktion av hyresrätter		Antal	11	59	24	32	32	134
Fastighetsförvärv		Antal	0	0	0	0	0	0
Avyttringar (Antal lägenheter)		Antal	0	0	0	0	0	74
Driftkostnadsutveckling*		kr/m^2	429	395	392	407	399	420,83
Hyresutveckling		kr/m^2	3	19	25	17	10,3	5,25
		%	0,3	2,3	3	2	1,15	0,575
Avhysningar	Störningar	Antal	0	1	2	1		0
	Ekonomiska skäl	Antal	5	3	4	4		0
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade i företagets bestånd		%	70	70	70	70	70	70
Omflyttning i fastighetsbeståndet (exkl studenter)	Extern	%	12,1	12	12	11	13	10
	Intern	%	3,5	4	4,5	3,4	4	3
Beskrivning av policy; hur företaget arbetar med trygghets- och säkerhetsfrågor:								
Trygghetsindex	Andel trygga	%	83,6	83,9	83,8	84,4	**	84,8
Företaget verkar för att öka den sociala sammanhållningen i bostadsområdena		Ja/Nej	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Beskrivning av uthyrningspolicy		Ja/Nej	ja	ja	ja	ja	ja	ja

*med driftkostnad avses drift-, administrations- och företags-övergripande kostnader

** Under 2014 genomfördes ingen kundenkät.

2 Miljöansvar

MILJÖANSVAR

Jordens befolkning släpper idag ut mer växthusgaser och använder mer resurser än jordens naturliga processer hinner ta upp och återskapa. Det behövs kraftiga förändringar i vårt sätt att leva för att skapa balans mellan människa och natur, förändringar som vi alla tillsammans måste göra för vår gemensamma miljö.

Certifierade enligt ISO 14001
Vätterhem är en positiv kraft i förändringsarbetet och har länge arbetat systematiskt med miljöfrågor. Redan 1998 blev Vätterhem miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas. Under 2015 tog vi ytterligare ett steg och verksamhetssystemet blev certifierat enligt ISO 14001, en internationell standard för miljöledningssystem. Arbetet präglas av långsiktighet, både inom miljö- och energiarbetet, där ständiga förbättringar är ledordet och siktet alltid är inställt på att vara en förebild för andra.

98 % av hyresgästerna tycker att vi gör ett bra miljöarbete
I vår miljöpolicy står det tydligt att Vätterhem ska arbeta med ständiga förbättringar för att underlätta för våra hyresgäster att leva miljövänligt och tryggt. Utifrån våra miljögrupper och i dialog med våra hyresgäster arbetar vi vidare med att hitta former för hur det kan utvecklas på bästa sätt
Genom hyresgästenkäten syns det att Vätterhems miljöarbete uppskattas av våra hyresgäster. Hela 98 % svarade att Vätterhems miljöarbete är ganska bra eller mycket bra. Ett fantastiskt bra resultat, men där också mycket hårt jobb ligger bakom. Bland långsiktiga åtgärder syns bland annat företagets satsning på gas- och elbilar, ett ambitiöst arbete med att minska antalet farliga kemikalier samt det faktum att de boende erbjuds fullskalig sortering av sitt avfall i miljöhus precis utanför dörren. Under året har Vätterhem dessutom varit en drivande aktör i Jönköping vid stora miljöhändelser som Earth Hour och Run for Your Life.

Återvinningen når nya höjder
Nationellt finns ett mål om att 50 % av hushållens avfall ska gå till återvinning, ett mål som har visat sig vara svårt att nå. På Vätterhem har vi som mål att 2016 återvinna 2/3 (67 %) av hushållens avfall, ett mål som också är inom räckhåll då våra hyresgäster under 2015 sorterade ut 64 % av sitt avfall till återvinning. Fullständig sortering av hyresgästernas avfall, inklusive farligt avfall, erbjuds på samtliga områden. Under året har även textilåtervinningen expanderat till alla våra områden, vilket ledde till insamling av totalt över 60 ton textilier, eller ca 7,5 kg/lägenhet.

Individuell mätning av varmvatten

Vätterhem har varit tidigt ute med att införa individuell mätning av varmvatten i stor skala. Under 2015 slutförde vi införandet och nu omfattas i princip samtliga lägenheter i beståndet av mätningen. Det ger hyresgästerna möjlighet att påverka sin egen förbrukning och i förlängningen även sin hyra. Hyresgästföreningen har stöttat detta projekt till fullo och hittills har förbrukningsminskningen varit ca 25 %. Varje hyresgäst kan också följa sin egen förbrukning via Vätterhems hemsida och tv-portal.

Nyproduktion

I all nyproduktion från och med 2015 debiteras hyresgästerna vid sidan av varmvatten även för kallvatten. Detta ökar medvetenheten hos hyresgästerna för vilka miljö- och ekonomiska kostnader vattenförbrukningen medför. Dessutom minskar det ekologiska fotavtrycket från våra hus. Både Slottskajen i City och Ormhuset på Strandängen har byggts efter miljöklassningen Miljöbyggnad Silver, som ett led i att arbeta med miljöfrågan redan i byggfasen. Under hösten 2015 inleddes även ett samarbete med Produktkollen där ingående material i byggnader kan kontrolleras utifrån Bastas register. Detta innebär att vi direkt har kontroll över att inga farliga ämnen byggs in i våra fastigheter.

En prisvinnande idé

Inom ramen för Allmännyttans energisparkampanj har Vätterhem drivit ett pilotprojekt som tagit ett helhetsgrepp kring miljöpåverkan i och runt omkring en tvättstuga på Österängen. Gamla maskiner har bytts mot energisnål tvätt- och torkutrustning, belysningen i hela källaren har bytts ut till närvarostyrda armaturer och källargång, dörrar och utrymmen som hör till tvättstugan har målats om och pryds numera av glada miljöslogans. Dessutom har ett gammalt mangelrum omvandlats till ett uppskattat klädbytarrum där hyresgästerna i fastigheten lämnar in oönskade plagg som någon annan i huset kanske har bättre nytta av. Tanken med projektet är att det ska vara enkelt för våra hyresgäster att i vardagen agera på ett miljövänligt sätt. För tvättstugeprojektet tilldelades Vätterhem SABO:s hållbarhetspris 2015.

