



2021

ÅRSREDOVISNING

Innehåll



Verksamhetsberättelse	5
Om Vätterhem	7
Hänt under året	8
Våra verksamhetslokaler	10
Personalnyheter	12
Vätterhems hantering av covid-19	13
Vätterhems mål	14
Styrelsen	16
Ledningsgruppen	17
City växer i Jönköping	18
Öxnehaga fyllde 50 år	20
Ökad trygghet på Österängen	24
Renoveringar på Råslätt	26
Hög takt i vår nyproduktion	28
Vätterhems Hållbarhetsplan	32
Hållbarhetsåret 2021	34
Socialt ansvar – en hjärtefråga	36
Miljöarbete för ett klimatpositivt Vätterhem	40
Ekonomisk hållbarhet	44
Vätterhems intressenter	48
En god arbetsmiljö prioriteras	52
Bolagets verksamhet	58
Fastigheter	60
Verksamhet under räkenskapsåret	62
Finansiering	64
Nettoomsättning och resultat	65
Utsikter för framtiden	66
Risk- och känslighetsanalys	67
Styrelse, revisorer och ledning	68
Förslag till vinstdisposition	69
Redovisnings- och värderingsprinciper	78
Definitioner	79
Revisionsberättelse	92
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	94
Granskningsrapport	94

Formgivning och grafisk produktion: Mediaspjuth
Foto: Concret reklam, Noor studio, Vätterhem, Anna Hållams, Mediaspjuth, Shutterstock, Melissa Calisir
Tryck: Linköpings tryckeri ab





Verksamhetsberättelse

VD har ordet

Det har verkligen varit förändringarnas år. Förändringar i fastighetsbeståndet med anledning av Jönköpings kommuns fastighetsstrategi, organisationsförändringar och inte minst pandemin, har alla påverkat vår verksamhet. Året har dessutom präglats av stor osäkerhet kring prisutvecklingen för byggmaterial, byggtjänster, el, räntor och inflation, bland mycket annat.

Särskilda teman, eller fokusområden, började vi med i vår verksamhet 2017. Först ut var jubileumsåret, efter det följde kvalitetsåret, hållbarhetsåret, trygghetsåret och nu senast förändringens år. När vi har ett tydligt mål för vart vi ska med verksamheten under året påverkar det våra beslut i vardagen i rätt riktning. För en organisation med så hög ambitionsnivå som vi har på Vätterhem är detta ett bra sätt att också understryka att allt inte kan ske på en gång, utan att vi faktiskt måste prioritera ett område i taget. Att arbeta med människors bostäder är bland det mest komplexa som ett företag kan tillhandahålla. Lägg därtill ambitionen att vara bäst i det vi gör, så kan jag lova att det behöver prioriteras bland utmaningarna.

Tillbaka till förändringens år, så var det just de planerade organisationsförändringarna som var grunden till temat för året. När vi nu blickar tillbaka har det blivit en del förändringar, tillika förbättringar i vår organisation. Ledningsgruppen har utökats till att omfatta samtliga funktioner i verksamheten, ny styrelseordförande, ny vd, ny chef för förvaltningsorganisationen och ny vice vd har kommit på plats under året.

Det har inte bara handlat om organisatoriska förändringar, det hann även bli en hel del förändringar i vårt fastighetsbestånd. Fastigheterna i Tenhult och Ödestugu är numera en del av Junehem. I stället har vårt bestånd utökats med Stadshuset samt trygghetsboendet Union 14 i Huskvarna. Dessutom har Samset utökats med ytterligare närmare 60 lägenheter och Strandängen har vuxit med närmare 50 lägenheter i nybyggda Ängshusen. En av årets absoluta höjdpunkter har definitivt varit att nyproduktionen på Samset blev belönad med Kundkristallen för Sveriges bästa nyproduktion, baserat på hyresgästernas betyg i nyproduktionsenkäten.

Bokslutet för förändringens år är egentligen mycket längre än så. Vår resa för hållbara stadsdelar fortsatte under året med ännu fler solcellsanläggningar, laddplatser för elbilar men också SommarKRAFT 2.0 som nätverksfrämjande mötesplats, för att lyfta några exempel. Digitaliseringsresan i vår verksamhet sker kanske lite i det fördolda, men har trots det uppmärksammats med utmärkelsen Vita Älgen under året. I praktiken har den inneburit nya serverlösningar för våra bevakningstjänster, initiativet Matcha Kontraktet för att motverka oriktiga hyresförhållanden och även en påbörjad kravspecifikation för framtidens tv-lösning till våra hyresgäster.



Den kanske största utmaningen för året har varit att hantera förändringar parallellt med den löpande verksamheten. Att upprätthålla service och tillgänglighet trots restriktioner och inskränkningar. Att arbeta med boinflytande vid renoveringar genom att bjuda in hyresgästerna till att välja färg och utformning. Att genomföra spökvandringar för att få med även de yngsta hyresgästerna i arbetet för ännu högre trygghet i våra stadsdelar. Att i denna tid av förändringar inte för ett ögonblick släppa taget om våra sex strategiska målsättningar: hyresgästnöjdhet, medarbetarnöjdhet, energianvändning, soliditet, produktindex och inte minst nyproduktion.

När vi summerar året i siffror ser vi att det operativa resultatet, alltså exklusive fastighetsförsäljningar, hamnar på 104 mkr, ett tydligt bevis på en framgångsrik balansgång av förändring och kontinuitet i verksamheten. Att det totala resultatet för verksamheten hamnar på rekordhöga 154 mkr är naturligtvis anmärkningsvärt, men får ändå ses som en engångsföreteelse eftersom fastighetsförsäljningarna som ligger till grund för detta inte är en del av en långsiktig strategi för Vätterhems del. Avseende de strategiska målsättningarna för verksamheten kan vi konstatera att soliditeten och antalet nyproducerade bostäder går framåt, medan energianvändningen backar något. Hyresgästnöjdhet, produktindex och medarbetarnöjdhet saknar utfall med anledning av ändrade processer där mätning nu sker vartannat år för att skapa mera tid för konkreta åtgärder mellan mättillfällena.

Som alltid efter förändringar följer behovet av struktur och kontinuitet. Därför känns det naturligt att 2022 kommer att vara långsiktighetens år, ett år där vi lyfter blicken och planerar framåt. Inte minst med tanke på att vår nuvarande plan sträcker sig till 2023. Det är därför hög tid att under 2022 arbeta fram en ny flerårsplan.

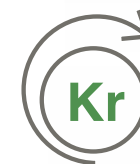
Raymond Paska
vd Vätterhem

Om Vätterhem

Vätterhem är det kommunala bostadsbolaget i Jönköping. Vårt uppdrag är att äga, förvalta och utveckla attraktiva bostäder i Jönköpings kommun.

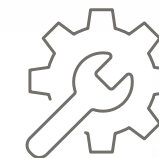
Våra förvaltningsområden

- Österängen (inklusive Fagerslätt)
- Råslätt
- Öxnehaga (inklusive Huskvarna centrum)
- City (inklusive Strandängen)



Omsättning
→ 727 842 tkr

Antal serviceordrar
→ 29 798



Antal sökande i kö
→ 47 438



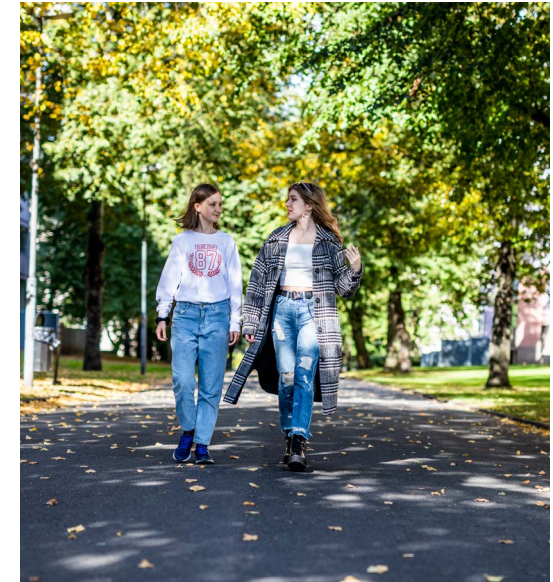
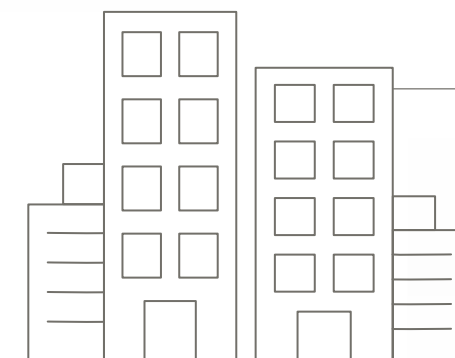
Medarbetare
→ 192
Sommarjobbare
→ 130
Hyresgäster
→ 18 000



Resultat
→ 154 437 tkr

Antal lägenheter
→ 8 732

Antal fastigheter
→ 155



Hänt under året

Den årliga insamlingen till Musikhjälpen har blivit en tradition för Vätterhem. Under december månad genomfördes flera uppdrag av Vätterhems personal med stort engagemang för att bidra till insamlingen och årets tema "För en värld utan barnarbete". Utöver uppdragen som utfördes fick vi även donationer direkt till vår digitala bössa av personal och hyresgäster. Tillsammans fick vi ihop till fantastiska 14 400 kronor.

Musikhjälpen



→ 60 nya laddstolpar

Intresset för elbilar ökar och fler vill kunna ladda sina fordon i närheten av sin bostad. Vätterhem installerade 60 nya laddstolpar och har nu totalt över 90 laddpunkter på områdena. I takt med att efterfrågan ökar kommer fler laddpunkter att installeras.



Rätt kommunikation

En kommunikationsundersökning bland 500 hyresgäster gjordes för att få ett kvitto på vilka kommunikationsinsatser som verkligen når fram. Resultatet visade att trapphusinformation, infobrev i brevlådan och e-post är viktiga kommunikationskanaler för hyresgästerna. Samma undersökning visar även att 82,4 procent läser vår tidning. Vi i Vätterhem, antingen i tryckt eller digital format.

Julmarknader



Äntligen var julmarknaderna på Vätterhems områden tillbaka. Först ut var Råslätt, sedan Österängen och därefter Öxnehaga. Det bjöds på alltifrån glögg och pepparkakor till popcorn och sockervadd, ponnyridning och besök av jultomten. Julmarknaderna är mycket välbesökta och uppskattade event.

→ Fastighetsaffärer i Tenhult och Ödestugu

Den 1 december 2021 tog Junehem över Vätterhems fastigheter i Tenhult och Ödestugu. Försäljningen är en del av Jönköpings kommuns nya fastighetsstrategi som innebär att Vätterhem ska verka i Jönköping och Huskvarna medan Junehem ska verka i de övriga delarna av kommunen. Försäljningen omfattar tre fastigheter. Två av dessa är belägna i Tenhult, och den tredje i Ödestugu. Sammanlagt berörs ca 100 lägenheter av överföringen till Junehem.

Jakt på olovlig andrahandsuthyrning

Vi jobbar aktivt med att hitta de som hyr ut olovligt och under 2021 har vi återtagit 34 lägenheter.

→ Konferens med tema utsatta områden

I slutet av november var Vätterhems styrelse och ledningsgrupp på studiebesök hos Hyresbostäder i Norrköping i syfte av att inhämta inspiration och erfarenheter inom områden som är av strategisk vikt för Vätterhems verksamhet. Hyresbostäder i Norrköping, är ett av de mycket få, om inte det enda, allmännyttiga bostadsbolag som lyckats med att få bort två av sina stadsdelar från polisens lista över utsatta områden. Två aspekter som de särskilt lyfter fram i detta sammanhang är långsiktighet och samverkan. Dessa processer måste arbetas målmedvetet med under många år. Norrköping är ett tydligt exempel på att fler kan uppnå mer tillsammans.

Hyresförhandlingarna för 2022

I mitten av december blev hyrorna för 2022 klara efter förhandlingar med Hyresgästföreningen Region Sydost. Höjning av bostadshyran blev 19,38 kr/kvm per år, vilket motsvarar en genomsnittlig höjning för Vätterhems bestånd med 1,9 procent, från och med 1 januari 2022. Anledningen till höjningen är bland annat utvecklingen av elpriser, byggmaterial, inflation med mera. Justeringen gäller från 1 januari 2022.



Huskvarna Stadshus



Vätterhem ny ägare till Huskvarna Stadshus

Vätterhem köpte under 2021 Huskvarna Stadshus av Jönköpings kommun och ska nu göra om fastigheten till lägenheter och affärslokaler – på ett av Huskvarnas bästa citylägen. Fastigheten ska först renoveras och i den lyfta fram de olika tidsepokerna som fastigheten är uppförd under. I ett och samma kvarter samsas arkitektur och materialval från 1910-tal, 1950-tal och slutet 1960-tal.

I affären med Jönköpings kommun ingår gamla stadshuset samt trygghetsboendet som i dag finns i en del av kvarteret. Vätterhem tar över trygghetsboendet och driver det i egen regi.

Följ projektet via instagramkontot: union_huskvarna



Den vita älgen

-för utmärkt digitalisering i allmännyttan

Vinnare

Vätterhem vinner digitaliseringspris för bästa initiativ

Den 1 september 2021 delades priset Den vita älgen ut för allra första gången, ett pris för utmärkt digitaliseringsarbete. Utmärkelsen delas ut till medlemmar i Allmännyttans Digitaliseringsinitiativ i fem kategorier: Murbräckan, Aktivaste bolag, Initiativ, Ledning och Samverkan.

Vätterhem vann i kategorin Initiativ med projektet Matcha Kontraktet.

Matcha Kontraktet är en tidsbesparande tjänst som går ut på att hitta olika nyckeltal som indikerar på eventuella oriktiga hyresförhållanden. En automatisk samkörning av Vätterhems hyreskontrakt och folkbokföringen, ett arbete som tidigare fick göras manuellt i två databaser.

Våra verksamhetslokaler

I vårt bestånd har vi flera lokaler som hyrs ut till verksamheter av olika slag. Det handlar om allt från affärer till frisörer och restauranger. Under 2021 har en del verksamheter lidit av restriktioner och haft det svårt att gå runt. Trots det har det skett ett antal nyetableringar och utökningar i våra lokaler. Dessutom har våra centrum förnyats på flera olika sätt där exempelvis Råslätt fått ny bussterminal.

HeddaGretas i City →

I tidigare Mackmakeriets lokaler på Smedjegatan öppnade paret Sofia Göransson och Per Andersson HeddaGretas Café och Stenugnsbageri. Fika eller lunch, läckra krämbullar, kardedmumbullar i långpanna, toscakaka, avokadomacka och goda surdegssallader är några av godsakerna som erbjuds på det nyöppnade caféet.

Atelje KEG och Mimosa i City

Smyckesateljén KEG och blomsterbutiken Mimosa City är två redan etablerade hyresgäster hos Vätterhem som under hösten flyttade in i större lokaler i Jönköping city.

Just Jive

Klädföretaget Just Jive öppnade Pop-upbutik på Lantmätargränd.

Neoskinn i City



Skönhetssalongen Neoskinn flyttade in på Lantmätargränd 16 under hösten.



Centrumkonditoriet Råslätt

När sportaktiviteter och fritidsgårdar tvingades stänga sina verksamheter vid jul såg Blerim Idrizi med viss oro på att ungdomarna på Råslätt inte hade någonstans att ta vägen på kvällarna. Blerim Idrizi förlängde sina öppettider och såg tillsammans med Vätterhem till att det fanns en TV med sportkanaler, kort och spel tillgängligt så ungdomarna skulle ha någonstans någonstans att vara.



Österängen Fukt & Grönt

Under året installerades en ugn för att kunna baka bröd och verksamheten har numera även färskt bröd i nyrenoverade lokaler att erbjuda.

Wearjoy Skrädderi



← Wearjoy Skrädderi på Råslätt

Ett nytt företag flyttade in i Råslatts centrum, ett skrädderi som drivs av Ahmad Tarkhoun som varit skräddare och designer i över 25 år.

Apotek på Österängen

Den 16 december 2021 slog Apoteksgruppen upp portarna till sitt nya apotek på Österängen.

apoteksgruppen

Café Mango på Österängen

Caféet på Österängen fick ny ägare i september och förlängde samtidigt avtalet med Vätterhem.

Vårdcentralen på Råslätt

Flyttade under året ut ur Vätterhem och huserar numera i egen fastighet.

Salong Öxnehaga

I lokalerna som tidigare hyste Vätterhems förvaltningskontor i Öxnehaga centrum driver sedan 2021 familjen Isaac frisör, barbershop och skönhetssalong.



Personalnyheter



Ny vd på Vätterhem

Den sista april avslutade Thorbjörn Hammerth sin anställning på Vätterhem. Han efterträddes av Raymond Paska som påbörjade sin tjänst den 1 augusti. Paska har varit anställd sedan 2013 och har tidigare haft uppdraget som marknad- och uthyrningschef. Thorbjörn Hammerth tillträdde som vd för Vätterhem i maj 2015 och under de åren som han

har lett verksamheten har bolagets kapital stärkts med 600 mkr, vi har vunnit tre Kundkristaller och utvecklat ett antal nya avdelningar för att förbättra stödet till organisationen. Thorbjörn Hammerth valde nu att gå vidare till nya utmaningar hos Familjebostäder i Göteborg.



Hanna Törnqvist ny vice vd för Vätterhem

En enig styrelse utsåg den 14 december hållbarhetschef Hanna Törnqvist till vice vd för Vätterhem. Hannas gedigna kompetens och erfarenhet inom hållbarhet, fastighetsbranschen, projektledning och affärsutveckling är ett välkommet tillskott till såväl presidie- som styrelsearbetet. Hanna tillträdde rollen som vice vd 1 januari 2022.



Ny chef för Förvaltning och Teknik

Från den 1 september är Åsa Karlsson chef för Förvaltning och Teknik på Vätterhem. Åsa är ett välkänt Vätterhemsansikte genom sin roll som förvaltningschef i City.

Tidigare hade Tommy Johannesson den tjänsten, men han gick i pension under 2021 - efter 41 år hos Vätterhem. Tommys resa på Vätterhem började i juni 1980 med

en projektanställning för att göra underhållsplaner på Vätterhems fastigheter. När projektet drog ut på tiden erbjöds han att stanna kvar längre och det slutade med att han blev kvar i 41 år. Under sin anställningstid hann Tommy jobba som besiktningsman, fastighetstekniker, fastighetsingenjör, projektledare, förvaltningschef och vice vd.

Pelle Nordin slutar...

I 44 år har Per Nordin suttit i Vätterhems styrelse, i flera omgångar som ordförande. Under året lämnade Pelle Nordin (S) sitt uppdrag som ordförande.

... och Anderas Persson tar över

Andreas Persson, som i närmare 20 år varit politiskt engagerad för socialdemokraterna i kommunpolitiken, kliver in som styrelseordförande för Vätterhem.



130 sommarjobbare

För att upprätthålla den höga servicen och underhålla de grönskande stadsdelarna under semesterperioden tar Vätterhem hjälp av närmare 130 sommarjobbare och AMA-ungdomar. Jobben är populära - nära 500 ansökningar inkom i våras. För många av ungdomarna är sommarjobbet hos Vätterhem det första steget in i arbetslivet. De får förutom erfarenheten även med sig en bra referens inför kommande jobbsökningar. Att anlita semestervikarier är även en utmärkt plantskola för Vätterhem då många återkommer som sommarjobbare eller i nya roller inom företaget.

Ledningsgruppen utökas

Under rekryteringsperioden av en ny VD utökas ledningsgruppen till tolv personer. Förvaltningscheferna ingår nu till exempel som adjungerade för att ge direkta kontaktvägar till förvaltningen. Även HR, ekonomi och inköp är numera representerade i ledningsgruppen.



Pelle Nordin



Andreas Persson



Vätterhems hantering av covid-19

➔ Även under 2021 har krishanteringsarbetet präglat vår verksamhet. Vätterhems krisledningsgrupp har sammanträtt tre dagar i veckan för att hantera pandemins utmaningar på bästa sätt.

➔ Vi har kontinuerligt följt utvecklingen för att kunna anpassa vårt arbetssätt och service utifrån förutsättningarna. Detta för att på ett säkert sätt kunna skydda vår personal och hyresgäster samt minska smittspridningen.

➔ Vi informerade kontinuerligt våra hyresgäster via vår hemsida och Mina Sidor och fortsatte även med hyresgästbrev på fyra

språk; svenska, arabiska, somaliska och engelska med senaste informationen kring Vätterhems hantering av coronasituationen.

➔ I mitten av året började vi planera för en successiv återgång och lättade på restriktionerna gällande reparationer, underhållsarbeten, visningar och besök. Tyvärr tog det en ny vändning i slutet av året och vi var tvungna att återinföra restriktionerna.



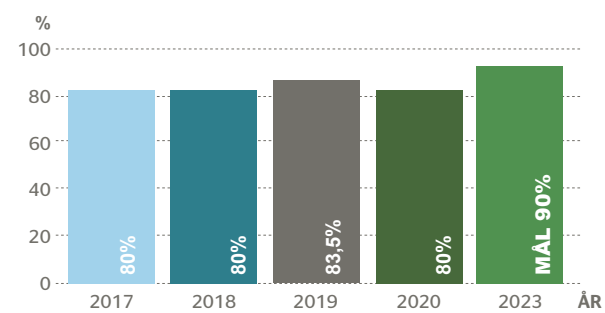
Vätterhems mål

Här är en sammanställning över nuläge och vår målbild år 2023. Vissa områden saknar siffror för 2021. Det beror på att vi har ändrat undersökningsintervallet till vartannat år för vissa segment. Nästa mätning sker under 2022.

NÖJDHET MEDARBETARE



Att vi har personal som trivs på jobbet är grundläggande. Vårt mål är att år 2023 ska nöjdheten ligga på 90%.



SOLIDITET



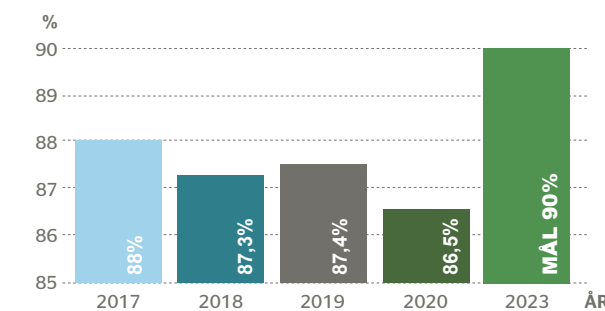
Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, det vill säga hur förmöget företaget är. Vårt mål är att år 2023 ska soliditeten ligga på 25%. **Glädjande kan vi se att vi redan nu (2021) ligger på 26%.**

2023 ska soliditeten ligga på 25%. **Glädjande kan vi se att vi redan nu (2021) ligger på 26%.**

NÖJDHET HYRESGÄSTER



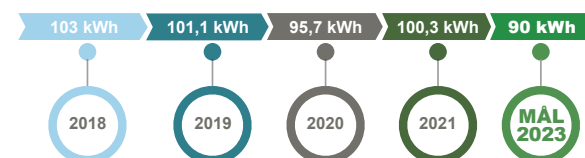
Vätterhem skickar regelbundet ut en hyresgäst-enkät från AktivBo för att ta reda på vad våra hyresgäster tycker om oss. Målet är att kund-nöjdheten ska ligga på 90% år 2023. Under 2021 genomfördes ingen mätning.



