

ÅRSREDOVISNING 2023





Nominerad till Kundkristallen 2023

Vätterhem blev återigen nominerad till Kundkristallen 2023 inom kategorierna; *Högsta Serviceindex*, *Största lyft Serviceindex* och *Högsta Profil*.

Vätterhem har sedan tidigare 20 Kundkristaller och en hederskristall.



Formgivning och grafisk produktion: IRMA AB
Foto: Concret Reklam, Noor Studio, IRMA AB, Anna Hållams, Vätterhems bilder
Tryck: Linköpings Tryckeri AB

Innehåll

Verksamhetsberättelse.....4

En tillbakablick på Verksamhetens år.....	6
Konst sprider glädje och budskap.....	8
Våra verksamhetslokaler.....	10
Om Vätterhem.....	12
Våra förvaltningsområden	13
City.....	14
Österängen.....	16
Råslätt.....	18
Öxnehaga.....	20
Nyproduktion.....	24
Vätterhems mål.....	25

Hållbarhetsrapport.....26

Vätterhems affärsmodell.....	28
Vätterhems hållbarhetsplan.....	30
Socialt ansvar.....	36
Miljö.....	40
Ekonomisk hållbarhet.....	44
Intressenter.....	46
God arbetsmiljö.....	52
Definitioner.....	54

Förvaltningsberättelse.....56

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.....	70

Ekonomiska rapporter.....72

Flerårsjämförelse.....	74
Resultaträkning.....	75
Balansräkning.....	76
Förändring av eget kapital.....	78
Kassaflödesanalys.....	78
Redovisnings- och värderingsprinciper.....	79
Definitioner.....	80
Noter och tilläggsupplysningar.....	81
Underskrifter.....	88
Revisionsberättelse.....	88
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.....	90
Granskningsrapport.....	90
Fastighetsförteckning.....	91

Verksamhets- berättelse

Under 2023 har vi fokuserat extra mycket på just verksamheten för att skapa ännu mer struktur och intern utveckling genom att se över organisation, arbetssätt och lokaler. Flera stora förbättringar är på gång! Under hösten har bland annat mycket resurser lagts på ett gediget förarbete inför byte av fastighetssystem och "Mina sidor". Detta lanseras under våren 2024 och kommer skapa helt nya förutsättningar för såväl medarbetare som hyresgäster.

Ett flertal event har arrangerats tillsammans med lokala föreningar och aktörer under året. Förutom våra sedvanliga områdesdagar har hyresgästerna bjudits in till utomhusbio, Blod-omloppet, spökvandringar, grillkvällar och julmarknader. Efter skjutningen på Öxnehaga i augusti arrangerades under en period kontinuerliga trygghetsvandringar där medarbetare, hyresgäster och föreningar samverkade för ett fortsatt tryggt område.

Förutom planerade renoveringar, ombyggnationer och förbättringar av utemiljöer har Vätterhems engagerade bovärdar utfört många projekt utifrån förslag och tips från sina hyresgäster. Vanliga bovärdprojekt är planteringar, sittplatser, grillplatser, målning och mindre lekplatser.

Strandängen växer och arbetet med stadsdelsutvecklingen pågår för att skapa en levande stadsdel för såväl boende som besökare. Vätterhems lokalutvecklare arbetar aktivt med att hitta en variation av verksamheter för ett bra utbud för nuvarande och framtida hyresgäster.



Innehåll

- En tillbakablick på Verksamhetens år
- Konst sprider glädje och budskap
- Våra verksamhetslokaler
- Om Vätterhem
- Våra förvaltningsområden
 - City
 - Österängen
 - Råslätt
 - Öxnehaga
 - Nyproduktion
- Vätterhems mål



Att arbeta med människors boenden är en av de mest komplexa uppgifterna jag känner till. Komplexiteten beror på att boendet kan inbegripa precis allt. Men, det är klart, vill man hålla uppdraget som fastighetsägare enkelt så handlar det om att tillhandahålla välskötta fastigheter med fina lägenheter och allmän ordning och reda. Det kommer man långt på.

En tillbakablick på Verksamhetens år

Ska man däremot leva upp till rollen som allmännyttigt bostadsbolag, och dessutom ta på sig rollen som stadsdelsutvecklare för de stadsdelar vi äger och förvaltar, blir det genast en mer komplex ekvation. Utöver boendet och fastigheterna omfattas även livet mellan husen, servicefunktionerna och inte minst mötesplatserna. Vi ska inte heller glömma föreningslivet och dess betydelse för en välmående stadsdel. Detsamma gäller den viktiga samverkan med alla föreningar och organisationer som verkar i stadsdelarna.

Därtill har vikten av ett gediget trygghetsfrämjande arbete blivit ännu tydligare det senaste året. Sammanlagt resulterar allt detta i det mest komplexa jag har arbetat med, men förmodligen också det mest givande och utvecklande. Vi får lära oss nya saker varje dag, och får dessutom dagligen förena samhällsnytta och affärsmässighet för hyresgästernas bästa.

Inte undra på att tiden går alldeles för fort! Nu ska vi summera ännu ett händelserikt år med många nya erfarenheter och lärdomar. Det kan inte bli annat med nästan 9 000 lägenheter, 18 000 hyresgäster, tre affärscentrum och närmare 250 verksamhetslokaler.

Verksamhetens år

Temat för 2023 var verksamhetens år. Planen har varit att fokusera på våra interna processer för att skapa ännu mer struktur i vår verksamhet. När vi nu summerar det interna perspektivet har vi kommit en rejäl bit på vägen, utan att ha försämrat vår service eller tillgänglighet till våra hyresgäster. Några exempel på detta är införandet av ett nytt fastighetssystem med nya "Mina sidor" som lanseras under våren 2024, översyn av organisation, arbetssätt och lokaler för flera av våra arbetsplatser och



förstärkning av funktionerna HR, inköp, ekonomi och IT för ökat stöd och effektivitet.

Vi har även fått en ny styrelse vid årsstämman i slutet av mars där vi satsat på ett gediget introduktionsprogram. Vidare har vi dragit i gång arbetet med en ny långtidsplan för verksamheten, en plan som ska sträcka sig under två mandatperioder fram till år 2031.

Härliga minnen

Året har bjudit på en hel del glädjeämnen med allt från påskfirande, områdesdagar och utomhusbio till studiebesök från hela Sveriges allmännytt. Härliga möten, leenden och minnen har skapats tillsammans. Men, vi ska inte glömma de mer vardagliga glädjeämnena. Till exempel när lökarna som planterats i oktober skapar underbara färgsprakande och väldoftande blomrabatter under våren, de härliga uteplatserna som blivit ännu fler under året, eller ljusinstallationer och konstutsmyckningar av miljöhusen. Här finns oändligt med exempel, läs gärna vidare i verksamhetsdelen av årsredovisningen för att dyka djupare i vad som skett i respektive stadsdel.

Ett år med utmaningar

Det har dock inte saknats utmaningar under året. Att fortsätta bygga nya bostäder trots de ökade byggpriserna är något vi kämpar med. Uthyrningen av Strandängstorgets lägenheter inleddes i slutet av året, och här får vi en tydlig bild av vilka nyproduktionshyror som är gångbara för våra lägenhetssökande. Underhåll och renovering av våra fastigheter omfattas av samma tuffa läge eftersom priserna även där har skjutit i höjden. Tryggheten i stadsdelarna har också varit en utmaning, inte minst med anledning av skjutningen på Öxnehaga i somras, men också generellt med allt som pågår i vår omvärld.

Utifrån detta har vi lärt oss att anamma nya arbetssätt, som när vi tillsammans med skolpersonalen åter tryggade skolgården

på Öxnehaga efter att gäng försökt rekrytera skolungdomar. På temat trygghetsutmaningar har vi under slutet av året inlett en rekrytering för att inrätta en säkerhetsfunktion i verksamheten. Detta är en funktion som kommer fokusera på personsäkerheten för både hyresgäster och medarbetare, men också på brottsförebyggande arbete.

En av årets svåraste uppgifter har varit att förhandla fram de nya hyrorna för 2024 utifrån de turbulenta ekonomiska förutsättningar som varit under året. En uppgift som vi tillsammans med Hyresgästföreningen lyckades lösa lokalt, utan extern inblandning. Tillsammans hittade vi en väl avvägd lösning för att kunna upprätthålla vår goda service och höga underhåll samtidigt som våra hyresgäster bibehåller en fortsatt konkurrenskraftig hyra.

Förändringar som skapar möjligheter och viss oro

Allt nämnt har inom ramen för Verksamhetens år tydligt bidragit till att stärka och framtidssäkra vår verksamhet och service. Ännu är vi inte klara med allt vi har planerat att genomföra, men det kanske vi aldrig kommer bli med tanke på vår höga ambitionsnivå. Förändringsprocessen har också skapat en del oro som lett till en något försämrad medarbetarnöjdhet. Medarbetarnöjdheten kommer vi jobba mycket med framöver, då vi vet att nyckeln till nöjda hyresgäster är nöjda medarbetare.

När vi blickar framåt mot den närmaste tiden så är vårt nya fastighetssystem alldeles runt hörnet med en helt ny hyresgästplattform för "Mina sidor". Vår upphandling av ny TV- och internettjänst är klar och införande planeras till andra halvan av 2024. Vi är också i sluttampen med vår långtidsplan för verksamheten. Planen sträcker sig till 2031 och kommer mynna ut i konkreta stadsdelsplaner utifrån den vision och de mål vi vill uppnå.

2024 är Medarbetarskapets år

Vi avser fortsätta arbeta med särskilda teman för verksamhetsåren, då vi ser tydliga bevis på att det hjälper oss att fokusera på en särskild utmaning eller utvecklingsområde som behöver vår uppmärksamhet här och nu. För 2024 är det tydligt att det handlar om Medarbetarskapets år! 2024 blir året då vi utifrån nya organisatoriska förutsättningar och strukturer hittar tillbaka till arbetsglädje och stolthet. Nöjda kollegor erbjuder ännu bättre service som leder till än mer nöjda hyresgäster, som i sin tur skapar välmående stadsdelar.

Raymond Paska
VD Vätterhem

Under året har flera konstprojekt skapats för att sprida glädje och nyfikenhet över Vätterhems områden, med utgångspunkt i bovärdarnas vilja att göra något extra för sina hyresgäster. Förutom att bidra till en trivsammare miljö för såväl hyresgäster som medarbetare förmedlar även konsten betydelsefulla budskap och trygghet.



Konst sprider glädje och budskap hos Vätterhem



Tornfalkar pryder trapphus

Efter en omfattande fasadrenovering på Tornfalksgatan på Råslätt fick trapphusen nytt liv genom passande målningar och tryck direkt på väggen, detta utifrån önskemål från hyresgästerna.



Sagokällaren på Råslätt

Källargångens hårda betongväggar pryds numera av tre olika sagomålningar, med nya detaljer att upptäcka varje gång utifrån en idé från bovärderna. En betydligt tryggare upplevelse för såväl stora som små.



Coolaste kalven på Kalvhagsgatan

En tvättstuga på Öxnehaga fick under året en större uppfräschning genom målning, nya dörrar och andra mindre detaljer. Bovärden på den här gården ville göra något extra för sina hyresgäster och resultatet blev passande nog ett motiv av en kalv som nu är tryckt direkt på väggen.



Om väggar kunde tala

En lång korridor på Öxnehagas förvaltningskontor smyckas av en 6,5 meter lång kollagemålning med historiska och karaktäristiska inslag från Öxnehaga.



Trivsammare tvättstuga

På Råslätt har en bovärd genom små medel piffat upp en av tvättstugorna genom att måla väggen vit och dekorera med ett fönster. Många hyresgäster har hört av sig och upplever en trevligare miljö i tvättstugan.



Viktig symbolik när Viktor Egerbo målade miljöhus

I stället för ett traditionellt målat miljöhus valde en av Vättershems bovärdar i City att anlita graffitikonstnären Victor Egerbo. Budskapet är att alla som källsorterar bidrar till en friskare jord och en mer hållbar framtid. På en av målningarna räcker vuxenhänder över jordklotet till ett par barnhänder. Motivet är både uppskattat och inspirerande.

Våra verksamhetslokaler

Vätterhem har totalt 228 verksamheter i våra lokaler, allt från restaurang till gym, frisör och vårdcentral. Variationen av verksamheter främjar en levande stadsdel för såväl boende som besökare och målet är att erbjuda tillgång till bra och nära service.



Ny entré till Österängens centrum

Den nya entrén har blivit ett riktigt lyft för handeln och verksamheterna på Österängen. Butikerna närmast entrén, Garnhyllan och Café Mango, har fått utökad yta och bättre exponeringsmöjligheter och ljusinsläpp. Förutom de stora glaspartierna är träinslagen ett nyttillskott som ger ett modernt och stilrent intryck. Klinkergolven har återbrukats genom att varje platta bilats loss och slipats om.



Strandängens första lokalhyresgäst

Byggnationen av den ca 600 kvm lokal som ska bli gym pågår för fullt. Nordic Wellness öppnar lagom till de första hyresgästerna flyttar in våren 2024.



Buon Gelato

I öppna och ljusa lokaler på Smedjegatan/Lantmätargränd öppnade under sommaren det italienskinspirerade gelato-fiket. Tillverkningen är ett riktigt hantverk med råvaror från lokala leverantörer och frukt efter säsong.



Statens Servicecenter

I gamla vårdcentralens lokaler på Råslätt har nu Statens Servicecenter öppnat. De hjälper till med e-tjänster, blanketter, ansökningar samt information om pågående ärenden hos till exempel Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan, Pensionsmyndigheten och Skatteverket.



Pop-up butik i city

I slutet på november öppnade Marengos pop-up butik på Lantmätargränd. Försäljningen har tidigare främst skett genom e-handel men företaget ville nå ut till en bredare målgrupp genom att möta kunderna i en ny kontext.

Ägarbyten

Under året har en handfull befintliga verksamheter bytt ägare.

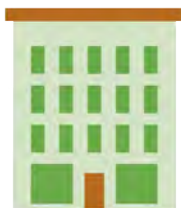
Om Vätterhem

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



Medarbetare

203 st



Verksamheter

228 st



Omsättning

793 728 tkr



Serviceordrar

39 596 st



Sommarjobbare

100 st



Hyresgäster

18 000 st



Fastigheter

169 st



Sökande i kö

54 927 st



Återtagna lägenheter *

43 st

Lägenheter

8915 st

*) Återtagna lägenheter vid olovlig andrahandsuthyrning

Våra förvaltningsområden

Från 1800-talshus till nyproduktion. Från trähus till högmodern stil. Från ettor till femmor. Vätterhems cirka 2 400 lägenheter i centrala Jönköping, 2 500 lägenheter på Råslätt, 1 600 lägenheter på Öxnehaga och 2 000 lägenheter på Österängen erbjuder stor variation. Med närhet till stadens puls liksom Vätterns svalka, parkernas lugn och skogarnas rekreation.