2 Miljöansvar

Indikator		Enhet	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet (normalårskorrigerad) varav:	Total	kWh/m² Atemp	125	115	113	112	107	106
	fjärrvärme	%	79	83	83	85	84	84
	el	%	21	17	17	15	16	15
	olja	%	0,1	0,1	0	0	0	0
	biobränsle	%	0	0,3	0	0	0	1
	solfångare	%	0	0	0	0	0	0
Mängd växthusgas som släpps ut i beståndet, från energianvändning (normalårskorrigerad förbrukning av värme)	Totalt	kg/m² atemp	14	11	10	9	7	5
	fjärrvärme	%	80	79	79	81	100	100
	el	%	19	21	21	19	0	0
	olja	%	1	0	0	0	0	0
	biobränsle	%	0	0	0	0	0	0
	fjärrkyla	%	0	0	0	0	0	0
	solfångare	%	0	0	0	0	0	0
CO2 minskning, basår 2005		%	-19	20	21	15	26	42
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder		%	61	75	76	76	94	96
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	Matavfall	kg/lgh	69	103	112	115	116	120
	Brännbart avfall	kg/lgh	203	191	171	175	165	166
	Återvinningsmaterial	kg/lgh	150	174	152	150	132	169
Genomförande av miljökampanjer för ökad delaktighet/kunskap	Beskrivning	Ja/Nej	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Företaget arbetar i enlighet med något miljöledningssystem, ex ISO 14001		Ja/Nej	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Vattenförbrukning i beståndet	Total	m³/m²atemp	1,3	1,2	1,2	1,1	1,1	1,1
	Varm	l/m² atemp	467	442	430	425	411	411
	Kall	l/m² atemp	796	752	732	723	700	701
Koldioxidutsläpp från bolagets fordon		Ton CO2/år	50	66	44	86	72	61

*SMHI har förändrat graddagskorrigeringen vilket medför att årsvärden korrigeras bakåt i tiden

3 Ekonomisk hållbarhet

EKONOMISK HÅLLBARHET

En sund ekonomi ger större möjligheter att tänka på miljön och med en hållbar miljö har man större möjlighet till stabil ekonomi. Vätterhem har alltid fokus på att hitta lösningar som är positiva för både miljö och ekonomi. Vi investerar för framtiden genom långsiktiga lösningar i nybyggnation och renoveringar. Lägre energiförbrukning och bättre återvinningsmöjligheter i sophanteringen för våra hyresgäster bidrar till bättre miljö och lägre kostnader. Att förvalta fastigheterna på ett hållbart sätt gör att vårt bestånd är livskraftigt och välmående. Vi vårdar våra fastigheter för dagens och morgondagens hyresgäster. Ett exempel på en liten enkel åtgärd som främjar både miljö och ekonomi är att reducera pappersförbrukningen. Detta gör vi genom att erbjuda alla hyresgäster digital hyresavi via e-faktura, leverantörer uppmanas att skicka sina fakturor digitalt och personalens lönespecifikationer publiceras i det webbaserade lönesystemet.

Investering och underhåll

Att satsa på underhållet av det befintliga fastighetsbeståndet har varit och är en av Vätterhems ledstjärnor sedan många år. En betydande del av den totala underhållsbudgeten har, under många år, gått till stamrenoveringar av 50, 60 och 70-talsbebyggelse. Denna fas avslutas under 2016. Det ekonomiska utrymmet för fastighetsunderhåll kommer att ligga på en stabil hög nivå många år framöver, vilket gör att vi på sikt kan flytta fokus lite mer åt underhåll av estetisk karaktär. Vackra hus, byggnader och bostadsområden är av stor vikt för människors trivsel och välbefinnande. I samband med planering av stora underhållsprojekt beaktas alltid den energiekonomiska aspekten. Stora satsningar på att långsiktigt minska energiförbrukningen och driftkostnaderna har gjorts och satsningen kommer fortsätta flera år framåt. Energiförbrukningen har reducerats med 20 % under de senaste 10 åren och målet är att minska energiförbrukningen med ytterligare 20 % till 2023. Vår mångåriga stora underhållssatsning har inneburit att vi idag har ett mycket väl underhållet fastighetsbestånd.

En mycket stor del av Vätterhems investeringsvolym går till nyproduktion av bostäder. För att möta den ökade efterfrågan på bostäder i Jönköpings kommun kommer Vätterhem att öka takten på bostadsbyggandet. Fram till 2023 ska årligen produktion av 150 nya bostäder påbörjas.

Hållbara och underhållsfria material

Vätterhem har en uttalad ambition att arbeta långsiktigt, vilket innebär att de material som används oftast bedöms och utvärderas utifrån vad som är bäst över en längre tidsperiod. Utvärdering sker med perspektiv på såväl miljö, hållbarhet som ekonomi. Som exempel används takpannor av lertegel med hög kvalitet vid takrenoveringar istället för betongtakpannor.

I samband med nyproduktion utvärderar vi olika klassificeringar för att bl. a. få kontroll över inbyggt material. De två senast färdigställda projekten är byggda enligt Miljöbyggnad silver. Vi har under 2016 avtal med Basta och Produktkollen för att i nybyggnadsprojekten klassificera och dokumentera inbyggt material. Samarbetet ger bra förutsättningar för att få kontroll över byggprodukternas miljöstatus. Slutresultatet blir en fullt dokumenterad loggbok där varje produkt har all relevant dokumentation och miljöstatus.

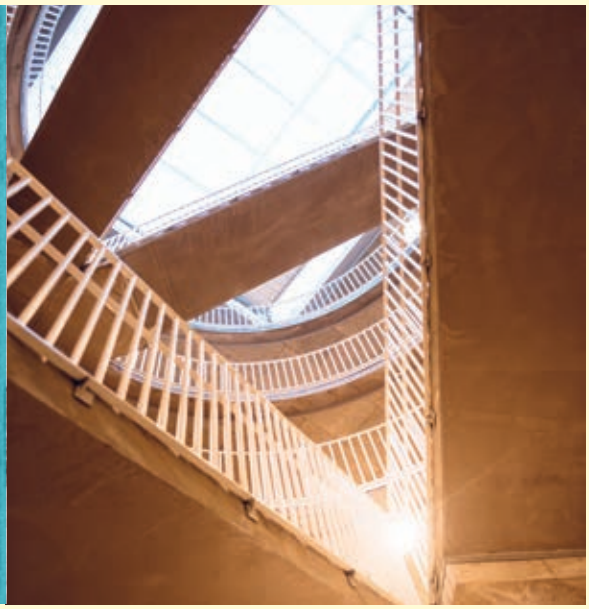
Låg vakansgrad
Jönköpings regionen är inne i en mycket expansiv fas och det är en av de bidragande faktorerna till att det idag finns en mycket stor efterfrågan för bostäder. Antalet aktiva lägenhetssökande hos Vätterhem har nu passerat 9 000 strecket och den stora efterfrågan speglar sig naturligtvis i den låga vakansgraden. Vakansgraden är närmast noll sedan ett antal år tillbaka och detta styrks också av att våra senaste nyproduktionsprojekt som Fagerslätt, Vasa och Ormhuset har blivit fullt uthyrda under mycket kort tid. Detta stärker naturligtvis vår ambitionsnivå att ytterligare öka satsningarna i nyproduktion av lägenheter.

Även beträffande studentlägenheterna är vakansgraden mycket låg. Detta bland annat tack vare ett nära samarbete med Högskolan i Jönköping, som vi bistår med lägenheter på studentområdet på Råslätt, för att kunna fullfölja sitt bostadsgaranti åtagande mot internationella studenter.

3 Ekonomisk hållbarhet

Indikator		Enhet	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Årliga investeringar		Mkr	188,2	72,9	53	141	329	194
Nedlagda underhållskostnader	Befintligt bestånd	Mkr	130,5	199,1	160,1	160	118	113
		kr/kvm	206	315	253	252	185	175
Företagets investeringar i nyproduktion	Ny-produktion	Mkr	33	40,9	33,3	98	226	109
Företagets ek. uthyrningsgrad bostäder		%	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

4 Samspel med intressenter



SAMSPEL MED INTRESSENTER

Vätterhem som allmännyttigt bolag ska vara till nytta för ägaren, kunderna och samhället. I samförstånd med våra intressenter utvecklar vi verksamheten på ett ansvarsfullt och affärsmässigt sätt som är gynnsamt för alla.