ENERGIANVÄNDNING



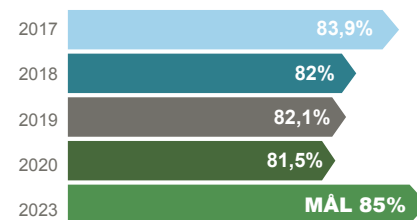
Som ett led i vårt hållbarhetsarbete är minskad energianvändning en nyckelfråga. Ju mindre energi vi gör av med, desto bättre.



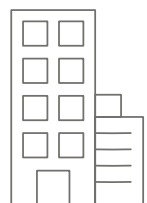
PRODUKTINDEX



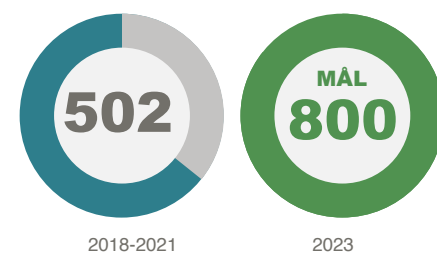
Produktindex mäter hyresgästernas upplevelse av lägenheten, de allmänna utrymmena i fastigheten och utemiljön kring boendet och i stadsdelen. Målet är att vi ska nå 85% år 2023.



NYPRODUKTION AV BOSTÄDER



Under perioden 2018-2021 har vi byggt 502 nya bostäder. Målet är att vi 2023 ska ha byggt 800 nya bostäder.



Styrelsen

Personal 2021-12-31



Andreas Persson (S)
Ordförande, Key Account Manager, f. 1977
Ledamot av styrelsen sedan 2021



Bertil Rylnér (L)
Fd. personalchef f.1942
Ledamot av styrelsen sedan 2019



Björn Engvall (KD)
Affärsutvecklingschef f.1960
Ledamot av styrelsen sedan 2020



Cristina Nichta (S)
Ombudsman, f.1976
Ledamot av styrelsen sedan 2019



Göran Bäckstrand (C)
Civilingenjör f.1949
Ledamot av styrelsen sedan 2019



Linda Zogaj (S)
Account Executive f.1992
Ledamot av styrelsen sedan 2016



Michael Torndal (M)
Energikonsult f.1959
Ledamot av styrelsen sedan 2019



Mona Milton (SD)
Undersköterska, f.1947
Ledamot av styrelsen sedan 2019



Patrik Lägermo (KD)
Affärsområdeschef, f.1965
Ledamot av styrelsen sedan 2020



Tommie Fritzon (S)
Teknisk skribent, f.1982
Ledamot av styrelsen sedan 2019



Ulf Alexandersson (M)
Senior advisor, f.1952
Ledamot av styrelsen sedan 2015



Raymond Paska
VD, f 1968



Carl-Magnus Johansson (FSF)
Arbetsagarrepresentant
Eftermarknadsansvarig f. 1974



Gabriel Blomberg (FSF)
Arbetsagarrepresentant
Servicetekniker f.1958

Ledningsgruppen

Personal 2021-12-31

Ledningsgruppens syfte är att:

- Leda och utveckla företagets verksamhet utifrån ett verksamhetsövergripande perspektiv.
- Vara utöver VD, det yttersta beslutsorganet i frågor som är strategiska eller av särskild betydelse för verksamheten men som ej förutsätter styrelse- eller ägarbeslut.
- Vara det verkställande organet för förankring och genomförande av styrelse- och ledningsbeslut.

Saknas på bild:
Anders Saltin (adjungerad)
Inköpschef
Dan Johansson (adjungerad)
Förvaltningschef
Österängen



City växer i Jönköping

Vårt förvaltningsområde City omfattar ett relativt stort område. Det rymmer våra fastigheter i centrumkärnan, på Väster, Öster, Gräshagen, Kålgården, Liljeholmen, Samset och inte minst Jönköpings nya stadsdel, Strandängen, som Vätterhem är med och utvecklar. En milstolpe i projektet skedde under året när hyresgäster kunde flytta in i helt nya Ängshusen på Strandängen.

Vid sidan om våra nybyggnadsprojekt på Strandängen (som du kan läsa mer om under rubriken Nyproduktion) har vi utfört en hel del löpande underhåll och reparationer av våra fastigheter i City under året. Det har handlat om exempelvis tapetsering och målning, golvyte och byte av köksluckor i lägenheter samt en mängd arbeten utvändigt och i allmänna utrymmen.

På Liljeholmen har vi utfört en hel del underhållsarbeten, både invändigt och utvändigt. Exteriört kan man se ny plåt på skorstenarna på Mellangatan 36-38, Klockgjutargatan 6-8 och Sandgatan 9. Vi har också fräschat upp utemiljön på Östra Storgatan 148-150. Den uppmärksamme ser också att vi har renoverat taket på Mellangatan 26 och satt in nya fönster på

Östra Storgatan 162. Vi har impregnerat fasaden på Lillgatan 29 och bytt förrådsdörrar i kvarteret Fabriken. Tar vi oss in i fastigheterna ser vi att ett antal hissar har renoverats och att Lillgatan 23 har fått ytterligare en tvättstuga.

I östra centrum har vi fortsatt renoveringen av hissar. Vi har även gjort om en del i utemiljön, plåtat burspråk och målat källare på Tullportsgatan 2-4, bytt fasadskivor på Kanalgratan 34-36/Ulfspärregatan 4 och på Änkhusgatan har tvättstugan fått sig en uppdatering. På Smedjegatan 28 och Borgmästargränd 12 har fasader målats och på den sistnämnda adressen har även en ny värmeväxlare installerats. Några av butikerna i City har fått nya ventilationsaggregat.



På Kålgården har en mängd trappuppgångar fått nya postboxar, källaren har målats på Västra Holmgatan 1-13, fasaden på garaget på Boktryckargatan har målats och delar av fasaden på Kålgårdsgatan 9 har putsats om. Vi har även utfört underhåll i allmänna utrymmen i våra äldreboenden.

I västra delen av stan har ställning börjat resas på Nygatan 17 inför ett omfattande projekt där vi ska gå renovera tak, fasad och fönster. På Klostergratan 14, Brunnsgatan 23-27, Kapellgatan 11-13 och Oxtorgsgatan 26-26 har målning av källargångar, entréer och trapphus påbörjats och kommer att slutföras i början av 2022. Hissarna har renoverats på Halle Persgatan 2-4 och där har även trapphus och entréer målats samt passagesystemet bytts. Källaren har målats på Klostergratan 48 B och Klostergratan 63 har fått ny belysning i källargångarna. På Björngatan 20 har gårdshuset målats.

På Kristinedalsgatan 14 har hissen renoverats och passagesystemet bytts. Det har även bytts på Ståltorpsgratan 13-19.

På Gräshagen har utemiljön fått en uppfrysning och hissar har renoverats.

På Strandängen fortsätter den spännande utvecklingen av området med flera nya bostäder. Under hösten blev Ängshusen färdiga och i oktober och november flyttade hyresgästerna in. Ängshusen rymmer totalt 48 lägenheter, fördelade på tre hus med en närhet till Vättern som är helt unik. Lägenheterna varierar från 2 rum och kök om 47 kvadratmeter till 4 rum och kök på 100 kvadratmeter.

I slutet av september togs första spadtaget för nästa projekt på området; Strandängstorget. Här ska det byggas 120 hyresrätter och 44 trygghetsboenden samt ett antal verksamhetslokaler i markplan.

Vätterhem har ett kontinuerligt arbete med att underhålla våra fastigheter. Under 2021 har det bland annat inneburit renoveringar av fasader, tak och dörrar.



Under hösten blev Ängshusen färdiga och i oktober och november flyttade hyresgästerna in."

Öxnehaga fyllde 50 år

I augusti 1971 flyttade de första hyresgästerna in på Öxnehaga. Sedan dess har det hänt en hel del på området och 2021 var inget undantag. Tvärtom. Utemiljöerna har förbättrats, fastigheter har renoverats och vi har byggt nya bostadsrätter. Dessutom håller vi på att arbeta fram en ny detaljplan för Öxnehaga centrum.

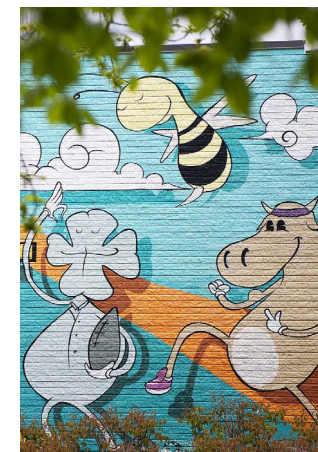
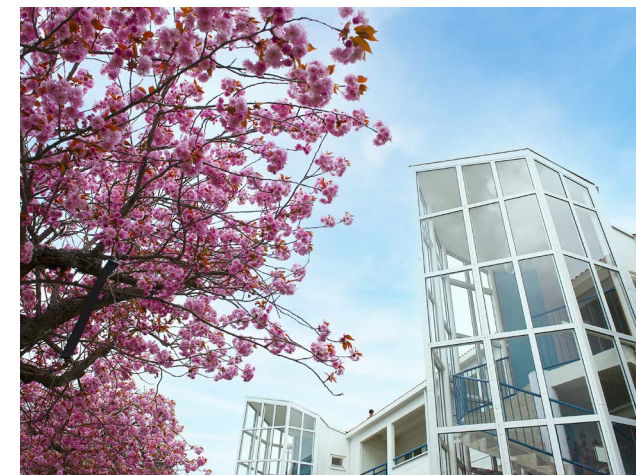
Ett av de större projekten på Öxnehaga är förstås bygget av nya bostadsrätter på Vätterhöjden, som börjar närma sig målgång (mer om detta kan du läsa under avsnittet Nyproduktion). Tillsammans med sitt systerhus med hyresrätter kan de stoltsera med traktens kanske bästa utsikt, vilket vi är mycket stolta över. Inflyttningen är planerad till maj 2022.

Vi har också genomfört flera mindre, men betydelsefulla, projekt i området. Många har kommit till efter samverkan med skola, fritid, hyresgästföreningen, föreningar, polis, fältarbetare och kommunen. Det är tydligt att det finns ett stort engagemang för stadsdelen och vi är många som vill att Öxnehaga ska utvecklas och bli ännu mer attraktivt för både nya och befintliga invånare samt för besökare och som arbetsplats. Ett konkret ex-

empel på samverkan är vår dialog med skolorna. I början av året fick vi förmånen att vara med i skolornas elevråd där eleverna gav oss önskemål på hur vi kan utveckla deras skolgårdar. Detta var väldigt lärorikt och resulterade i en aktivitetsrink på Oxhagsskolan, en påbörjad renovering av Öxnehagaskolans skolgård samt nybygga av en mer tillgänglig lekplats. Dessutom har båda skolornas entréer fått nytt utseende.



Det är tydligt att det finns ett stort engagemang för stadsdelen och vi är många som vill att Öxnehaga ska utvecklas."



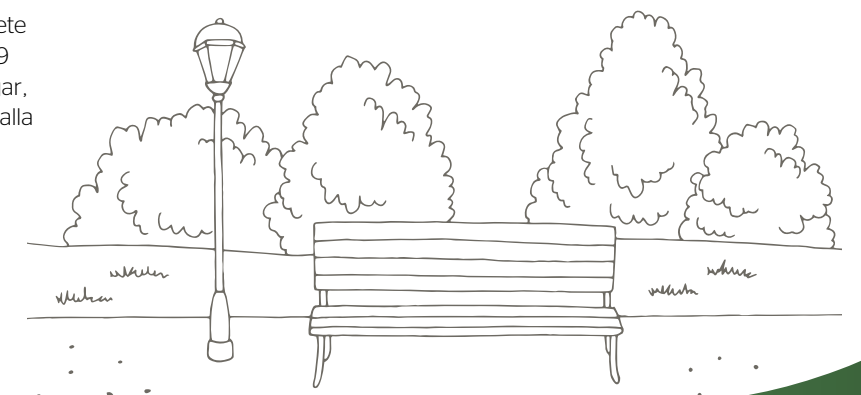
Victor Egerbo är graffiti-konstnären som under fyra tillfällen i november kört kostnadsfri workshop för ungdomarna på Öxnehaga. Arrangemanget är ett samarbete mellan Fritid Forum, Vätterhem och Hyresgästföreningen.

Dialoger med våra intressenter är prioriterade och viktiga för att vi ska kunna utveckla våra bostadsområden. I de senaste dialogerna (2019/20) framkom det att ett lyft av Öxnehaga centrum var högt prioriterat. Därför har vi under året tillsammans med arkitekt och stadsbyggnadskontoret arbetat fram en detaljplan för Öxnehaga centrum. Om denna godkänns finns möjlighet till fler bostäder, men framför allt ett mer levande centrum med mer service och mötesplatser. Nästa steg i projektet är att vi tillsammans med kommunen ska presentera den för våra hyresgäster och nå ett samråd med alla intressenter under våren/sommaren 2022.



Andra exempel på boinflytande är förbättringsarbete på Oxhagsgatan 77-113. Efter ett gårdsmöte 2019 har vi här skapat nya sittplatser, asfalterat gårdsvägar, planterat nya växter och träd samt byggt staket på alla uteplatser in mot gården.

Efter inkomna synpunkter från trygghetsvandringar som vi gjorde under höstlovet tillsammans med hyresgäster, räddningstjänsten och kommunen, har vi stärkt belysningen mellan ett par gårdar. Och för att öka tryggheten fortsätter vi att låsa våra källare, tillgänglighet är endast med digital tagg samt att källaren är helt stängd mellan klockan 23:00-06:00.



Andra satsningar

1 Vi har fortsatt skapandet av en "eko-park" väster om Puls Arena. Här sker odlingar av bär och frukter samt att det finns plats för mer utveckling i klimat- och eko-tecken.

2 På Kohagsgatan 80-118 har vi hunnit med att byta fönster, tak och ventilation. I samband med det fick även gården solpaneler. Ett soligt dygn i juni producerade denna gård 103 000 kWh medan det i början av januari endast blev 21 kWh. Totalt stod vår solproduktion för ca 50 procent av fastighets-elen vi förbrukade under 2021.



3 Vi har påbörjat renovering och ombyggnation av ett flertal stora tvättstugor. Vi delar av dem så att man tvättar ensam i sin del av tvättstugan. Detta frigör ytor som vi bygger om till nya lägenheter. Allt ska vara klart under första halvan av 2022.

4 Flera garageportar har bytts ut till nya som öppnas och stängs via fjärrkontroll. På grund av materialbrist blev det dock inte lika många som planerat.

5 Vi har renoverat åtta stycken hissar, cirka 30 återstår.

6 Intresset för att ta sig fram med cykel och välja mer hållbara transportmedel ökar. För att uppmuntra till det har vi bytt ut gamla cykelställ till cykelburar. Vi kan även erbjuda våra hyresgäster som investerar i elbil att ladda sin bil nära hemmet, då fler laddstolpar har satts upp på området.

7 Vi ritar vidare på kvarteret Slåttertiden i vårt sydöstra hörn. Byggnaderna börjar ta form, inte så off-grid som vi hade önskat från början. Men kvar finns solpaneler, lagring av energi i batterier och lite mer. I skogspartiet öster om husen kommer en naturlek skapas för alla.



Under sommaren byggde vi nya förråd på Kohagens förskola tillsammans med ungdomar och fritids, fältare och Skanska. Det var ett viktigt, och framför allt, ett roligt arbete för oss att få skapa detta tillsammans med ungdomarna. Under tre veckor kom vi närmare varandra och skapade mervärde i stadsdelen.



Under våren satte vi tillsammans med förskolebarn från Lyckan och Ängen färg på några av de grå färgade blomsterurnorna i cement på Öxnehaga.



I påskas var vi med på ett litet covid-anpassat Påskrace för förskolebarn i området. Ett race som vi årligen brukar delta i och dela ut fikapåsar på.



Som en trivselaktivitet för våra hyresgäster anordnade vi i mitten av december en julmarknad på Öxnehaga centrum. Arrangemanget genomfördes tillsammans med Hyresgästföreningen och Forum. Det bjöds på glögg och pepparkakor, ponnyridning, tomtebesök och eldshow.



Intresserade medarbetare och hyresgäster gick våren 2021 en kurs i biodling och det bildades en biodlarförening som består av hyresgäster och Vätterhems medarbetare. Inte långt senare placerades bikupor på Öxnehaga och i höstas fick vi smaka på honung - producerad på Öxnehaga!

Planerade projekt

En del av våra planerade utvecklingsarbeten har fått senareläggas på grund av pandemin. Våra avlopp är i stort behov av renovering. Åtgärder är budgeterade sedan flera år tillbaka, men har inte kommit i gång av flera anledningar. Först fick vi en utdragen överklagan av upphandlingen, sedan slog pandemin till. Nu hoppas vi att läget blir mer tillåtande för längre renoveringar så att vi kan komma tillrätta med problemen.

Vi renoverar cirka 40 badrum varje år på grund av vattenskadade yttrevägg. Under 2021 har detta inte gått att genomföra på grund av restriktioner. Några badrum har vi ändå kunnat renovera i egen regi där vi haft vakanta lägenheter. Vi utvärderar det sättet att arbeta framöver.



Ökad trygghet på Österängen

Vätterhem äger närmare 1900 lägenheter på Österängen, ett område som kännetecknas av fin utsikt, varierad bebyggelse och ett lokalt centrum. Under året har Vätterhem jobbat med att öka tryggheten och att fortsätta utveckla området.

Naturligtvis har pandemin haft en stor påverkan på vår verksamhet, men trots långa perioder med restriktioner har Vätterhem ändå lyckats åstadkomma en hel del förbättringar på området. Efter några månaders paus på grund av restriktioner kunde vi i höstas komma i gång med det löpande reparations- och underhållsarbetet i lägenheterna. Vi har exempelvis bytt fönster och renoverat balkonger på västra Österängen. Efter sommaren inleddes renoveringarna på Duvgatan med hus 10-22. Renoveringar fortsätter på Duvgatan 11-19 och arbetet på Duvgatan beräknas pågå under 2022-2023.

Att våra hyresgäster upplever trygghet är av högsta vikt för Vätterhem. Därför har vi under hösten förbättrat belysningen

vid entréerna på Birkagatan och Södra Apollovägen. I början av 2022 ska också all trapphusbelysning bytas ut och källargångarna målas. Dessutom byter vi samtliga rökgasluckor i trapphusen.

Mellan Polstjärnevägen och Birkagården har vi byggt en ny gångväg för att separera gående och bilar på parkeringen. Resultatet är en säkrare, men även trevligare trafikmiljö, eftersom vi har kantat den nya gångvägen med växter och planteringar.

Vid sidan om det löpande arbetet har det under året även färdigställts ett planprogram för Österängens utveckling och framtid. Programmet tas fram av Jönköpings kommun i samarbete med bland annat Vätterhem. Nu ligger programmet ute på samråd och kan förhoppningsvis fastställas framåt våren.



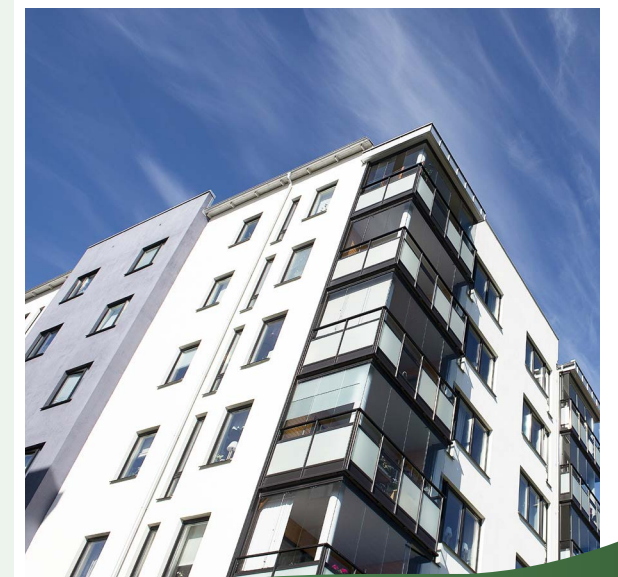
”Mellan himmel och vårt område” är en podd av Vätterhem för ungdomar i Jönköping. Syftet med podden är att skapa samtal, sprida kunskap och lyfta viktiga frågor.



Trots långa perioder med restriktioner har Vätterhem ändå lyckats åstadkomma en hel del förbättringar på området.

Övriga insatser

- 1 I höghusen på Birger Jarlsgatan är nu alla husfasader reparerade och förseglade. Här har vi också genomfört den andra och sista etappen av byte av spiskåpor i kök. Vi har också bytt samtliga rökgasluckor i trapphusen.
- 2 Trygghetsvandringar genomfördes under hösten.
- 3 I många källare på Österängen har vi skyddsrum. Dessa har vi under året inventerat samt kompletterat med skyddsrumsmaterial.
- 4 I samarbete med Kultur- & Fritidsförvaltningen och Birkagårdens Folkets Hus har Birkasalen och konferensdelen totalrenoverats och uppdaterats till en modern eventlokal. Lokalerna invigs 2022.
- 5 I centrum har vi äntligen fått ett apotek etablerat. Den 16 december öppnade Apoteksgruppen sin verksamhet.
- 6 Cafét vid en av entréerna i centrum har öppnat i ny skepnad som Café Mango.



Renoveringar på Råslätt

Renoverade fastigheter, nya parker och ett tolv meter långt insektshotell. Där har ni några av de många projekt som Vätterhem har gjort på Råslätt under året. Lägg därtill en rad åtgärder bakom fasaden, så ser vi att listan över våra insatser i området under året har varit lång.



En stor del av det arbete som vi har utfört på Råslätt syns inte med blotta ögat, men har ändå varit av stor betydelse för att hålla hög kvalitet på boendet. Under året rengjordes kolfiltren som sitter på Kärrhöksgatan 56-64, 16-54, 34-42, 4-12 samt i affärscentrum. Gamla shuntgrupper i fläktrummen blev utbytta och vi spolade dagvattenbrunnar. För att säkerställa att vårt fjärrvärmesystem, som löper under Resecentrum, inte behöver lagas på många år passade vi även på att byta ut fjärrvärmeskarvmuffarna i samband med renoveringen av parkeringen ovanför.