City

Inklusive Strandängen och Samset.

Läs mer på s. 14



Österängen

Inklusive Ekhagen, Fagerslätt och Kungsängen.

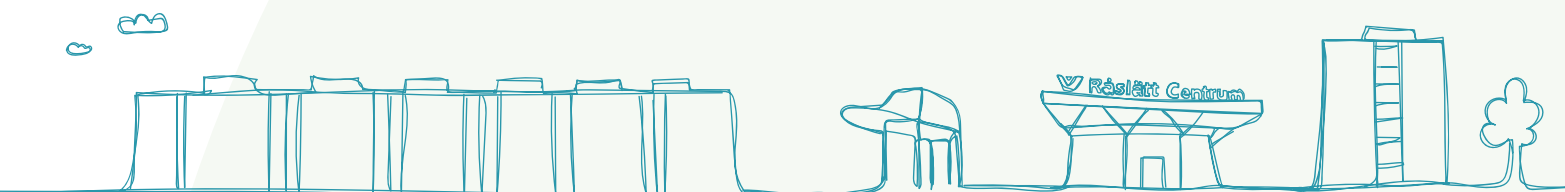
Läs mer på s. 16



Råslätt

Inklusive Ljungarum.

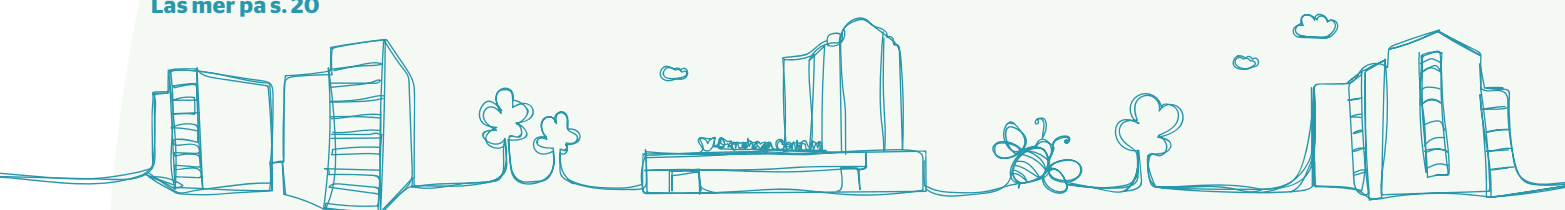
Läs mer på s. 18



Öxnehaga

Inklusive Huskvarna centrum.

Läs mer på s. 20



City bygger nytt och underhåller

Vårt förvaltningsområde City växer

På Strandängen har vi under hösten invigt och påbörjat uthyrningen av parkeringsplatser i det nya p-huset på Ebba Ramsays väg. Parkeringshuset har totalt 116 platser varav 57 under tak. Vi har också färdigställt en inhägnad som ska fungera som ett upplag av material till våra gröna ytor. På Strandängstorget har vi haft öppet hus vid två tillfällen. Många besökare kom för att titta runt i några av lägenheterna och i trygghetsboendet. Just nu pågår uthyrningen av lägenheterna och inflyttning av första etappen är planerad att starta 20 april, medan de första hyresgästerna i trygghetsboendet flyttar in 25 maj 2024.

På Liljeholmen har vi utfört flertalet underhållsåtgärder. Vi började året med att avsluta en pågående entreprenad på Kvarteret Finland 21 där entrépartier och entrédörrar bytts ut. 2023 har vi satsat mycket på utemiljön med trygghet som ledord. Den största förvandlingen har skett i kvarteret Finland 21 där bland annat en helt ny gemensamhetsyta skapats. Vi har också påbörjat en stamreovering på Lillgatan 51-65. Detta kalenderår utfördes även arbetet med att relina avloppstammarna in till fastigheten. Vi räknar med att fortsätta stambytet i lägenheterna under tidig vår 2024. Förutom ovanstående har också Hyresgästföreningens lokaler på Liljeholmen reoverats. Finland 17, ett garage på Liljeholmen, har fått ett lyft med nya portar.

I Östra centrum har kvarteren Domaren 31 och Citadellet 25 fått alla blandare utbytta och vi har även slutfört separering av avlopp och dagvatten enligt de nya lagkraven. Garageport och hiss är nya på Citadellet 29. Vi har slutfört målning av fasaderna på Arkadien 3. Östra förskolan har efter önskemål från barn och personal fått lekplatsen i sandlådan utbytt. Vi har bytt ut låssystemen på Domaren 31 och Ansvaret 4 samt målat fasaderna mot gatan på Dromedaren 9.



På Kålgården har vi bytt stuprören mot rostfria på Draken 13, Dragonen 3 och 6. Fasaderna är tvättade och hissar bytta på Dundret 5. Linjer på alla parkeringsplatser är målade. Vi har byggt om vår kundmottagning på förvaltningskontoret i en strävan att få till ett bättre kundmöte samt en bättre arbetsmiljö för vår personal.

På Väster har Sjögatan 9 och Klostergatan 46, den sista fastigheten med direktverkande el, värmekonverterats och fått nya fönster. Tidigare har taket målats och fasaden putsats om, så nu har huset blivit ett riktigt slott! Ett flertal hissar har renoverats på Björngatan 10, Munkgatan 3 samt Kristinedals Äldreboende. I vårt bestånd på Gräshagen har trapphusen målats om. Under året har vi gjort en hel del förändringar i utemiljön, bland annat

monterat staket på Halle Persgatan 2-4 såväl som markarbete på Gräshagen där vi lagt om plattytter och monterat staket. Förnyring av buskar och träd har gjorts på Kristinedal (Ståltorpsgatan 13-19 samt Coop Kristinedalsparkeringen). Nya blandare har monterats på Halle Persgatan 2-4. Utsmyckning av miljöhus på Kristinedalsgatan 14 har utförts av graffitikonstnären Victor Egerbo. Året avslutades med vitvarubyte på Solstickegatan 10-16.

Utöver detta har vi utfört löpande underhåll med golvbyte, tapetsering och byte av köksluckor. Dessutom har en mängd mindre åtgärder utförts för att öka tryggheten i våra fastigheter, till exempel byte av belysningsarmaturer och målning av trapphus och källare.



Österängen



Österängen firar 70 år

Firande och förvaltande

Vid årsskiftet 1952/53 flyttade de första hyresgästerna in på Duvgatan 10-22. Detta firade vi under året genom att på Österängsdagen uppmärksamma hyresgäster som bott mer än 50 år på Österängen. Vi firade även Österängens 70-årsdag genom att i maj bjuda in hyresgäster till gårdsträffar på åtta olika platser i vårt område.

Vårt huvuduppdrag är att förvalta. För att verksamheten ska fungera så optimalt som möjligt pågår ständigt både långsiktigt och kortsiktigt arbete. I tider för reflektion och tillbakablick kan vi konstatera att vi aldrig blir helt klara med arbetet, men alltid jobbar för kontinuerlig förändring och utveckling.

1 april tog Vätterhem över fastigheten Klockarlyckan på Fagerslätt från Jönköpings kommun och förvaltningen har under året skötts av Österängen. Från och med 1 april 2024 kommer samtliga fastigheter på Fagerslätt att förvaltas av Öxnehaga förvaltningsområde.

På Österängen gjordes för några år sedan en större organisationsförändring, en lång process som fortgår och utvecklas löpande. Även under 2023 har det justerats ytterligare i flera steg. Vi har gjort det bra, personalen gör ett utmärkt arbete och tar till sig och anpassar sig efter nya förutsättningar på ett föredömligt sätt. Under året har vi jobbat mycket med personalfrågor utifrån resultaten från medarbetarundersökningar som gjorts tidigare år samt under hösten 2023. Arbetet fortsätter även under 2024.

Förbättringsarbete utifrån hyresgästundersökningen 2022 pågår i högsta grad och fortsätter även framöver.



Konkreta åtgärder som gjorts under året

- **Fönsterbyte och balkongrenoveringsarbeten** har fortsatt på Duvgatan och kvarteret färdigställs helt under januari 2024. Planen och förhoppningen är att genomföra Birger Jarlsgatan 3-9 under 2024. I samband med fönsterbytet har vi även bytt låssystem samt entrépartier på Duvgatan.
- **Vi har fortsatt erbjuda och genomföra** köksuppdateringar till 30-40 lägenheter på Österängen. I höghusen på Birger Jarlsgatan har två nya tvättstugor upprättats för att minska trycket på befintliga tvättstugor.
- **Birkagården Folkets Hus verksamhet** har utvecklats mycket med mängder av aktiviteter och besökare. Detta är ett fantastiskt tillskott till kultur- och föreningslivet på Österängen.
- **På Birkagatan 10 och på Birkagården** tilläggsisolerar taken och ny takpapp läggs. Samtidigt pågår renovering av hissar och rullband i centrum, i Willys lokaler och på Birkagatan 10. Även ny belysning installeras i Willys stormarknad.
- **Ett första steg i förnyelse av Österängens centrum** är att Södra entrén byggs om. I samband med detta förädlas och utökas lokalerna till Café Mango och Garnhyllan.
- **För att motverka otrygghet i mörka** områden har temporär konstnärlig belysning installerats under vintermånaderna på både västra och östra delarna av Österängen. Omfattande insatser för att motverka sanitära problemen med skadedjur i området har gjorts.
- **Detaljplanearbete pågår fortfarande** avseende det kommunala skolområdet i kvarteret Vasen, men även för vår planerade nyproduktion i kvarteret Vasallen på Banervägen.

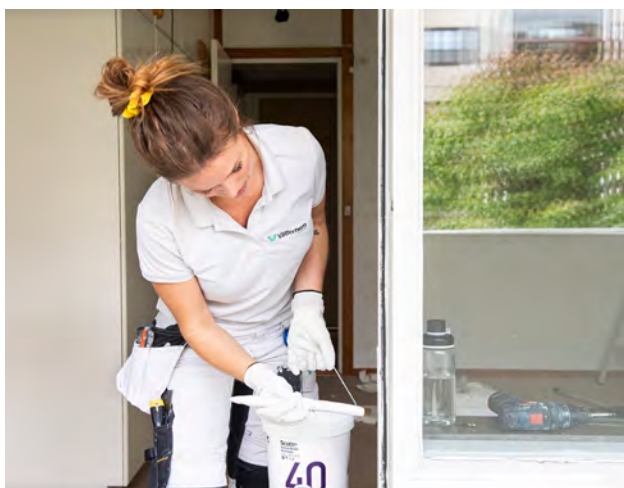




Ett driftigt år på Råslätt

Hyresgästaktiviteter, underhåll och omvårdnad

2023 var ett väldigt driftigt år med många hyresgästaktiviteter, men även mycket arbete med att hålla Råslätt i fint skick. Tack vare ett lugnt år på området med väldigt lite skadegörelse har vi kunnat lägga vår tid och kraft på att underhålla både fastigheter och utomhusmiljö. Många aktiviteter anordnades för våra hyresgäster, och Vätterhem var under året sammankallande och värd för Råslätts påskfirande, utomhusbio, Råslättsdagen, lökplanteringsdag, halloween och julmarknad.



Under sommaren förstärkte 50 sommarjobbare organisationen under 12 veckor. I första hand för att ersätta ordinarie personal under semesterperioden, men även för att främja socialt ansvar genom att erbjuda arbete till några 16-18-åringar från Råslätt. Dessa ungdomar tillhör vår resursgrupp och tilldelas alla möjliga olika arbetsuppgifter under dessa veckor. Ett annat viktigt uppdrag vi har är att ta emot ungdomar från kommunens Arbetsmarknadsavdelning (AMA).

En oerhört viktig del av vårt arbete, som inte alltid syns så tydligt, är det årliga underhållet på området. Under 2023 har vi lagt nästan 27 mkr på att underhålla utemiljö, parkeringsdäck och våra fastigheter. Årets i särklass största underhållskostnad har varit att göra i ordning den stora bassängen i badhuset. Arbetet tog 6 månader, men nu förväntas den hålla i 50 år till. En annan omfattande åtgärd är att hålla i gång våra 50 år gamla hissar, vilket är hela 135 i antal på Råslätt. I år har 9 hissar bytts ut för en kostnad av 9 mkr.

Vi har även gjort om parkeringshus 10. renoverat fönster med tidigare burspråk, snyggat till tvättstugor, trapphus och en hel del annat. Kärrhöksgatan 4-12 har genomgått ett omfattande tak- och fasadbyte för 50 mkr. Vätterhem tog i december 2022 över två fastigheter på Ljungarum. Dessa har under året fått IMD (Individuell Mätning och Debitering) installerat vilket gör att vi kan mäta varje lägenhets förbrukning.

Underhåll och investeringar av fastigheter och utemiljöer

- ▶ Tak- och fasadrenovering på Kärrhökgatan 4-12
- ▶ Renoverat Parkeringshus 10
- ▶ Tagit bort burspråk och återinstallerat nya fönster
- ▶ Renoverat flertalet hissar
- ▶ Renovering av tvättstuga
- ▶ Kompletterat gårdsbelysning
- ▶ Tvättat utbyggda balkonger
- ▶ Renoverat golv i trapphus
- ▶ Renoverat entrétak

Underhåll och investeringar av lokaler

- ▶ Utbyte av belysning och målning i lokaler på äldreboenden
- ▶ Renoverat stora bassängen i badhuset
- ▶ Renoverat reningsverket i badhuset
- ▶ Takunderhåll på Stadsgården
- ▶ Nytt entréparti till Sockertoppen
- ▶ Nya spoldesinfektorer till äldreboendet





Öxnehaga står enat och växer

Verksamhetens år

Under året har vi arbetat med hur vi kan utveckla vår förvaltning på Öxnehaga. Beslut är taget att likt Österängens omorganisation 2020 ersätta bovärdsrollen med Parkvärdar och Fastighetsvärdar. I samband med beslutet ser vi över alla roller enligt indelningen:

- Befattningar som ansvarar för kontakt med hyresgäster såsom uthyrnings- och serviceorderprocesser.
- Befattningar som ansvarar för yttre skötselns processer.

Planen är att utgå från det nya arbetssättet från 1 april 2024.



Öxnehaga växer

Vi har fått nya grannar då de nästan 200 nybyggda lägenheterna på Oxhagsgatan 51-55 haft inflyttning under året. Det är HP Boendeutveckling som äger och förvaltar dessa fastigheter och vi önskar dem och deras hyresgäster välkomna till Öxnehaga.