Internt utvecklingsarbete

Året har präglats av ett omfattande internt utvecklingsarbete, där hela organisationen har varit engagerad i revideringen av bl.a. vision, affärsidé, värdegrund och mål. En ny företagsplan har antagits. Den fastställer vår kurs fram till 2023 och tar hänsyn till de behov och förväntningar som finns hos våra främsta intressenter samtidigt som den tydliggör hur Vätterhem kombinerar affärsmässighet med samhällsansvar.

I mål med ISO-certifiering

Arbetet med ISO-certifieringen avslutades 10 juni 2015 då ledningssystemet blev kvalitets- och miljöcertifierat enligt de internationella standarderna ISO 9001 och ISO 14001. Vägen fram till certifiering har varit lång och lärorik och vi kunde uppnå vårt mål tack vare många faktorer, framför allt en engagerad och delaktig organisation och ett systematiskt och väletablerat kvalitets- och miljöarbete. Certifieringen utgör nu ett viktigt stöd i arbetet med att följa och leda verksamheten: den hjälper oss att fokusera på att rätt saker görs vid rätt tillfälle och på rätt sätt - något som gagnar både företaget och våra främsta intressenter: hyresgästerna. Under året har vi haft stort fokus på viktiga processer där vi samverkar med våra intressenter, t.ex. uthyrningsprocessen, felanmälan och andra processer på förvaltningssidan. Arbetet med att implementera ledningssystemet och hitta ständiga förbättringar fortsätter.

Bästa serviceindex någonsin

Den årliga hyresgästenkäten är ett område som vi utvecklat och förbättrat. Tillsammans med vår samarbetspartner i undersökningen, har vi tagit fram en folder som informerar hyresgästerna om vidtagna åtgärder sedan förra enkäten. Dessutom har vi i år haft personlig enkätutdelning, event och information om enkäten på ett av våra områden. Dessa insatser har bidragit till ett positivt resultat: bl.a. en toppnotering när det gäller svarsfrekvensen 65,1%.Andelen hyresgäster som är nöjda med sitt boende uppgår till 87,4% - högsta värdet någonsin. 93 % av de som har besvarat enkäten är nöjda eller mycket nöjda med vårt bemötande och 91,1% kan tänkas rekommendera någon annan att flytta till kvarteret/bostadsområdet.

Dialog med hyresgästerna

Under året har vi jobbat vidare med att förfina formerna för hur vi tar hand om enkätresultatet. Varje område har interna genomgångar på olika nivåer och jobbar med handlingsplaner. Resultat och åtgärder följs upp och förankras hos hyresgästerna. Vi har även fortsatt med nyinflyttningsenkäter till alla hyresgäster som flyttat in i nybyggda lägenheter. Hyresgästernas intryck och synpunkter hjälper oss att rätta till eventuella brister i kommande nyproduktion.

Populära områdesdagar
Även i år har områdesdagarna gjort succé och samlat många lokala föreningar, skolor, förskolor och bibliotek, Hyresgästföreningen samt många andra organisationer. Tillsammans har vi skapat värdefulla samarbeten, uppskattade evenemang och spritt glädje och engagemang. Många hyresgäster och boende i andra stadsdelar var med på Öxnehagadagen, Råslättsdagen och Österängsdagen där det bubblade av liv och aktivitet.

Trygga stadsdelar
Tillsammans med andra aktörer jobbar vi kontinuerligt för att skapa tryggare stadsdelar. Årets hyresgästundersökning visar att allt fler hyresgäster upplever sig trygga i våra bostadsområden. Mycket beror på alla målmedvetna insatser och ett brett engagemang från lokala föreningar, områdesgrupperna, Fritidsförvaltningen och många andra. Ett exempel är det stora nätverksarbetet som vidtog efter skadegörelsen på Råslätt under sommaren 2015. Föreningarna Underground och Råslätt Sportklubb gjorde stora insatser och tillsammans med andra parter lyckades man vända trenden. De ovannämnda föreningarna belönades av Jönköpings kommun med ett stipendium.

På Öxnehaga har områdesgruppen varit framgångsrik när det gäller att få tillbaka områdespolisen. Eldsjälarna på Öxnehaga har trygghetsvandrat och varit en förebild och ett stöd för ungdomar på området.

Värdefulla samarbeten
Vätterhem är en av medlemmarna i Eurhonet (European Housing Network) ett nätverk för allmännyttiga och sociala bostadsföretag i Europa. Vi är särskilt aktiva inom den svenska delen - SKY där svenska allmännyttiga bostadsbolag utbyter idéer och erfarenheter genom olika nätverk och samarbeten kring CSR, IT, Bygg och upphandling m.m. Bl.a. har vi haft en workshop om processarbete, där vi bjudit in en av medlemmarna i SKY-nätverket för inspiration och erfarenhetsutbyte.

Vi är stolta över att ha kunnat bidra till öppningen av Jönköpings första konsthall som inryms i Österängens centrum. Vätterhem är en av huvudsponsorerna och har bl.a. bidragit med lokal och ombyggnation av denna. Konsthallen möjliggör nya möten och samarbeten, och gör samtidskonst lättillgänglig för alla – allt detta gynnar Österängen. Hela området stärks genom ett rikt barn- och ungdomsverksamhet vid sidan av den sociala verksamheten med föreläsningar, språkcafé m.m.

Under året har vi etablerat nya samarbeten och jobbat med att involvera våra lokalhyresgäster i olika typer av evenemang t.ex. marknader, klädbytardagen på Österängen, Fairtrade-dagarna, Run for Your Life m.m. Inom Bonätverket har vi tillsammans med HSB, Riksbyggen, Hyresgästföreningen och ABF anordnat en omtyckt upplevelsevandring i Jönköpings centrala delar, som en del av länets klimatvecka. Vätterhem har medverkat och inspirerat även i andra forum – bl.a. SABO:s energidagar i Umeå, Fastighetsmässan på Elmia, Coompanions workshop om sociala innovationer. Vårt framgångsrika energibesparingsarbete och projektet om den hållbara tvättstugan har varit efterfrågade föreläsningsteman under året.

4 Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter

Indikator		Enhet	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Extern certifiering av ledningssystem	Beskrivning	Ja/Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	ja
Andel kvinnor i ledande postioner	styrelse	%	33,3	33,3	33,3	33,3	33,3	55
	ledningsgrupp	%	0	0	16,7	14,3*	14,3	14,3
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende	Serviceindex	%	86,7	86,8	86,9	87,1	87,1**	87,4
Företaget arbetar aktivt med åtgärdsplaner för att öka de boendes nöjdhet		Ja/Nej	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Företaget har ett fungerande arbetsmetod för att kontinuerligt utvärdera företagets styrelse och ledning		Ja/Nej	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod		Ja/Nej	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Företaget initierar till och för regelbunden dialog med hyresgästerna		Ja/Nej	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Företaget har långsiktiga mål att navigera efter upprättad affärsplan		Ja/Nej	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part		Ja/Nej	nej	nej	nej	nej	nej	nej

* Ledningsgruppen har utökats under året med 1 person.
**Ingen hyresgästenkät via AktivBo genomfördes 2014

5 God arbetsmiljö

GOD ARBETSMILJÖ

Vätterhems medarbetare har stort engagemang och hög kompetens. Trivseln är hög och det finns en vilja att utvecklas. Med kontinuerlig satsning på medarbetarna ges förutsättningar för en fortsatt bra arbetsinsats.