Något som däremot är tydligt är vår satsning på utemiljön på Råslätt. Just utemiljöer är ett prioriterat område för Vätterhem och under året startade vi bland annat två pop up-parker med belysning i träden. I samarbete med Hyresgästföreningen byggde vi ett tolv meter långt insektshotell. Vi köpte in nya parkmöbler och på Kärrhöksgatan 14-22 och Havsörnsgatan 77-83 renoverades utegårdar där det planterades blommor och träd samt att gräsmattorna justerades. På trappan vid Råslätt Centrum skapade vi konst så att besökare och hyresgäster möts av ett varmt budskap och ska känna sig välkomna till Råslätt och den fina gemenskap som finns här.

”

Något som är tydligt är vår satsning på utemiljön på Råslätt.”

När det gäller det planerade underhållet av våra fastigheter blev det försenat på grund av restriktioner. Under hösten kom dock arbetet i gång och vi lyckades gå i mål med i stort sett de flesta planerade jobben. Under sommaren gjordes parkeringshuset på P6-7 om. Vi rev ut parkeringsburarna som fanns i parkeringshuset, tvättade och målade om invändigt, elsanerade huset och bytte belysning så att det numera är ett öppet och fräscht parkeringshus.

Vi hann även med att fräscha upp några av källargångarna med ny färg. Trappor i trapphus blev renoverade, en tvättstuga på Kärrhöksgatan 80-88 uppgraderades, några burspråk togs bort och ersattes med nya fönster, vi tvättade fönstren på de utbyggda balkongerna och till hösten kom fasadbytet i gång på Tornfalksgatan 2-12.

Det är med stor glädje som vi kan se tillbaka på ett år där vi hann med merparten av det planerade underhållet – och gick i land med flera större arbeten.

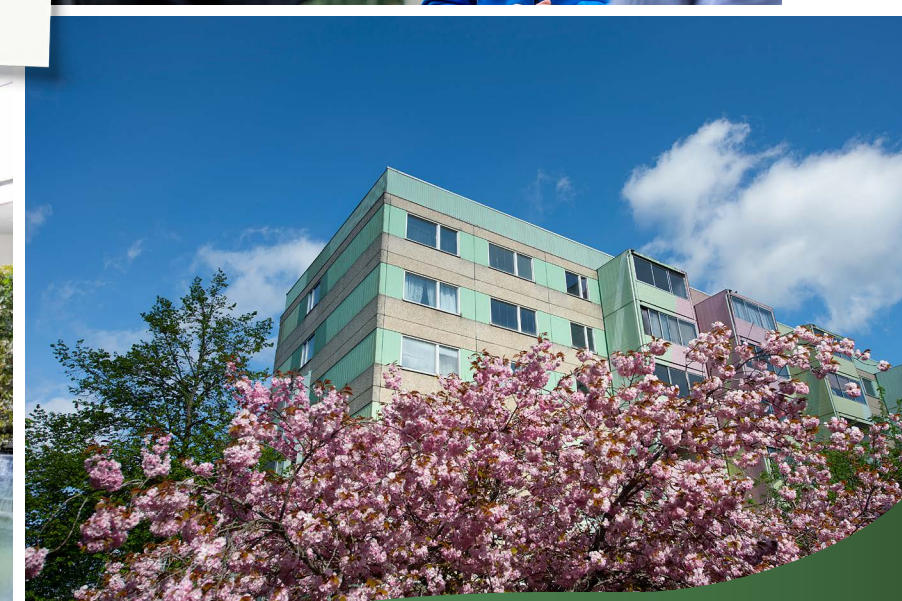


Utemiljön på Råslätt har fått sig ett ordentligt faceblift under året med flera nya planteringar, möbler och konstverk.



Övriga insatser

- 1 Under hösten flyttade vårdcentralen och tandläkarna till nya vårdcentrumet. Deras tidigare lokaler kunde vi provisoriskt göra om för nya lokalhyresgäster.
- 2 Vi påbörjade arbetet med att byta ut lägenhets- och förrådscylinrar (nyckel-system) på området till iLOQ som är en digital nyckel. Vi startade på södra Råslätt och räknar med att det kommer att ta oss några år innan vi tagit oss runt hela Råslätt.
- 3 I våra äldreboenden och övriga lokaler på området var det svårt att utföra underhåll på grund av pandemin. Vi ville inte riskera att smitta de som bor och verkar i lokalerna.
- 4 Vi gjorde dock vad vi kunde. Bland annat påbörjade vi vår parkeringsförändring under affärscentrum där vi ändrar infartsväg till parkeringen.



Hög takt i vår nyproduktion

Vätterhems mål är att mellan 2018–2023 uppföra 800 nya lägenheter. Dessa ska byggas dels på nya markområden, dels genom förtätning av befintliga stadsdelar. Under 2021 har vi fortsatt vår satsning och färdigställt bostäder på Strandängen – och sålt slut på våra bostadsrätter på Öxnehaga.

Ett av Vätterhems mest intressanta projekt utspelar sig på Strandängen, med Vättern som närmsta granne. Här växer en ny levande stadsdel fram mest stort hållbarhetsfokus och kommer att utgöras av hyresrätter, bostadsrätter och eget ägande. Totalt planeras det för 1 100 bostäder på området.

För Vätterhem var 2021 ett minnesvärt år i projektet. Under hösten flyttade nämligen de första hyresgästerna in i sina nya hem på Ängshusen, nyproducerade lägenheter med generösa balkonger som består av dels en öppen dels en inglasad del och där många har Vätterutsikt.

Under 2021 togs också det första spadtaget i Strandängstorget, Vätterhems största enskilda nyproduktionsprojekt hittills och en viktig del i utvecklingen av stadsdelen Strandängen. Kring torget byggs 164 bostäder; 120 hyresrätter i storlek 1–4 rum och kök samt 44 trygghetsboenden i 1–3 rum och kök. För att skapa en centrumkänsla och en naturlig mötesplats upprättas verksamhetslokaler i markplan på fastigheterna. Här är tanken att gym, restauranger och små butiker ska etableras. Planerad inflyttning är hösten 2024.

Den 16 mars 2020 sattes spaden i jorden för Brf Vätterhöjden, Vätterhems första bostadsrätter på Öxnehaga. Redan då var hälften av alla bostadsrätter sålda och inte långt senare var det helt slutsålt! Det unika tillfället lockade många, såväl redan befintliga Öxnehagabor som andra. Projektet beräknas stå klart för inflyttning våren 2022.

Försäljningssuccé för Öxnehagas första bostadsrätter

Ängshusen på Strandängen



Sagogatan på Samset korad till Bästa Nyproduktion 2020

Vätterhems bostäder på Sagogatan på Samset har tilldelats utmärkelsen Kundkristallen för Bästa Nyproduktion 2020. Sagohuset fick ett nyproduktionsindex på imponerande 95,4 procent (branschgenomsnitt är 86 procent).

Priset delades ut under AktivBos Benchmark Event i februari 2021. AktivBo genomför årligen hyresgästundersökningar hos över 400 bostads- och fastighetsbolag omfattande mer än 1,5 miljoner bostäder i Sverige. Utifrån de inkomna svaren utser AktivBo Sveriges bästa hyresvärdar i kategorier inom service, produkt och profil/varumärke. Förutom segern i kategorin Bästa Nyproduktion var Vätterhem även nominerad (vilket innebär topp tre i Sverige!) i kategorierna Högsta Profil och Högsta Serviceindex.



Vinnare
KUNDKRISTALLEN
2021



Hållbarhetsrapport



Vätterhems Hållbarhetsplan

takt med allt större krav från ägare, lagstiftning, samhällets och våra egna förväntningar blir det tydligt att vi måste ha en egen riktning. Vätterhem har sedan lång tid tillbaka arbetat med hållbarhetsfrågor, från år 2021 ger vi det ett tydligare sammanhang. Vi har valt att kalla den Vätterhems Hållbarhetsplan. Planen bygger på att ta vidare de fina initiativ som vi redan gör, mäta effekter, följa upp och kommunicera. Hållbarhetsplanen tar sin utgångspunkt i många olika delar. Vi har gjort en spaning såväl globalt som lokalt och genom den ringat in åtta så kallade effektområden. Ur ett globalt perspektiv

har vi utgått från FN:s globala mål som finns formulerade i Parisavtalet och de 17 målen i Agenda 2030. För Sverige finns nationella klimatmål som har beaktats och lokalt har vi tagit avstamp i mål för Jönköpings kommun. Inte minst har vi vägt in våra egna företagsmål och ägardirektiv. Faktum är att Vätterhems ägardirektiv innefattar direktiv som berör såväl klimat som social hållbarhet. De visionsmål och effektområden som valts ut, är där vi ser att vi kan bidra i störst utsträckning, i många fall genom samverkan med andra.



Vätterhems långsiktiga visioner

MILJÖMÄSSIGT - År 2040 ska Vätterhem vara klimatpositiva. Det vill säga, vi ska inte bidra till några utsläpp, utan i stället hjälpa till med att binda ytterligare 5% av den koldioxid som vår verksamhet annars skulle ha gett upphov till.

SOCIALT - Vi vill medverka till en stad där människor i olika stadsdelar har förutsättningar att leva på jämlika villkor. År 2040 uppnår Vätterhems respektive stadsdelar

kommunsnittet för välfärdsindikatorerna; förvärvsfrekvens, ohälsotal, valdeltagande och utbildningsnivå.

EKONOMISKT - Vätterhems miljömässiga och sociala insatser ska ge en ekonomisk återbetalning under livscykeln. Här ska vi utöver miljömässiga effekter, på sikt även mäta sociala investeringar.

Vätterhems effektområden

Våra långsiktiga visioner har i sin tur brutits ner i åtta så kallade effektområden; fyra inom miljöområdet och fyra inom social hållbarhet. Effektområdena bidrar till att kunna nå våra långsiktiga visioner.

Miljö år 2030

- 1 Energi** - Energiförbrukningen ska minska med 30% i jämförelse med år 2007 och egen elproduktion är i nivå med behov av fastighetsel.
- 2 Klimatanpassning** - Vi är för närvarande i en fas där vi förbereder för extrema väderförhållanden så som exempelvis skyfall. Klimatutredning¹ och prioriterade anpassningar är tillämpade vid 100% av våra förvaltningsområden.
- 3 Cirkularitet** - 10% av materialströmmar återbrukas. Hälften av samhällets klimatutsläpp är direkt relaterade till att våra resurser används och slängs.
- 4 Transporter** - Omfattningen av påverkbara resor med motorfordon ska minska med minst 10%.

Socialt år 2030

- 1 Social jämlikhet** - Genomsnittlig förvärvsfrekvens inom Vätterhems respektive stadsdel uppgår till 70%, kvinnors till 60%.
- 2 Attraktiva och trygga stadsdelar** - Minst 90% av våra boende upplever att de är trygga i sitt bostadsområde.
- 3 Hyresgästinkludering** - Vätterhem har dialogmodeller som ger stöd för hyresgästinkludering i våra underhålls- och nyproduktionsprojekt. Varje stadsdel representeras av ett ungdomsråd.
- 4 Stadsdelssamarbeten** - Vätterhem har en modell med kriterier² som ger stöd för att kunna fördela medel i våra samarbetsavtal. Kriterierna uppnås till 90%.



Vätterhems indikatorer för att nå målen

Vätterhem har sedan lång tid tillbaka verkat för såväl miljömässig som social hållbarhet. Vi kallar det för indikatorer eller aktiviteter. Exempel på aktiviteter som genomförts genom åren är; *Energieffektivisering, installation av solceller, odlingsmöjligheter, uppsamling av regnvatten, omfattade källsortering, fritidsbanken, laddstolpar, låncyklar, trygghetsvandringar, fokusgrupper vid planprogram, sponsring till föreningar.*

Vätterhem kommer att fortsätta i samma anda, men med än mer intern förankring och uppföljning. Hållbarhetsplanen kommer att vara till hjälp för att i större utsträckning synliggöra och beräkna våra aktiviteter för att kunna göra kloka och långsiktiga prioriteringar.

¹ Klimatutredning görs i syfte att denna ska hjälpa till att minimera påverkan som kan uppstå i samband med klimatförändringar. En utredning kan ex. beskriva vart vattnet blir stående vid en specifik fastighet, vad sannolikheten för extrem hetta uppstår vid en stadsdel.

² Matrisen eller utvärderingsunderlaget kommer att ge oss ett stöd i hur vi fördelar medel för samarbeten samt en tydlighet i vad vi som bolag förväntar oss av våra samarbetspartners. Modellen kommer också att styra beloppen varför det inte kommer att finnas några enskilda undantag.

Hållbarhetsåret 2021

Här kommer ett axplock av de insatser som gjorts under år 2021 för ökad hållbarhet:



← SommarKRAFT 2.0

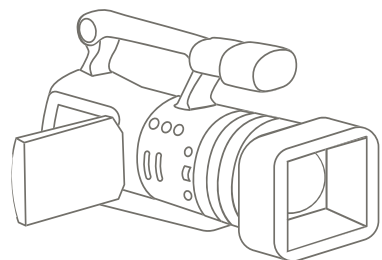
Liksom under sommaren 2020 genomfördes SommarKRAFT även 2021 för att bidra till en trygg, närvarande och aktivitetsintensiv sommar i stadsdelarna Österängen, Öxnehaga och Råslätt. För mer information, se sid 36 (första stycket socialt ansvar).

Boinflytande

Nytt avtal för bolagets boinflytande tecknades med Hyresgästföreningen.

Engagemang i föreningar

Styrelseengagemang i Yalla Jönköping som är ett kooperativt företag för och av kvinnor. Visionen är ett socialt hållbart Jönköping där kvinnor får chans till arbete och egenförsörjning, ett Jönköping där utanförskap och ensamhet minskar.



Kommunikation

Filmproduktion som stöd till Vätterhems hållbarhetsplan. Filmerna används både internt och externt för att tydliggöra bilden av vår långsiktiga vision.



← Stadsdelsutveckling

Flertalet funktioner har under året tillsammans fortsatt en utbildning inom stadsdelsutveckling. Syftet med utbildningen är att få en god insyn i metoder för hur ett bostadsbolag kan arbeta i prioriterade/utsatta områden.



Biodlarkurs

Ekosystemtjänster

- **Biodlarkurs** för hyresgäster och anställda.
- **Planering av lekotop vid Slåttertiden på Öxnehaga.** En lekotop är en "lekmiljö i naturen", Vätterhem har fått bidrag från Boverket utifrån stödet för gröna och trygga samhällen.

Studiebesök med minskad segregation

Vätterhems ledningsgrupp och styrelse åkte tillsammans på styrelsedagar till Norrköping där fokus var prioriterade/utsatta områden. Studiebesök gjordes bland annat till Klockaretorget, ett av två områden i Norrköping som tidigare klassats som utsatta områden enligt polisen. Hyresbostäder i Norrköping har lyckats arbeta proaktivt och fått bort den klassificeringen.

Trygghet

- **Trygghetsvandringar.** Personal från våra förvaltningar har deltagit i och anordnat trygghetsvandringar under lovveckor.
- **Halloween-vandring** med fokus på trygghet anordnades av våra förvaltningskontor i samverkan med hyresgästföreningen.
- **Kvällsvandring** sker regelbundet på Öxnehaga och Råslätt genom föreningen Hand till hand. Föreningens ordförande Khadra Abyan var en av finalisterna i Årets volontär 2021.



← Demokrati

Vi fortsatte vår satsning från 2020 på Din Rätt - Fri juridisk rådgivning. Två nytexaminerade juriststudenter har under hösten 2021 funnits tillgängliga minst en gång per månad på varje område för 15 minuters fri juridisk rådgivning.



Halloween-vandring



Socialt ansvar – en hjärtefråga

Inom hållbarhetsarbetet är de sociala aspekterna viktiga. Det handlar om att medverka till ett samhälle som är jämlikt, integrerat och där allas röst är lika mycket värd. Därför har vi under året fortsatt vår satsning på att utveckla dialogen med våra hyresgäster, att låta unga få ta plats och att arbeta för mer integrerade bostadsområden

SommarKRAFT 2.0

Under sommaren 2021 genomfördes SommarKRAFT för att bidra till en trygg, närvarande och aktivitetsintensiv sommar i stadsdelarna Österängen, Öxnehaga och Råslätt. Fokus var att i större utsträckning än föregående år mobilisera och involvera hyresgäster i aktiviteter samt att skapa långsiktiga kontakter. En projektledare och tre projektsamordnare med erfarenhet av hållbarhetsarbete från civilsamhället anställdes och har arbetat uppsökande mot hyresgäster och aktörer utifrån fyra övergripande teman:

- 1 Klimat och miljö
- 2 Demokrati, trygghet och hälsa
- 3 Arbete, studier och entreprenörskap
- 4 Kultur och sport

SommarKRAFT 2021 fanns tillgängligt med tre stripade byggbodar vid strategiska platser på områdena från 15 juni till slutet av augusti. Utöver aktiviteter som besök på bondgård, fiskeres, ponnyridning, skräpplockning, graffiti-målning, pyssel, fotboll, basket och studievägledning startades under

perioden ett pappanätverk, mentorskapsprogram och kvinnonätverk. Tack vare befintliga föreningar, enskilda drivande personer, studieförbund och organisationer kan nätverken leva vidare, utvecklas och växa även efter sommaren 2021.

Konceptet SommarKRAFT har givit organisationer, föreningar och kommunala förvaltningar möjligheten att använda plattformen för att nå medborgare i stadsdelen. Åtskilliga förberedelsemöten inför sommaren har genomförts för att matcha och planera för aktiviteter. SommarKRAFT har varit ett verktyg för utökad kommunikation med medborgare i stadsdelen. I stor utsträckning har denna möjlighet utnyttjats av kommunala verksamheter som ett komplement till ordinarie verksamhet och samverkan med olika aktörer har varit avgörande. Den största kraften finns i våra stadsdelar och i samverkan.

I utvärderingen av SommarKRAFT 2021 har det konstaterats att konceptet var etablerat på ett annat vis inför det andra året vilket gav en annan utgångspunkt för insatsen. Även att ha resursen i form av en projektledare som cirkulerat mellan områdena och givit stöd till samordnarna har varit positiv. Ett delvis nytt sätt att nå hyresgäster har varit att hitta balansen mellan att finnas närvarande i bodarna och vara mer rörliga på områdena. Rörligheten har gjort att vi detta år kunnat fånga

Teamet bakom SommarKRAFT



upp nya målgrupper för nya nätverk. Att kunna titta in i boden för en kaffe, var likt föregående år en viktig faktor. Allt detta har gett oss en större inblick i hur viktigt det är att skapa specifika mötesplatser för varje stadsdel. När det gäller att nå ut till våra hyresgäster, flödet på områdena och se vilka aktiviteter som fungerade, kunde vi se stora skillnader beroende av stadsdel. Olika förutsättningar skapar ett behov av olika arbetssätt.

Liksom under SommarKRAFT 2020 har kostnad på grund av skadegörelse i Vätterhems bestånd under perioden juni, juli och augusti varit 0 kronor för Öxnehaga, Råslätt och Österängen. Detta är något som måste ställas i relation till den totala kostnaden för SommarKRAFT 2021.

Utgivning av PODD

Vätterhem har arbetat med formatet podd för att nå unga. I samarbete med kommunens Kultur- och fritidsförvaltnings fritidsgårdar har podden "Mellan himmel och vårt område" skapats av unga från olika stadsdelar. Unga medverkande har tillsammans med programledare diskuterat viktiga frågor för att sprida kunskap och göra unga röster från stadsdelarna hörda. Ämnen under året har bland annat varit privatekonomi, kultur och engagemang för sitt område. Inom ramen för SommarKRAFT 2021 har det gjorts fyra liveinspelade poddar i stadsdelarna.

Fasadrenovering

Inför fasadrenoveringar på Råslätt valde Vätterhem i samråd med Hyresgästföreningen att bjuda in hyresgäster till dialog. Tillsammans har man utgått ifrån Boverkets delaktighetstrappa och arbetssättet är ett utmärkt exempel på hur hyresgäster kan involveras och bli delaktiga i renoveringsarbete. För att bjuda in till dialog om fasadrenoveringen skapades en utställning utanför husen. Tre olika färgsättningar och de olika



materialvalen fanns för att se och känna på. Utställningen bemannades med personal från Vätterhem och förtroendevalda från Hyresgästföreningen som fanns på plats under ett par veckor för att svara på frågor. Genom att närvara och lyssna till frågeställningarna ökade vi hyresgästernas möjlighet till inflytande över sin bostad.



Projektet
"Kärleken till boken"

framöver ska bidra till ett mer inkluderande och jämlikt samhälle så att fler intresseområden tar del av medlen för ett bredare föreningsliv i stadsdelarna. Vätterhem konstaterar att det i områdena är brist på satsningar för personer med funktionsnedsättning och därför inleddes samarbete med Volt ryttarförening. Under två tillfällen under hösten 2021 har Volt Ryttarförening anordnat prova-på ridning för hyresgäster med funktionsnedsättning.

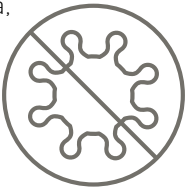
Under 2021 har också ett samarbete med Jönköpings Simsällskap inletts. Gemensamt noteras att det bland annat är barn vid Österängsskolan, Öxnehagaskolan och Råslättskolan som har betydligt lägre grad av simkunnighet i årskurs 2 än kommunens genomsnitt. Målsättningen för samarbetet var att fler barn ska ha förkunskaper när skolans simundervisning börjar i årskurs 2 och därför riktades satsningen till barn i förskoleålder och årskurs 1. Hyresgästers barn erbjuds förtur till simundervisning och en rabatterad deltagaravgift.

Vätterhem blev kontaktade av Råslätts förskoleområde om projektet "Kärleken till boken" där man vill stimulera till det samspel som blir när barn och vuxna läser tillsammans. Syftet var att öka vuxnas läsande tillsammans med barnen och på så sätt utveckla det svenska språket, men även familjens andra språk, för både barn och vuxna. Bokpåsarna får fritt lånas hem under ett par veckor för att sedan lämnas tillbaka på förskolan. Vätterhem stödjer det här projektet med anledning av att språkutveckling redan från förskoleåldern lägger grunden för alla kommande studier och till att kunna vara en aktiv och reflekterande samhällsmedborgare.