Vätterhem bygger fyra nya bostadshus i kvarteret Slåttertiden på övre Öxnehaga. Under våren 2025 flyttar de första bostadsrättsinnehavarna och hyresgästerna in. Att vi blir fler som lever och verkar i stadsdelen är viktigt för möjligheten att utveckla service och fritidsaktiviteter i framtiden.



Samverkan i fest och oro

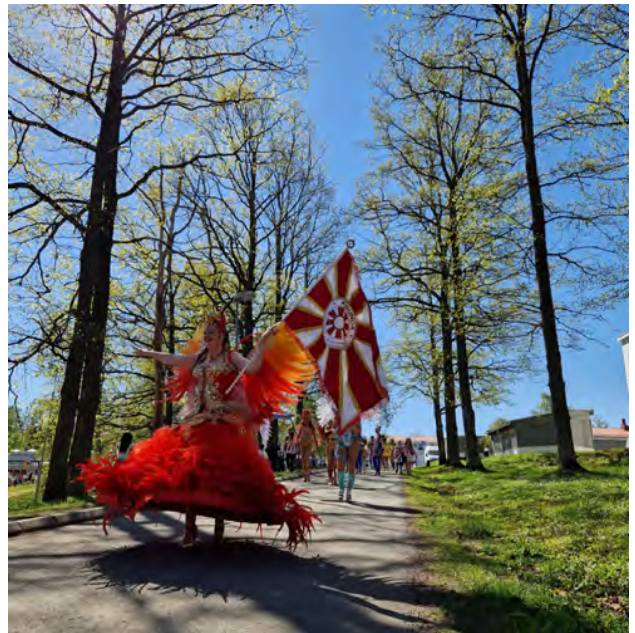
Tillsammans med ett flertal aktörer på Öxnehaga har vi en väl fungerande samverkan. Under året har vi gemensamt skapat mervärde och inkludering i samband med flera event. Påskracet är numera en tradition där 250-300 förskolebarn och pedagoger sjunger och dansar som uppvärmning innan de springer en slinga efter egen förmåga. Våra områdespoliser är med och visar vägen.

Öxnehagadagen inföll något tidigare 2023 med sedvanlig karneval- och feststämning. A Bunda ledde sambatåget med alla skolelever genom området, medan föräldrar och hyresgäster tittade på längs vägen. På scenen uppträdde Artisten Dotter, och även Sargon Gauro som fick hela Öxnehaga att dansa med. Under kvällen anordnade Fritidsgården en välbesökt och uppskattad utomhusbio. Även under augusti bjöds hyresgästerna in till utomhusbio, och trots duggregn var det många som kom för att njuta av film och popcorn.

Under våren blev Öxnehagaskolans skolgård ett tillhåll på kvällar och nätter med omfattande skadegörelse och nedskräpning. Redan tidig eftermiddag samlades gäng som störde skolans verksamhet och skapade en otrygg miljö för eleverna. I samma veva uppmärksammade media att rekrytering av skolbarn föregick på flera platser i regionen vilket gjorde föräldrar och boende i området oroliga. Tillsammans gjorde vi parallella insatser som gav eleverna sin skolgård tillbaka. Det är när en sådan händelse sker som vi ser vikten av vår dagliga samverkan. Alla förvaltningar och aktörer agerade genom bland annat mobilisering, vandringar och arbete med yttre skötsel de tider och platser vi märkte att behovet var som störst. Även möten hölls ute på skolgårdarna i stället för i konferensrummen. Tack vare dessa insatser var det lugnt på platsen igen innan midsommar.

Redan under pandemin påbörjade vi ett arbete med boinflytande tillsammans med elever på våra skolor genom att delta i deras elevråd. Elever från förskoleklass till årskurs 6 har sammanställt sina synpunkter och åtgärdsförslag för en bättre skolmiljö med fokus på yttre miljö, klassrumsmiljö och allmän miljö. Detta har resulterat i en ny aktivitetsarena på Oxhagskolan, ny lekutrustning på Öxnehagaskolan och en tillgänglighetsanpassad lekplats. 2023 gjorde elevrådet ett stort förarbete med teckningar, beskrivningar och listor över vad de önskar för utveckling av sin skolmiljö. Tillsammans med skolledningen ska vi nu planera för flera av deras förslag och önskemål och följa upp i slutet av året.

Sommaren då regnkläderna aldrig räckte till gjorde våra 34 sommarjobbare stora insatser tillsammans med ordinarie personal. För flera var detta ett första jobb och förhoppningsvis fick de med sig många erfarenheter, nya vänner och kunskaper. Det blev för övrigt en lugn sommarperiod utan så mycket häng eller skadegörelse. Föreningar och flera andra aktörer erbjöd aktiviteter för sommarlovslediga barn.



Även denna sommar genomförde vi ett samarbete med Social- och Fritidsförvaltningen med en 3 veckors sommarjobbperiod med diverse fastighetskötseluppdrag över hela stadsdelen. Allt under ledning av Fältassistenter och arbetsledare från Vätterhem.

När vi i september drabbades av skjutvapenvåld samlades återigen alla goda krafter i samverkan för att behålla tryggheten och visa att vi står enade för ett tryggt Öxnehaga.

Under höstlovet var Vätterhem en del av den spökvandring som anordnades i området. Trots blåst och lätt regn var det många som ville bli skrämde, och Hyresgästföreningen delade ut fler än 200 godispåsar till barnen. Förväntningarna stiger från år

till år på vårt numera traditionsenliga luciatåg genom Öxnehaga. Förvaltningens fordon utsmyckas och varje år utvecklas idén ytterligare.

Vi har tagit vår nya sortergård/markförråd i bruk och får därigenom de bästa förutsättningarna att ta hand om vårt och hyresgästernas avfall.

Vi avslutar eventåret med Jul på Öxnehaga, ett event som Kultur och Fritidsförvaltningen planerar och bjuder in till. I år var temat magi med trollkarl för de minsta och eldshow som avslut. Vätterhem bjöd på glögg och anordnade julpysel för hyresgästerna.



Förvaltning, drift och underhåll

Under våren skrev vi avtal med Tekniska kontoret gällande skötsel av delar av kommunens mark på Öxnehaga. Det rör sig om grönyteskötsel, tömning av papperskorgar och tillsyn av växtligheter, dock inte snöröjning.

- ▶ Från 1 mars sorterar även Union sina fraktioner.
- ▶ Takbyte på Öxnehaga vårdcentrum.
- ▶ Kohagsgatan 36-78 har fått nya fönster och entrédörrar.
- ▶ Kohagsgatan 80-118 har fått nya entrédörrar.
- ▶ Delar av Kohagsgatan 2-34 samt Kalvhagsgatan 1-37 har fått nya fönster och tak, arbetet fortsätter även under 2024.
- ▶ Även nytt digitalt låssystem med möjlighet till portlås har installerats.

- ▶ Fem gårdar har fått digitala lås till källare som blir helt låsta mellan 22-06, och alla passager registreras för ökad trygghet.
- ▶ Arbetet med relining av våra avlopp fortsätter på flera fastigheter i stadsdelen.
- ▶ Tillsammans med Tekniska förvaltningen, skolförvaltning en och våra arkitekter ser vi över hur vi kan utveckla våra skolor för en attraktiv och bättre skolmiljö för framtidens elever på Öxnehaga.
- ▶ Vi har i egen regi påbörjat en träinventering som beräknas bli klar under 2024, tillsammans med en skötselplan.
- ▶ I anslutning till koloniområdet har vi tre bikupor som vanligtvis producerar mycket och god honung. Sommaren 2023 var alldeles för regnig så honungsproduktionen blev liten denna gång.



Nyproduktion



Nyproduktion och fastighetsförvaltning

Uthyrning av Strandängstorget

Kvarteret är Vätterhems största enskilda nyproduktionsprojekt sedan miljonprogrammets tid. På Strandängen bygger Vätterhem 164 bostäder varav 40 trygghetsboenden. Under hösten 2023 påbörjades uthyrningen av de två första etapperna och intresset är stort för att bo på Strandängen. Inflyttning sker i fyra olika etapper under 2024.

Slåttertiden – bostadsrätter och hyresrätter

På övre Öxnehaga byggs fyra suterränghus med loftgångar. Hälften av lägenheterna säljs som bostadsrätter och resterande blir hyresrätter. Inflyttning sker under våren 2025.

Detaljplaner

Arbete pågår med ett antal nya detaljplaner för framtida byggnationer.

Fastighetsköp

Vätterhem har övertagit totalt 75 lägenheter från Jönköpings kommun. Dessa är belägna på Ljungarum, Samset och Fagerstätt och byggdes från början som bostäder för nyanlända. Samtliga lägenheter har fått IMD (Individuell Mätning och Debitering) installerat och hyrts ut genom Vätterhems bostadskö.

Nya fasadloggor

Under 2023 fick alla våra områden nya fasadskyltar i eloxerad aluminium. Totalt monterades ca 400 skyltar på våra fastigheter.

Allmännyttans Fastighetsdagar 2023

Närmare 400 personer verkade inom fastighetsutveckling samlades i Jönköping under två dagar för att lyssna på inspirerande föreläsningar, göra studiebesök och nätverka med kollegor från hela landets allmännyttiga bolag. Vätterhem var en av värdarna för arrangemanget och deltagarna bjöds bland annat på guidad rundvandring på Råslätt och Strandängen.

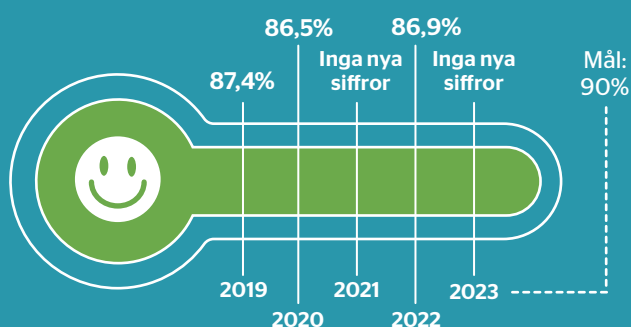


Vätterhems mål

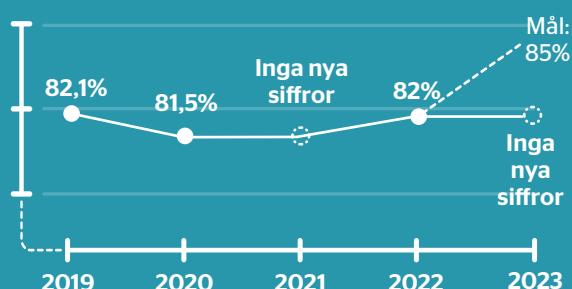
Några områden saknar siffror för 2021, 2022 och 2023. Det beror på att undersökningsintervallet för dessa segment är vartannat år.

2023 var målgången för målen nedan, nya mål för 2024 och framåt är ej satta ännu.

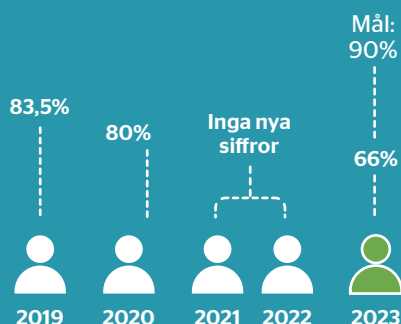
Nöjda hyresgäster



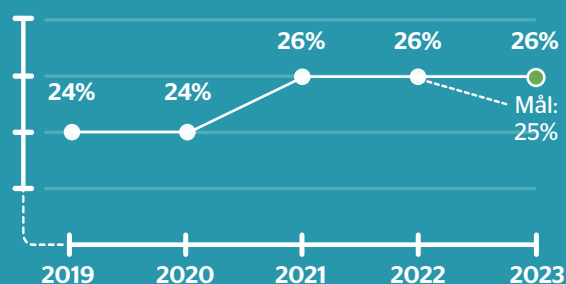
Produktindex



Nöjda medarbetare



Soliditet



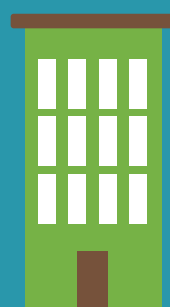
Energianvändning



2019:	⚡⚡⚡⚡⚡	95,7 kWh
2020:	⚡⚡⚡	95,7 kWh
2021:	⚡⚡⚡⚡	100,3 kWh
2022:	⚡⚡	89 kWh
2023:	⚡⚡	90 kWh

Mål: ⚡⚡ 90 kWh

Antal påbörjade bostäder, 2018-2023



610 st



Mål: 800 st

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. Under år 2022 påbörjades beräkningar av koldioxidutsläpp enligt Greenhouse gas protocol, som då lades till i redovisningen. Greenhouse gas protocol är en internationell standard för beräkning och hantering av verksamhetens växthusgasutsläpp. Under år 2023 har Vätterhems interna arbete för kommande redovisning enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) påbörjats.

Policys inom bolaget som främst är kopplade till Vätterhems hållbarhetsarbete är miljö- och sponsringspolicys.

Intressentdialoger kopplade till företagets verksamhet beskrivs under kapitel 4 i hållbarhetsrapporten; Samspel med intressenter.



Innehåll

- Vätterhems affärsmodell
- Vätterhems hållbarhetsplan
- Socialt ansvar
- Miljö
- Ekonomisk hållbarhet
- Intressenter & Risker
- God arbetsmiljö
- Definitioner



Vätterhems affärsmodell

Vår affärsidé, som utgår från vårt uppdrag enligt bolagsordningen, ligger till grund för all vår verksamhet: Vätterhem ska äga, förvalta och utveckla attraktiva bostäder för alla. Vi sätter hyresgästerna i fokus och erbjuder trygga och hållbara boendemiljöer. Vår organisation finns nära hyresgästerna och vi prioriterar att utföra våra tjänster med egen personal. Vi kombinerar affärsmässighet med samhällsansvar.

2023 års verksamhet har bedrivits med utgångspunkt i vår affärsidé och vision, med fokus på stadsdelsutveckling genom hyresgästnöjdhet, trygghet, hållbarhet och utveckling av både nya och befintliga fastigheter.

De kommunala principerna

Att hyresgäster, medarbetare och bostadssökande

behandlas lika är en självklarhet. Likabehandling genomsyrar verksamhetens samtliga delar och vi anser oss ligga i framkant vad gäller mångfald, jämställdhet, jämlikhet och integration. Vår verksamhet präglas av transparens helt i enlighet med offentlighetsprincipen. Vi eftersträvar snabba svar vid granskningar eller när handlingar begärs ut, och arbetar ständigt för goda relationer med såväl media som övriga intressenter. Vår värdegrund "LUTA" står för långsiktighet, utveckling, trygghet och ansvar och utgör de fyra hörnarna i hela vår verksamhet.