Förvaltning i egen regi

Vår organisation finns nära hyresgästerna och vi prioriterar att utföra tjänster med egen personal. Vätterhem har en lång tradition av att bedriva förvaltning i egen regi. Personalens engagemang, kunskap och omtanke uppskattas högt av hyresgästerna – vilket återspeglas igen i årets hyresgästenkät.

Under året har vi börjat omformningen av vår förvaltningsorganisation, bl.a. genom ett omfattande utbildningspaket för nya arbetsroller i den tilltänka organisationen. Grundtanken är att skapa förutsättningar för att jobba med mindre grupper, där utrymmet att påverka sitt jobb och arbetssätt blir mycket större. Målsättningen är att skapa en attraktiv och berikande arbetsplats för alla våra medarbetare.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Arbetet med att bygga upp ett fungerande ledningssystem har präglat året och det är ett arbete som vi gjort tillsammans – olika arbetsgrupper har kartlagt processer, skapat och reviderat rutiner och riktlinjer som utgör en viktig del av vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Alla områden har en gemensam checklista vid skyddsronder och vi har bl.a. förbättrat planering och utförande av olika typer av ronder och jobbat fram rutiner för att underlätta rapporteringen kring tillbud och olyckor.

Riskbedömningar

Vi har också för andra året i rad genomfört en generell riskbedömning för alla yrkeskategorier. Handlingsplaner har upprättats och vi har börjat arbetet med att kommunicera riskbedömningens resultat, bl.a. via de årliga medarbetarsamtalen. Men hjälp av kommunhälsan har vi under året genomfört en översiktlig riskbedömning av Vätterhems samtliga registrerade kemiska produkter. Utifrån denna har vi sedan drivit ett internt projekt med syftet att kartlägga och kommunicera information om särskild skyddsutrustning och instruktioner för ett flertal produkter.

Delaktighet och engagemang

Vätterhems organisation och arbetssätt utgår från en stark förankring i våra bostadsområden, med en tydlig känsla av samhörighet i det företagsövergripande Vätterhem andan och företagskulturen. Informationsmöten med all personal, löpande arbetsmöten i samverkansgrupp, skyddskommitté mm syftar till att involvera samtlig personal i det som händer i verksamheten och ge möjlighet för var och en att påverka. Detta tror vi skapar ett större engagemang hos våra medarbetare, vilket bekräftas år efter år av våra kunders bedömning av vår personal via den årliga hyresgästkäten.

Tydliga exempel på föredömligt lagarbete och hög delaktighet är framtagningen av företagets nya slogan samt den nya företagsplanen. Slogan, Hem för Livet, är resultatet av en intern tävling bland medarbetarna, där närmare 190 bidrag lämnats. Likaså företagsplanen, som gick från en affärsplan till att bli en kokbok med recept för kontinuitet och utveckling, som ett direkt förslag från medarbetarna vid ett av workshopen.

Under året har vi tillsammans varit delaktiga i utformningen av den nya företagsplanen – all personal har engagerats i en serie workshops där vi har tittat på förbättringar när det gäller det egna området, affärsidé, vision, mål och organisationsstruktur.

Kompetensutveckling
Kompetensutveckling hos medarbetarna är en viktig framgångsfaktor för Vätterhems verksamhet. För att stödja detta arbetas det fram en individuell utbildningsplan för varje medarbetare. Utbildningsönskemål kartläggs vid de medarbetarsamtal som varje ledare genomför årligen inom sina respektive enheter. I syfte att mäta utbildningars kvalitet och matchning mot faktiska utbildningsbehov, har vi under året börjat utvärdera effekten av utbildningar som vi genomfört.

Inrättandet av Vätterhem Akademin under 2014 har från Vätterhems sida varit ytterligare ett steg mot att främja kompetensutveckling hos sina medarbetare genom att delegera del av ansvaret för utbildning samtidigt som man konkret tillhandahåller ett utbildningsupplägg. Akademin har mottagits positivt över förväntan av medarbetarna. Under 2015 har ytterligare 20 medarbetare genomgått Akademien och inför 2016, som blir 3-e året, pågår nu förberedelser.

Vätterhem fick i början av året en ny styrelse, där mer än hälften av medlemmarna utgörs av kvinnor. För att främja en god start i styrelsearbetet har samtliga styrelseledamöter genomgått certifieringsutbildning.

Friskvård
Hög frisknärvaro är ett av de mycket prioriterade områdena hos Vätterhem. För att ständigt förbättra frisknärvaron har ett antal satsningar på friskvård skett under 2015. Friskvårdsbidraget för samtliga medarbetare har höjts från 1000 till 3000 kr samtidigt som kravet på ”egen insats” har slopats.

En gemensam friskvårdsaktivitet i form av en stegtävling anordnades under hösten 2015. Under åtta veckor lyckades vi ”gå” nästan ett och ett halvt varv runt jorden. Utvärderingen visar att tävlingen upplevdes som en lyckad satsning. 69% upplever att tävlingen har påverkat gemenskapen på Vätterhem på ett positivt sätt. 13% av de som har svarat på enkäten uppger att de motionerar mer nu än innan stegtävlingen. 12% har faktiskt gjort livsstilsförändringar under/efter tävlingen – det handlar om att man tränar mer, har köpt träningskort, tänker på vad man äter eller hur man tar sig till/från jobbet. Slutligen upplever 47% att den egna eller arbetskamratens hälsa har påverkats på ett positivt sätt.

Deltagande i både Vårruset och Blodomloppet har erbjudits medarbetarna på frivillig basis. Båda evenemangen ledde till ett starkt deltagande från Vätterhem medarbetare och gav mersmak inför 2016.
Under året har, som en del av friskvårdssatsningen, också införts fruktkorgar på Vätterhems samtliga arbetsställen. Ett mycket uppskattat inslag.

Rehabutredningar
Samarbetet med Kommunhälsan som nyckelleverantör avseende företagshälsovård tjänster fortsätter. Under 2015 fördjupades samarbetet till att förutom livsstilsbarometrarna, även omfatta aktiva insatser vid specifika rehabiliteringsärenden. Ledare med personalansvar har genomgått fördjupat rehabutbildning i Kommunhälsans regi och en plan för arbetslivsinriktad rehabilitering har tagits fram och används i aktuella rehabiliteringar.

Samarbetet med AMA (arbetsmarknadsavdelningen inom Jönköpings Kommun)
Vätterhem har ett mångårigt samarbete med Jönköpings kommuns Arbetsmarknadsavdelning med syftet att erbjuda arbete till arbetslösa ungdomar, företrädesvis under sommartid. Exempel på arbete är fastighetsarbete som ordinarie anställda inte utför inom ramen för sin anställning. ”Extra finish” är arbetsnamnet inom Vätterhem. Även under 2015 riktades rekryteringen av ungdomarna främst till Vätterhems bostadsområden och drygt 110 ungdomar fick arbetsmarknadsanställning, arbetspraktik eller välfärdsjobb inom Vätterhem genom samarbetet med AMA. Ett flertal av dessa fick sedan förlängt med vikariat inom ordinarie verksamhet.