Genom samarbete med Hushållningssällskapet och Regionen har Vätterhem i ett arrangemang inom ramen för SommarkRAFT genomfört "Skolan på gården" som ger barn möjlighet att besöka en bondgård för att lära sig mer om de gröna näringarna och förmedla kunskap om var maten kommer ifrån och redan på ett tidigt stadium förmedla kunskap till morgondagens konsumenter om matens ursprung.

Kommunikation med anledning av covid-19

Även under 2021 har Vätterhem kommunicerat aktuell information och beslut om allmänna restriktioner och hur det påverkar Vätterhems verksamhet utifrån covid-19 med hyresgästbrev på fyra olika språk: svenska, arabiska, somaliska och engelska. Mot slutet av 2021 medverkade Vätterhem tillsammans med Jönköpings kommuns kultur- och fritidsförvaltning då Regionen sökte nå nyckelpersoner för att öka vaccinationsgraden i kommunens prioriterade områden.



Fortsatt arbete med struktur av samarbetsavtal

Sedan 2017 har Vätterhem haft nuvarande sponsringspolicy och erbjudit den ideella sektorn samarbeten för att stärka och utveckla föreningslivet i stadsdelar där Vätterhem bedriver förvaltning. Sedan något år tillbaka har ett internt arbete pågått och så även under 2021 för att skapa förnyade strukturer som speglar Vätterhems hållbarhetsplan och dess långsiktiga mål samt en tydlighet och transparens av villkoren för samarbetsavtalen.

Nya initiativ och samarbeten

Parallellt med det interna arbetet har nya samarbeten inletts som visar på hur samarbetsavtalen



Skolan på
gården

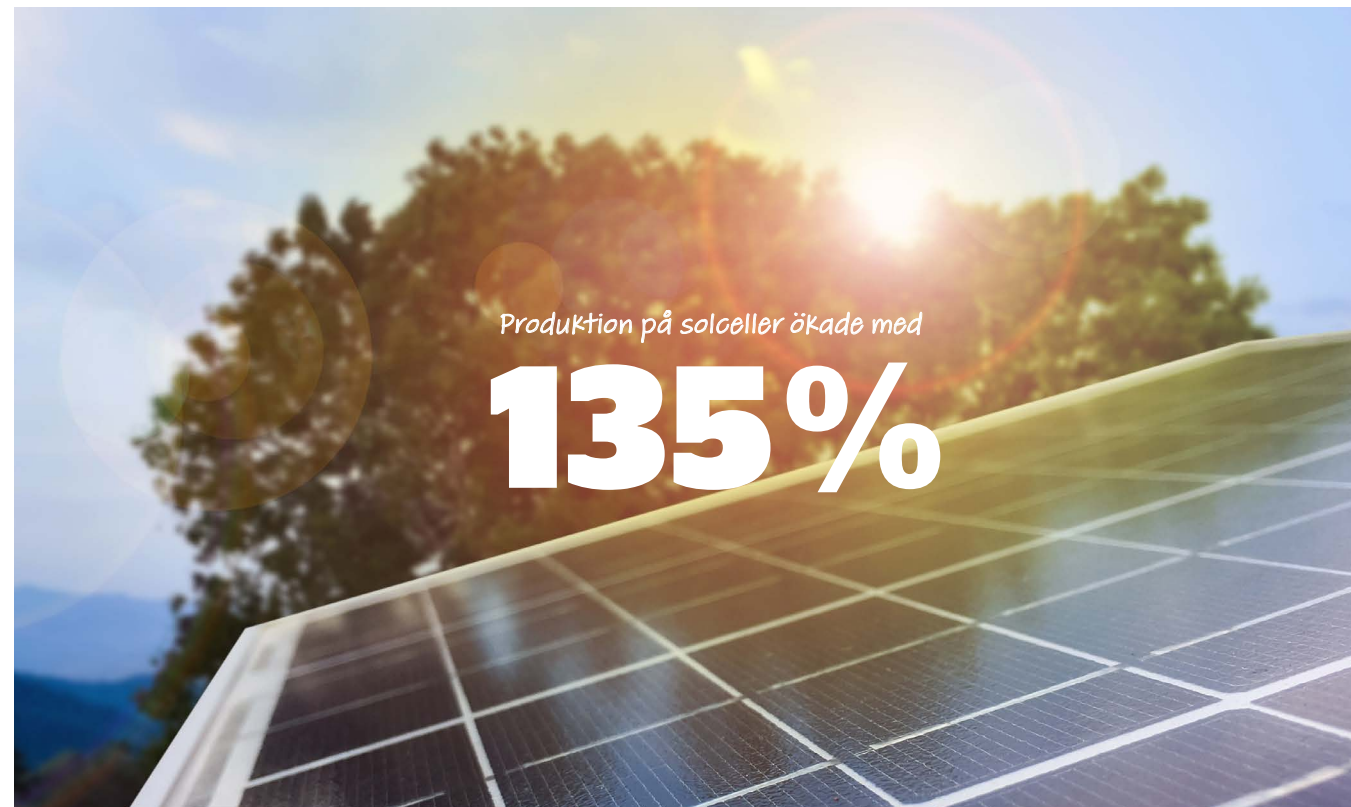
Socialt Ansvar

Indikator		Enhet	2021	2020	2019
Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön					
Förändringar i fastighetsbeståndet		%	0	1,4	0
Nyproduktion av hyresrätter		Antal	99	124	0
Fastighetsförvärv		Antal	0	0	0
Avyttringar (Antal lägenheter)		Antal	92	0	2
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade i företagets bestånd		%	65	65	63
Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar					
Hyresnivå		kr/m²	1 016	995	974
Hyresutveckling		kr/m²	19,4	11,4	21,5
		%	1,9	1,15	2,2
Driftkostnad		kr/m²	533	511	500
Driftskostnadsutveckling		kr/m²	22	11	27
Omflyttning i fastighetsbeståndet (exkl studenter)	Extern	%	7	7	5
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	Störningar	Antal	0	0	0
	Ekonomiska skäl	Antal	4	3	3
Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling					
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	Trygghetsindex	%	not 1	85	85,1
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- tidigt 70-tal	Mkr		29	19	20
Social upphandling	Beskrivning	ja/nej	ja	ja	ja
Projektkostnader för att engagera unga under 25 (sponsring, driver projekt/aktiviteter)	tkr		3 497	2 308	524
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet)	tkr		2 775	1725	2388
Arbetsvillkor					
Uppförandekod för entreprenörer		ja/nej	ja	ja	ja
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket		ja/nej	ja	ja	ja
Köper vi rättvisemärkta produkter?		ja/nej	nej	nej	nej

Not 1 - Undersökning ej genomförd 2021, genomförs våren 2022.

Miljöarbete för ett klimatpositivt Vätterhem

Vätterhem har sedan länge arbetat offensivt med att minska våra utsläpp. Med vår nya Hållbarhetsplan definieras riktningen tydligare och mobiliserar organisationen mot målet. Resan mot ett klimatpositivt Vätterhem har inletts.



Produktion på solceller ökade med

135%

Till 2040 ska vi binda mer koldioxid än vad hela verksamheten ger upphov till. Just nu arbetar vi intensivt med att hitta metoder för att beräkna utsläpp. Vi ingår i ett forskningsprojekt med ambitionen att ta fram en branschstandard för att kartlägga indirekta utsläpp, utöver energi, som sker utanför verksamhetens gränser (så kallat scope 3). Konkret händer det mycket och hårdare lagstiftning flyttar fram positionerna hos de flesta aktörer, särskilt nu när alla nyproduktioner ska klimatberäknas. Vätterhem har gått före och satsat på grön betong. I projektet Vätterhöjden reducerades utsläppen med 5,5% (217 ton), till en merkostnad av 0,1 promille.

I projektet Vätterhöjden reducerades utsläppen med

5,5%

Energi

Arbetet med energieffektivisering fortgår och våra nyproduktioner banar väg för nya tekniska lösningar. Ett nytt energisystem håller på att ta plats och kommer att vara till stor hjälp i våra vardagliga prioriteringar. Vår satsning på solceller fortsätter och produktionen ökade med 135% sen förra året.

Material ska cirkulera

Tiden är egentligen förbi för när en vara köps och slängs. Då något tas ur bruk behöver material hitta nya funktioner i andra produkter. Men det är en omfattande omställning som krävs för att styra om stora flöden. Vätterhem finns med i diskussioner om att etablera bredare regional samverkan inom byggbranschen och testar under tiden möjligheter kring ökat återbruk.

Vi undersöker till exempel potentialen att ta hand om tegelstenar i samband med rivningsprojekt.

Våra hyresgäster har goda förutsättningar för källsortering i nära anslutning till sitt hem. Återvinningsgraden ligger på omkring 76% (baserat på schabloner).

Återvinningsgraden från våra hyresgäster är

76%



De senaste åren har ett arbete pågått med att stärka ekosystemtjänster på våra områden och vi ser en ökad medvetenhet hos medarbetare och samarbetspartners. Ekoparken i Öxnehaga börjar ta form där asfalt bytts ut mot odlingslådor och fruktträd. På Råslätt har de boende skapat pop up-parker i området och fyllt meterlånga insektshotell för att ge husrum åt viktiga kryp. Insektshotellen stärker den biologiska mångfalden och bidrar till ökad skörd, inte minst i de kringliggande koloniområdena.

När bodarna iordningställdes till SommarKRAFT anlätades en second hand-butik i stan som hjälpte oss genom hela processen till återbrukad inredning.

Fritidsbankens verksamhet rullar på i Öxnehaga och antal utlånade sportprylar ökar hela tiden. Att dela är grejen.

Fastighetsbeståndet anpassas till ett nytt klimat

Efter sommaren påbörjades en pilotstudie för fastigheterna på Liljeholmen. Det innebär en bred riskinventering som innefattar allt ifrån medarbetares erfarenheter vid tidigare extremväder till GIS-analyser vid kraftigt skyfall och värmebölja. Vi fortsätter med att lägga en plan för åtgärder. Regnvattentankar har hunnit grävas ner och kantstenar tagits bort för att styra vattenflöden till rabatter. Därefter fortsätter arbetet med att kartlägga behov inom resterande bestånd.

Under sommaren anordnades biodlingskurser på tre platser och engagerade över 30 nöjda deltagare, som nu tar det vidare med ökat ansvar för bikupor på samtliga förvaltningsområden nästa år.

En trädinventering på Strandängen kopplades till programmet i-tree, och har gett oss värden för exempelvis mängd lagrad koldioxid och förmåga att fånga regnvatten och binda partiklar. Vi har ett stort kapital med alla uppväxta träd i våra gröna områden och har på sikt möjlighet att sätta siffror på vår vegetation.

På Råslätt har de boende skapat pop up-parker i området och fyllt meterlånga insektshotell. Under sommaren anordnades biodlingskurser på tre platser.



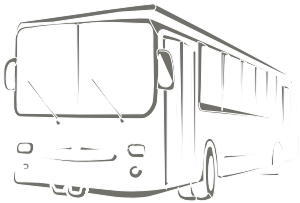
Projekteringen av off-grid lightprojekt i Öxnehaga fortskrider. Vatten från tvättmaskiner kommer att återcirkulera och mikropaster renas. Värmeenergi från avloppet återvinns. I anslutning till de nya husen planeras en lekotop, det vill säga en plats där naturen får inbjudas till lek, och utmana flera sinnen. För att möta behov av fördröjningsmagasin för regnvatten, kommer en damm och en bäck att anläggas, som en del av miljön.

Transporter

Vätterhems fordonslotta är fossilfri till 97%. Men både HVO och fordonsgas släpper dessvärre ut andra växthusgasar än koldioxid. En övergång till att beräkna enligt greenhouse gas protocol ger oss andra värden än tidigare år. Under året har vanlig diesel tankats vid Strandängen, i samband med att traktorgaraget rivits och cisternen för HVO (Hydrerad Vegetabilisk Olja) inte kunnat användas. Körning av privata bilar i tjänsten och utsläpp från handmaskiner som fortfarande drivs på aspenbensin, påverkar också. Vårt arbete med att styra om påverkbara motorfordon till alternativa transportsätt är därför högst relevant.

Att få en verksamhet som fungerar effektivt, men där vi tar ansvar och ställer rätt krav på leverantörer för att hitta nya innovationer och logistiklösningar.

Under året har trafikutredningar genomförts i Öxnehaga och Österängen. Resultatet visar på ett överskott av bilparkeringsplatser i båda områdena, vilket bör påverka kommande parkeringstal. Österängen ligger i underkant vad gäller bilanvändning och överkant för kommunens snittanvändning av kollektivtrafik. Studierna visar att det finns potential att satsa på mobilitetsåtgärder.



75%
av bränslet som användes var fossilfri 2021.

I år har statistik erhållits från Statistikmyndigheten SCB för första gången, som visar utsläpp relaterade till hyresgästernas bilkörning. En betydande post, som motiverar till ökade satsningar för att möjliggöra hållbar mobilitet framåt.



Miljöansvar

Indikator		Enhet	2021	2020	2019
Begränsning av fastighetsbeståndets miljöpåverkan					
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet	Total	kWh/m² atemp	100,3	95,7	101,1
(normalårskorrigerad) varav	fjärrvärme	%	85	85	85
	el	%	15	15	15
	olja	%	0	0	0
	biobränsle	%	0	0	0
	fjärrkyla	%	0	0	0
Mängd växthusgas som släpps ut i beståndet, från energianvändning (normalårskorrigerad förbrukning av värme)	Total	kg/m² atemp	5,6	5,1	5,1
	fjärrvärme	%	100	100	100
	el	%	0	0	0
	olja	%	0	0	0
	biobränsle	%	0	0	0
	fjärrkyla	%	0	0	0
CO₂ minskning, basår 2007		%	53%	57%	57%
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder		%	97,7%	98,1%	98,0%
Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning					
Utsläpp från bolagets fordon (ton CO₂-ekv)		Ton CO₂/år	37	38	61
Utsläpp från bolagets handmaskiner och gräsklippare som drivs på aspenbensin (ton CO₂-ekv)		Ton CO₂/år	14	10	12
Utsläpp från hyresgästernas bilkörning*		Ton CO₂/år		9,3	
Miljökrav i annonserade upphandlingar		%	100	100	100
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt		ja/nej	ja	ja	ja
Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning					
Vattenförbrukning i beståndet	Total	m³/m²atemp	1,18	1,2	1,42
	Varm	l/m² atemp	412	445	421
	Kall	l/m² atemp	765	757	717
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	Matavfall	kg/lgh	79	77	78
	Restavfall	kg/lgh	82	83	80
Uppgift saknas för 2021 och 2019.	Återvinningsmaterial	kg/lgh	177	180	179

	Enhet	2021	2020	2019
Sverigestatistik för hushållsavfall, inkl grovavfall (baseras på uppmätta vikter). Källa Svensk Avfallshantering 2018				
Matavfall (biologisk behandling)	kg/pers	Statistik ej tillgänglig	67	72
Restavfall (energiåtervinning)	kg/pers	Statistik ej tillgänglig	235	231
Återvinningsmaterial	kg/pers	Statistik ej tillgänglig	147	147

Ekonomisk hållbarhet

Hållbarhet är ett begrepp som genomsyrar både fastighetsförvaltning, nyproduktion och företaget Vätterhem som helhet. En stabil ekonomisk utveckling ligger till grund för, och möjliggör, en fastighetsförvaltning i framkant samt nyproduktion av attraktiva och hållbara bostäder och boendemiljöer – allt ur ett långsiktigt hållbart perspektiv.

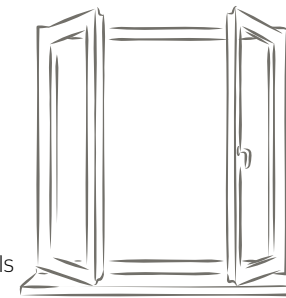
Vätterhem strävar efter att upprätthålla en hög underhållsstatus på sitt fastighetsbestånd. Detta för att bibehålla fastigheternas status och marknadsvärde, men än viktigare är dess påverkan på hyresgästernas trivsel och boendemiljö. Långsiktighet präglar valen vid såväl underhåll som investeringar, och ambitionen är alltid att välja material, komponenter och lösningar som genererar låga driftkostnader på lång sikt – även om det är dyrare vid investeringstillfället.

Underhållskostnaderna har under 2021 ökat något till 123 mkr (121 mkr 2020), vilket innebär en kostnad på 189 kr/kvm (184 kr/kvm 2020). Vår underhållsambition är fortsatt hög, och vi kan med tillfredsställelse konstatera att vi lyckats upprätthålla den höga underhållstakten trots att pandemin tvingat oss till vissa anpassningar gällande inre underhåll med mera.

Projektverksamhet

Vätterhems projektverksamhet är stor. Förutom nybyggnation läggs stora pengar på om- och tillbyggnation samt komponentbyten. Installationen av solceller på taken på Öxnehaga blir Vätterhems hittills största solcellsanläggning när den är klar. På Råslätt har vi påbörjat ett större projekt där husen får en annan arkitektonisk framtoning, samt i övrigt förbättrad prestanda. Generellt i beståndet lägger vi stora resurser på traditionella komponentbyten som fönster, fasader, tak och stammar.

Alla projekten ovan resulterar, på ett eller annat sätt, i en bättre boendemiljö för hyresgästerna, en lägre energiförbrukning och en minskad miljöpåverkan ur ett hållbarhetsperspektiv.



Reviderade ägardirektiv

På senare tid har ägardirektivet avseende nyproduktion reviderats. I stället för att årligen påbörja minst 200 bostäder har direktivet ändrats till ett totalt mål på 800 påbörjade bostäder till och med år 2023. Under 2021 har Vätterhem bidragit till kommunens bostadsförsörjning med färdigställande av följande projekt:

- 1 På fastigheten Tröskverket 1 (Strandängen) har 48 lägenheter byggts.
- 2 På fastigheten Operetten 6 (Samset) har byggnation pågått med successiv inflyttning under 2020 och 2021. Under vintern/våren 2021 har de sista 63 lägenheterna tagits i bruk.
- 3 Under 2021 har vi startat Vätterhems enskilt största projekt i modern tid, Strandängstorget. Projektet innehåller drygt 160 lägenheter och därtill diverse lokaler för att skapa centrumkänsla på Strandängen.

De årliga investeringarna

i nyproduktion uppgår till 185 mkr (226 mkr 2020). Prognosen för kommande år ser mycket lovande ut med många tilltänkta projekt, och det finns i dagsläget inget som indikerar att Vätterhem inte kommer att uppnå det totala produktionsmålet till och med år 2023.

Årlig investering
i nyproduktion
uppgår till

185 mkr



Nya lösningar inom nyproduktion

Vätterhem har fortsatt hög efterfrågan på lägenheter och för 2021 låg uthyrningsgraden på 99,3%. Eftersom nyproduktion är kostnadsdrivande har Vätterhem stort fokus på att hitta nya lösningar för en fortsatt ekonomisk försvarbar nyproduktion som ger förutsättningar för en hållbar förvaltning. Vätterhem har beviljats investerings- och energibidrag för flertalet nybyggnadsprojekt som slutförts under senaste åren, en viktig pusselbit för att fortsätta arbetet med att kunna erbjuda lägre hyror samtidigt som husen blir extra energieffektiva.

Det strategiska partnersamarbete som inleddes häromåret då Vätterhem genomförde en av landets största byggupphandlingar av bostäder, har fortsatt utvecklas under 2021. Uppdraget att tillsammans med byggföretagen skapa kostnadseffektiva bostäder med hög kvalitet genom att vara transparenta, ha en effektiv projektorganisation samt ett gemensamt fokus på att sänka produk-

tionskostnaderna i alla led fortgår. Under året har arbetssätt och metoder förfinats, vilket lägger grunden till och initierar ytterligare synergieffekter i kommande byggprojekt.

En trygg affärspartner

Företagets resultat är fortsatt starkt. Vinsterna återinvesteras i verksamheten, vilket möjliggör en hög underhålls- och investeringsnivå även kommande år. Under 2021 har Vätterhem behållit den trippel A-rating, det vill säga den högsta kreditvärdigheten i Bisnods kreditvärderingssystem. Den uppnåddes redan under 2018, vilket ytterligare understryker hur stabil och trygg Vätterhem är som affärspartner. Soliditeten har ökat jämfört med föregående år och uppgår nu till 26%, vilket innebär att företaget har nått sitt övergripande mål om 25%.



Vätterhems uthyrningsgrad

99,3%



Ekonomisk hållbarhet

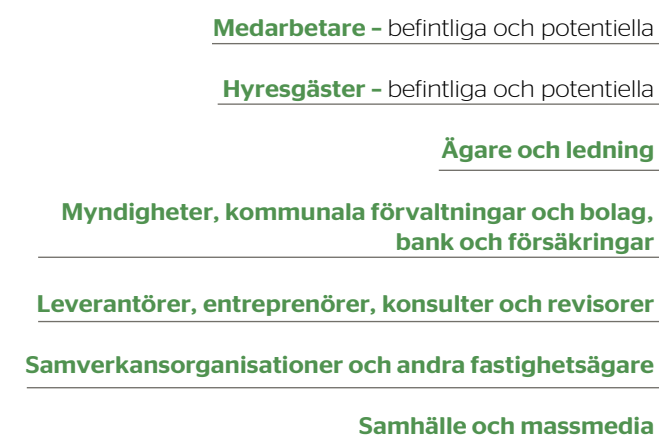
Indikator		Enhet	2021	2020	2019
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet					
Årliga investeringar		Mkr	293	456	429
Årliga underhållskostnader	Befintligt bestånd	Mkr	123	121	125
Årliga underhållskostnader per kvm	Befintligt bestånd	Kr/kvm	189	184	192
Företagets investeringar i nyproduktion	Nyproduktion	Mkr	185	226	294
Företagets ek. uthyrningsgrad bostäder		%	99,3	99,5	99,5
Företaget följer upprättad inköbspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling					
Utgifternas fördelning per typ av intressent	medarbetare	Tkr	131 513	128 365	121 025
	leverantörer	Tkr	323 815	313 733	315 299
	myndigheter (skatt)	Tkr	42 211	41 024	38 684
	bank (räntekostnader)	Tkr	14 702	18 185	17 797
	aktieägare	Tkr	29 713	58	26 000

Vätterhems intressenter

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



Vätterhems intressentmodell



Medarbetare

Vårt mål är att öka medarbetarengagemanget. Engagerade medarbetare trivs och presterar bra på sin arbetsplats vilket även påverkar sjuktagen. Nöjda medarbetare ger nöjda hyresgäster. Inom Vätterhem har alla medarbetare möjlighet att vara delaktiga genom exempelvis referensgrupper. Alla beslut som fattas genomsyras av transparens vilket betyder att dokument och mötesprotokoll finns tillgängliga för alla. För mer information se avsnittet "En God Arbetsmiljö prioriteras".