Vätterhems verksamhet ska enligt bolagsordningen bedrivas enligt affärsmässiga principer, men samtidigt är vi en allmännytta med syfte att erbjuda hållbara bostäder för alla. Företagets lokaler består främst av samhällsfastigheter och lokaler i stadsdelscentrum som är viktiga mötesplatser och skapar servicefunktionerna för våra stadsdelar. Att varje dag, i alla delar av verksamheten, på ett väl avvägt sätt förena affärsmässighet och samhällsnytta är ett av våra största stolthetsämnen, men också en av våra största utmaningar.



Självkostnadsprincipen & affärsmässighet

Den första januari 2011 ersattes Lagen om allmännyttiga bostadsbolag med Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Av den nya lagstiftningen framgår att ansvaret för hyressättningen skall ligga på hyresmark-

nadens lokala parter och att uppgiften ska lösas med ett affärsmässigt beteende inom ramen för det kollektiva förhandlingsystemet. Målet ska vara att hyran ska motsvara respektive lägenhets bruksvärde och uppfattas som skälig med hänsyn till förvaltningskvalitet, standard och läge.

Bostadshyror fastställs efter årliga förhandlingar med Hyresgästföreningen Sydost. Den genomsnittliga bostadshyran uppgår vid verksamhetsårets utgång till 1 090 kr/kvm.

Lokalisering

Vätterhem bedriver endast verksamhet i Jönköpings kommun, och även inom kommunen bedrivs verksamheten enligt gällande fastighetsstrategi. Samtliga fastigheter är numera belägna endast i Jönköping och Huskvarna.

Ekonomisk hushållning, god avkastning och betryggande säkerhet

Bolagets bedömning är att verksamheten lever upp till de rubricerade kraven. Ekonomisk hushållning genomsyrar hela företagskulturen, vi arbetar ständigt för att förvalta våra ekonomiska resurser på ett småländskt och klokt sätt. Varje spenderad krona ska ge mesta möjliga nytta för verksamheten.

Avkastningen för 2023 är fortsatt väl inom ramen för det avkastningsmål som åsatts i vårt ägardirektiv, detta trots en turbulent omgivning vad gäller såväl uppvärmningskostnader, räntor och inte minst byggkostnadsindex. Vår mångåriga strävan att hålla en låg riskprofil har gett utdelning under året och dämpat en hel del av den ekonomiska turbulensen genom säkrade elpriser och till huvuddelen bundna räntekostnader.

Bolagets föremål/uppdrag

Bolagsordningen och ägardirektiven utgör ett ramverk som bolaget agerar inom, varför samtliga delar av bolagets verksamhet överensstämmer med tidigare stycken. Vätterhem är organiserat i åtta avdelningar: fastighetsutveckling, förvaltning, uthyrning & marknad, inköp, ekonomi, HR, IT samt hållbarhet.

Inom fastighetsutvecklingsavdelningen 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 uthyrning & marknadsavdelningen handläggs marknadsföring och PR-verksamhet, förmedling av företagets lediga lägenheter och lokaler samt administration av bostadskö och hyreskontrakt.

På företagets ekonomiavdelning handläggs ekonomi-, redovisnings-, finansieringsfrågor. HR-avdelningen är stöd till verksamheten i personal- och kompetensrelaterade frågor. IT-avdelningen ansvarar för drift och utveckling av företagets fastighets- och administrativa system, för verksamhetens tekniska plattform samt även för GDPR arbetet i verksamheten. Hållbarhetsavdelningen leder verksamhetens hållbarhetsarbete utifrån den antagna hållbarhetsplanen, och med särskilt fokus på att integrera detta arbete i de löpande processerna och den löpande verksamheten för att därigenom involvera såväl hela medarbetarstyrkan som hyresgäster och övriga intressenter.

Vätterhem har en decentraliserad och kundnära organisation med förvaltningschefer, förvaltare, bovärdar och reparatörer i samtliga bostadsområden, och servicenivån är mycket hög.





Vätterhems hållbarhetsplan

- från lansering till förankring

Vätterhems Hållbarhetsplan tar sin utgångspunkt i flera olika delar. 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 och dess program inom hållbarhet. Inte minst har vi vägt in våra egna företagsmål och ägardirektiv.



Även under år 2023 har fokus legat på förankring av hållbarhetsplanen. Förankring detta år har främst varit mot Vätterhems förvaltningsorganisation som är störst i antal. Upplägget för workshopparna byggde på att i ett första skede introducera dialogen genom att avisera olika frågeställningar innan workshoptillfället. I samtliga personalrum fanns lappar

med frågor, exempelvis "Vad ser du i din vardag som kan bidra till Vätterhems hållbarhetsarbete?", "Vilken hållbarhetssatsning är du stolt över att Vätterhem gör?" och "Vad är social hållbarhet för dig?". Vid workshoptillfällena fick samtliga deltagande medarbetare ta ställning till olika påståenden som berör Vätterhems hållbarhetsplan.

Följande påståenden diskuterades:

Miljö

1. Det är viktigt att Vätterhem fortsätter att satsa på egen elproduktion (till exempel solceller).
2. Det är angeläget att förbereda oss på extremväder och skydda våra fastigheter.
3. I samband med vår trädinventering är det viktigt att vi använder oss av informationen för att långsiktigt prioritera i våra gröna områden.
4. Det bör finnas fler sätt att utveckla odling i våra stadsdelar.
5. När vi renoverar lägenheter bör vi bli bättre på att återanvända material.
6. Det är ett faktum att avfallshantering är kostsam och resurskrävande. Därför är det viktigt att ha en strategi för effektiv avfallshantering.

Social hållbarhet

1. För Vätterhem är det viktigt att erbjuda hyresgäster någon form av boendeintroduktion vid inflytt.
2. Vätterhem har ett förebyggande arbete mot missförhållanden i hemmiljö. Medarbetare har god kunskap i hur vi bör agera.
3. Vi kan bli bättre på att lyssna in hyresgästernas synpunkter när vi exempelvis gör om på en gård.
4. Medarbetare från Vätterhem skulle kunna bjuda in hyresgäster till promenadmöten för att bidra till rörelse och minska ensamhet.
5. Vätterhem erbjuder sommarjobb till ungdomar som bor i våra stadsdelar och som höjt sitt betyg i minst X antal ämnen.
6. På förvaltningen involveras medarbetare i beslut och uppföljningar av stadsdelens samarbeten med föreningslivet.

Det som framkom vid tillfällena har sammanställts och brutits ner till aktiviteter med årsintervallet till och med 2024, från 2026 och från 2028. Aktiviteterna kommer att stödja våra långsiktiga visioner och är även till viss del kopplade till budgeten för hållbar-

hetsavdelningen. Vid en medarbetardag hösten 2023 lyftes även goda exempel från flera avdelningar i vänverksamhet som bidrar till Vätterhems hållbarhetsmål.



Vätterhems långsiktiga visioner



Miljömässigt

År 2040 ska Vätterhem vara klimatpositiva, det vill säga att vi inte bidrar till några utsläpp. I stället ska vi hjälpa till med att binda ytterligare 5% av den koldioxid som vår verksamhet annars skulle 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

Utfall år 2023

Våra långsiktiga visioner har i sin tur brutits ner i åtta så kallade effektområden, med fyra inom miljöområdet och fyra inom social hållbarhet. Effektmålen pågår till och med år 2030 och ska bidra till att nå våra långsiktiga visioner. Nedan ges en sammanställning av målen och specifikt utfall för år 2023:

⚡ 1. Energi

Effektmål 2030 – Energiförbrukningen ska minska med 30% i jämförelse med år 2007.

Utfall år 2023 – Energieffektiviseringsarbetet är högt prioriterat och pågår kontinuerligt. Solceller fortsätter att installeras i våra nyproduktioner samt i samband med takprojekt och ombyggnationer. Installerad effekt ökade med 8,3% sedan föregående år och produktionen står nu för 25 % av fastighetselen.

🌿 2. Klimatanpassning

Effektmål 2030 – Klimatutredning och prioriterade anpassningar är tillämpade vid 100% av våra förvaltningsområden.

Utfall år 2023 – Vätterhem deltog i IVL:s och Sveriges allmännyttas arbete med att ta fram en vägledning för klimatinventering. Ett verktyg har tagits fram för att riskbedöma våra fastigheter utifrån skyfall och värme. Ett första utkast till risk- och sårbarhetsanalyser finns framtagna för Råslätt och Öxnehaga. Parallellt med kartläggningen testas lösningar, exempelvis för hur dagvatten kan fördröjas och infiltreras utan att ställa till skada. Utbildningsinsatser har höjt medarbetares kunskap, exempelvis kring ängsetablering.

♻️ 3. Cirkuläritet

Effektmål 2030 – 10% av materialströmmar återbrukas.

Utfall år 2023 – Dialoger förs i allt fler projekt med våra entreprenörer kring potential att återbruka större andel material. Både när vi river och bygger. Under året har fastighetsutvecklingsavdelningen gått en utbildning inom återbruksinventering och arbetet har påbörjats med att ta fram en återbruksstrategi. En intern arbetsgrupp har lagt stort fokus på utmaningen med felsorterat avfall från hushållen, och anpassningar har gjorts kring den nya lagen om att insamling av förpackningar sker i kommunens regi.

🚗 4. Transporter

Effektmål 2030 – Omfattningen av påverkbara resor med motorfordon ska minska med minst 10%.

Utfall år 2023 – Öxnehaga ingår i ett forskningsprojekt med syfte att titta på möjligheterna kring hållbart resande utifrån konceptet "femtonminutersstaden". Under året har en ny resvaneundersökning genomförts för att kartlägga medarbetares pendlingsresor.



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



Sociala mål

1. Social jämlikhet

Effektmål 2030 – Genomsnittlig förvärvsfrekvens inom Vätterhems respektive stadsdel uppgår till 70%, kvinnors till 60%.

Utfall år 2021²:

Område	Kvinnor		Män		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Råslätt	47,3%	46,8%	62,7%	58,6%	55,7%	53,2%
Österängen	60,1%	57,7%	73,3%	69,3%	67,9%	64,6%
Öxnehaga	69,0%	67,8%	79,7%	75,8%	74,4%	71,8%
Centrum Väster	70,5%	71,5%	72,5%	72,8%	71,5%	72,1%
Centrum Öster	76,1%	73,9%	76,4%	75,4%	76,3%	74,7%

Utvecklingen över tid visar utfallet att samtliga stadsdelar, förutom Centrum Väster, följer samma utveckling med ökad förvärvsfrekvens både för kvinnor och män, men att ökningen är av mindre omfattning för kvinnor boende på Öxnehaga, Råslätt och Österängen. Vätterhem deltar aktivt på flera nivåer i ett kommunövergripande arbete för Sammanhållet utvecklingsarbete i prioriterade områden (SUP). Samarbetet är ett långsiktigt arbete och syftar till att utveckla arbetssätt som förenar insatser med syfte att minska och motverka segregation.

2. Attraktiva och trygga stadsdelar

Effektmål 2030 – Minst 90% av våra boende upplever att de är trygga i sitt bostadsområde.

Utfall år 2023 – Trygghet i Vätterhems serviceindex uppgick år 2022 till 86,5% vilket var en ökning med 1,5 procentenheter från senaste mätningen 2020. Ingen mätning har genomförts under 2023. Vätterhem har genomfört en rad åtgärder för att öka tryggheten under året. Detta har bland annat gjorts

genom att Vätterhem, med egen personal, deltagit i trygghetsvandringar på Öxnehaga samt genom att upprätta samarbetsavtal med aktörer från civilsamhället som organiserat trygghetsvandringar/nattvandringar i alla tre prioriterade områden.

Projekt som "Trygga grannar" och deltagande i kommunal samverkan på det brottsförebyggande området är ytterligare exempel på insatser för att öka tryggheten.



3. Hyresgästinkludering

Effektmål 2030 - Vätterhem har dialogmodeller som ger stöd för hyresgästinkludering i våra underhålls- och nyproduktionsprojekt. Varje stadsdel representeras av ett ungdomsråd.

Utfall år 2023 - Under 2023 har Vätterhem tagit flertal steg för att realisera strukturerade dialoger med hyresgäster. Vätterhem har, inom ramen för det sammanhållna utvecklingsarbetet i prioriterade områden (SUP), deltagit i ett kommunövergripande arbete med att bygga upp medborgardialoger i Jönköpings kommun. Under 2023 har Vätterhems hållbarhetsavdelning deltagit i metodutbildningar för dialogmodeller. Vi har beslutat att ingå som en part som står bakom uppstart av medborgardialoger i Jönköpings kommun under 2024, knutna till områdesgrupperna, samt även delta som part i uppstart av ungdomsråd kopplade till kommunens demokratiutvecklingsarbete.



4. Stadsdelssamarbeten

Effektmål 2030 - Vätterhem har en modell med kriterier som ger stöd för att kunna fördela medel i våra samarbetsavtal. Kriterierna uppnås till 90%.

Utfall år 2022 - Vätterhem fortsätter att upprätta samarbetsavtal med civilsamhället utifrån fasta beloppsnivåer och kriterier kopplade till aktiviteter. Ekonomiskt stöd har beviljats till ett flertal föreningar och organisationer som driver projekt och genomför aktiviteter som gynnar hyresgäster samt bidrar till att stärka stadsdelarnas attraktivitet, trivsel och trygghet. Vätterhem har under året gjort personliga uppföljningar med företrädare för alla samarbetspartners som har Rubin och Diamantavtal och säkerställt att kriterierna för dessa avtal uppnåts till 100%. Vätterhem hade vid slutet av 2023 drygt 30 pågående samarbetsavtal.

2) Förvärvsfrekvens i vissa delområden Jönköpings kommun 2021. Uppgift hämtad, sammanställd och uppdaterad av Jönköpings kommuns utredningsenhet. Senast tillgängliga data är 2021 och uppdateras årsvis av SCB.

3) Matrisen eller utvärderingsunderlaget kommer att ge oss ett stöd i hur vi fördelar medel för samarbeten samt en tydighet 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.



Socialt ansvar



Ny policy för samarbetsavtal

Under 2023 beslutade Vätterhems styrelse om en ny policy för samarbetsavtal. Den nya policyn fastställer att syftet med alla stadsdelssamarbeten som ingås ska vara att stärka social hållbarhet i Vätterhems bostadsområden och att stöd som lämnas ska präglas av långsiktighet och utveckling över tid.