5 God arbetsmiljö

Indikator		Enhet	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anställningsform:	Heltid	%		94	94,2	93,6	93,8	96,75
	Deltid	%		6	5,8	6,4	6,2	3,25
	Tillsvidare	%	91	91	87	85,16	84,5	85,12
	Visstid	%	9	9	13	14,83	15,5	14,88
Ålder:	Kvinnor	-29			2	3	4	7
		30-44			22	18	18	15
		45-54			18	23	22	24
		55-64			15	10	12	9
		65-			0	2	0	0
		Totalt antal kvinnor			**57**	**56**	**56**	55
	Män	-29			1	6	5	8
		30-44			24	23	23	21
		45-54			27	27	28	25
		55-64			26	28	31	34
		65-			2	1	1	0
		Totalt antal män			**80**	**85**	**88**	88
Fördelning av snittlön mellan kategori kön och anställda (exkl vd-lön):	Tjänstemän: män	kr/månad	36996	36922	37148	38768	38402	39527
	Tjänstemän: kvinnor	kr/månad	24601	26853	28382	29538	29756	30134
	Kollektiv-anställda: män	kr/månad	22639	22988	24172	24726	25288	25817
	Kollektiv-anställda: kvinnor	kr/månad	21753	22282	23078	23572	24249	25018
Utbildningsinsatser för personalen**	utfall	kr/anställd	3626	8169	5692	5311	4422	9 645
Frånvaro	Total frånvaro	%	7	5,10	4,08	6,51	9,01	7,8
Andel av frånvaron som beror på	Olycksfall i arbetet	%	0,4	0,5	0,1	0,2	0,2	0,1
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		%			82,4	n/a	n/a	73%
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?		Ja/Nej	ja	ja	ja	ja	ja	ja

* löneskillnad hänförlig till att ledningsgrupp har 6 män och 1 kvinna. Löner exkl. ledningsgrupp kan ses vidare i jämställdhetsrapport

**kursavgifter, exkl resor, hotell, arbetstid

6 Jämställdhet och integration

Vätterhems jämställdshetsperspektiv (utdrag ur Jämställdhet- och integrationsrapport)
Inom organisationen har vi ett uttalat mål att könsfördelningen såväl totalt för hela organisationen som inom respektive yrkesgrupp skall ha en fördelning av 60 % män och 40 % kvinnor. Detta är sedan ett antal år uppnått både på den övergripande nivån och inom Vätterhems största yrkesgrupp – Bovärdar. Däremot är yrkesgrupperna reparatörer samt vitvarutekniker enbart män medan byggprojektledare är enbart kvinnor. Utöver ovanstående målsättning avseende övergripande könsfördelning har vi sedan 2015 års jämställdhetsplan beslutat att följa könsfördelningen även på chefsnivå. Med chefsnivå definieras härmed ledningsgruppsmedlemmar samt chefer med personalansvar.

	Antal medarbetare	Antal kvinnor	Andel	Antal män	Andel
2015	142	54	38,0 %	88	62,0 %
2014	144	56	38,9 %	88	61,1 %
2015 chefer	15	7	46,7 %	8	53,3 %
2014 chefer	15	7	46,7 %	8	53,3 %

Tabellen ovan visar siffror för tillsvidareanställda vid verksamhetsårets slut. 2015 års könsfördelning totalt för företaget förefaller ha tappat 0,9 % avseende kvinnliga medarbetare. I verkligheten är dock antalet årstjänster vid årsskiftet 146 medarbetare men 4 av tjänsterna är tillfälligt bemannande eller under rekrytering. Analys av detta presenteras under avsnittet nyrekrytering.

Vid årsskiftet genomfördes också en organisationsförändring där personalansvaret på Vätterhems fyra förvaltningsområden delegerades vidare från områdescheferna till förvaltarna. Förvaltare är en nyinrättad befattning och genom denna förändring, tillsammans med en översyn av rollerna som arbetsledare har andelen chefer med personal utökats med 16 personer. Kopplat till denna förändring erbjuder företaget samtliga förvaltare en certifieringsutbildning för att säkerställa en god teoretisk grund inför de nya uppgifterna. Detta kommer att följas upp vid 2016 års rapport.

Nyrekrytering
Verksamheten befinner sig sedan några år inne i ett generationsskifte, innebärande att 6-7 medarbetare årligen går i pension. Vid rekryteringar vägs könsbalansen i respektive yrkesgrupp eller avdelning in och detta beaktas i urvalsarbetet.

Under 2015 har 14 rekryteringar genomförts. Årets nyrekryteringar har förändrat könsfördelningen med 0,9 %, som framgår av tabellen ovan. Denna slutsats är dock med reservation för pågående rekryteringar till bl a områdesassistenter, 2 st, en bovärd samt en uthyrare där det i samtliga fall handlar om kvinnliga huvudkandidater. Utfallet för dessa rekryteringar blir klar först under första kvartalet av 2016 och det är först då vi kommer också att ha slutgiltigt utfall avseende könsfördelning för samtliga 146 årstjänster.

Vidare avseende nyrekryteringarna av bovärdar har vi under 2015, som en direkt åtgärd till följd av genomförda utbildningsinsatser i kommunens regi, drivit ett projektarbete för att öka andelen kvinnliga sökande. Vid utbildningen i Hållbar Jämställdhet där förvaltningschef, områdeschef och personalchef deltog, lyftes som förslag till åtgärd att öka antalet kvinnliga bovärdar. Fördelningen i yrkeskategorin är idag närmast jämn men det har ändå vid rekryteringarna under 2014 visat sig vara svårare att rekrytera kvinnliga bovärdar. Ett par projektmöten genomfördes där hela förvaltningsledningen deltog och olika förslag till insatser diskuterades. En konkret åtgärd som också genomfördes direkt var att skriva om rekryteringsannonsen. Resultat för 2015, 7 genomförda bovärdsrekryteringar varav 4 nya kvinnliga bovärdar.

För 2016 fortsätter arbetet med könsbalansen för både företaget som helhet men framförallt avseende olika avdelningar eller yrkeskategorier där vi har obalans. Utmaningarna finns bland annat i reparatörsgruppen där vi har inga kvinnliga medarbetare och byggprojektledarna där vi har inga manliga medarbetare.

Lönesättning
Vid de årliga lönerevisionerna, genomför Vätterhem tillsammans med de fackliga organisationerna Fastighets och Vision en uppföljning av lönerna utifrån könsperspektiv. På fastighetssidan har vi sedan ett antal år tillbaka arbetat med lönetrappor. Exempelvis för bovärdarna finns en lönetrappa i 6 steg där de enskilda prestationerna vägs samman med betygen från hyresgästenkäten och tillsammans bidrar till förflyttning i trappan. Detta system är helt könsneutralt och ser till att inga löneskillnader förekommer för likvärdigt kodade arbetsuppgifter.

Tillsammans med Vision, genomfördes vid 2015 års revision, en lönekartläggning utifrån könsperspektiv. De tre yrkeskategorier där båda könen var representerade, Områdeschefer, Kvartersvärdar och Uthyrare, analyserades. För uthyrarna förelåg ingen skillnad mellan könen medan för kvartersvärdarna var skillnaden 1 % samt för områdescheferna 4 %. Djupare analys av respektive grupp utvisade vidare att skillnader var hänförliga till antal års erfarenhet mm och slutsatsen för kartläggningen blev att inga löneskillnader förekommer för likvärdigt kodade arbetsuppgifter.