Hyresgäster

Vårt mål är att öka hyresgästernas trivsel, utvecklings- och rekreativsmöjligheter och möjliggöra goda möten mellan människor. Vätterhem har fortsatt nöjda hyresgäster och serviceindex för 2020 blev 86,5 %. Det är en minskning med 0,9 %, men under omständigheter som coronapandemin är det en bedrift och visar att ett systematiskt arbete med att bland annat ta fram handlingsplaner för förvaltningens bearbetning av hyresgästernas svar ger resultat. Under år 2021 har mätningar inte utförts avseende de mål som berör hyresgästnöjdhet och medarbetarnöjdhet. Vätterhems ledningsgrupp har beslutat att utföra undersökningarna med tvåårsintervall där hyresgästundersökning sker år ett och medarbetarundersökning år två. Det betyder att resultat för hyresgästundersökning via AktivBo kommer att presenteras hösten år 2022. Dock genomfördes det i april 2021 en undersökning via AktivBo avseende specifikt Vätterhems kommunikation. Den visar att 85,4% är nöjda med kommunikationen.

85,4%

är nöjda med
Vätterhems
kommunikation

Ägare och styrelse

Vätterhems styrelse nomineras av Kommunfullmäktige i Jönköpings kommun och speglar den partipolitiska sammansättningen. Arbetet i styrelsen utvärderas årligen, bland annat undersöks frågor om prioriteringar, engagemang, kompetens och arbetsklimat.

Under 2021 har vi sett en fortsatt trend i att ägare och styrelse adresserar hållbarhetsfrågorna i större utsträckning. Som ett led i detta åkte Vätterhems ledningsgrupp och styrelse tillsammans på styrelsedagar till Norrköping. Fokus var på prioriterade/utsatta områden. Studiebesök gjordes bland annat till Klockaretorget och Hyresbostäder i Norrköping som har lyckats arbeta proaktivt för att få bort två stadsdelar som tidigare klassades som utsatta område enligt polisen.

Samverkan med kommunala förvaltningar och bolag

Vätterhems hållbarhetsplan ger oss en riktning åt vart vi ska. Det är också utefter denna vi kommunicerar och följer upp. En sak är säker, för att nå vår långsiktiga vision, krävs en hög grad av samverkan. Vi kommer därför att fortsätta vår samverkan med kommunens förvaltningar och bolag. Inom hållbarhet har Delmosprojekten varit en röd tråd genom åren och under år 2021 bildades nya grupper som tillsammans bidrar till de medel som beviljats inom ramen för Delegationen mot segregation (Delmos). Vätterhem är numera en aktör i såväl styrgruppen som projektgruppen för SUP (Sammanhållet utvecklingsarbete i prioriterade områden). Flera av projekten påverkar Vätterhems stadsdelar och våra hyresgäster i hög grad. Vår samverkan avseende hållbarhet sträcker sig från intern samverkan inom bolaget till Jönköpings kommun, myndigheter, hyresgäster, föreningsliv och civilsamhälle.



Nätverk och erfarenhetsutbyte

Som en del av kommunkoncernen har Vätterhem möjlighet att delta i olika nätverk för erfarenhetsutbyte. Det finns exempelvis nätverk för vd, inköpsfunktion, kommunikation och marknad. Ett av nätverken är specifikt inriktat mot hållbarhet och består av deltagare inom kommunens bolag. Nätverket sammankallas av kommunens hållbarhetsavdelning och i många fall diskuteras hur bolagen förväntas angripa hållbarhetsfrågor. Fler frågor kommuniceras även på remiss.

Samverkan för jämställdhet

Även under 2021 har Vätterhem haft utbyte av erfarenheter med andra kommunala bolag i Sverige och privata bolag för att göra jämförelser om bedömning och beslutsgrunder i samband med sponsring. Under 2021 har bolaget tagit steget vidare och kommer under våren 2022 att lansera en ny modell för samverkan (tidigare kallat sponsring). Som en del i modellen vill Vätterhem verka för ökad jämställdhet, men även öppna upp för en bredd avseende de samarbetsavtal som kommer att tecknas.



Leverantörer, entreprenörer, konsulter och revisorer

Vätterhem har, via olika funktioner inom bolaget, en löpande dialog med såväl leverantörer, entreprenörer, konsulter och revisorer. Denna dialog ger i många fall underlag för bolagets vidareutveckling.

Övriga organisationer och andra fastighetsägare

Vätterhem har via sina sponsringsavtal (samarbeten) en kontinuerlig dialog med föreningslivet i Jönköping. Via Allmännyttan har vi tillgång till ett stort nätverk inom Sveriges kommunala bostadsbolag och i många fall leder det till samarbeten där vi konkret utvecklar och utvärderar varandras insatser.

Samhälle och massmedia

Eftersom vi är Jönköpings största bostadsbolag, finns vi alltid nära våra hyresgäster och samhället i stort. Under år 2021 har det bland annat pågått planprocesser för både Österängen och Öxnehaga där Vätterhem, tillsammans med kommunen har vi lyssnat in förväntningar från samhällsintressenter. Även år 2021 har inneburit ett flertal reportage och mediala kontakter. Vätterhem har genom åren haft en god kommunikation med media. För oss är det dock viktigt att alltid värna om våra stadsdelar och dela den vardag som ibland inte framhålls medialt.

Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter

Indikator		Enhet	2021	2020	2019
Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem					
Extern certifiering av ledningssystem	Beskrivning	ja/nej	ja	ja	ja
Företaget utvärderas av extern revisor		ja/nej	ja	ja	ja
Andel kvinnor i ledande positioner	Styrelse	%	27	27	27
	Ledningsgrupp	%	42	45	17
Företaget har ett fungerande arbetsmetod för att kontinuerligt utvärdera företagets styrelse och ledning		ja/nej	ja	ja	ja
Företaget har långsiktiga mål att navigera efter upprättad affärsplan		ja/nej	ja	ja	ja
Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen					
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende	Serviceindex	%	not 1	86,5	87,4
Företaget arbetar aktivt med åtgärdsplaner för att öka de boendes nöjdhet		ja/nej	ja	ja	ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod		ja/nej	ja	ja	ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part		ja/nej	ja	ja	ja
Företaget arbetar med boinflytande		ja/nej	ja	ja	ja
Företaget följer upprättad inköbspolicy innehållande hållbarhetskriterier		ja/nej	ja	ja	ja
Korruption och mutor					
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor		ja/nej	ja	ja	ja
Företaget har en whistleblowerfunktion		ja/nej	ja*	ja*	ja*
Riskhantering					
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)		ja/nej	ja	ja	ja
Mänskliga rättigheter					
Företaget har en transparent hyrespolicy		ja/nej	ja	ja	ja
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser		ja/nej	ja	ja	ja

*Jönköpings kommun har en whistleblower-funktion
Not 1 - Undersökning ej genomförd 2021, genomförs våren 2022.

En god arbetsmiljö prioriteras

Medarbetarna är Vätterhems allra viktigaste resurs. Därför har vi också som mål att alla medarbetare ska erbjudas en sund, attraktiv, inspirerande och utvecklande arbetsplats – en miljö som ger arbetsglädje, gemenskap, som främjar god hälsa och förebygger ohälsa och olyckor.

Ledningssystemet

Vätterhem är sedan år 2018 certifierat enligt OHSAS 18001. I juni erhöll vi en ny certifiering enligt nya krav i ISO 45001 gällande arbetsmiljö. I samband med nycertifieringen reviderades bolagets arbetsmiljöpolicy med en målsättning att verka för att

eliminera risker i arbetsmiljön enligt åtgärdsstrappan. Arbetet med att nå certifieringen har drivit oss till att lyfta arbetsmiljöarbetet till en högre nivå, med nya rutiner och arbetssätt som uppfyller kraven i arbetsmiljölagen. Fokus för kommande år är att arbeta för att implementera policy och rutiner i hela bolaget.



Medarbetarnöjdhet 2020-2021

	Kvinna	Man	Totalt
Antal svarande	65	104	169
Trovärdighet	76%	75%	73%
Respekt	82%	82v	79%
Rättvisa	79%	81%	78%
Stolthet	90%	87%	86%
Kamratskap	87%	85%	84%
Allt sammantaget är det här en mycket bra arbetsplats	92%	91%	89%
Total Trust Index ©	82%	82%	80%

För att mäta medarbetarnöjdhet genomför vi en undersökning vartannat år. Den senaste medarbetarundersökningen från 2020 visar att den totala medarbetarnöjdheten uppgick till 80% enligt Total Trust Index. Den totala svarsfrekvensen var på hela bolaget 97%, vilket är mycket positivt, då resultatet i mycket stor utsträckning speglar hur medarbetarna på Vätterhem upplever sin arbetsplats.

Den totala medarbetarnöjdheten på företaget har minskat något, vilket delvis kan bero på covid 19-pandemin samt att svarsfrekvensen har ökat bland bolagets medarbetare. Det delindex som visar på högst resultat är Stolthet, där 86% av de medarbetare som svarat upplever stolthet över att vara anställda på Vätterhem. Det delindex som har fått lägst resultat är trovärdighet, där resultatet minskat till 73% mot 80% föregående år. Skillnaderna mellan hur män och kvinnor upplever sin arbetsplats är små. Kvinnorna upplever i något högre grad att Vätterhem är en mycket bra arbetsplats samt stolthet och kamratskap i sitt arbete.

Bolaget fortsätter arbetet med medarbetarundersökningens resultat i referensgrupper tillsammans med chefer och medarbetare, där en handlingsplan tas fram för hur vi fortsätter att arbeta med våra utvecklingsområden.

Bolaget har även under året under året tagit fram en reviderad process för medarbetarundersökningen. Framöver kommer undersökningen att genomföras vartannat år för att säkerställa att vi hinner arbeta med resultatet i handlingsplanen och genomföra pulsmätningar innan nästkommande medarbetarundersökning.



Krishantering

Vätterhem har under året arbetat intensivt med krishantering som ett resultat av hanteringen av pandemin. Krisledningsgruppen, bestående av VD, chef för förvaltningen, HR-chef samt kommunikator har träffats tre gånger per vecka för att analysera läget med covid-19 och fattat beslut utifrån Folkhälsomyndighetens restriktioner för att minska smittspridning och säkerställa

en så god hälsa som möjligt för våra medarbetare och hyresgäster. Beslut som Krisledningsgruppen hanterat rör bland annat skyddsutrustning för vår personal i syfte att skydda våra hyresgäster och oss själva, hantering av vilka insatser vi ska erbjuda våra hyresgäster enligt akutlista samt hantering av visningar på ett säkert sätt. Krisledningen har även analyserat sjukfrånvaron dagligen för att säkerställa att vi kan bemanna bolaget, minska smittspridning samt klara vår service till våra hyresgäster på ett säkert sätt. Krisledningen har även haft löpande informationsträffar till samtliga medarbetare på bolaget och publicerat information fortlöpande på vårt intranät LUTAN. För att nå ut med information till våra hyresgäster har vi löpande haft information på vår hemsida samt i utskick i hyresgästbrev på ett flertal språk.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron för tillsvidareanställda och längre visstidsanställda uppgick totalt till 7,0% under verksamhetsåret 2021. Korttidssjukfrånvaron uppgick till 1,9% och långtidssjukfrånvaron till 5,1%. Korttidssjukfrånvaron har minskat något under året, trots coronapandemin, vilket vi ser som en mycket positiv utveckling. Däremot har långtidssjukfrånvaron ökat. Vätterhem arbetar för ett aktivt rehabiliteringsarbete med tidiga insatser, där vi säkerställer att alla medarbetare som är sjuka mer än 14 dagar har en aktuell rehabiliteringsplan med insatser som ska främja möjligheter att komma tillbaka till ordinarie arbete.



Olyckor och tillbud

Antalet anmälningar av tillbud och olyckor har ökat under 2021. Totalt inrapporterades 40 tillbud under året, vilket är en ökning med nio tillbud från föregående år. Av de inrapporterade tillbuderna var 22 kroppsskador och därmed rörde tillbuderna framför allt bolagets fysiska arbetsmiljö. Totalt rapporterades fem tillbud gällande hot och våld. Det förvaltningsområde där flest tillbud anmäldes var Råslätt. Bolaget har arbetat med utbildning för chefer och kommunikation till organisationen kring vikten av att rapportera in olyckor och tillbud i samverkan med våra skyddsombud. Redovisning av tillbuderna är en stående punkt på agendan på våra skyddskommittémöten, där dialog även förs gällande hur vi kan eliminera både fysiska och psykiska arbetsmiljörisker i bolagets arbete.

Lönekartläggning

Vätterhem genomför lönekartläggning med syfte att klargöra om det finns oskäligena löneskillnader mellan män och kvinnor på företaget för likvärdiga och lika arbeten. Varje befattning genomgår en arbetsvärdering enligt Diskrimineringslagens krav. Vid analys framkom att de löneskillnader som finns mellan män och kvinnor för våra tjänster beror på andra faktorer än kön.

God arbetsmiljö

Indikator		Enhet	2021	2020	2019
Anställningsform	Heltid	%	94	94	94
	Deltid	%	6	6	6
	Tillsvidare	%	94	91	87,13
	Visstid	%	6	9	12,86
Ålder	Kvinnor	<29 år	6	5	4
		30-44 år	26	26	25
		45-54 år	22	24	27
		55-64 år	21	22	15
		65> år	0	0	0
	Totalt antal kvinnor		75	77	71
	Män	<29 år	11	9	9
		30-44 år	28	29	29
		45-54 år	37	34	39
		55-64 år	37	39	35
		65> år	4	7	1
	Totalt antal män		117	118	113
Tillfällig anställning, med ersättning	Praktik och säsongsjobb	Antal	125	124	125
Fördelning av snittlön mellan kategori kön och anställda (exkl vd-lön)	Tjänstemän: män	kr/månad	51854	49070	46612
Heltidslön	Tjänstemän: kvinnor	kr/månad	42275	40055	39519
	Kollektiv-anställda: män	kr/månad	31926	31201	30600
	Kollektiv-anställda: kvinnor	kr/månad	31089	30138	30205
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgiften*	Utfall	kr/anställd			9334
Utbildningstimmar per anställd och år**	Utfall	h/anställd	1,9	4,41	5,51
Frånvaro	Total frånvaro	%	7	7,2	6,6
Andel av frånvaron som beror på	Olycksfall i arbetet	%	1,2	1	0,06
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex			80	80	83
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

*Kursavgifter, exkl resor, hotell & kost om det inte ingick i kursavgiften. Exkl arbetstid
** Statistik från personalens egna inrapporteringar, ej komplett

Definitioner

Anställda - Antal anställda beräknas på antal månadsanställda och visstidsanställda, dock inte vikarier. Timanställda beräknas inte.

Arbetsvillkor - Revision eller utvärdering av entreprenörer, dvs uppföljning av lagkrav eller krav enligt fackliga avtal.

Atemp - Uppvärmd yta mer än 10°C.

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 Vätterhem har gjort en uppsägning och hyresgästen accepterar detta definieras det inte som en avhysning.

Beräkningar av förnybar energi - Beräkningarna bygger på att 97,2% av fjärrvärmens är fossilfri (97,8% 2020 och 97,3% 2019).

Beräkningsmodell för koldioxid - För att beräkna utsläppen av koldioxid (CO₂) från verksamheten används följande omräkningsfaktorer:

Energibärare	Enhet	2021	2020	2019
El (biobränsle-pannan i Torsvik)	g CO ₂ /kWh market based	0	0	0
Fjärrvärme	g CO ₂ /kWh	65,9	68,5	61,5

Faktiska siffror från Jönköping Energi, som varierar något per år.

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.

Definition av 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 biobränsleldade 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

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

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

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.

Koldioxidutsläpp från bolagets fordon - Exklusive bränsle för arbetsmaskiner och gräsklippare som går på aspen. Inklusive privata bilar i tjänsten. Uppgift om utsläpp från hyresgästers bilkörning hämtas från SCB. För utsläpp från transporter: klimatverktyg-transporter-statliga-myndigheter-snv-2020.xlsx (live.com).

Koldioxidutsläpp från bolagets handmaskiner - Inkluderar gräsklippare som går på aspen, trimmers, lövblås mm.

Miljöansvar - Avtal innehållande miljökrav, dvs upphandlade kontrakt som innehåller både pris och miljökriterier. Andel upphandlingar med miljökrav under året.

Månadslön - Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

Riskhantering i verksamhetssystem - Riskhanteringssystem som innehåller riskanalyser, åtgärder och kontroll.

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.

Socialt ansvarstagande - Avtal innehållande sociala krav, dvs upphandlade kontrakt som innehåller både pris och sociala kriterier. Andel upphandlingar med sociala krav under året.

Verksamhetssystem - Vätterhems verksamhetssystem är certifierat enligt ISO 9001, ISO 14001 och ISO 45001.

Vätterhems hållbarhetsrapport - Vätterhem har sedan 2009 årligen publicerat en frivillig hållbarhetsrapport i anslutning till årsredovisningen. Modellen som används är framtagen i samarbete med andra bostadsbolag inom Eurhonet. Modellen är verifierad av tredje part med slutsatsen att den uppfyller de nya kraven i årsredovisningslagen som avser hållbarhetsredovisning. Under år 2021 har ett omtag avseende våra ledningssystem skett. Ledningsgruppen har identifierat att Vätterhem är i behov av en ny plattform samt arbetssätt för att kunna förankra bredare.

Polycys som genomsyrar företagets hållbarhetsplan, det vill säga, miljö och sponsring finns på företagets hemsida. Alla polycys inryms i företagets ledningssystem som uppfyller kraven i ISO-9001, 14001 samt 45001.

Återvinningsmaterial - Hyresgästernas förpacknings- och tidningsavfall.





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Vätterhem (organisationsnummer 556012-3704), med säte i Jönköping, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2021.

Bolagets verksamhet

Ägare

Bostads AB Vätterhem ägs till 100% av Jönköpings Rådhus AB (organisationsnummer 556380-7162), 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 ska hyresgästerna erbjudas möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska 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 ska:

- Främja bostadsförsörjningen i Jönköpings kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bostads AB Vätterhem är kommunens största bostadsbolag och har därför en strategisk betydelse.
- Tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter för alla och medverka till en god utveckling i hela kommunen. Att bolaget i huvudsak ska tillhandahålla bostäder i form av hyresrätter utesluter inte att bolaget uppför andra bostadsformer för avyttring som ett led i finansieringen av nybyggnationer.
- Bedriva sin verksamhet inom tätorterna Jönköping och Huskvarna.
- Upprätthålla en god kvalitet inom en sund finansiell utveckling.
- Främja integration och social sammanhållning.
- Skapa trygga och hållbara boendemiljöer.

→ Bidra med nyproduktion av bostäder. Med utgångspunkt från bostadsförsörjningsprogrammet ska minst 800 bostäder påbörjas under 2019–2023.

→ Direktavkastningen ska långsiktigt och i genomsnitt vara minst 3%.

→ Den redovisade soliditeten ska vara lägst 25%.

→ Den justerade soliditeten ska vara lägst 50%.

Affärsidé

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

Organisation

Bostads AB Vätterhem ingår i den av Jönköpings kommun bildade och ägda bolagskoncernen Jönköpings Rådhus AB. Koncernen består av moderbolag och tio stycken dotterbolag. Dotterbolagen är bland annat verksamma i fastighets-, energi-, avfalls- och arrangemangsbranschen.

Bostads AB Vätterhem är organiserat i åtta avdelningar. Fastighetsutveckling-, förvaltning-, marknad-, inköp-, ekonomi-, HR-, IT- samt hållbarhetsavdelning. Inom avdelningen för fastighetsutveckling handläggs huvudsakligen ny-, till- och ombyggnader samt större underhållsprojekt. Förvaltningsavdelningen är geografiskt uppdelad i fyra områden med förvaltningschefer som ekonomiskt ansvariga för delar av bolagets drift. Inköpsavdelningen ombesörjer företagets upphandlingar enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). På marknadsavdelningen handläggs marknadsföring och PR-verksamhet, förmedling av företagets uthyrningsobjekt samt administration av köverksamhet och hyreskontrakt. På företagets ekonomiavdelning handläggs ekonomi-, redovisnings- och finansieringsfrågor. HR-avdelningen tjänar som stöd till verksamheten i personalrelaterade ärenden. IT-avdelningen ansvarar bland annat för drift och utveckling av företagets fastighets- och administrativa system. På hållbarhetsavdelningen handläggs frågor i anslutning till företagets sociala, miljömässiga och samhällsekonomiska ansvar.

Bostads AB Vätterhem har en decentraliserad och kundnära organisation med förvaltningschefer och bovärdar i alla bostadsområden. Servicenivån är mycket hög och en av företagets ambitioner är att vara och uppfattas som "företaget som

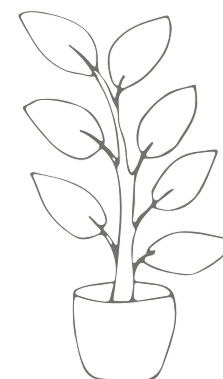


bryr sig" där hyresgästen alltid står i centrum. Företaget genomför därför regelbundet omfattande hyresgästenkäter där hyresgästens preferenser kartläggs och dokumenteras. Enkätsvaren utgör därefter en viktig del som beslutsunderlag i den löpande förvaltningen. Företagets organisation ska vidare kännetecknas 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 Allmännytt
- Arbetsgivarorganisationen Sobona
- Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO)
- Husbyggnadsvaror HBV Förening (HBV)



Fastigheter

Beståndet

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. Vid verksamhetsårets utgång förvaltade företaget 155 (157) fastigheter omfattande 8 732 lägenheter (8 754) om 566 875 kvm (566 746), 242 lokaler (247) för olika ändamål om 84 769 kvm (89 817), 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.

Nyproduktion

Efterfrågan på lägenheter i Jönköpings kommun är stor 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 dryga tusentalet lägenheter finns, varav ett stort antal lägenheter med en planerad byggstart under förestående verksamhetsår. Av nyligen avslutade, pågående och kommande projekt kan följande nämnas.

I kv. Operetten har företagets första produktion i bostadsområdet Samset färdigställts under vintern/våren 2021. Projektet har varit uppdelat i flera etapper med successiv inflyttning sedan 2020. Produktionen består av åtta huskroppar i tre våningsplan med sammanlagt 122 lägenheter. Investeringsstöd har erhållits vilket gör att hyresnivån har kunnat hållas på en attraktiv nivå. Byggnationen har även prisats som bästa nyproduktion i AktivBo:s stora kundundersökning.