Om stadsdelssamarbeten

I linje med Vätterhems hållbarhetsplan har arbetet med samarbetsavtalen fortsatt under år 2023. Vätterhem har lång erfarenhet när det gäller samarbete och att utveckla relationer med föreningar, organisationer, företag, nätverk och frivilliga krafter. Under år 2023 har Vätterhem beviljat stöd till föreningar och organisationer som driver projekt och aktiviteter i våra bostadsområden med syfte att gynna våra hyresgäster och bidra till att stärka stadsdelarnas attraktivitet, trivsel och trygghet. Som en del i att följa upp avtalen har det gjorts platsbesök i idrottshallar och föreningslokaler för att ta del av verksamheter och aktiviteter.

Vätterhem hade vid slutet av 2023 drygt 30 pågående samarbetsavtal, varav 10 av dessa löper över två eller tre år.

Kriterierna för samarbetsavtalen avser att stärka bland annat förekomsten av lokal närvaro inom kommunens prioriterade områden och bidra till ett varierat aktivitetsutbud för alla. Särskilt fokus i kriterierna finns på att samarbetspartners ska säkerställa aktivitetsutbudet under sommarloven. Det finns också kriterier som syftar till att fler personer som identifierar sig som flickor/kvinnor ska delta i utbudet av aktiviteter.

Under 2023 har en mindre revidering av samarbetsavtalens kriterier påbörjats med bakgrund i den nya policyn som beslutades under året. Revideringen syftar till att säkerställa ännu större

kvalitet i aktiviteterna som bedrivs och att ytterligare tillföra mervärde gällande social hållbarhet inom ramen för avtalen. Revideringen ska slutföras under första delen av 2024.

Under 2023 genomfördes en extern revision av Vätterhems samarbetsavtal. Utfallet blev godkänt.





Sammanhållet utvecklingsarbete i Jönköpings kommuns prioriterade områden (SUP)

Vätterhem ingår både i styrgrupp, utvecklingsgrupp och referensgrupp i det kommunövergripande arbetet "Sammanhållet utvecklingsarbete i prioriterade områden" (SUP). Inom SUP samordnas främjande och förebyggande insatser i Jönköpings kommun, bland annat genom anställda koordinators som arbetar områdesspecifikt för att bilda en gemensam lägesbild och organisering av resurser, förutsättningar och aktiviteter i kommunens prioriterade områden. Vidare ska det sammanhållna utvecklingsarbetet utgå från generella åtgärder som stärker förutsättningar för att motverka segregation.

Vätterhem strävar efter att kontinuerligt förbättra sin samverkan med övriga aktörer och har 2023 stärkt åtagandet och engagemanget för arbetet inom ramen för SUP. I den mån det är möjligt synkroniseras alla insatser på det sociala hållbarhetsområdet på Vätterhem med de insatser som görs inom SUP. På detta vis kan det arbete som Vätterhem gör i allt större utsträckning på ett effektivt sätt tillvarata de befintliga, lokala samverkansstrukturerna och samverka med andra kommunala verksamheter och civilsamhällets krafter.

Om dialog

Vätterhems hållbarhetsmål inkluderar mål för ökad delaktighet för hyresgästerna. Under 2023 har Vätterhems hållbarhetsavdelning deltagit i ett nätverk som syftar till att diskutera metoder för medborgardialoger. Då delaktighetsaspekterna är en prioritet för nästan samtliga aktörer som verkar inom stadsdelarna krävs god samordning för att ge trovärdighet till de dialogförsök som genomförs och skapa tillfällen där medborgarna erbjuds färre men mer effektiva forum för dialog. Inom arbetet med SUP har

Vätterhem gjort upp en planering för att under 2024 påbörja genomförandet av detta.

Vätterhem har också vid ett flertal tillfällen deltagit i, och anordnat, externa aktiviteter som syftar till att stärka delaktighet och dialogen med hyresgästerna. Inom stadsdelarna har allt från grillkvällar till spökvandringar anordnats av förvaltningarna. Förvaltningspersonal och representanter för hållbarhetsavdelningen har också deltagit i bland annat elevrådsmöten, föreningsaktiviteter och panelsamtal för att hämta in hyresgästperspektivet.



Den mest frekventa och värdefulla dialogen för Vätterhem sker dock i kärnverksamheternas dagliga arbete. Vätterhem har en medveten strategi att synas och att våra anställda med sina blåa kläder utgör en naturlig del av vardagen i stadsdelarna. Den dialog som sker spontant med hyresgästerna på gårdar och i trappuppgångar tillför trygghet och trovärdighet. Vätterhem strävar efter att de samtal som förs med hyresgästerna i vardagen också ska vara ett underlag för beslut om hållbarhetsinsatser och projektplaner för framtiden.



Jubileumsfonden

Vätterhem fortsätter att fördela medel ur jubileumsfonden till stöd av utbildning i form av studiestipendier. Detta görs i ett samarbete med Jönköpings kommuns arbetsmarknadsavdelning "Egenkraft". Under året har 6 personer fått studiestipendium för att bidra och uppmuntra till ökad utbildningsnivå i våra stadsdelar.

Nytt Boinflytandeavtal

Nytt avtal avseende boinflytande har tecknats mellan Vätterhem och Hyresgästföreningen under 2023. Avtalet innebär fortsatt samarbete mellan parterna för att ge hyresgäster inflytande i boendefrågor. Uppföljning av avtalets kvantitativa mått för 2022 och 2023 har genomförts tillsammans med Hyresgästföreningen.

Om Trygga grannar

Under 2023 har Vätterhem deltagit i nystarten av projektet "Trygga grannar". Projektet är en satsning som syftar till att skapa en kunskaphöjning om våld i nära relationer. Samtidig personal inom de fyra förvaltningsområdena har deltagit i interna samtal

om våld i nära relationer och hur anställda kan, och bör, agera vid misstanke om att det förekommer våld inom vårt lägenhetsbestånd.

Resultaten från dialogerna har sammanställts och används som underlag för kompetensutveckling på området. Under 2024 ska alla anställda gå en skräddarsydd utbildning om våld i nära relationer som ges av polis, socialtjänst, kvinnojour och projektgruppen för Trygga grannar. Detta för att ge anställda ökade kunskaper om våld i nära relationer vad gäller varningstecken och processer, men också ge utrymme för dialog och samtal som kan utmana förutfattade meningar och vanliga missuppfattningar i ämnet. Parallellt planerar Vätterhem och Hyresgästföreningen att inom projektet genomföra en insats för hyresgästerna för att fokusera på tryggheten i hemmet och höja medvetenheten om problematiken kring våld i nära relationer.

Vätterhem har samtidigt påbörjat ett arbete med att skapa rutiner för orosanmälningar gällande missförhållanden bland hyresgäster inom vårt bestånd. En referensgrupp, bestående av personal från förvaltningen, har satts samman. Referensgruppen har, i samverkan med Socialtjänsten, påbörjat nya rutiner som förväntas kunna införas under våren 2024.

Socialt ansvar

		Enhet	2023	2022	2021
Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön					
Förändringar i fastighetsbeståndet		%	0,6	1,5	0
Nyproduktion av hyresrätter		Antal	0	39	99
Fastighetsförvärv		Antal	2	2	0
Avyttringar (antal lägenheter)		Antal	0	0	92
Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar					
Hyresnivå		kr/m2	1090	1043	1 016
Hyresutveckling		kr/m2	65	40,8	19,4
		%	6,0	3,9	1,9
Driftkostnad		kr/m2	585	556	533
Driftkostnadsutveckling		kr/m2	29	23	22
Omflyttning i fastighetsbeståndet (exkl studenter)	Extern	%	7	7	7
	Intern	%	2	2	2,2
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	Ekonomiska skäl	Antal	10	3	4
Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling					
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	Trygghetsindex	%	not 2	86,5	not 1
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- tidigt 70-tal	Mkr		29	34	29
Social upphandling	Beskrivning	ja/nej	ja	ja	ja
Projektkostnader för att engagera unga under 25 (sponsring, driver projekt/aktiviteter)	Tkr		2739	1792	3 497
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet)	Tkr		3183	2960	2 775
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

1) - Undersökning ej genomförd 2021, genomförs våren 2022.

2) - Undersökning ej genomförd 2023, genomfördes våren 2022.

Ett arbete har påbörjats med att förbereda Vätterhem inför kommande lagkrav om CSRD och utvidgad hållbarhetsrapportering. Införandet medför radikala förändringar i hela världen, med ett ökat tryck på verklig omställning för ökat ansvarstagande.

Vätterhems Hållbarhetsplan har förankrats ytterligare, bland annat med genomförande av workshops på samtliga förvaltningsområden. Det finns ett stort engagemang för hållbarhet, vilket bekräftats i återkommande dialoger med samtliga medarbetare kring prioriterade frågor inför Vätterhems företagsövergripande visionsarbete. Även våra entreprenörer visar med allt större tydlighet vikten av samarbete för att nå längre i dessa frågor. Under våren hölls exempelvis en heldagsutbildning om klimatneutralt byggande tillsammans med byggtreprenörer och arkitekter. Flera uppföljningar har skett i konkreta projekt med syfte att skruva i våra processer.

Återbruk är ett konkret arbetssätt för att hålla nere utsläppen

Fastighetsutvecklingsavdelningen har under året stärkt sin kompetens inom återbruk och en strategi håller på att tas fram, parallellt med att samla praktiska erfarenheter inom området. Till exempel är ambitionen att vårt ombyggda huvudkontor ska präglas av en hög andel återbruk.

Nätverket CCC Jönköpings län (Collaboration for Climate neutral Construction) har erbjudit flera forum en fördjupning inom området under året, och Vätterhem ingår i styrgrupper för att föra regionen framåt mot klimatneutralitet.



Utmaningar med avfallskvaliteten

I samband med lagändringen, där insamlingsansvaret av förpackningar flyttas över till kommunen, har kvalitetskraven aktualiserats i alla led. Vätterhem har utmanats sen tidigare i att kunna lämna tillräckligt rena fraktioner och har miljöhusvärdar som fysiskt plockar bort felsorterat matavfall. Ett internt avfallsråd arbetar med att testa nya lösningar med syfte att uppnå beteendeförändringar hos hyresgäster. För att vara mer resurseffektiva efterlyser vi rationaliserade behandlingsströmmar utifrån befintlig kvalitet.

Översyn av kemiska produkter

Som en del i att hålla kretsloppet rent pågår även ett projekt för att se över nuvarande produktkatalog av godkända kemikalier inom företaget. Ett kemikalieråd är tillsatt för att öka medvetenheten i organisationen och skapa samsyn kring beslut.



Ett förändrat klimat ställer nya krav på vårt fastighetsbestånd

Under året har Vätterhem deltagit i ett arbete med att ta fram en vägledning för klimatanpassning tillsammans med IVL och Sveriges allmännytt. Ett första utkast till risk- och sårbarhetsanalyser finns framtagna för Råslätt och Öxnehaga. Under 2024 planeras kompletterande inventeringar att genomföras för att rita kartan över våra största behov. Parallellt med kartläggningen testas lösningar, exempelvis för hur dagvatten kan fördröjas och infiltreras utan att ställa till skada.

I samband med markprojekt har olika lösningar testats. Vi har anlagt regnbäddar som fördröjer dagvatten, planterat en uppskattad växtvägg, testat nya bevattningslösningar, tagit bort kantstenar som leder regnvatten till infiltration, tillfört mer grönska och fler mångfaldsytor för att gynna biologisk mångfald. I ett projekt utredes möjligheterna att leda regnvatten till en befintlig ackumulatortank för att förse tvättstugor på Råslätt med vatten, men dessvärre var det svårt att få ihop kalkylen den här gången.

Vätterhems träd har inventerats och digitaliserats under året, och en utbildningsserie har genomförts för att stärka kompetensen inom ängsetablering. Även i år har biodling pågått i våra områden tillsammans med våra hyresgäster.

En annan aspekt är vad som händer när människor uppskattar naturen. Österängens konsthall har drivit projektet "Kojan" på området, med syfte att få fler och upptäcka värden i sin närmiljö genom att göra avstamp i leken.

Forskarögon på hållbart resande

Öxnehaga deltar i ett forskningsprojekt för att utreda möjligheterna att utveckla hållbart resande. Flertalet representanter har

deltagit i workshops och inväntar nu förslag på styrmedelspaket och vidare arbete.

Uppdaterad resvaneundersökning

Som en del i att kartlägga våra utsläpp gjordes en förnyad resvaneundersökning för medarbetares arbetspendling. Den visade bland annat att utsläppen från arbetspendlingen är 42% högre än de samlade utsläppen från Vätterhems egna och leasade fordon under 2023.

51% svarade att de är positiva till att Vätterhem ska arbeta för att öka resandet med gång, cykel och kollektivtrafik vid de anställdas resor till och från arbetet.



Fortsatt fokus på energiarbetet

Energieffektiviseringsarbetet pågår ständigt. Både genom att modernisera gammal utrustning och optimera befintlig, som exempelvis utbyte av ventilationsaggregat och undercentraler. Flera styrsystem som tar hänsyn till rådande väderförhållande och inomhustemperaturen har installerats i beståndet under året. Löpande underhållsarbeten, som exempelvis fönsterbyten, medför både minskad energiförbrukning och bättre inomhusklimat för våra hyresgäster.