Från 2016 års lönerevision önskar vi i samförstånd med de fackliga organisationerna, främja individuell lönesättning i större grad. Som förutsättning för detta håller samtliga befattningsbeskrivningar på att uppdateras samt en ny mall för individuell bedömning av olika kriterier håller på att tas fram. Utmaningen för 2016 blir att kunna skapa en arbetsmodell där individuell lönesättning tillämpas på en jämställdhets säkrad sätt.

Utbildning
Under 2015 har vi, precis som tidigare år, genomfört ett stort antal utbildningar. Genom inrättandet av Vätterhem Akademien har vi delegerat ansvaret till varje enskilt medarbetare att söka utveckling genom utbildning, utöver vad som krävs av sin specifika befattning. Responsen har varit över förväntan och 2015 som är andra året för Akademien har gruppen om 20 deltagare varit fullbokad.

	Andel timmar kvinnor	Andel timmar män
2015 *	50,0 %	50,0 %
2014	42,9 %	57,1 %

*inrapportering av utbildningstimmar för 2015 är ännu inte fullständig

Målet med att följa fördelningen av utbildningstimmarna är att säkerställa att våra utbildningsinsatser är lika träffsäkra för både kvinnor och män. Redan under 2014 kunde vi dock konstatera att våra kvinnliga medarbetare deltog i större utsträckning i utbildning än våra manliga medarbetare. Denna trend verkar förstärkas ytterligare av statistiken 2015, dock med en liten reservation för att det fortfarande rapporteras in utbildningstimmar för genomförda utbildningar under senare delen av året.

Avseende utbildning specifikt inom jämställdhetsområdet har under året Vätterhem representanter deltagit vid av Jönköpings kommun anordnade utvecklingsdagen. Under hösten 2014 har vi genomfört en jämställdhetsutbildning för samtlig personal genom kommunens jämställdhets strateg. Detta var en mycket välkommen insats och fördjupad utbildning planerades till hösten 2015. Vidareutbildningen har dessvärre inte blivit genomfört eftersom det krockade med arbetet för framtagning av den gemensamma företagsplanen.

Frågan för vidare utbildning av samtlig personal är under hösten lyft vidare till de kommunala bolagens jämställdhets nätverk och förslaget som vi arbetar med just nu är att inrätta två lunchseminarier där samtlig personal från de kommunala bolagen ska såväl delta i jämställdhetsutbildning men också få möjlighet att nätverka med kollegor från de andra bolagen avseende jämställdhetsfrågor. Seminarierna är preliminärt planerade till april 2016.

Frisknärvaro
Frisknärvaron har fortsatt följts upp under 2015 såväl utifrån tidsperspektivet (långtids- respektive korttids) men också utifrån könsperspektivet. Detta för att kunna se om frånvaron följer företagets könsfördelning i övrigt eller om det finns en särskild belastning på något av könen. Tabellen nedan visar könsindelad statistik för 2015 i jämförelse med 2014.

Sjukfrånvaro

	Sjukfrånvaro 0-14 dgr.	Sjukfrånvaro 14-999 dgr.	Sjukfrånvaro >999 dgr.	Total sjukfrånvaro
Kvinnor 2015	0,78%	1,37%	0,61%	2,76%
Män 2015	1,67%	3,33%	0,00%	5,00%
Totalt 2015	2,45%	4,70%	0,61%	7,76%
Kvinnor 2014	0,85%	2,56%	0,63%	4,04%
Män 2014	1,62%	3,35%	0,00%	4,97%
Totalt 2014	2,47%	5,91%	0,63%	9,01%

Under året har genomförts såväl utbildningsinsatser inom arbetsergonomi, fördjupade rehab åtgärder tillsammans med kommunhälsan mm. Dessutom har friskvårdsbidraget utökats till 3000 kr/ medarbetare och under hösten har samtlig personal deltagit i en stegtävling. Trenden är försiktigt positiv, frisknärvaron har ökat med 1,25 %, dock från en ganska låg nivå. Det vi också kan konstatera från statistiken i tabellen är att de genomförda åtgärderna har varit mer träffsäkra för kvinnor och männen under 2015 har haft en dubbelt så hög frånvaro än kvinnorna. Fokus för 2016 skall läggas på insatser och åtgärder avseende långtidsfrånvaro för båda könen samt specifikt fokus på männens frisknärvaro.

Medarbetarenkät
Under december 2015 genomfördes en medarbetarenkät med samtlig personal. En ny modell kallad ”Great Place to Work” valdes för detta dels med anledning av standardiseringen av enkätverktyget men också med fokus på jämförbarheten av resultaten med 200 andra företag i Sverige. Enkäten mottogs mycket positivt av personalen och svarsfrekvensen blev hissnande 97 %. De könsuppdelade resultaten från enkäten återfinns i tabellen nedan.

	Resultat	Kvinna	Man
Antal svarande	137	55	82
Index Trovärdighet	69 %	63 %	73 %
Index Respekt	72 %	65 %	76 %
Index Rättvisa	69 %	64 %	72 %
Index Stolthet	82 %	76 %	85 %
Index Kamratskap	79 %	72 %	85 %
Allt sammantaget, skulle jag säga att det här är en mycket bra arbetsplats	89 %	82 %	94 %
Total Trust Index©	73 %	67 %	77 %
Tycker du att ord och handling överensstämmer	70 %	69 %	71 %
Är du nöjd med medarbetarsamtal och lönesamtal	47 %	51 %	45 %
Tycker du att du har möjligheter att utvecklas i din roll?	65 %	62 %	68 %
Tycker du att Vätterhem är på rätt kurs	88 %	85 %	90 %
Jag cyklar/går/åker kollektivt till arbetet så ofta jag kan	45 %	45 %	44 %
Index Övriga	63 %	63 %	64 %

Ett av de direkta resultaten av den goda responsen avseende medarbetarenkäten är att det nu är beslutat att frekvensen för enkäten ändras från tidigare gällande var tredje år till att genomföra den årligen.

Resultatrapporten presenterades i början av januari och vi kan konstatera att avseende Trust Index, som är det totala index för undersökningen som också benchmarkas på riksnivå, så föreligger det en skillnad av hela 10 % i uppfattning mellan män och kvinnor. Vidare gällande den sammanvägda uppfattningen om Vätterhem är en bra arbetsplats skiljer uppfattningarna hela 12 % mellan könen.

Avseende sammanvägt index för Vätterhems fem egna frågor är skillnaderna betydligt mindre, bara 1 % skiljer i uppfattning mellan män och kvinnor.

Slutsatsen inför 2016 års arbete är att vi måste förstå bättre varför det föreligger så betydande skillnad mellan kvinnor och män avseende Trust Index, för att i nästa steg kunna utarbeta åtgärdsprogram för att förbättra och utjämna resultaten.

Vätterhems integration (utdrag ur Jämställdhet- och integrationsrapport)
Integrationsarbetet hos Vätterhem skall även fortsättningsvis vara en betydande del av verksamheten i vardagen, både ur perspektivet som hyresvärd och som arbetsgivare. Integration är komplext och definieras på olika sätt i skilda sammanhang. Vanligtvis menas med integration sättet vi tar hand om utrikes födda personer samt personer med utländsk bakgrund, men uppmärksamhet bör ges alla grupper i utanförskap.