I bostadsområdet Öxnehaga pågår ett projekt i kv. Spädbarnet. Två hus byggs med vardera 39 lägenheter. Det ena huset kommer upplåtas med hyresrätt, och det andra huset ska avyttras till Brf Vätterhöjden. Det blir ett positivt tillskott till området med blandade upplåtelseformer. Gensvaret från marknaden har varit stort, och redan sommaren 2021 var alla bostadsrätter sålda via förhandsavtal. För hyresrättshuset har Vätterhem beviljats investeringsstöd, och uthyrningen går in i sitt slutskede. Byggnationen förväntas färdigställas våren 2022.

I bostadsområdet Strandängen har de så kallade Ängshusen färdigställts under hösten 2021. De tre huskropparna innehåller totalt 48 lägenheter. Som nästa steg i utvecklingen av området startade under hösten 2021 byggnationen av Strandängstorget. Detta är Vätterhems enskilt största projekt i modern tid

och ska utgöra det framtida navet i Strandängen när det står färdigt 2024. Projektet innehåller 160 lägenheter och diverse lokaler. Bostadsområdet Strandängen befinner sig i ett av Jönköpings mest attraktiva områden och företagets ambition är att skapa ett energisnålt och för övrigt ekologiskt bostadsområde med närmare 1 100 lägenheter med varierande upplåtelseformer.

Vätterhem har även förhoppning om att kunna starta fler nyproduktioner under den närmaste tiden. Projektering pågår för Kvarter E och förskolebyggnation på Strandängen, kvarter Slåttertiden (Öxnehaga) samt kvarter Övermannen (Råslätt).

Ålder

Fastighetsbeståndet har ett genomsnittligt värdeår motsvarande 1980, där 30% av antalet fastigheter har ett värdeår mellan 1965 och 1975 samt 10% efter år 2000. Värdeår används bland annat i samband med fastighetstaxeringen för att kunna redogöra för fastighetens åldersmässiga standard.

Bokförda värden

Fastigheternas bokförda värden redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och uppgår vid verksamhetsårets utgång till 3 858 507 tkr (3 646 609), motsvarande ett värde av 5 921 kr/kvm (5 554).

Taxeringsvärden

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 6 520 035 tkr (6 552 598), fördelat på byggnadsvärde 4 412 102 tkr (4 454 543) och markvärde 2 107 933 tkr (2 098 055).

Marknadsvärde (verkligt värde)

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostäder och samhällsfastigheter. Vätterhems marknadsposition kan betecknas som god, dessutom har ett antal nybyggda fastigheter adderats till beståndet under 2021. Marknadsvärden på företagets färdigställda fastigheter har beräknats internt och bedöms uppgå till 10 100 000 tkr (9 700 000). Beroende på fastigheternas geografiska attraktivitetsläge har avkastningskrav mellan 3%-5,5% använts i marknadsvärdesberäkningen.

Försäkringar

Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar, Jönköping.



Försäljningar och förvärv av fastigheter

Ägardirektiven stipulerar att Vätterhem ska bedriva sin verksamhet i tätorterna Jönköping och Huskvarna, medan Junehem ska vara verksam i övriga delar av kommunen. Som en följd av detta har Vätterhems bestånd i Tenhult och Ödestugu under året avyttrats till Junehem. Fastigheterna som sålts är Häljaryd 1:304, Häljaryd 1:318 samt Ödestugu 5:8. Vidare har fastigheten Trädet 1 sålts till Jönköpings kommun, samt att del av Kortebo 4:9 har avyttrats till dotterbolaget V-hem 3 AB.

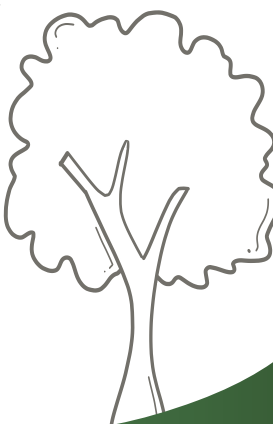
Under året har Vätterhem skrivit avtal för köp av fastigheterna Union 2 och Union 14 i centrala Huskvarna. Tillträde till dessa fastigheter sker 1 februari 2022.

Marknad

Jönköpings kommun är en starkt växande kommun med ett årligt tillskott av invånare med cirka 1 500 personer. I dagsläget överstiger invånarantalet 143 000, och befolkningsprognosen pekar mot fortsatt tillväxt de närmsta åren.

Efterfrågan på 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 ca 0,5% av företagets fastighetsbestånd. Även lokalk marknaden får betraktas som tillfredsställande även om efterfrågan på lokaler i mindre centrala områden är mer instabil.

Det totala antalet lägenheter i Jönköpings kommun uppgår till drygt 69 000 (68 000) varav drygt 30 300 (29 700) är upplåtna med hyresrätt. Vätterhems andel av det totala utbudet av lägenheter motsvarar cirka 13%, respektive 29% av kommunens hyresrätter.



Verksamhet under räkenskapsåret

Effekter av covid-19

I likhet med år 2020 har även 2021 till stor del präglats av covid-19. Företagets hantering av pandemin har styrts via en krisledningsgrupp och diverse frågeställningar har behandlats. Vi kan konstatera att vi hittills klarat de rådande marknadsförutsättningar relativt väl. De största effekterna syns inte i resultaträkningen, och den ekonomiska påverkan bedöms som förhållandevis liten. Företaget har givit hyresrabatter till vissa lokalhyresgäster i utsatta branscher, och köpt in erforderliga mängder med skyddsmaterial. Samtidigt finns det en viss positiv resultatmässig påverkan då Vätterhem tvingats ställa in vissa planerade aktiviteter. Den största effekten har varit för företagets personal som tvingats förändra sina prioriteringar och arbets-sätt. Vi har exempelvis fått anpassa vår servicenivå gentemot hyresgäster, och personal har jobbat hemifrån i den mån som arbetsuppgifterna har tillåtit det.

Hyresförhandlingar

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

Bostadshyror fastställs efter årliga hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen Sydost. Efter förhandlingar under november/december månad 2021 träffades överenskommelse om 2022 års hyror. Överenskommelsen innebär en höjning av bostadshyran med 19,38 kr/kvm/år från och med 1 januari 2022 (motsvarar en genomsnittlig höjning med 1,9% för Vätterhems bestånd). Avgiften för individuell debiterad el höjs med 15% till 1,15 kr/kWh (exkl. moms), medan avgiften för individuell debitering av kallvatten, varmvatten och värme höjs med 4% till 55,24 kr/kbm, 23,09 kr/kbm respektive 0,65 kr/kWh (exkl. moms).

Den genomsnittliga bostadshyran uppgår vid verksamhetsårets utgång till 1 016 kr/kvm (995).

ISO Certifiering

Under verksamhetsåret har företagets certifierade ledningssystem som uppfyller kraven enligt ISO 9001 och ISO 14001 förnyats, samt uppgraderat OHSAS 18001 till ISO 45001.

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 122 897 tkr (120 794) motsvarande 189 kr/kvm (184).

En viktig gren är periodiskt underhåll i lägenheterna såsom målning, golv, snickeri och utbyte av vitvaror. Övriga underhålls-åtgärder är av varierande art och storlek och många till antalet. Det gör att det blir svårt att i denna övergripande skrift redovisa insatserna i detalj. Utöver det kostnadsförda underhållet har företaget satsat stort på komponentbyten främst inom fasader, fönster, tak, stammar och hissar.

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

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 till ett belopp av 4 453 tkr (4 010).

Ventilationskontroll

Bostads AB Vätterhem ska enligt gällande lagstiftning för fastighetsägare genomföra en särskild ventilationskontroll av fastigheterna. Vid senaste avstämningen är cirka 80% (84) av aktuella lägenheter och 87% (88) av aktuella lokaler godkända.

Försäljning av dotterbolag

Vätterhem har under verksamhetsåret avyttrat dotterbolaget V-hem 3 AB. Efter denna avyttring har Vätterhem kvar 4 stycken dotterbolag. Utöver bolagsavyttringen har fastigheter sålts, läs mer under avsnittet för "Fastigheter".

Miljöpåverkan

Bostads AB Vätterhems miljöpolicy har varit vägledande för det dagliga miljöarbetet såväl i produktion som i den löpande förvaltningen. Miljöarbetet ska genomsyra hela verksamheten där syftet är att bidra till ett mer hållbart samhälle. Bostads AB Vätterhems verksamhetssystem är miljöcertifierat enligt den internationella standarden ISO 14001 med en årlig extern revision.

Bostads AB Vätterhem bedriver tillstånds-/anmälningspliktig verksamhet beträffande:

→ tillståndspliktig transport av farligt avfall, överskrider 100 kg/år.

→ tillståndspliktig transport av avfall, överskrider 10 ton avfall.

→ anmälningspliktig komposteringsanläggning inom fastigheten Öbon 1 och Slåttertiden 1 i Jönköpings kommun, överstiger 50 ton/år.

→ anmälningspliktig ogräsbekämpning Ecocin aktuellt inom City och Råslätt (övriga bostadsområden tillämpar ångbekämpning).

→ anmälningspliktig köldmedium inom samtliga förvaltningsområden.

→ anmälningspliktiga värmepumpar och kylaggregat, mer än 10 MW.

Lansering av Vätterhems Hållbarhetsplan

I takt med allt större krav från ägare, lagstiftning, samhällets och våra egna förväntningar blir det tydligt att vi måste ha en egen riktning. Vätterhem har sedan lång tid tillbaka arbetat med hållbarhetsfrågor, nu ger vi det ett tydligare sammanhang.

Vi har valt att kalla den Vätterhems Hållbarhetsplan. Under året har planen lanserats genom avdelningsvis förankring och information på våra externa plattformar. Planen bygger på att ta vidare de fina initiativ som vi redan gör, mäta effekter, följa upp och kommunicera. Planen har också en tydlig koppling till Agenda 2030 målen. Läs mer i vår hållbarhetsredovisning.

Medarbetare

Antalet anställda under verksamhetsåret uppgår till 192 personer (195), motsvarande 188 helårsanställda (188) fördelade på fastighetsarbetare 60% (60) och tjänstemän 40% (40). Vätterhem har, liksom branschen i stort, en mansdominerad könsfördelning. Bland medarbetarna är 61% (61) män och 39% (39) kvinnor. Målsättningen i företagets jämställdhetsarbete är dock att i möjligaste mån utforma arbetsförhållanden så att de lämpar sig både för män och kvinnor.

Medelanställningstiden för anställda är 12 år (11), varav för tjänstemän 13 år (12) och 11 år (11) för fastighetsarbetare. Personalomsättningen var under året 7,2% (3,4). Medelåldern bland personalen är 47 år (47), och merparten befinner sig i åldersintervallet 45-60 år.

Extern och intern rekrytering

Bostads AB Vätterhems personalbehov, idag och i framtiden, ska 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 öppet för extern kraft och kunskap.

Hälsa- och friskvård

Bostads AB Vätterhems hälsovård ska syfta till att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Hälsovårdsarbetet skall 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 under verksamhetsåret uppgår till 8,1% (7,2) av antalet arbetsdagar, varav 5,3 procentenheter (4,7) 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.

Lönebildning

Bostads AB Vätterhem har en väldefinierad lönepolitik som är anpassad till arbetsvärderingssystemet Klassigo. Vi genomför kontinuerligt årliga medarbetarsamtal och utvecklingssamtal med alla anställda inom företaget. Resultaten från samtalen används även som underlag vid utbildningsplanering.

"Vi i Vätterhem"

Tidningen "Vi i Vätterhem" har som uppgift att lämna aktuell information till medarbetare, hyresgäster och andra intressenter. Tidningen utkommer sex gånger per 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. Tidigare har undersökningar genomförts årligen. Under verksamhetsåret 2021 har beslut tagits att Vätterhem istället ska ändra undersökningsintervall till vartannat år. Syftet med denna ändring är att vi ska ges större möjligheter att bearbeta resultatet och genomföra adekvata insatser. Mot bakgrund av detta har ingen undersökning genomförts under 2021, och nästa undersökning kommer ske 2022.

Skifte på VD-positionen

Under verksamhetsåret har Vätterhem fått en ny verkställande direktör. Thorbjörn Hammerth aviserade under hösten 2020 sin avgång, och jobbade sedan kvar i företaget till 30 april. Raymond Paska tjänstgjorde som tillförordnad VD under perioden maj, juni och juli, för att 1 augusti tillträda som ordinarie VD.

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 än tre 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 2 800 000 tkr (2 764 000). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank. Den genomsnittliga återstående kapital- och räntebindningen uppgår till 43 månader (34) respektive 35 månader (36).

Andelen krediter med rörlig ränta uppgår till 11% (7).

Marknadsräntor

Inflationen har under verksamhetsåret legat över Riksbankens mål om 2%. Till stor del är det ökade energipriser som drivit upp inflationen. Dock har det högre inflationsläget inte påverkat reporäntan. Under 2019 fattade Riksbanken beslut om att höja reporäntan från låga -0,5% till 0%. Under 2020 och 2021 har reporäntan lämnats oförändrad, och uppgår således till 0% vid verksamhetsårets utgång. Riksbanken bedömer i sin reporäntebana att den låga räntan kommer bestå flera år framöver. Stibor (3 mån) har under året förändrats från -0,046% till -0,048%.

Till följd av det fortsatta låga ränteläget har refinansiering och ny upplåning av lån skett till fördelaktiga nivåer vilket borgar för att företagets upplåningskostnader kommer ligga på en betryggande nivå närmsta åren.

Ränta fastighetslån

Den genomsnittliga bruttoräntan under verksamhetsåret uppgår till 0,51% (0,68) och vid årsskiftet 0,49% (0,55).

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 300 000 tkr (300 000) med förfall under år 2022.

Ränteförfallostruktur

Under förestående verksamhetsår är 300 000 tkr (764 000) motsvarande 11% (28) av den totala lånestocken föremål för räntejustering.

Valutaexponering

Inga krediter med valutarisk förekommer i låneportföljen.

Belåningsgrad

Belåningsgraden uppgår till 73% (76) av fastigheternas bokförda värde och 28% (28) i förhållande till fastigheternas beräknade marknadsvärde.

Ränteintäkter

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

Kassaflöde och likviditet

Årets kassaflöde uppgår till 79 887 tkr (-2 776) varav kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 156 994 tkr (325 236).

Bolagets likviditet har under verksamhetsåret varit tillfredsställande. Företagets likvida medel uppgår vid årets utgång till 81 599 tkr (1 712). Kassaöverskott placeras i bank (koncernkonto) enligt bestämmelser om finansiell samverkan inom koncernkoncernen. Beviljad outnyttjad kredit uppgår vid årsskiftet till 120 000 tkr (49 038).

Avgift för kommunala borgensåtaganden

Från och med verksamhetsåret 2012 skall en avgift erläggas för kommunala borgensåtaganden. För verksamhetsåret utgår en avgift om 9 005 tkr (8 140).

Nettoomsättning och resultat

Bostads AB Vätterhem uppvisar ett starkt ekonomiskt resultat för verksamhetsåret 2021. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 154 437 tkr (111 671). Den stora resultatförbättringen har sin förklaring i realisationsvinster vid bolags- och fastighetsöverlåtelser, dessa uppgår för verksamhetsåret till 50 514 tkr (4 325). Årets nettoomsättning uppgår till 727 842 tkr (711 298) och är en ökning med 2% (4) jämfört med föregående verksamhetsår. Företagets drift- och underhållskostnader uppgår till 469 981 tkr (456 085). Finansiellt netto uppgår till 9 871 tkr (26 344) varav räntekostnader inklusive avgifter för kommunala borgensåtaganden 23 755 tkr (26 388). Av verksamhetsårets totala intäkter avser < 1% (< 1) företag inom koncernkoncernen Jönköpings Rådhus AB och av företagets totala kostnader cirka 17% (16).



Resultatet av företagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår vidare av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter, tilläggsupplysningar och kassaflödesanalyser. Vidare redovisas företagets resultatutveckling i "Flerårsjämförelse" (sidan 72). I "Resultatpåverkan" (sidan 67) redovisas beräknade effekter på resultatet på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer.

Direktavkastning

Direktavkastning, beräknad såsom driftnetto inklusive normaliserad underhållskostnad i relation till fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgår till 3,1% (3,3). Direktavkastning ska enligt ägardirektiv långsiktigt i genomsnitt uppgå till 3% (3).

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade koncernbidrag uppgår till 29 813 tkr (58). Ägarens krav på koncernbidrag från företaget, genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet, uppgår till 1,16%. Koncernbidrag har i enlighet med detta beräknats till 73 tkr. Vidare lämnas koncernbidrag på beloppet 750 tkr för inrättande av lokala hyresgarantier, och koncernbidrag på beloppet 11 640 tkr lämnas avseende två tredjedelar av halva vinsten vid fastighetsförsäljningar. Årets resultat medger att företaget ytterligare kan lämna koncernbidrag intill ett belopp av 17 250 tkr. Koncernbidrag på 100 tkr lämnas till V-hem 2 AB.

Erhållna aktieägartillskott uppgår till 13 696 tkr (0).

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

Verksamhetsårets investeringar uppgår till 293 300 tkr (455 911). Av dessa avser 290 023 tkr (452 207) nyinvesteringar, till- och ombyggnader samt komponentbyten och 3 277 tkr (3 704) nettoinvesteringar i maskiner och inventarier.

Eget kapital och soliditet

Bostads AB Vätterhems egna kapital uppgår vid årsskiftet till 1 108 642 tkr (995 152), fördelat på bundet eget kapital 94 768 tkr (94 768) och fritt eget kapital 1 013 874 tkr (900 384). Soliditet, beräknad såsom eget kapital + egetkapitaldel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen, uppgår till 26% (24). En justerad och beräknad soliditet med beaktande av fastigheternas övervärde uppgår till 70% (69). Den redovisade soliditeten och den justerade soliditeten ska enligt ägardirektiv uppgå till 25% respektive 50%.

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 140 000 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. Verksamheten ska kännetecknas av långsiktighet, utveckling, trygghet och ansvar.

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 ska förverkliga vår vision.

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

Nöjda hyresgäster

Satsningen på nöjda hyresgäster kommer att fortgå mot det långsiktiga målet – serviceindex 90%. Utifrån resultatet från kundenkäter fortsätter arbetet med att genomföra åtgärder för att ständigt bli bättre. Under förestående år med särskild fokus på trygghet i våra bostadsområden.

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 tusentalet lägenheter och uppskattningsvis kan byggnation av minst 100 lägenheter starta under verksamhetsåret 2022.

Resultatutveckling

Företagets goda resultat under senare år förväntas fortsätta även under förestående år. Uppgörelsen om 2022 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 kvalitet, god service, miljötänkande och där hyresgästen alltid står i centrum kommer dock att kvarstå. Bostads AB Vätterhem ska 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 ska endast ses som en indikation och tar inte hänsyn till eventuella kompenserade åtgärder som skulle kunna vidtas om händelsen inträffar.

Riskerna bedöms vara normala för den bransch som företaget är verksam inom.

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. På senare tid har även en föränderlig elmarknad givit ytterligare en osäkerhetsfaktor inför framtiden.

Räntor

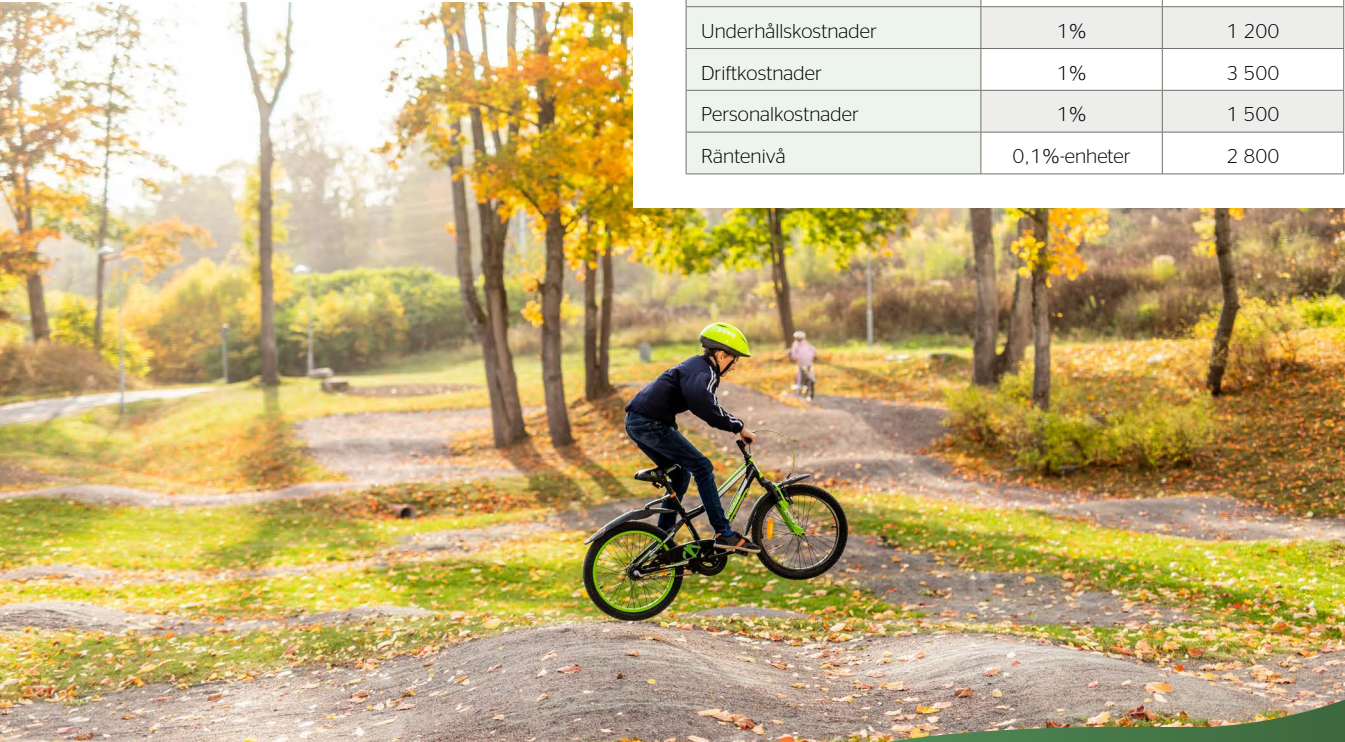
Räntekostnader i ett fastighetsförvaltande bolag utgör vanligtvis en mycket stor kostnadspost med stor påverkan på såväl hyresutveckling som långsiktig lönsamhet. Bolagskoncernen Jönköpings Rådhus AB:s finansföreskrifter och policy i förening med företagets åtgärder för att begränsa effekten av tillfälliga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

Byggekostnader

Prisutvecklingen inom byggbranschen har stor betydelse för ny-, till- och ombyggnadsprojektens lönsamhet. Fortsatt ökade produktionskostnader kan medföra nedskrivningsbehov och på sikt försämrade lönsamhet.