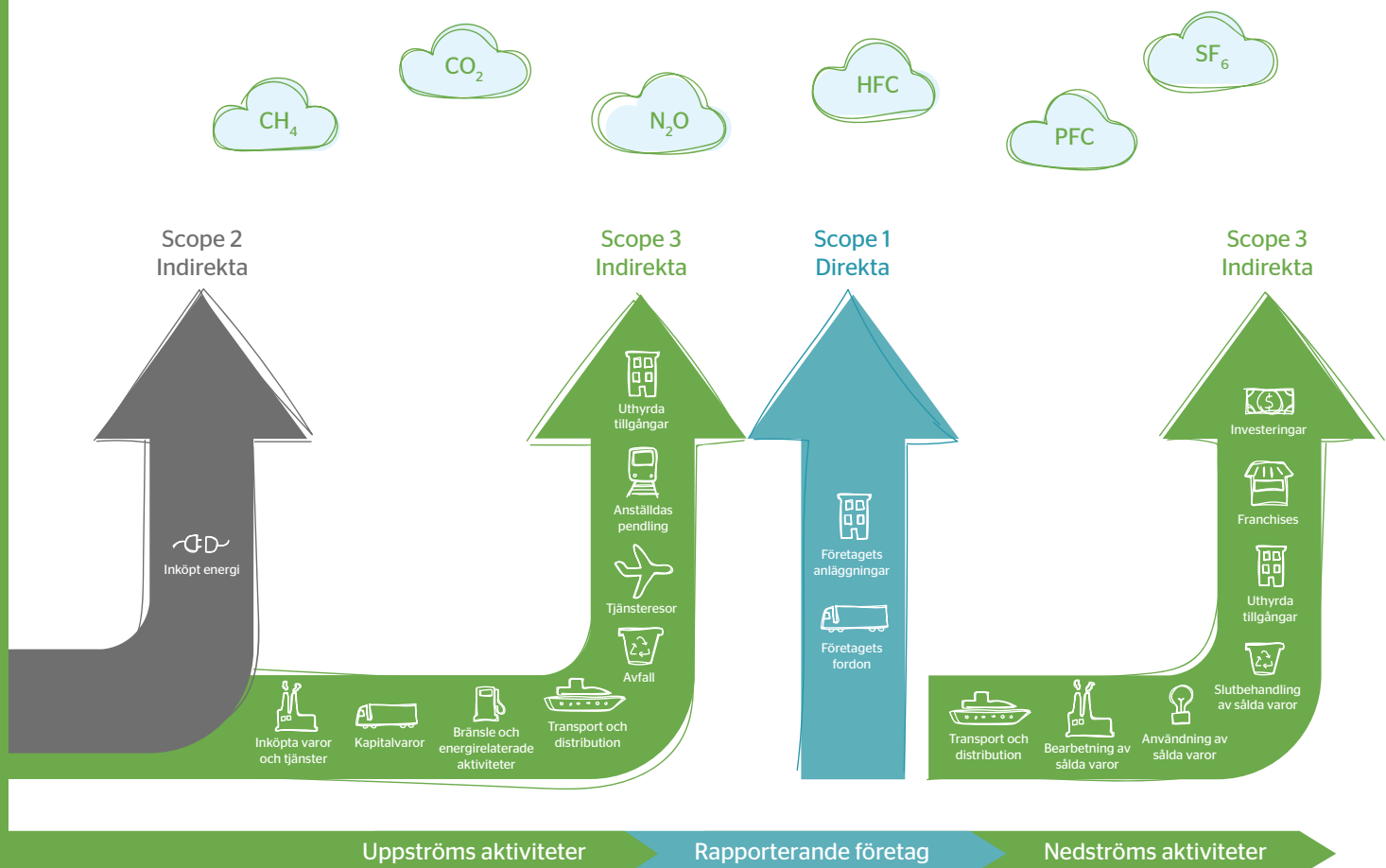
Solceller fortsätter att installeras i våra nyproduktioner, samt i samband med takprojekt på Råslätt och ombyggnationer på Öxnehaga. Produktionen ökade med 8,3% sedan föregående år och står nu för 25% av fastighetselen.

Vätterhem ingår i Jönköping Energis framtidsdialog, där ett urval aktörer i kommunen diskuterar gemensamma frågor kring hur vi kan hjälpas åt för att bli en klimatneutral stad.

Beräkning av Vätterhems växthusgasutsläpp

Klimatpåverkan uppstår både när vi bygger, utvecklar, förvaltar och brukar våra fastigheter. Ett sätt att få en överblick över företagets hela klimatpåverkan är att använda standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). GHG-protokollet är en global standard som används för att underlätta organisationers rapportering av växthusgasutsläpp. Utsläppen delas in i tre olika kategorier som kallas för scope 1, 2 och 3. Bilden nedanför är en illustration av scope-indelning för klimatpåverkan i ett företags hela värdekedja enligt Greenhouse Gas Protocol.

Vätterhem har börjat beräkna utsläpp enligt GHG-protokollet. I matrisen här bredvid visas de klimatposter som vi startat med. I vissa fall finns inte specifika data att tillgå, varför en del av beräkningarna bygger på schabloner och referensvärden för branschen. Beräkningarna kommer att förfinas från år till år och antalet klimatposter kommer successivt utökas.



Scope 1, 2, 3

	Enhet	2023	2022	2021
Scope 1 - direkta utsläpp				
Egna och leasade fordon	ton CO ₂ -ekv	47	50	51
Läckage av köldmedia	ton CO ₂ -ekv	15	10	10
Förbränning (egna solceller)	ton CO ₂ -ekv	0	0	0
	Summa	62	60	61
Scope 2 - indirekta utsläpp från el och värme				
El - Market based ¹	ton CO ₂ -ekv	5 999	0	0
El - Location based ²	ton CO ₂ -ekv	5 999	4 936	5 177
Värme ³	ton CO ₂ -ekv	4 409	4 257	4 574
	Summa marknadsbaserad	10 408	4 257	4 574
	Summa Platsbaserad	10 408	9 193	9 751
Scope 3 - övriga indirekta utsläpp				
Solceller (produktion och installation)	ton CO ₂ -ekv	206	190	n/a
Nybyggnation ⁴	ton CO ₂ -ekv	0	7 456	2 153
Tjänsteresor (bil, flyg, tåg)	ton CO ₂ -ekv	9	8	7
Hyresgästers bilkörning	ton CO ₂ -ekv	8 782	9 007	8 929
	Summa	8 997	16 661	11 089

1) Avtal med Jönköping Energi avser Nordisk Residualmix. Tidigare år köptes ursprungsmärkt el.

2) Beräknat utifrån residualmixen i Norden: Residualmix - Energimarknadsinspektionen (ei.se) [Hämtad 2023-03-04]. Den ökande siffran detta år härleds främst till högre emissionsfaktor, ej förbrukning.

3) Utsläppsfaktor för lokal fjärrvärme hittas här: Miljövärden för fjärrvärme | Jönköping Energi (jonkopingenergi.se) [hämtad 240205]. Baserat på faktiska utsläpp, ej korrigerade värden.

4) Under året 2023 färdigställdes inga nybyggnationer. För 2022: Klimatdeklaration samt schablonberäknade utsläpp för nybyggnation. För 2021: Schablonberäknande utsläpp för nybyggnation.



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.

Fastighetsförvaltning i framkant

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 2023 ökat till 130 mkr (125 mkr 2022), vilket innebär en kostnad på 197 kr/kvm (190 kr/kvm 2022). Vår underhållsambition är fortsatt hög, och vi kan med glädje konstatera att vi lyckats upprätthålla hög underhållstakt under de senaste åren. Dessa år har som bekant präglats av pandemi och markant försämrade omvärldsfaktorer med till exempel hög inflation och kraftigt ökade räntor.

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

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 2023 har Vätterhem inte startat några nya nyproduktioner, däremot har vi två stora byggnationer som befinner sig i uppförandeskede.

På Strandängen pågår Vätterhems enskilt största projekt i modern tid, Strandängstorget. Projektet innehåller drygt 160 lägenheter och därtill diverse lokaler för att skapa centrumkänsla i området. Byggnationen startade 2021 och kommer stå klart för etappvis inflyttning under 2024. Därtill har vi under 2022 startat produktion av 108 lägenheter på Kv. Slåttertiden på Öxnehaga. Detta projekt ska vara färdigt för inflyttning under 2025. De årliga investeringarna i nyproduktion uppgår till 367 mkr (199 mkr 2022).

Nya lösningar inom nyproduktion

Vätterhem har fortsatt hög efterfrågan på lägenheter och för 2023 låg uthyrningsgraden på över 99%. 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 nybyggnationsprojekt som slutförts under de 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 2023. 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 produktionskostnaderna i alla led fortgår. Under året har arbetssätt och metoder förfinats, vilket lägger grunden till och initierar ytterligare synergieffekter.

En trygg affärspartner

Företagets resultat är fortsatt stabilt, dock med en viss försämring senaste åren. Vinsterna återinvesteras i verksamheten, vilket möjliggör en hög underhålls- och investeringsnivå även kommande år. Under 2023 har Vätterhem behållit den trippel A-rating, det vill säga den högsta kreditvärdigheten i Bisnodes kreditvärderingssystem, som uppnåddes under 2018. Detta understryker ytterligare hur stabil och trygg Vätterhem är som affärspartner. Soliditeten ligger kvar på samma nivå som föregående år (26%) vilket innebär att företagets övergripande mål om en soliditet på 25% är uppnått.

Ekonomisk hållbarhet

		Enhet	2023	2022	2021
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet					
Årliga investeringar		Mkr	586	423	293
Årliga underhållskostnader	Befintligt bestånd	Mkr	130	125	123
Årliga underhållskostnader per kvm	Befintligt bestånd	Kr/kvm	197	190	189
Företagets investeringar i nyproduktion	Nyproduktion	Mkr	367	199	185
Företagets ek. uthyrningsgrad bostäder		%	99,1	99	99,3
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling					
Utgifternas fördelning per typ av intressent	Medarbetare	Tkr	151 508	140 721	131 513
	Leverantörer	Tkr	347 160	334 515	323 815
	Myndigheter (skatt)	Tkr	47 586	43 272	42 211
	Bank (räntekostnader)	Tkr	51 224	16 370	14 702
	Aktieägare	Tkr	219	155	29 713

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.

Under år 2023 påbörjade Vätterhem sin resa mot de nya direktiven i CSRD. Som en del av denna kartläggs bolagets intressenter genom en så kallad dubbel väsentlighetsanalys. Dubbel väsentlighetsanalys är en process för att säkerställa de hållbarhetsområden som är mest väsentliga för Vätterhem. Dubbelheten ligger i att analysen tar hänsyn både till Vätterhems påverkan på samhället och miljön och vår utsatthet för dessa faktorer. Utöver det görs också en bedömning hur faktorerna påverkas finansiellt. Detta betyder att Vätterhems intressentmodell för närvarande är under översyn, men modellen till höger ska ses som gällande.

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 kapitel *God arbetsmiljö*.

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 2022 blev 86,9 % vilket är en ökning med 0,4 %!

Vätterhems intressentmodell



Ägare och styrelse

Vätterhems styrelse nomineras av Jönköping kommunfullmäktige och speglar den partipolitiska sammansättningen. Arbetet i styrelsen utvärderas årligen, bl.a. undersöks frågor om prioriteringar, engagemang, kompetens och arbetsklimat. Under 2022 adresserade ägare och styrelsen hållbarhetsfrågorna i större utsträckning, inte minst mot bakgrunden att Jönköpings kommun antog det kommunala programmet för hållbar utveckling; Program för hållbarhet i Jönköpings kommun (år 2022-2030). Under år 2023 har samtliga förvaltningar och Vätterhem som bolag följts upp av Rådhus AB avseende efterlevnaden av programmet.

1) Undersökningen genomförs vartannat år, därav 2022 års statistik. Nästa undersökning kommer att ske 2024.



Kommunala förvaltningar och bolag

Samverkan med Jönköpings kommun och myndigheter. Samverkan och samarbete är en självklar del i vår verksamhet och här följer några konkreta exempel över vad vi upplever som framgångsrikt samarbete inom kommunkoncernen:

► Samverkan med Utbildningsförvaltning och Polis -

Det kanske mest talande exemplet på samverkan under året har varit det arbete som gjorts tillsammans med Utbildningsförvaltningen och Polisen för att återta skolgården på Öxnehaga från de kriminella gängerna som rekryterade ungdomar där. Ett arbete som möjliggjordes genom de goda relationerna som byggts upp under både SUP (Sammanhållen Utveckling i Prioriterade områden) och EST (Effektiv samverkan för Trygghet).

► **Samverkan inom SUP** - Sammanhållen Utveckling i Prioriterade områden är kanske det tydligaste framgångsexemplet på en bred och framtidsorienterad samverkan. Tillsammans med Socialförvaltningen, Utbildningsförvaltningen, Tekniska förvaltningen och Kultur & Fritidsförvaltningen har Vätterhem under året såväl utvecklat samarbetet vidare på ett strategiskt plan men också rent konkret genomfört ett stort antal aktiviteter i trygghetsskapande och framtidsfrämjande syfte.

► **Samverkan via Räddningstjänsten** - Vätterhem har vid flertal tillfällen deltagit i SSG arbetet, men det samarbete som särskilt bör uppmärksammas avser den gemensamma mobiliseringen av samtliga i SSG ingående parter i samband med skjutningen på Öxnehaga. Ett väl sammanhållet lag tog hand om oroliga hyresgäster i skolans matsal, mycket tack vare SUP-arbetet där även krissituationer faller naturligt.

► **Samverkan genom EST** - Effektiv samverkan för Trygghet har fortsatt genom Räddningstjänstens ledning, och fokus för året var att implementera de goda strukturerna från Råslätt till de övriga prioriterade områdena samt ta fram verktyg för digital inrapportering för att frigöra tid för analys.

► Samverkan med stadsbyggnadsnämnden -

Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden har Vätterhem under året arbetat vidare med planprogrammen för Råslätt, Österängen och Öxnehaga, med ett särskilt fokus på detaljplanen för kvarteret Övermannen på Råslätt som har anpassats utifrån inkomna synpunkter från de boende i stadsdelen. Vätterhem har ett fortsatt tätt samarbete kring utvecklingen av vår nya stadsdel Strandängen och särskilt fokus under året har varit att skapa förutsättningar för etablering av en livsmedelsbutik.



► **Samverkan med Kultur och Fritidsförvaltningen** -

Vätterhem har ett mycket tätt samarbete och samverkan både kring trygghetsinsatser i samband med skollov, sommaraktiviteter för ungdomarna och det långsiktiga arbetet med att främja och stötta föreningslivet i våra stadsdelar. Ett exempel under året är den gemensamma planen för utvecklingen av Österängens konsthalls lokaler.

► **Samverkan Junehem, Socialförvaltningen och Tekniska förvaltningen** -

Tilldelning av bostäder för kommunala ändamål. Arbetet sker numera i huvudsak på operativ nivå i respektive verksamhet. Glädjande för året är att tilldelningen av lägenheter från Vätterhem var den lägsta på mycket länge, detta tack vare att privata fastighetsägare tilldelade en rekordhög andel lägenheter.

► **Samverkan Tekniska förvaltningen och Socialförvaltningen** -

Avseende bostäder för flyktingar från Ukraina, ett samarbete som också landat i att flyktingar har flyttat in i tidigare studentboendet på Råslätt. Blockförhyrningen gällde för en 12 månaders period men har nu förlängts i ytterligare 12 månader.

► **Samverkan med Junehem** - Samarbetet har omfattat såväl frågan om de årliga hyresförhandlingarna som den gemensam introduktion av nya styrelseledamöter.

► **Samverkan med Tekniska förvaltningen** - Genom övertagandet av fastigheterna på Samset och Fagerslätt samt den kontinuerliga dialogen avseende byggbar mark för framtiden.

► **Samverkan med Jönköping Energi** - Bolaget har ett brett och mångårigt samarbete avseende fjärrvärme, elhandel även om störst fokus under året varit på avvecklingen av samarbetet inom TV och bredband.