För definition av integration utgår Vätterhem från Jönköpings kommunprogram för 2015-2018 där det anges att nyckeln till en lyckad integration handlar om tillgång till språket, arbete och kontakter i civilsamhället.

Vätterhems hyresvärdsperspektiv
För oss på Vätterhem är det viktigt att behandla alla lika och inte i något sammanhang diskriminera i möten eller beslut. Ur perspektivet som hyresvärd ligger fokusen i integrationsarbetet på dialogen och bemötandet av våra befintliga och tillkommande hyresgäster. Dialogen och bemötandet bedrivs såväl dagligen, genom samtliga medarbetare men också via en hyresgästenkät som sedan 1993 skickas ut till en tredjedel av våra kunder årligen.

Hyresgästenkäten
I Jönköpings kommun är den genomsnittliga andelen personer med utländsk bakgrund 20,3 % medan det exempelvis på Råslätt är motsvarande andel 68,2 %. Att med detta som utgångspunkt ändå kunna konstatera att Serviceindex för Vätterhem, det vill säga det betyg som våra hyresgäster sätter på vår service och vårt bemötande ligger på mellan 85 % som lägst på Österängen och 89,2 % som högst på City, det ser vi som en bekräftelse för att vårt bemötande är integrations säkrat och därmed lika träffsäkert oavsett hyresgästers bakgrund.

Områdesdagar
Integration handlar, enligt definitionen ovan, bland annat om tillgång till kontakter i civilsamhället. Vätterhems sedermera väletablerade områdesdagar, Råslätt-, Österängs- och Öxnehagadagen är ypperliga tillfällen då boende från olika kulturer möts under trevliga former men också en möjlighet för övriga Jönköpingsbor som är nyfikna på våra bostadsområden. Man kan på ett enkelt sätt göra ett besök, träffa olika föreningar, smaka spännande nya maträtter och få nya bekantskaper eller rentav vänner. Det stora intresset för dessa områdesdagar har under 2015 bidragit till att även påbörja inrättandet av nya traditioner genom julmarknaderna på Råslätt och Österängen. Under 2016 kommer traditionen föras vidare med dessa härliga mångkulturella tillställningar, våra områdesdagar, och målet är som alltid att ännu fler ska hitta dit och uppleva den speciella atmosfären.

Uthyrningsregelverk
Vätterhems uthyrningsregelverk har varit oförändrad under många år. Den har tillkommit under en tid då projekt som ”Jobb istället för bidrag” stärkte integrationsarbetet i våra bostadsområden genom att öka antalet förvärvsarbetande hyresgäster och därmed också skapa rätt förebilder för barnen som växte upp på områdena. Att se över uthyrningsregelverket utifrån hur dagens samhälle ser ut, med etableringsersättning och försörjningsstöd som vanligt förekommande inkomstslag och vår ambition om öppenhet och välkomnande mot alla har visat sig vara såväl rätt i tiden men likaså en stor utmaning. Inkomstslag som etableringsersättning eller försörjningsstöd kan ibland vara kännetecken för utanförskap, utanförskap från arbetsmarknad, utanförskap från språk eller från samhället i stort. Att få integrationsarbetet som en aktiv del av ett nytt uthyrningsregelverk såg vi inledningsvis som en mycket svår och komplex uppgift. Ett års arbete, ett stort antal studiebesök, analyser, statistik och diskussioner med högt i tak gav dock resultat. Under december 2015 presenterades till Vätterhems styrelse ett förslag till nytt uthyrningsregelverk, där alla är lika välkomna som lägenhetssökande hos Vätterhem oavsett bakgrund och inkomstslag. Men där förvärvsfrekvens definieras som nyckelindikator för integration i bostadsområdena och får styra graden av öppenhet för respektive område. Ett historiskt dokument som träder i kraft under april 2016.

Sponsring
Föreningslivet i Vätterhems bostadsområden har en betydande roll i integrationsarbetet. Det handlar om mötesplatser för såväl ungdomar som äldre, det handlar om förebilder och det handlar naturligtvis om värdefulla kontakter och nätverk. Med detta som utgångspunkt känns det naturligt för Vätterhem att samverka och stötta Råslätt SK, Assyriska IFK Öxnehaga eller Jönköping Bandy för att kunna anordna olika turneringar, sommarskolor eller andra aktiviteter. Ett speciellt integrationsprojekt under 2015 har varit inrättandet av Österängens Konsthall. En mötesplats med bland annat språk kafé dit alla är välkomna. Ett mycket uppskattat och välbesökt initiativ.

Sociala krav vid upphandlingar
Redan vid integrationsrapporten 2014 sattes som mål för integrationsarbetet 2015 att införa sociala krav vid Vätterhems upphandlingar. Det förberedande arbetet inleddes tidigt under året och som pilotprojekt valdes nyproduktionen av Kultur- och Gatuhusen på Strandängen. Arbetsnamnet för projektet är Framtidsbyggarna, ett samarbetsprojekt mellan Vätterhem som byggherre och Skanska som leverantör och partner. Skanska åtar sig att inom ramen för Vätterhems upphandling erbjuda projektanställning för närmare 20 talet personer under projekttiden. Kriteriet för att kvalificera sig till dessa projektjobb är att vara långtidsarbetslös samt bo i ett av Vätterhems bostadsområden. Tillgången till arbete är ett av de väsentligaste kriterierna för integration och Vätterhems ambition är att med utgångspunkt från projektet Framtidsbyggarna att införa liknande sociala krav vid samtliga sina upphandlingar i framtiden.

Vätterhems arbetsgivarperspektiv

Organisation
Inom organisationen har vi ett uttalat mål att andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska följa samhället i stort d.v.s. ur ett Jönköpings perspektiv vara omkring ca 20 %. Jämförelse ska även göras mot Jönköpings kommun som arbetsgivare där antalet anställda med utländsk bakgrund uppgår till 15,7 %.
Antalet anställda på Vätterhem har under 2015 ökat med fyra personer och personalstyrkan uppgår nu till 146 personer. Bland de anställda är männen något fler än kvinnorna, 62 procent män och 38 procent kvinnor. Av anställda med utländsk bakgrund är 68 procent män. Totalt har ca 17,5 procent av de anställda utländsk bakgrund och på ett år har andelen ökat med 0,8 procentenheter.