Resultatpåverkan

Faktor	Förändring	Påverkan (tkr)
Hyresnivå bostäder	1%	6 000
Hyresnivå lokaler	1%	900
Vakansgrad bostäder	10 lgh	600
Underhållskostnader	1%	1 200
Driftkostnader	1%	3 500
Personalkostnader	1%	1 500
Räntenivå	0,1%-enheter	2 800



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. Nedanstående uppgifter avser styrelsens sammansättning per 31 december 2021.

KPMG AB är valda revisorer fram till årsstämman 2024. Lekmannarevisorer, som väljs av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun, är valda fram till årsstämman 2023.

Ledamöter
Andreas Persson, ordförande (S)*
Key account manager, f. 1977
Ledamot av styrelsen sedan 2021

Göran Bäckstrand (C)
Civilingenjör, f. 1949
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Björn Engvall (KD)
Affärsutvecklingschef, f. 1960
Ledamot av styrelsen sedan 2020

Bertil Rylner (L)
Fd. personalchef, f. 1942
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Cristina Nichta (S)
Ombudsman, f. 1976
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Linda Zogaj (S)
Account executive, f. 1992
Ledamot av styrelsen sedan 2016

Michael Torndahl (M)
Energikonsult, f. 1959
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Mona Milton (SD)
Undersköterska, f. 1947
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Patrik Lägermo (KD)
Affärsområdeschef, f. 1965
Ledamot av styrelsen sedan 2020

Tommie Fritzon (S)
Teknisk skribent, f. 1982
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Ulf Alexandersson (M)
Senior advisor, f. 1952
Ledamot av styrelsen sedan 2015

VD
Raymond Paska
f. 1968

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

Gabriel Blomberg (FAF)
Servicetekniker, f. 1958

Suppleanter
Nicklas Johansson (Vision)

Torbjörn Jordestig (FAF)

**Efter räkenskapsårets slut har Andreas Persson ersatts av Hans-Lennart Stenqvist.*

Sammanträden
Årsstämma hölls den 26 mars 2021. Styrelsen har under verksamhetsåret därutöver haft 19 st (10) protokoll-förda sammanträden.

Revisorer (ordinarie)
Kjell Dahlström

Stig Wikström

Michael Johansson (auktoriserad), KPMG AB

Suppleanter
Dag Köllerström (auktoriserad), KPMG AB

Ledningsgrupp
Raymond Paska
VD, f. 1968
Anställd 2013

Hanna Törnqvist
Hållbarhetschef och vice VD, f. 1980
Anställd 2020

Henrik Möller
Fastighetsutvecklingschef, f. 1955
Anställd 2004

Åsa Karlsson
Chef Förvaltning och Teknik, f. 1972
Anställd 2006

Johan Hageltorn
IT-chef, f. 1965
Anställd 2013

Jonas Ahlstedt
Tf Marknads- och Uthyrningschef, f. 1984
Anställd 2018

Daniel Gustavsson (adjungerad)
Ekonomichef, f. 1979
Anställd 2020

Rebecka Källner (adjungerad)
HR-chef, f. 1981
Anställd 2020

Anders Saltin (adjungerad)
Inköpschef, f. 1984
Anställd 2015

Anette Fridsäll (adjungerad)
Förvaltningschef Öxnehaga, f. 1968
Anställd 1990

Dan Johansson (adjungerad)
Förvaltningschef Österängen, f. 1957
Anställd 2008

Annika Vikström (adjungerad)
Förvaltningschef Råslätt, f. 1966
Anställd 2002

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel	900 383 786 kr
Årets resultat	99 794 466 kr
Erhållet aktieägartillskott	13 696 000 kr
SUMMA:	1 013 874 252 kr

Styrelsen föreslår att

I ny räkning balanseras	1 013 874 252 kr
SUMMA:	1 013 874 252 kr

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition
Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 29 713 000 kr har lämnats till Jönköpings Rådhus AB, org. nr 556380-7162, och koncernbidrag uppgående till 100 000 kr har lämnats till V-hem 2 AB, org. nr 559147-5412. Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag ej hindrar företaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 stycket.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Ekonomiska rapporter

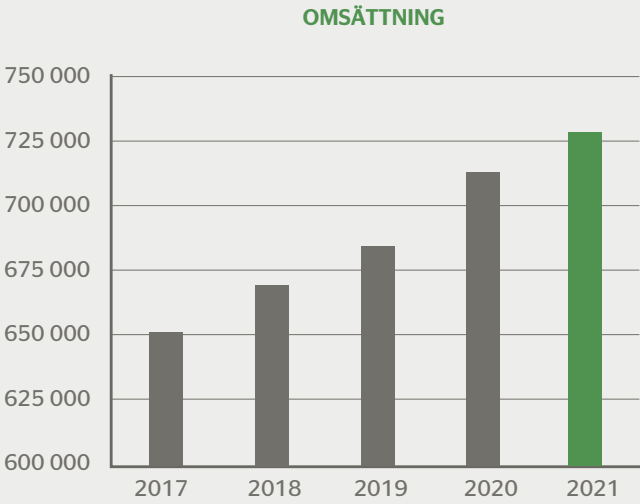
Flerårsjämförelse

	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNING					
Omsättning	727 842	711 298	684 393	669 875	652 655
Hysesbortfall (outhyrda)	-5 872	-3 966	-4 268	-4 213	-3 140
Underhållskostnader	-122 897	-120 794	-124 870	-120 286	-111 434
Driftkostnader	-347 084	-335 291	-325 999	-308 365	-295 743
Fastighetsskatt/avgift	-13 547	-13 830	-12 290	-12 474	-12 107
Av- och nedskrivningar	-116 695	-107 693	-98 857	-95 984	-91 325
Driftnetto	244 314	241 383	221 234	228 750	233 371
Finansiellt netto	-9 871	-26 344	-13 093	-27 955	-37 027
Resultat efter finansiella poster	154 437	111 671	110 264	105 793	114 934
Årets resultat	99 794	86 863	69 964	36 493	23 434
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	4 230 975	4 170 411	3 755 692	3 413 349	3 390 209
Omsättningstillgångar	98 207	28 377	28 180	51 764	132 860
Eget kapital	1 108 642	995 152	908 289	817 925	730 832
Avsättningar	153 898	129 084	104 500	90 200	88 224
Långfristiga skulder	2 800 000	2 764 000	2 564 000	2 364 000	2 514 000
Kortfristiga skulder	266 642	310 552	207 083	193 579	194 918
Balansomslutning	4 329 182	4 198 788	3 783 872	3 465 704	3 527 974
Balanslikviditet	37%	9%	14%	27%	68%
FINANSIERING					
Fastighetslån	2 800 000	2 764 000	2 564 000	2 364 000	2 514 000
Soliditet	26%	24%	24%	24%	21%
Belåningsgrad I x)	73%	76%	77%	72%	79%
Belåningsgrad II xx)	28%	28%	29%	27%	30%
Likvida medel	81 599	1 712	4 488	36 326	120 821
Årets kassaflöde	79 887	-2 776	-31 838	-84 495	87 540
FÖRVALTNING					
Förvaltade lägenheter	8 732	8 754	8 630	8 630	8 618
Hysesnivå bostäder (kr/kvm)	1 016	995	974	958	953
Uthyrningsgrad (bostäder)	99,3%	99,5%	99,5%	99,9%	99,9%
Avflyttning	7%	9%	5%	5%	5%
Omflyttning	2%	2%	2%	5%	5%
Investeringar	293 300	455 911	429 492	119 124	203 208
PERSONAL					
Medelantalet anställda (helårsanställda)	188	188	181	168	158
Andel anställda kvinnor	39%	39%	39%	39%	38%
Personalomsättning	7,2%	3,4%	6,7%	5,4%	6,2%
Sjukfrånvaro xxx)	8,1%	7,2%	6,5%	7,1%	6,2%

x) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värden.
xx) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde (verkligt värde).
xxx) Sjukfrånvaro 8,1% (7,2) varav långtid 5,3 procentenheter (4,7).

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	1	721 925	706 214
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 917	5 084
NETTOOMSÄTTNING		727 842	711 298
Externa kostnader	3		
- Material		-43 344	-39 969
- Tjänster		-162 478	-167 408
- Taxebundna kostnader		-76 296	-71 314
- Uppvärmning		-40 570	-33 437
- Fastighetsskatt/avgift	4	-13 547	-13 830
- Övriga externa kostnader		-1 127	-1 605
Personalkostnader	3, 5	-146 166	-142 352
Av- och nedskrivningar	3, 6	-116 695	-107 693
Resultat av fastighetsförsäljningar		36 689	4 325
RÖRELSERESULTAT		164 308	138 015
Resultat från andelar i koncernföretag		13 825	0
Ränteutäkter och liknande resultatposter	7	59	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-23 755	-26 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		154 437	111 671
Bokslutsdispositioner	9	-29 813	-58
RESULTAT FÖRE SKATT		124 624	111 613
Skatt på årets resultat	10	-24 830	-24 750
ÅRETS RESULTAT		99 794	86 863

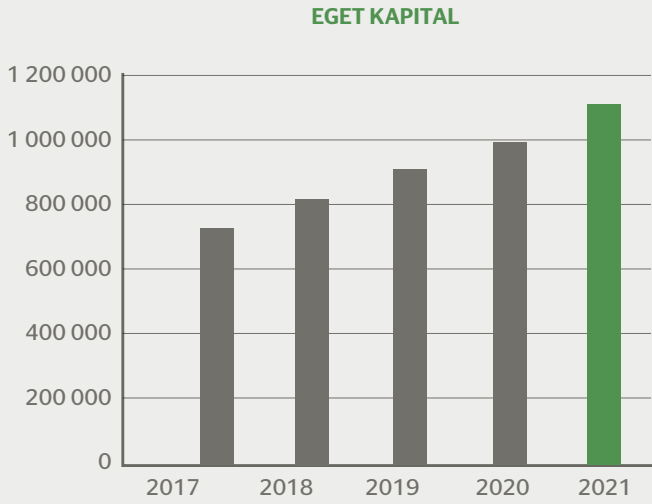


Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2021.12.31	2020.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	3 858 507	3 646 609
Inventarier och maskiner	12	12 402	13 110
Pågående ny- och ombyggnader	13	317 407	432 483
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	200	250
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40	50
Andra långfristiga fordringar	16	42 419	77 909
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 230 975	4 170 411
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar		4 983	2 290
Övriga fordringar		15	11 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	11 610	12 561
Kassa och bank	18	81 599	1 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		98 207	28 377
SUMMA TILLGÅNGAR		4 329 182	4 198 788

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2021.12.31	2020.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
	19		
Aktiekapital		12 014	12 014
Reservfond		82 754	82 754
Fritt eget kapital			
	19		
Balanserad vinst		914 080	813 521
Årets resultat		99 794	86 863
SUMMA EGET KAPITAL		1 108 642	995 152
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		218	234
Uppskjuten skatteskuld	20	153 680	128 850
SUMMA AVSÄTTNINGAR		153 898	129 084
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	21	2 800 000	2 764 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 800 000	2 764 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (koncernkonto)	22	0	70 962
Leverantörsskulder		144 946	147 117
Skulder till koncernföretag		16 117	58
Aktuell skatteskuld		813	2 454
Övriga kortfristiga skulder	23	3 916	3 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	100 850	86 113
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		266 642	310 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 329 182	4 198 788



Förändringar av eget kapital

Belopp i tkr	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	12 014	82 754	743 557	69 964	908 289
Disposition av föregående års resultat			69 964	-69 964	0
Årets resultat				86 863	86 863
Transaktioner med ägare:					
Erhållet aktieägartillskott					0
Utgående balans 2020-12-31	12 014	82 754	813 521	86 863	995 152
Disposition av föregående års resultat			86 863	-86 863	0
Årets resultat				99 794	99 794
Transaktioner med ägare:					
Erhållet aktieägartillskott			13 696		13 696
Utgående balans 2021-12-31	12 014	82 754	914 080	99 794	1 108 642

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		154 437	111 671
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	66 165	107 527
		220 602	219 198
Betald inkomstskatt		-1 641	154
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		218 961	219 352
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		10 057	-2 973
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-72 024	108 857
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		156 994	325 236
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-293 088	-455 911
Avyttring av förvaltningsfastigheter		116 968	0
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		13 875	0
Förvärv av finansiella tillgångar		0	-66 501
Avyttring av finansiella tillgångar		35 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-126 745	-522 412
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållna aktieägartillskott		13 696	20 400
Upptagna lån		36 000	200 000
Lämnade koncernbidrag		-58	-26 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		49 638	194 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		79 887	-2 776
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		1 712	4 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		81 599	1 712

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).

Koncernredovisning har ej upprättats med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

Bostads AB Vätterhem tillämpar den kostnadsslagsindelade resultaträkningen.

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

Koncernredovisning

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

Redovisning av intäkter

Hysesintäkter 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 hänförs, 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 skillnaden mellan en tillgångs redovisade respektive skattemässiga värde, redovisas antingen som en uppskjuten skattefordran eller skatteskuld, beräknad efter en skattesats av 20,6% (20,6).

Avskrivningsprinciper

Se not 6 Av- och nedskrivningar.

Leasingavtal

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

Anläggningstillgångar

Byggnader, mark, inventarier och maskiner m m är värderade till anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar enligt plan. I "byggnader" ingår även standardförbättringar och skUER-investeringar. Statliga stöd för anskaffning av anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde. Pågående nyanläggningar har värderats till nedlagda kostnader samt andel av indirekta kostnader.

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 3,00% och 5,50% beroende på fastighetens geografiska attraktivitetsläge.

Fastigheter vars bokförda värden väsentligt överstiger avkastningsvärdet blir föremål för nedskrivning om avvikelserna 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.

Definitioner

Soliditet

Eget kapital + egetkapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutning.

Balanslikviditet

Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

Driftnetto

Rörelseresultat före avskrivningar och finansiella poster.

Direktavkastning

Driftnetto inklusive normaliserad underhållskostnad i relation till fastigheternas beräknade värde.

Balansomslutning

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

Belåningsgrad

Summa fastighetslån i relation till fastigheternas bokförda värden alternativt marknadsvärden.

Eget kapital

Aktiekapital, reservfond, tidigare års resultat samt årets resultat.

Kortfristiga skulder

Skulder som skall betalas inom ett år.

Långfristiga skulder

Skulder som skall betalas 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.



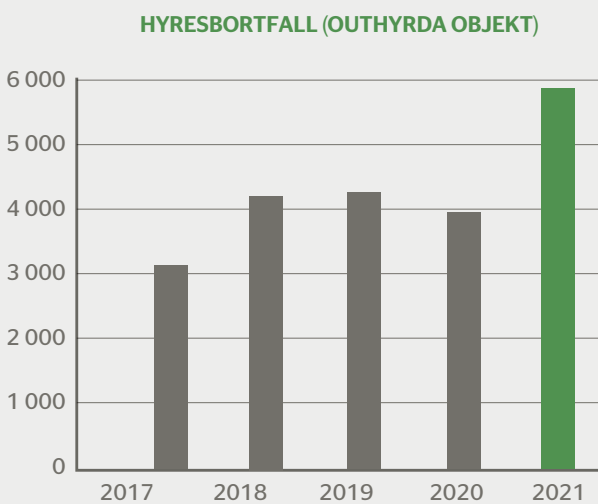
Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

Not 1 Hyresintäkter

	2021	2020
Bostäder	596 001	577 739
Avgifter hushållsel	10 416	10 467
Avgifter varm-/kallvatten	16 413	15 950
Lokaler	86 845	88 176
Garage, p-däck	9 280	9 512
Bilplatser etc.	15 328	14 272
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-4 173	-2 627
Lokaler	-1 010	-540
Garage, p-däck	-592	-686
Bilplatser etc.	-97	-113
Avgår rabatter etc.		
Underhållsrabatter	-4 453	-4 010
Hyresnedsättningar	-1 617	-1 282
Övriga rabatter	-416	-644
SUMMA:	721 925	706 214

Hysesbortfall pga outhyrda objekt uppgår för verksamhetsåret till 5 872 tkr (3 966), vilket motsvarar 0,8% (0,6) av bolagets totala hyresintäkter.



NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2021	2020
Ersättning från hyresgäst	3 901	3 905
Externa uppdrag m m	2 016	1 179
SUMMA:	5 917	5 084

NOT 3 SPECIFIKATION AV RÖRELSENS KOSTNADER

	2021	2020
Underhållskostnader	-122 897	-120 794
Reparationer	-37 099	-38 299
Fastighetsskötsel	-83 324	-80 995
Fastighets- och hushållsel	-34 162	-31 505
Vattenförbrukning	-26 968	-25 862
Uppvärmning	-40 570	-33 437
Försäkringspremier	-5 388	-5 069
Försäkringsärenden, självrisker etc	-6 671	-6 137
Hyres- och kundförluster	-1 500	-1 953
Återvunna hyresförluster	373	348
Administration	-89 546	-88 708
Marknadsföring	-7 433	-10 801
Hyresgästföreningens medel	-2 895	-2 841
Hållbarhetssatsningar	-4 520	
Boendeservice	-6 914	-8 296
Övrigt	-467	-1 736
Fastighetsskatt/-avgift	-13 547	-13 830
Avskrivningar	-116 695	-107 693
SUMMA:	-600 223	-577 608

Av ovanstående kostnader avser cirka 15% (13) företag inom koncernen.

Ersättning till revisorer	2021	2020
KPMG AB, revisionsuppdrag	-100	-100

Operationella leasingavtal - leasetagare

Företaget är leasetaagare genom operationella leasingavtal avseende kopieringsmaskiner och bilar mm. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leaseavtal uppgår till 677 tkr (786). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

Förfallotidpunkt	2021	2020
Inom ett år	749	656
Senare än ett år men inom fem år	1 094	1 490
Senare än fem år	0	0
SUMMA:	1 843	2 146

NOT 4 FASTIGHETSSKATT/-AVGIFT

	2021	2020
Fastighetsskatt/-avgift	-13 547	-13 830
SUMMA:	-13 547	-13 830

Belopp i tkr

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	Löner och andra ersättningar		Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2021	2020	2021	2020
Samtliga anställda	-91 344	-86 839	-39 136	-38 958
Av redovisade pensionskostnader 10 936 tkr (9 377), avser 419 tkr (406) styrelse och VD.			(-10 936)	(-9 377)

Verkställande direktören

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

	Styrelse och VD		Övriga anställda	
Löner m m fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda	2021	2020	2021	2020
	-1 904	-1 767	-89 440	-85 072
	Män		Kvinnor	
Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor	2021	2020	2021	2020
Antal anställda	115	116	73	72
varav deltid	10	6	1	5

Styrelsens 11 (11) ledamöter utgörs av 8 män (8) och 3 kvinnor (3).

Företagets verkställande direktör är man. Företagets ledningsgrupp utgörs av 7 män (6) och 5 kvinnor (4).

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Av- och nedskrivningar	2021	2020
Byggnader	-111 029	-100 471
Markanläggningar	-931	-932
Projekteringskostnader	-750	-1 891
Inventarier och maskiner	-3 985	-4 399
SUMMA:	-116 695	-107 693

Avskrivningsprinciper	2021	2020
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%
- solcellsanläggning	20%	20%
Inventarier och maskiner	20%	20%

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Ränteintäkter banker etc	59	44
SUMMA:	59	44

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån (moderbolag)	-14 670	-18 058
Avgifter kommunala borgensåtgärderna	-9 005	-8 140
Övriga finansiella kostnader	-80	-190
SUMMA:	-23 755	-26 388

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021	2020
Lämnat koncernbidrag	-29 813	-58
SUMMA:	-29 813	-58

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
	2021	2020
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-24 830	-24 750
SUMMA:	-24 830	-24 750
Avstämning		
Redovisat resultat före skatt	124 624	111 613
Skatt enligt skattesats 20,6% (21,4)	-25 673	-23 885
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	87	100
Ej skattepliktiga intäkter	-2 848	0
Skattemässiga justeringar	0	0
Underskottsavdrag som nyttjas i år	-6 931	6 829
Temporär skillnad skattemässig och		
bokföringsmässig avskrivning	10 535	-7 794
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-24 830	-24 750

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER		
Byggnader	2021	2020
Ingående ack anskaffningsvärden	4 983 769	4 564 505
Nyanskaffning/omklassificering under året	395 088	419 264
Avyttringar och utrangeringar	-113 819	0
Utgående ack anskaffningsvärden	5 265 038	4 983 769
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 596 166	-1 495 695
Årets avskrivningar	-111 029	-100 471
Avyttringar och utrangeringar	35 602	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 671 593	-1 596 166
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	3 593 445	3 387 603

Mark	2021	2020
Ingående ack anskaffningsvärden	223 583	209 396
Nyanskaffning under året	9 294	15 067
Avyttringar	-2 274	-880
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	230 603	223 583

Markanläggningar	2021	2020
Ingående ack anskaffningsvärden	46 602	43 228
Nyanskaffning under året	-33	3 374
Utgående ack anskaffningsvärden	46 569	46 602
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 179	-10 247
Årets avskrivningar	-931	-932
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 110	-11 179
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	34 459	35 423

	2021	2020
Byggnader	3 593 445	3 387 603
Mark	230 603	223 583
Markanläggningar	34 459	35 423
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	3 858 507	3 646 609

Taxeringsvärden

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 6 520 035 tkr (6 552 598), varav byggnadsvärdet 4 412 102 tkr (4 454 543).