► **Samverkan med Destinationen och SMUAB** - Under året har Vätterhem varit värd för Sveriges Allmännyttas Fastighetsdagar. Dagarna präglades av bland annat mycket uppskattade studiebesök som genomfördes i tät samverkan med Destinationen och SMUAB.

► **Samverkan med AMA** - Fortsatt stort fokus även år 2023 har varit besättningen av Vätterhems sommarjobb.

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.



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 samarbetsavtal 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 2023 har planprocesser för både Österängen och Råslätt fortlöpt där Vätterhem, tillsammans med kommunen lyssnat in förväntningar från samhällsintressenter.

År 2023 har också 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

		Enhet	2023	2022	2021
Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem					
Extern certifiering av ledningssystem	Beskrivning	Ja/Nej	Nej	Nej	Ja
Företaget utvärderas av extern revisor		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja
Andel kvinnor i ledande positioner	Styrelse	%	36	27	27
	Ledningsgrupp	%	38	38	42
Företaget har en 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	%	86,9 ¹	86,9	not 2
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 inköpspolicy 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 ³	Ja ³	Ja ³
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

1) Hyresgästundersökning genomförs vart annat år, där av 2022-års siffra. Nästa undersökning görs år 2023.

2) Undersökning ej genomförd 2021, genomförs våren 2022.

3) Jönköpings kommun har en whistleblower-funktion.

Risker

Hösten 2021 identifierade Vätterhems styrelse och ledningsgrupp 43 risker inom åtta övergripande områden. Riskerna bearbetades sedan av Vätterhems ledningsgrupp där 33 kvarstod inom ramen för risker att arbeta vidare med.

Riskerna sågs över under hösten 2022 och presenterades för Vätterhems styrelse under december 2022. Det fanns vid det tillfället möjlighet till eventuella justeringar. Riskanalysen är numera inkluderad i bolagets årshjul och uppdateras med löpande intervall. Under år 2023 har riskanalysen reviderats två gånger. Ett av tillfällena var vid Vätterhems styrelse- och ledningsdagar i juni och den andra gjordes i slutet av 2023 av ledningsgruppen. Vätterhems identifierade betydande risker uppgick per 31 december 2023 till 26 st.

Nuvarande riskanalys är inspirerad av omvärldsfaktorer utifrån den så kallade PETSEL-analysen¹. Vätterhems så kallade betydande risker är klassade utefter en modell som bygger på sannolikhet och konsekvens. Sett till sannolikhetsgraden återfinns fyra risknivåer:

1. > var 10 år
2. Inträffar under en 10 års period
3. Inträffar årligen
4. Inträffar månatligen

Beroende på typ av risk har konsekvenserna identifierats utefter; 1) Ekonomisk påverkan, 2) Verksamhet/varumärke, 3) Liv & Hälsa och 4) Miljö.

1) Pestel-analys är en akronym som står för politisk, ekonomisk, sociologisk, teknologisk, miljömässig och juridisk. Akronymen bygger på de engelska orden: political, economical, sociological, technological, environmental och legal.

2) Observera att redovisad tabell är en sammanfattning och förenkling utifrån ursprungsdokumentet.

3) Med potentiell risk menas att risken är identifierad som en möjlig risk. Till samtliga risker finns en bedömning hur de hanteras idag samt ytterligare åtgärder att ta vidare.

Nedan följer en sammanställning och sammanfattning² över Vätterhems betydande identifierade potentiella risker per december 2023:

Riskområden, potentiella risker³

Hyresgästaktiviteter	
1	Brottslighet i stadsdelarna
2	Fler utsatta områden
3	Segregerade stadsdelar
4	Uthyrningsregelverk som bidrar till segregation
5	Social housing
6	Låg förvärvsfrekvens
7	Höga ohälsotal
8	Ensamma i brottsförebyggande arbete
9	Verksamheter i stadsdelarna försvinner
Fastigheter	
10	Kraftigt ökade kostnader ger mindre underhåll per spenderad 100-lapp
11	Ökad skadegörelse
12	Storbrand
Nyproduktion	
13	Vakanser i nyproduktion
14	Ökade byggkostnader
15	Ändrad lagstiftning som påverkar nyproduktion
Finansiella	
16	Räntekostnadsökningar
17	Energikris med bestående kraftiga priser
18	Fastighetskris med fallande fastighetspriser
Digitalisering	
19	Intrång (hackning) av våra system
20	Bristande underhåll av vitala system
21	GDPR
Miljö & Klimat	
22	Extremvärde
23	Vattenbrist i stadsdelarna
Omvärld	
24	Krig
25	Långsiktighet som kan påverkas av förändrade ägardirektiv
Medarbetare	
26	Hot & våld mot Vätterhems personal



God arbetsmiljö

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, främjar god hälsa och förebygger ohälsa och olyckor.

Under 2023 togs beslut att starta ett ledarskaps- och medarbetarskapsprogram. När det gäller ledarskapet är syftet att lägga grunden för ett nära, inlyssnande och involverande ledarskap, med stort driv och engagemang. Ambitionen är också att identifiera utmaningar och utvecklingsområden, samt att vid behov utrusta ledare och tydliggöra en gemensam ledarskapsidé. Med ett väl planerat och genomfört medarbetarskapsprogram säkerställs ett högt engagemang och ansvarstagande. Med det följer stor frihet och flexibilitet i vardagen, men också en hög förväntan av involvering från medarbetarna. Eftersom medarbetarnöjdheten har sjunkit den senaste mätningen är också ett mål att vända trenden och höja resultatet. Det bör också leda till att Vätterhem även i framtiden sörjer för hög kundnöjdhet och positiva finansiella resultat.

År	2023			
Kön	Kvinna	Man	Annat	Totalt
Antal svarande	70	107	12	189
Trovärdighet	66%	58%	26%	58%
Respekt	72%	69%	43%	69%
Rättvisa	70%	62%	24%	63%
Stolthet	75%	69%	52%	70%
Kamratskap	78%	71%	72%	73%
Allt sammantaget är det här en mycket bra arbetsplats	77%	74%	60%	74%
Total Trust Index®	71%	65%	40%	66%

Krishantering

För att säkerställa en vid var tid effektiv krishantering har Vätterhem en krisledningsgrupp bestående av VD, Chef för Förvaltning och Teknik, HR-chef samt kommunikator. Gruppen kan med kort varsel träffas digitalt eller fysiskt för att hantera och leda eventuella krissituationer inom organisationen eller på våra bostadsområden. Som exempel kan nämnas krisledning under Covid-19, men även särskilda händelser på våra förvaltningsområden. Krisledningen har vid behov haft informationsträffar till samtliga medarbetare på bolaget och publicerat information på vårt intranät LUTAN. För att nå ut med information till våra hyresgäster har vi löpande haft information på vår hemsida, Mina sidor, via affischering samt infoträffar vid behov.



Tabellen visar resultatet av den senaste medarbetarundersökningen genomförd 2020-2021. Under 2022 gjordes ingen ny medarbetarundersökning då företaget valt att fokusera på handlingsplaner utifrån medarbetarundersökningens senaste resultat.



God arbetsmiljö

		Enhet	2023	2022	2021
Anställningsform:					
Heltid		%	90,6	93	94
Deltid		Antal	9,4	7	6
Tillsvidare		Antal	88,3	87	94
Visstid		Antal	11,7	13	6
Ålder					
Kvinnor	-29	År	6	6	6
	30-44	År	32	28	26
	45-54	År	16	22	22
	55-64	År	29	23	21
	65-	År	4	0	0
	Totalt antal kvinnor		87	79	75
Män	-29	År	13	15	11
	30-44	År	28	25	28
	45-54	År	37	37	37
	55-64	År	35	34	37
	65-	År	7	4	4
	Totalt antal män		120	115	117
Tillfällig anställning, med ersättning					
Praktik och säsongsjobb		Antal	139	113	125
Fördelning av snittlön mellan kategori kön och anställda (exkl vd-lön):					
Tjänstemän: män	Heltidslön	kr/månad	52 686	52 023	51 854
Tjänstemän: kvinnor	Heltidslön	kr/månad	44 690	43 912	42 275
Kollektiv-anställda: män	Heltidslön	kr/månad	33 906	32 609	31 926
Kollektiv-anställda: kvinnor	Heltidslön	kr/månad	33 035	31 728	31 089
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgiften ¹	Utfall	kr/anställd	1233	8 704	
Utbildningstimmar per anställd och år ²	Utfall	h/anställd	4,4	1,6	1,9
Frånvaro					
Andel av frånvaron som beror på	Total frånvaro	%	7,4	8,1	7
	Olycksfall i arbetet	%	2,7	2,6	1,2
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivsindex		%	66	80	80
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?		Ja/nej	Ja	Ja	Ja

¹) Kursavgifter, exkl resor, hotell & kost om det inte ingick i kursavgiften. Exkl arbetstid.

²) 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, det vill säga uppföljning av lagkrav eller krav enligt fackliga avtal.

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.

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.

Driftkostnad

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

Fastighetsförvärv

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

Månadslön

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

Riskhantering i verksamhets-system

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 har lett till sjukskrivning.

Socialt ansvarstagande

Avtal innehållande sociala krav, det vill säga upphandlade kontrakt som innehåller både pris och sociala kriterier. Andel upphandlingar med sociala krav under året.



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Vätterhem (organisationsnummer 556012-3704), med säte i Jönköping, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2023.



Innehåll

- Bolagets verksamhet
- Fastigheter
- Verksamhet under räkenskapsåret
- Finansiering
- Nettoomsättning och resultat
- Utsikter för framtiden
- Risk- och känslighetsanalys
- Styrelse, revisorer och ledning
- Förslag till vinstdisposition



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 skall hyresgästerna erbjudas möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Ägardirektiv

Ägardirektiv för Bostads AB Vätterhem är fastställda av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun och därefter bekräftade på bolagets årsstämma. Av direktiven framgår bland annat att Vätterhem skall:

- ▶ **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. Under denna period har företaget börjat produktion av 610 bostäder.
- **Direktavkastningen ska** långsiktigt och i genomsnitt vara minst 3%. Utfallet för 2023 uppgår till 3,2%.
- **Den redovisade soliditeten** ska vara lägst 25%. Per bokslutsdatumet uppgår soliditeten till 26%.
- **Den justerade soliditeten** ska vara lägst 50%. Per bokslutsdatumet redovisar företaget en justerad soliditet om 68%.

Affärsidé

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

Organisation

Bostads AB Vätterhem ingår i den av Jönköpings kommun bildade och ägda bolagskoncernen Jönköpings Rådhus AB. Koncernen består av moderbolag och 10 st 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 skall vidare kännetecknas av kostnadsmedvetenhet, effektivitet och hög ansvarskänsla. För att möjliggöra ytterligare utveckling av företaget med bland annat en fortsatt inriktning mot en mer decentraliserad och kundnära organisation är verksamheten ständigt föremål för översyn, anpassningar och kontinuerlig utveckling.

Organisationstillhörighet

Bostads AB Vätterhem är medlem i

- Sveriges Allmännyttan.
- 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 169 (163) fastigheter omfattande 8 915 lägenheter (8 863) om 576 427 kvm (574 232), 262 lokaler (244) för olika ändamål om 85 980 kvm (84 885), 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, hur många projekt som kan startas är till stor del beroende av den ekonomiska utvecklingen. De på senare år kraftigt ökade byggpriserna i kombination med stigande räntor och avskaffat investeringsstöd har väsentligt försämrat de ekonomiska förutsättningarna för att nyproducera hyresrätter. Av nyligen avslutade, pågående och kommande projekt kan följande nämnas.

I Strandängen pågår produktion i kv. Torget. Projektet går under benämningen Strandängstorget och startade 2021 med färdigställande under 2024. Inflyttning sker etappvis och de första lägenheterna tas i bruk i april 2024. Detta är Vätterhems enskilt största projekt i modern tid och ska utgöra det framtida navet i Strandängen när det står färdigt. Projektet innehåller 164 hyresrätter, varav 40 trygghetsboenden, och diverse lokaler. Bland lokalerna märks ett gym samt ett förvaltningskontor för Vätterhem för att säkerställa den lokala närvaron. 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 över tusen lägenheter med varierande upplåtelseformer.

Vidare är ytterligare ett projekt igång i Öxnehaga. Under hösten 2022 togs första spadtaget för byggnation i kv. Slåttertiden. Här ska drygt 100 lägenheter uppföras. I likhet med byggnationen i kv. Spädbarnet kommer även Slåttertiden bli ett projekt där hyresrätter och bostadsrätter blandas. Totalt ska det bli 54 hyresrätter och 54 bostadsrätter. Intresseanmälan för bostadsrätterna pågår i dagsläget. Husen förväntas stå klara under 2025.

Vätterhem utreder också förutsättningarna för att kunna starta fler nyproduktioner under närmaste tiden. Projektering pågår för kv. E och förskolebyggnation (Strandängen), kv Övermannen (Råslätt), samt kv Union (Huskvarna).



Ålder

Fastighetsbeståndet har ett genomsnittligt värdeår motsvarande 1981, där 27% av antalet fastigheter har ett värdeår mellan 1965 och 1975 samt 12% 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 4 130 305 tkr (4 009 320), motsvarande ett värde av 6 246 kr/kvm (6 083).

Taxeringsvärden

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 7 869 900 tkr (7 807 880), fördelat på byggnadsvärde 5 624 683 tkr (5 571 283) och markvärde 2 245 217 tkr (2 236 597).

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. På senare tid har den positiva utvecklingen avstannat, främst föranlett av ett besvärligt inflationsläge som har bidragit till ökade marknadsrännor. Marknadsvärden på företagets färdigställda fastigheter har beräknats internt och bedöms uppgå till 10 700 000 tkr (10 300 000). Beroende på fastigheternas geografiska attraktivitetsläge har avkastningskrav mellan 3,30-4,75% använts i marknadsvärdesberäkningen.

Försäkringar

Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar, Jönköping.

Förvärv av fastigheter

Vätterhem har förvärvat två fastigheter under verksamhetsåret. Dessa fastigheter har tidigare ägts av Jönköpings kommun och har fungerat som bostäder för nyanlända. Efter Vätterhems övertagande har dock målgruppen breddats, och lägenheterna förmedlas via företagets ordinarie bostadskö. Lägenheterna har också utrustats med Vätterhems teknik, exempelvis individuell mätning och debitering av varmvatten.

Den första av de ovanstående fastigheterna är Orkestern 8. Denna är belägen i Samset, har 23 lägenheter och stod färdig

2016. Den andra av fastigheterna återfinns i Fagerslätt och heter Stensholm 1:756. Denna har byggår 2017 och innehåller 30 lägenheter.