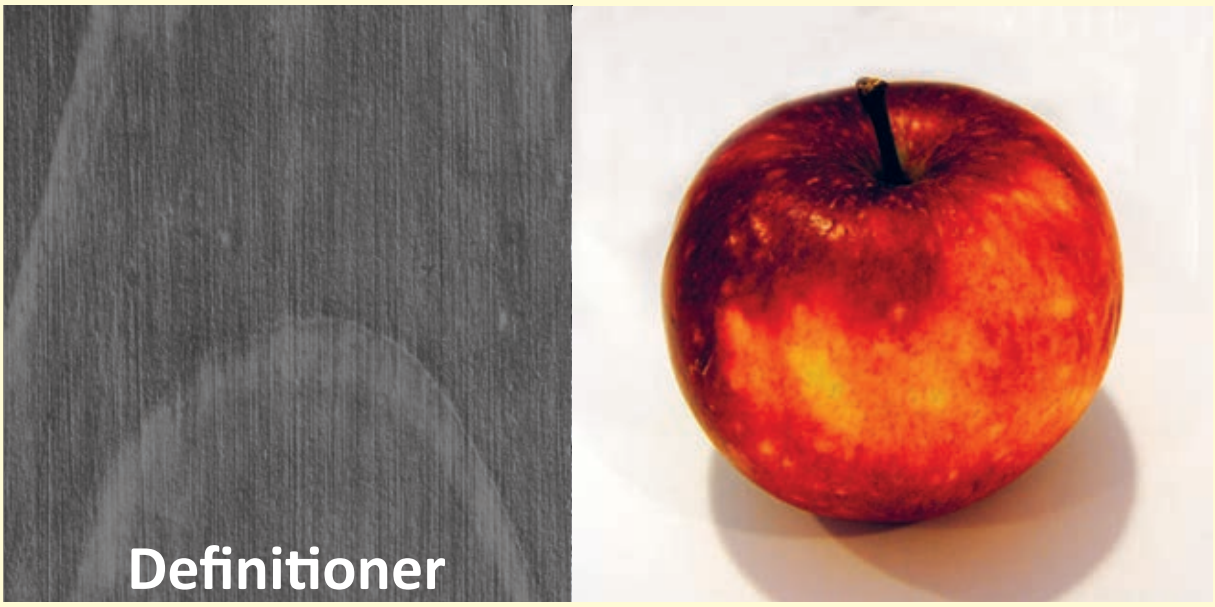
Nyrekrytering
Verksamheten befinner sig sedan några år inne i ett generationsskifte, innebärande att 6-7 medarbetare årligen går i pension. Vid de flesta rekryteringar används Vätterhems TV meddelandetjänst för att rikta annonseringen just till våra hyresgäster. Denna platsannonsering infördes under slutet av 2014 och vi har vid rekryteringarna 2015 sett ett ökat antal ansökningar från våra hyresgäster.

Under 2015 har vi genomfört 14 rekryteringar varav 3 tillsattes med medarbetare med utländsk bakgrund. Det betyder en andel på 21 % av årets rekryteringar. För 2016 fortsätter integrationsarbetet som en del av rekryteringsprocessen. Av organisationssammanställnigen ovan ser vi att vi har arbete kvar för att nå upp till målet om ca 20 % anställda med utländsk bakgrund. Ett särskilt långsiktigt mål kan också vara att öka andelen chefer med utländsk bakgrund.

Sommarjobb & praktik
Vätterhem har sedan många år tillbaka ett mycket gott samarbete med Jönköpings Kommuns Arbetsmarknadsavdelning eller AMA. Samarbetet innebär att AMA rekryterar årligen ett hundratal arbetslösa ungdomar, företrädesvis från Vätterhems bostadsområden, som sedan får arbetsmarknadsanställning, arbetspraktik eller välfärdsjobb hos Vätterhem.

Projektnamnet för detta är ”Extra Finish” och är tidsmässigt i huvudsak kopplat till sommarperioden från maj till augusti. Vätterhem erbjuder meningsfulla arbetsuppgifter, som dock inte inkräktar på ordinarie befattningar, samt handledning i arbetet via våra erfarna medarbetare. Detta ger ungdomarna en uppskattad möjlighet att bygga upp sin arbetslivserfarenhet och sitt yrkessjälvförtrående men också möjligheten att använda Vätterhem som referens inför det fortsatta jobb sökandet. För de allra duktigaste brukar det dessutom ofta öppnas möjlighet för fortsatt anställning, eftersom Vätterhem ser detta som ett väldigt bra rekryteringsunderlag.

Under 2015 har samarbetet inneburit tillgång till arbete för 119 ungdomar hos Vätterhem via AMA, en stor del av dessa med utländsk bakgrund men alla med samma förutsättning, att komma in på arbetsmarknaden. Samarbetet fortsätter även under 2016 med ambitionen att överträffa föregående års nivå.



Definitioner

DEFINITIONER

Förnybar energi
Förnybara energikällor är energikällor som hela tiden förnyar sig och, vad vi känner till idag, inte tar slut inom överskådlig framtid. Lagrade energikällor (fossilt bränsle) som olja, kol, gas och uran är inte förnybara energikällor. Elenergi kan vara producerad av såväl förnybar energi som när den framställs i vattenkraftverk eller i biobränsleeldade kraftvärmeverk och är inte förnybar energi om den framställs i kärnkraftverk eller kraftverk som drivs av olja eller kol.

Förnybara energikällor är:
Solenergi – solcell, soluppvärmning, solvärme, solfångare
Vindkraft – vindkraftpark, vindkraftverk
Vattenkraft – saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havsvärmekraft
Jordvärmekraft – värmepump, markvärme, bergvärme, vattenvärme
Bioenergi – bränslepellets, biobränsle

Beräkningar av förnybar energi
Beräkningarna bygger på att antagande att 85 % av fjärrvärmen är grön.

Atemp
Uppvärmd yta mer än 10˚C.

Driftkostnad
Med driftkostnad avses drift-, administrations- och företagsövergripande kostnader.

Fastighetsförvärv
Med fastighetsförvärv avses köp av bebyggda fastigheter, (läs antalet lägenheter).

Avhysningar
Avhysning innebär att Kronofogdemyndigheten genomför avhysning av hyresgäst. Till grund för avhysningen finns ett beslut, ett utslag om handräckning eller en dom där det står att hyresgästen är skyldig att flytta. Då vi har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterar detta definieras det inte som en avhysning.

Bostäder tillgängliga för äldre
Här avses bostäder i markplan samt bostäder man når med hiss. Då det råder höjdskillnad vid entréer måste ramp eller liknande finnas.

CO2 beräkningsmodell
För att beräkna utsläppen av CO2 från verksamheten används följande omräkningsfaktorer:

Energibärare	Enhet	Utsläpp per enhet
El	KWh	257 gram CO2
Olja	m³	2 680 kg CO2
Fjärrvärme	KWh	102,8 gram CO2
Bensin	liter	2,65 kg CO2
Diesel	liter	2,98 kg CO2
E85	liter	0,6 kg CO2
Biogas	liter	0,2 kg CO2

För flygresor används Tricoronas beräkningsmodell för utsläpp. För bilar bedöms bränsleförbrukningen vara en liter/mil för bensindrivna bilar och 0,8 liter/mil för dieseldrivna.

Miljöledningssystem
Det finns inget system i enlighet med någon standard. Flera riktlinjer och direktiv är uppbyggda i enlighet med ISO 14001, men inte ett komplett system.

Hållbarhetskriterier vid upphandling
Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi. Som standard i förfrågningsunderlagen är klausuler om rätt till hävning om part blir dömd för brott mot bland annat jämställdhetslagen, diskriminering i arbetslivet eller gällande arbetsmiljölag och arbetsmiljöförordning. När det gäller ekonomi ska anbudsgivaren kunna visa att denne är fri från hinder för deltagande enligt LOU.

Sjukfrånvaro
Den totala sjukfrånvaron beräknas på antal sjukdagar oberoende anledning av frånvaro. När det gäller olycksfall i arbetet beräknas antal sjukdagar utifrån de inrapporterade arbetsskador och tillbud som lett till sjukskrivning.

Vätterhem
Hem för livet

Klostergatan 10, Box 443, 551 16 JÖNKÖPING
Tel 036-199400, E-post info@vatterhem.se, www.vatterhem.se