NOT 12 INVENTARIER OCH MASKINER		
	2021	2020
Ingående ack anskaffningsvärden	59 230	55 903
Nyanskaffning under året	3 277	3 704
Avyttringar och utrangeringar	-837	-377
Utgående ack anskaffningsvärden	61 670	59 230
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 120	-42 098
Årets avskrivningar	-3 985	-4 399
Avyttringar och utrangeringar	837	377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 268	-46 120
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	12 402	13 110

NOT 13 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER		
	2021	2020
Ingående värden	432 483	418 992
Nyanskaffning under året	290 393	453 860
Avskrivning projekteringskostnader	-750	-1 891
Omklassificeringar	-404 719	-438 478
UTGÅENDE VÄRDEN:	317 407	432 483

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG		
	2021	2020
Ingående värden	250	250
Avyttringar	-50	0
UTGÅENDE VÄRDEN:	200	250

Specifikation av andelar i koncernföretag

Företag	Kapitalandel	Rösträtt	Antal andelar	Bokf värde
V-hem AB	100%	100%	500	50
V-hem 2 AB	100%	100%	500	50
V-hem 4 AB	100%	100%	500	50
Parkerings AB	100%	100%	500	50
				200

Företag	Org.nr.	Säte	Eget kapital	Resultat
V-hem AB	559147-5396	Jönköping	42	-10
V-hem 2 AB	559147-5412	Jönköping	31	-5
V-hem 4 AB	559147-5438	Jönköping	42	-10
Parkerings AB	559147-5461	Jönköping	42	-5

NOT 15 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
	2021	2020
Sabo Bygg AB	0	10
HBV förening	40	40
SUMMA:	40	50

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
	2021	2020
Statligt investeringsstöd	29 628	61 443
Övrigt	12 791	16 466
SUMMA:	42 419	77 909

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	2021	2020
Återbäring/bonus (HBV)	333	480
Upplupna intäkter vatten/el	4 529	4 676
Förutbetalda kostnader	4 117	5 125
Försäkringsersättning (skadereglering)	0	72
Övrigt	2 631	2 208
SUMMA:	11 610	12 561

Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

NOT 18 KASSA OCH BANK

	2021	2020
Kassa	2 727	1 712
Koncernkonto	78 872	0
SUMMA:	81 599	1 712

NOT 19 FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat
Belopp vid 2021 års ingång	12 014	82 754	813 521	86 863
Vinstdisposition			86 863	-86 863
Erhållet aktieägartillskott			13 696	
Årets resultat				99 794
BELOPP VID 2021 ÅRS UTGÅNG	12 014	82 754	914 080	99 794

Uppgifter om moderbolaget:

Bolag: Jönköpings Rådhus AB

Organisationsnummer:

556380-7162

Säte: Jönköping

Aktiekapitalet utgörs av 12 014 aktier kvotvärde 1 tkr.

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

Uppskjuten skatt	2021	2020
Uppskjuten skatt avseende temporära		
skillnader anläggningstillgångar	-17 970	-31 450
Uppskjuten skattefordran avseende		
underskottsavdrag	-6 860	6 700
UPPSKJUTEN SKATTEKOSTNAD/INTÄKT	-24 830	-24 750
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära		
skillnader anläggningstillgångar	153 720	135 750
Uppskjuten skattefordran avseende		
underskottsavdrag	-40	-6 900
UPPSKJUTEN SKATTESKULD	153 680	128 850

NOT 21 SKULDER TILL MODERFÖRETAGET

Specifikation av förfallotider (kapitalbindning)

	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	300 000	1 800 000	700 000

Av bolagets ovanstående långfristiga skulder är 2 800 000 tkr (2 764 000) räntebärande.

Lån som förfaller till betalning inom 1 år kommer att förlängas och rubriceras därför som långfristig skuld.

NOT 21 SKULDER TILL MODERFÖRETAGET

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta	Andel av lån
Rörlig ränta	300	0,15%	11%
2022	300	0,59%	11%
2023	400	0,25%	14%
2024	600	0,65%	21%
2025	400	0,31%	14%
2026	400	0,47%	14%
2027	100	0,30%	4%
2028	300	0,44%	11%

Finansiella instrument

För att uppnå en väl avvägd ränterisk i låneportföljen används sk ränteswapar. Vid verksamhetsårets utgång fanns ränteswapsavtal intill ett nominellt belopp 300 000 tkr (300 000) med förfall under år 2022 (2022).

Vid årsskiftet fanns vid en marknadsvärdering till ett beräknat värde motsvarande 363 tkr (1 468).

NOT 22 CHECKRÄKNINGSKREDIT (KONCERNKONTO)

	2021	2020
Beviljad kreditlimit	120 000	120 000
Outnyttjad del	-120 000	-49 038
SUMMA:	0	70 962

NOT 23 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2021	2020
Personalens källskatt	2 085	2 608
Övrigt	1 831	1 240
SUMMA:	3 916	3 848

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021	2020
Förskottsbetalda hyror	69 588	60 589
Upplupna löner	8 649	7 917
Upplupna sociala avgifter	4 855	5 177
Upplupna kostnadsräntor	218	214
Övrigt	17 540	12 216
SUMMA:	100 850	86 113

NOT 25 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	2021	2020
Avskrivningar	116 695	107 693
Rearesultat försäljning av anläggnings-tillgångar	-36 689	0
Rearesultat försäljning av rörelse	-13 825	0
Övriga avsättningar	-16	-166
SUMMA:	66 165	107 527

NOT 26 STÄLLDA SÄKERHETER M M

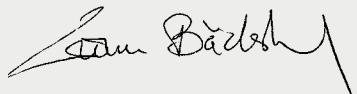
	2021	2020
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Fastigo (garantibelopp)	60	56

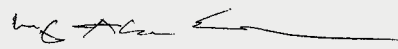
NOT 27 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserade vinstmedel	900 383 786 kr
Erhållet aktieägartillskott	13 696 000 kr
Årets resultat	99 794 466 kr
SUMMA:	1 013 874 252 kr
Styrelsen förslår att i ny räkning balanseras	1 013 874 252 kr

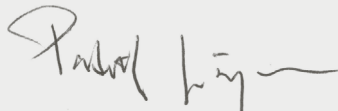
Jönköping 23 februari 2022


Hans-Lennart Stenqvist
Ordförande


Göran Bäckstrand

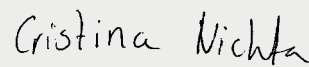

Ulf Alexandersson


Björn Engvall


Patrik Lägermo


Linda Zogaj


Bertil Rylner


Cristina Nichta

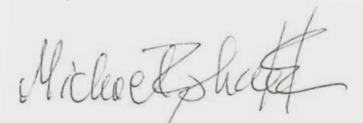

Michael Torndahl


Mona Milton


Tommie Fritzon


Raymond Paska
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2022.
KPMG AB


Michael Johansson
Auktoriserad revisor



Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler				Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²	Garage	P-platser	Mark	Byggnad	Totalt
Ansaret 4	Borgmästargränd 12 m fl	1986	6	539	3	295			8 712	4 984	13 696
Arkadien 3	Smedjegatan 26 m fl	1982	16	1 226	7	367			41 615	19 832	61 447
Arkadien 11	Lantmätargränd 12-20 m fl	1982	16	1 219	6	474					
Citadellet 25-26	Kanalgatan 38-40	1982	81	4 609	3	178			31 258	40 252	71 510
Citadellet 29	Tullportsgatan 2-4	1989	44	2 923			30		17 200	29 123	46 323
Domaren 28	Änkhusgatan 3				1	562					
Domaren 31	Kanalg 34-36 m fl	1982	106	6 239	2	320			43 440	55 036	98 476
Dragonen 3	V Holmgatan 10-12 m fl	1995	55	2 347	1	1 523	50	6	279	801	1 080
Dragonen 6	V Holmgatan 2-8	1995	44	3 431	1	50			23 000	35 000	58 000
Draken 13	V Holmgatan 1-13	1993	59	4 423	2	74	42	6	30 902	45 057	75 959
Dromedaren 9	Änkhusgatan 2-8	1993	13	697	1	32		7	4 823	7 416	12 239
Dundret 4	Boktryckargatan 2-8	2000	50	3 168				38	21 800	41 000	62 800
Dundret 5	Boktryckargatan 24-26		49	1 951	2	1 515					
Dundret 10	Kålgårdsgatan 1-9 m fl	2006	124	8 286	3	633	26	2	57 280	116 097	173 377
Fabriken 3	Ö Storgatan 109 m fl	1985	111	7 529	8	1 624		40	46 782	73 400	120 182
Falkenberg 1	Klockgiutaregatan 5	1960	16	760					4 370	5 600	9 970
Faust 2, 3, 4	Lillgatan 34-38 m fl	1972	45	3 209					18 600	26 000	44 600
Figuren 3	Ö Storgatan 162	1966	18	1 164			10	8	6 972	9 297	16 269
Figuren 7	Lillgatan 39-65 m fl	1982	52	4 313	3	174			24 872	35 488	60 360
Finland 21	Mellangatan 36-40 m fl	1950	63	4 316	4	384			25 378	35 649	61 027
Fiskaren 1-2	Ö Storgatan 97	1938	12	642				10	3 830	4 870	8 700
Frankrike 17	Sandgatan 8 m fl	1975			1	561	216		3 335	6 000	9 335
Frankrike 5	Mellangatan 26	1982	17	1 160					6 400	9 200	15 600
Fribytare 1	Ö Storgatan 148	1979	24	1 584	1	83			9 208	13 532	22 740
Fribytare 2	Ö Storgatan 150	1958	16	1 147					6 400	8 800	15 200
Frigga 1-3	Lillgatan 23-27	1979	52	4 290	3	278			32 826	45 088	77 914
Frigga 4	Lillgatan 29	1979	19	1 266	1	83	9				
Gondolen 1	Hamngatan 5	2014	34	2 429			24		20 800	47 513	68 313
Jeriko 5	Klostergatan 12-14 m fl	1992	97	7 280	4	557	65		47 557	80 600	128 157
Jordaxeln 1	Halle Persgatan 2-4	1997	68	4 584			37		31 000	51 500	82 500
Juvelen 2	Klostergatan 8 m fl	1966	12	1 377	3	251			10 430	12 074	22 504
Juvelen 4	Klostergatan 10 m fl	1979	23	1 847	4	1 324			19 400	25 000	44 400
Klippan 2	Klostergatan 48 A-B	1982	22	1 131					8 035	17 400	25 435
Klippan 10	Klostergatan 46 m fl	1960	14	1 217				19	8 200	8 200	16 400
Kortebo 4:9	Ebba Ramsays väg 96 m fl	1960-			7	1 823		3			
Lampan 5	Klostergatan 54 m fl	1971	13	1 175	2	206			8 294	10 260	18 554
Leoparden 25	Brahegatan 27	1974	14	877					5 800	7 600	13 400
Länken 7	Björngatan 20	1950	8	572					3 861	4 558	8 419
Läraren 11	Munkgatan 3 A-C	1991	26	1 670	1	80			10 800	16 600	27 400
Läraren 13	Björngatan 10	1991	26	1 502	1	122			10 292	15 317	25 609
Läraren 2	Klostergatan 63	1970	13	1 152	2	262			8 674	10 825	19 499
Läraren 8	Munkgatan 5	1990	17	1 069					7 200	10 000	17 200
Nävern 1	Lovisagatan 23 A-F	1989	34	2 142	2	109			8 604	20 470	29 074
Nötskrikan 1	Fornkullegatan 1	1999	16	912					5 000	8 800	13 800
Nötskrikan 2	Lovisagatan 14	1999	17	892	1	56			5 433	9 513	14 946
Operetten 6	Sagogatan 9 A-F, 11 A-F	2021	122	7 646				119	24 800		24 800
Pilten 8	Kristinedalgatan 10-14	2002	100	4 712	2	2 143	17	6	12 600	34 000	46 600
Pilten 12	Ståltorpsgatan 13-19	1993	114	8 693	3	117	35	104	56 000	86 000	142 000
Preussen 24	Solstickegatan 10-16	2005	132	5 940				53	39 000	72 000	111 000
Slättergillet 1	Kohagsgatan 80-118	1993	100	7 980			57	72	24 200	61 000	85 200

Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler				Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²	Garage	P-platser	Mark	Byggnad	Totalt
Slättergillet 2	Kohagsgatan 36-78	1994	124	9 240			54	83	28 268	72 035	100 303
Slättergillet 3	Kohagsgatan 119				1	1 315					
Slättergubben 1	Oxhagsgatan 75	1991	32	2 716	8	1 663	16		10 837	24 706	35 543
Slätterkarlen 1	Oxhagsgatan 57-61				5	3 442					
Slätterrafsan 1	Oxhagsgatan 1-25	1989	52	3 872	2	1 453	29	32	12 278	29 482	41 760
Slättertiden 1	Kalvhagsgatan 30		60	3 078	1	500					
Slättervallen 1	Kalvhagsgatan 34				1	1 315					
Slättervallen 2	Kalvhagsgatan 1-37	1985	97	7 722			42	62	23 000	53 000	76 000
Slättervallen 3	Kohagsgatan 2-34	1985	86	6 416	3	354	35	67	20 752	42 872	63 624
Slätterängen 1	Kohagsgatan 87-117	1992	84	6 588			50	59	19 800	50 000	69 800
Slöjdpåsen 1	Oxhagsgatan 117-159	1982	122	9 668			49	71	25 546	68 820	94 366
Slöjdsalen 1	Oxhagsgatan 82-122	1983	117	9 429	1	5	63	71	29 488	67 059	96 547
Slöjdsalen 2	Oxhagsgatan 46-76	1983	95	7 225	3	115	44	42	21 868	50 701	72 569
Slöjdtimmen 1	Oxhagsgatan 77-113	1984	101	7 627			47	55	23 707	53 792	77 499
Smultronkorgen 1	Lahagsgatan 1-43	1990	121	9 371	1	28	53	101	26 045	70 017	96 062
Smultronkorgen 2	Oxhagsgatan 2-42	1989	121	8 960	2	497	54	49	25 760	67 956	93 716
Smultronplantan 1	Hästhagsgatan 1-39	1991	99	8 139			48	72	22 177	59 884	82 061
Smultronplantan 2	Lahagsgatan 4-40	1990	100	7 603			45	59	20 800	55 000	75 800
Smultronstället 1	Lahagsgatan 2	1978			3	860			2 386	2 478	4 864
Småskolan 2	Oxhagsgatan 161				2	5 477					
Spädbarnet 1	Hästhagsgatan 41										
Stensholm 1:731	Rättarevägen 20	2015	23	1 603				27	3 805	19 800	23 605
Stensholm 1:757	Sotåsgatan 1,3,5	2020	47	2 949				43	7 800		7 800
Storskolan 1	Oxhagsgatan 63-73				3	7 688					
Taxin 1	Ebba Ramsays väg 31	1956	3	180					540	1 166	1 706
Traktorn 2	Ceciliagatan 26 m fl	2017	30	2 037				31	7 600	31 000	38 600
Tåget 1	Ceciliagatan 2-12	2015	79	6 343				30	23 252	97 321	120 573
Trucken 1	Ceciliagatan 1-7 m fl	2017	100	6 746	2	680		137	24 200	101 000	125 200
Tröskverket 1	Strandängsgatan 12-16	2021	48	3 630			66				
Vanten 1	Birkagatan 8	1962			12	7 210		93	14 200	24 000	38 200
Vanten 2	Birkagatan 10	1961	59	4 386	8	998	14	141	19 216	36 467	55 683
Vanten 3	Birkagatan 12 B				7	1 577					
Vapnet 6	S Apollovägen 39	1990	6	458				6	1 728	3 518	5 246
Vasa 1	Orionvägen 11-25	1956	92	5 020					19 400	37 000	56 400
Vasa 2	Polstjärnevägen 43	2015	32	2 215				39	8 600	31 000	39 600
Vasallen 1	Banérvägen 5, 11-29	1957	95	5 840	1	109	8		24 208	42 686	66 894
Vasallen 2	S Apollovägen 42, 44	2011	49	3 458				37	13 600	48 000	61 600
Vasen 1	Birkagatan 14-18	1960	96	5 382			26	49	21 400	42 000	63 400
Vasen 2	Birkagatan 20-26	1959	111	6 713	2	358	24	60	27 100	51 747	78 847
Vasen 4	S Apollovägen 32-38	1959/60	116	7 024			33	97	28 825	55 690	84 515
Vejden 1	Koriandervägen 16-30	2018	48	3 240				18	17 200	45 400	62 600
Venusskon 2	Birger Jarlsgatan 21-29 m fl	1957/58	342	20 347	7	410	84	274	82 793	156 689	239 482
Westfalen 3	Birger Jarlsgatan 12	1973/83			4	831			1 448	2 416	3 864
Westfalen 5	Birger Jarlsgatan 14	1975					28	14	1 232	485	1 717
Vidöstern 2	Birkagatan 2-4	1954/55	95	5 445				10	21 600	41 400	63 000
Vidöstern 3	Birger Jarlsgatan 1-9 m fl	1954/55	201	13 093	6	731	28	58	49 860	95 564	145 424
Vidöstern 5	Duvgatan 11-93 m fl		332	18 546	9	1 072	89	196	71 711	121 551	193 262
Vidöstern 6	Duvgatan 2, 10-22	1952/53	55	3 156	3	676		60	12 600	24 117	36 717
Viljan 2 (cistern)	Birger Jarlsgatan										



Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler				Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²	Garage	P-platser	Mark	Byggnad	Totalt
Vingpennan 2	Castorgatan 11,13	2020	24	1 270				21	3 264	18 400	21 664
Västerbotten 1	Polstjärnevägen 11-41	1956	118	6 760					26 048	50 112	76 160
Västerås 1	Polstjärnevägen 2-6 m fl	1956	101	5 677			16	21	22 000	42 000	64 000
Öbon 1	Kärrhöksgatan	1969						94	3 410	0	3 410
Önskedrömmen 5	Kärrhöksgatan	1969					155	305	1 474	2 864	4 338
Önskedrömmen 6	Kärrhöksgatan	1969						149			
Önskedrömmen 7	Kärrhöksgatan	1971					176	316	1 512	3 090	4 602
Önskedrömmen 8	Kärrhöksgatan 90-102	1969	341	9 559	1	14			19 200	72 000	91 200
Önskedrömmen 9	Kärrhöksgatan 80-88	1969	258	7 974					15 600	58 000	73 600
Önskedrömmen 10	Kärrhöksgatan 56-64	1968	89	6 906	4	287			15 200	43 000	58 200
Önskedrömmen 11	Kärrhöksgatan 68-76		101	6 403	2	1 452			13 032	44 589	57 621
Önskedrömmen 13	Kärrhöksgatan 46-54	1968	104	6 592	1	696			14 000	58 000	72 000
" (kiosk)									56	128	184
Önskedrömmen 14	Kärrhöksgatan 78				1	506					
Önskedrömmen 16	Kärrhöksgatan 24-30	1969	66	4 770	1	257			10 369	28 771	39 140
Önskedrömmen 17	Kärrhöksgatan 34-42	1969	83	5 936	3	237			12 528	36 268	48 796
Önskedrömmen 19	Kärrhöksgatan 14-22	1969	81	6 224					10 600	37 000	47 600
Önskedrömmen 21	Tornfalksgatan 1-11		62	3 825	7	2 516					
Önskedrömmen 22	Kärrhöksgatan 4-12	1969	90	6 224					13 000	37 000	50 000
Önskemålet 1	Tornfalksgatan 2-12	1969	126	7 736					16 400	47 000	63 400
Önskemålet 3	Fiskgjusegatan 2-8	1970	70	4 975					10 600	30 000	40 600
Önskemålet 5	Fiskgjusegatan 10-16	1970	71	5 070					10 600	30 000	40 600
Överlåtelsen 1	Havsörnsgatan	1970			1	1 260	25	62	300	703	1 003
Överlåtelsen 2	Havsörnsgatan	1971					94	122	4 050	1 481	5 531
Överlåtelsen 3	Havsörnsgatan 117-123	1971	81	5 820					12 000	35 000	47 000
Överlåtelsen 7	Havsörnsgatan 103-109	1971	81	5 790	2	131			12 180	35 392	47 572
Överlåtelsen 9	Havsörnsgatan 133-139	1970	81	5 924					12 400	36 000	48 400
Överlåtelsen 10	Havsörnsgatan 151-159	1970	100	7 757	2	215			16 709	46 653	63 362
Överlåtelsen 11	Pärlugglegatan 7				1	823					
Överlåtelsen 12	Havsörnsgatan	1971					82	83	3 960	1 244	5 204
Överlåtelsen 13	Havsörnsgatan 141-149	1970	103	7 280					15 400	44 000	59 400
Överlåtelsen 14	Havsörnsgatan 125-131	1970	76	5 570	1	347			12 299	35 115	47 414
Överlåtelsen 15	Havsörnsgatan 99-101 m fl	1971	45	3 770	1	516			8 000	22 800	30 800
Överläraren 2	Sparvhöksgatan 3 m fl				3	12 169					
Överläraren 5	Sparvhöksgatan 1	1972			25	5 996			7 600	18 000	25 600
Övermannen 1	Havsörnsgatan	1971					107	136	3 960	1 613	5 573
Övermannen 2	Havsörnsgatan	1972					105	132	372	1 784	2 156
Övermannen 4	Havsörnsgatan 5-13	1972	103	7 298					15 200	44 000	59 200
Övermannen 7	Havsörnsgatan 17-25		86	4 865	2	988					
Övermannen 8	Havsörnsgatan 45-51	1972	71	5 058					10 400	30 000	40 400
Övermannen 10	Havsörnsgatan 63-69	1971	82	5 995					12 600	37 000	49 600
Övermannen 12	Havsörnsgatan 89-97	1971	102	7 972					16 800	48 000	64 800
Övermannen 15	Havsörnsgatan 85-87	1971	47	3 770					7 600	22 800	30 400
Övermannen 16	Havsörnsgatan 77-83	1971	81	5 820					12 000	35 000	47 000
Övermannen 18	Havsörnsgatan 33-43	1972	125	7 647					16 400	47 000	63 400
Övermannen 19	Havsörnsgatan 55-61	1972	83	5 936					13 459	37 862	51 321
Övermannen 20	Havsörnsgatan 3	1972			2	735		32	13 459	37 862	51 321
Övermannen 21	Havsörnsgatan										
SUMMA:			8 732	566 875	242	84 769	2 407	4 209	2 107 933	4 412 102	6 520 035

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostads AB Vätterhem, org. nr 556012-3704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Vätterhem för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 56-91 i detta dokument.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

→ skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

→ utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

→ drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar

är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Vätterhem för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

→ företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

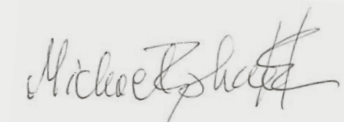
→ på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Jönköping 28 februari 2022
KPMG AB


Michael Johansson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Bostads AB Vätterhem, org. nr 556012-3704

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Jönköping 28 februari 2022.



Michael Johansson
Auktoriserad revisor, KPMG

Granskningsrapport

Till fullmäktige i Jönköpings kommun och årsstämman i Bostads AB Vätterhem, org nr 556012-3704

Vi av fullmäktige i Jönköpings kommun utsedda lekman-revisorer, har granskat Bostads AB Vätterhems verksamhet för år 2021. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmanarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter och kommunala befogenheter som gäller för verksamheten. Lekmanarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivs i enlighet med fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmanarevisorerna ska 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 bolagsordning och 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 det syfte som uttrycks i bolagsordningen och ägardirektiv. Bolagets verksamhet har bedrivits inom de ramar kommunala befogenheter utgör.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Jönköping 14 mars 2022.



Stig Wikström
Lekmanarevisor



Kjell Dahlström
Lekmanarevisor





Besöksadress: Klostergatan 10
Postadress Box 443, 551 16 Jönköping
Telefon: 036-19 94 00
E-post: info@vatterhem.se
www.vatterhem.se

Vi finns på:   