Marknad

Jönköpings kommun är en starkt växande kommun med ett årligt tillskott av invånare med cirka 1 000 personer. I dagsläget överstiger invånarantalet 146 000, 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 1% 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 71 000 (70 000) varav cirka 31 700 (30 800) är upplåtna med hyresrätt. Vätterhems andel av det totala utbudet av lägenheter motsvarar cirka 13% (13), respektive 28% (29) av kommunens hyresrätter.



Verksamhet under räkenskapsåret

Hyresförhandlingar

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

Bostadshyror fastställs efter årliga hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen Sydost. Efter förhandlingar under november/december månad 2023 träffades överenskommelse om 2024 års hyror. Överenskommelsen innebär för merparten av Vätterhems lägenheter en höjning av bostadshyran med 65 kr per kvadratmeter och år från och med 1 januari 2024, dock med ett maxtak om 600 kr per månad. Undantagen från ovanstående är en fastighet som har kallhyra med direktverkande el, där höjs hyran med 32,50 kr per kvadratmeter och år. Avgiften för individuell debiterad el lämnas oförändrad på nivån 1,55 kr/kWh (exkl. moms), emedan avgiften för individuell debitering av kallvatten och varmvatten höjs med 22% till 70,10 kr/kbm respektive 29,30 kr/kbm (exkl. moms).

Den genomsnittliga bostadshyran för verksamhetsåret uppgår till 1 090 kr/kvm (1 043).

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 130 289 tkr (125 474), vilket motsvarar 197 kr/kvm (190).

En viktig gren är periodiskt underhåll i lägenheterna såsom målning, golv, snickeri och utbyte av vitvaror. Övriga underhållsåtgärder är av varierande art och storlek och många till antalet. Det gör det 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 intill ett belopp av 4 798 tkr (4 606).

Ventilationskontroll

Bostads AB Vätterhem ska enligt gällande lagstiftning för fastighetsägare genomföra en särskild ventilationskontroll av fastigheterna. Vid senaste avstämningen är cirka 83% (83) av aktuella lägenheter och 88% (88) av aktuella lokaler godkända.

Anmälningsskyldighet och tillstånd

Bostads AB Vätterhem omfattas av flertalet lagar kring egenkontroll och rapportering. Några exempel är:

- Tillståndsskyldighet transport av farligt avfall, överskrider 100 kg/år.
- Tillståndsskyldighet transport av avfall, överskrider 10 ton avfall.
- Anmälningsskyldighet komposteringsanläggning inom fastigheten Öbon 1, överstiger 50 ton/år.
- Anmälningsskyldighet ogräsbekämpning med Ecocin aktuellt inom City och Råslätt (övriga bostadsområden tillämpar ångbekämpning).
- Anmälningsskyldighet köldmediehantering.
- Kontroll av oljecisterner och oljeavskiljare.

Vätterhems hållbarhetsplan

I takt med allt större krav från ägare, lagstiftning, samhället och våra egna förväntningar blir det tydligt att vi måste ha en egen riktning. Vätterhem har sedan lång tid tillbaka arbetat med hållbarhetsfrågor, där miljöpolicy varit en ledstjärna för verksamhetens prioriteringar. Häromåret lanserades Vätterhems hållbarhetsplan och gav frågorna ett tydligare sammanhang. 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.

Medarbetare

Antalet anställda under verksamhetsåret uppgår till 203 personer (195), motsvarande 196 helårsanställda (190) fördelade på fastighetsarbetare 60% (61) och tjänstemän 40% (39). Vätterhem har, liksom branschen i stort, en mansdominerad könsfördelning. Bland medarbetarna är 58% (59) män och 42% (41) 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 (12), varav för tjänstemän 12 år (13) och 11 år (11) för fastighetsarbetare. Personalomsättningen var under året 5,5% (5,7). 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, skall tillgodoses genom företagets rekryteringsverksamhet. Företaget ska anställa den för befattningen mest lämpade personen med avseende på praktiska erfarenheter samt teoretiska och personliga egenskaper. Företaget skall i all rekryteringsverksamhet beakta alla anställdas behov av omplacering. Detta gäller både inom den egna avdelningen och inom andra delar av företaget. Företaget skall samtidigt vara öppet för extern kraft och kunskap.

Hälsö- 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 8,2% (8,3) av antalet arbetsdagar, varav 3,6 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 personal 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 personal, hyresgäster och andra intressenter. Tidningen utkommer 6 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 hyresgästnöjdhet och vilka faktorer som påverkar denna. Tidigare har undersökningar genomförts årligen, dock har Vätterhem numera ändrat undersökningsintervall till vartannat år. Syftet med denna ändring är att vi ska ges större möjligheter att bearbeta resultatet och genomföra adekvata insatser. Hyresgästenkäten genomfördes senast 2022, vilket betyder att Vätterhem återigen kommer genomföra en undersökning under 2024.

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 skall 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 3 månader. Låneportföljens genomsnittliga återstående löptid skall 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 3 270 000 tkr (2 950 000). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank. Den genomsnittliga återstående kapital- och räntebindningen uppgår till 32 månader (35) respektive 24 månader (25).

Andelen krediter med rörlig ränta uppgår till 23% (22).

Marknadsräntor

Efter många år i en lågräntemiljö började marknadsräntorna ta en dramatisk vändning under 2022 och utvecklingen har fortsatt under verksamhetsåret. Inflationen har legat högt över Riksbankens mål om 2%. Riksbanken har agerat genom att höja styrräntan vid fyra tillfällen under året. Styrräntan uppgick till 2,50% vid årets ingång, och till 4,00% vid årets utgång. Hur inflationen utvecklas bedöms som avgörande för styrräntans rörelser under 2024.

Stibor (3 mån) har under året utvecklats i samma riktning, från 2,70% vid årets början till 4,05% vid årets slut.

Ränta fastighetslån

Den genomsnittliga bruttoräntan under verksamhetsåret uppgår till 1,64% (0,58) och vid årsskiftet 2,09% (0,84).

Ränteförfallostruktur

Under förestående verksamhetsår är 1 350 000 tkr (1 050 000) motsvarande 41% (36) av den totala lånestocken föremål för räntejustering.

Valutaexponering

Inga krediter med valutarisk förekommer i låneportföljen.



Belåningsgrad

Belåningsgraden uppgår till 79% (74) av fastigheternas bokförda värde och 31% (29) i förhållande till fastigheternas beräknade marknadsvärde.

Ränteutgifter

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

Kassaflöde och likviditet

Årets kassaflöde uppgår till -13 069 tkr (-68 508) varav kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 253 439 tkr (193 654).

Företagets likvida medel uppgår vid årets utgång till 22 tkr (13 091). Eventuellt kassaöverskott placeras i bank (koncernkonto) enligt bestämmelser om finansiell samverkan inom kommunkoncernen. Beviljad outnyttjad kredit uppgår vid årsskiftet till 85 054 tkr (155 000).

Avgift för kommunala borgensåtaganden

Från och med verksamhetsåret 2012 skall en avgift erläggas för kommunala borgensåtaganden. För verksamhetsåret utgår en avgift om 9 587 tkr (8 938).

Nettoomsättning och resultat

Bostads AB Vätterhem uppvisar ett sjunkande men utifrån omvärldsfaktorerna ett stabilt ekonomiskt resultat för verksamhetsåret 2023. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 75 488 tkr (91 639). Årets nettoomsättning uppgår till 793 728 tkr (744 939) och är en ökning med 7% (2) jämfört med föregående verksamhetsår. Företagets drift- och underhållskostnader uppgår till 517 654 tkr (491 885). Finansiellt netto uppgår till 60 018 tkr (25 004) varav räntekostnader inklusive avgifter för kommunala borgensåtaganden 60 840 tkr (25 346). Av verksamhetsårets totala intäkter avser < 1% (< 1) företag inom koncernen Jönköpings Rådhus AB och av företagets totala kostnader cirka 20% (17).

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 74). 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 3,2% (3,0). Direktavkastning skall enligt ägardirektiv långsiktigt i genomsnitt uppgå till 3% (3).

Koncernbidrag

Erhållet koncernbidrag uppgår till 60 000 tkr (0). Lämnade koncernbidrag uppgår till 219 tkr (155). Ägarens krav på koncernbidrag från företaget, genomsnittliga statslåneräntan med

tillägg av en procentenhet, uppgår till 3,48%. Koncernbidrag har i enlighet med detta beräknats till 219 tkr.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

Verksamhetsårets investeringar uppgår till 586 304 tkr (422 692). Av dessa avser 576 851 tkr (417 166) nyinvesteringar, till- och ombyggnader samt komponentbyten och 9 453 tkr (5 526) nettointesteringar i maskiner och inventarier.

Eget kapital och soliditet

Bostads AB Vätterhems egna kapital uppgår vid årsskiftet till 1 285 815 tkr (1 178 716), fördelat på bundet eget kapital 94 768 tkr (94 768) och fritt eget kapital 1 191 047 tkr (1 083 948). Soliditet, beräknad såsom eget kapital + egetkapitaldel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen, uppgår till 26% (26). En justerad och beräknad soliditet med beaktande av fastigheternas övervärde uppgår till 68% (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 närmare 150 000 personer med årliga befolkningstillskott som förväntas fortsätta de närmaste åren.

Vätterhems uthyrningssituation har under en längre period varit tillfredsställande. Ett förhållandevis lågt tillskott av nyproducerade lägenheter i regionen i förening med en god befolkningsutveckling och tilltagande efterfrågan av bostäder har 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 skall kännetecknas av långsiktighet, utveckling, trygghet och ansvar.

Företagsplan

Bostads AB Vätterhem har tidigare tagit fram en företagsplan som stakat ut kursen för åren 2016-2023. Företagsplanen har omfattat bland annat företagets vision, affärsidé, värdegrund och konkreta målsättningar samt hur allt ska finansieras och verkställas. Det övergripande temat har varit att vidareutveckla och modernisera dagens verksamhet. Alltså en kombination av kontinuitet och förnyelse. Vätterhem har under hösten 2023 påbörjat arbetet med en ny plan och den kommer lanseras under 2024. Tanken är att den nya planen ska sträcka sig över två mandatperioder fram till år 2031.

Nöjda hyresgäster

Satsningen på nöjda hyresgäster kommer att fortgå och mäts bland annat via AktivBo:s kundundersökning. Utifrån resultatet från kundenkäter fortsätter arbetet med att genomföra åtgärder för att ständigt bli bättre. Särskilt fokus ligger på trygghet i våra bostadsområden.

Drift

Företagets ambition att upprätthålla en hög underhållsstandard i fastighetsbeståndet innebär att företagets stora investe-

ringar 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.

Resultatutveckling

Företaget har haft goda resultat under de senaste åren. För de kommande åren är bedömningen att företaget kommer uppleva en resultatförsämring. Utmaningarna utgörs främst av en ogynnsam kostnadsutveckling inom diverse segment. Vätterhem berörs särskilt av kraftigt ökade kostnader för byggtjänster, energi och räntor.

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 skall kännetecknas av långsiktighet, utveckling, trygghet och ansvar.



Risk- och känslighetsanalys

I följande sammanställning redovisas beräknade effekter på resultatet på helårsbasis vid förändring av ett antal faktorer. Resultatpåverkan skall endast ses som en indikation och tar inte hänsyn till eventuella kompenserade åtgärder som skulle kunna vidtas om händelsen inträffar. 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. Risken för vakanser bedöms högre i företagets nyproducerade lägenheter jämfört med det äldre beståndet. 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 energiovervakning och effektivisering. Ett onormalt kallt

väder är dock en osäkerhetsfaktor med stor kostnadspåverkan. På senare tid har även en volatil 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. Företaget verkar i enlighet med bolagskoncernens finansföreskrifter för att begränsa effekten av ränterörelser. Dock kommer bolagets räntebindningar successivt löpa ut närmsta åren. Detta förväntas medföra kraftigt ökade räntekostnader för bolaget.

Byggbkostnader

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

Resultatpåverkan

Faktor	Förändring	Påverkan (tkr)
Hyresnivå bostäder	1 %	6 400
Hyresnivå lokaler	1 %	900
Vakansgrad bostäder	10 lgh	700
Underhållskostnader	1 %	1 300
Driftkostnader	1 %	3 900
Personalkostnader	1 %	1 700
Räntenivå	1 %-enhet	32 700

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 2023.

KPMG AB är valda revisorer fram till årsstämman 2024. Lekmannarevisorer, som väljs av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun, är valda fram till årsstämman 2027.

Ledamöter



Hans-Lennart Stenqvist
ordförande (S)

Född 1950
Ledamot av styrelsen sedan 2022



Yvonne Bladh
(V)

Född 1966
Ledamot av styrelsen sedan 2023



Patrik Lägermo
(KD)

Född 1965
Ledamot av styrelsen sedan 2020



Anna Holmén
(KD)

Född 1983
Ledamot av styrelsen sedan 2023



Bertil Rylner
(L)

Född 1942
Ledamot av styrelsen sedan 2019



Carina Gardevall
(S)

Född 1970
Ledamot av styrelsen sedan 2023



David Hashemi
(S)

Född 1977
Ledamot av styrelsen sedan 2023



Kenth Rossler
(M)

Född 1961
Ledamot av styrelsen sedan 2022



Margareta Sylvan
(MP)

Född 1948
Ledamot av styrelsen sedan 2023



Mattias Danielsson
(M)

Född 1980
Ledamot av styrelsen sedan 2023



Mona Milton
(SD)

Född 1947
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Arbetstagarrepresentanter



Carl-Magnus Jonsson
(Vision)

Född 1974



Dan Gustafsson
(FAF)

Född 1977



Raymond Paska
VD

Född 1968

VD

Suppleanter

Nicklas Johansson
(Vision)

Carina Klaesson
(FAF)

Sammanträden

Årsstämma hölls den 31 mars 2023.
Styrelsen har under verksamhetsåret därutöver haft 13 st (14) protokollförda sammanträden.

Revisorer (ordinarie)

Kjell Dahlström
Eva Lundemo
Michael Johansson
(auktoriserad), KPMG AB

Suppleanter

Dag Köllerström
(auktoriserad), KPMG AB

Ledningsgrupp

Henrik Gustafsson
Fastighetsutvecklingschef
Anställd 2023

Per Olofsson
HR-chef
Anställd 2023

Dan Johansson
Förvaltningschef
Österängen
Anställd 2008

Jonas Ahlstedt
Marknads- och
Uthyrningschef
Anställd 2018

Raymond Paska
VD
Anställd 2013

Johan Hageltorn
IT-chef
Anställd 2013

Anette Fridsäll
Förvaltningschef
Öxnehaga
Anställd 1990

Maths Carlgren
Förvaltningschef City
Anställd 2001

Anders Saltin
Inköpschef
Anställd 2015

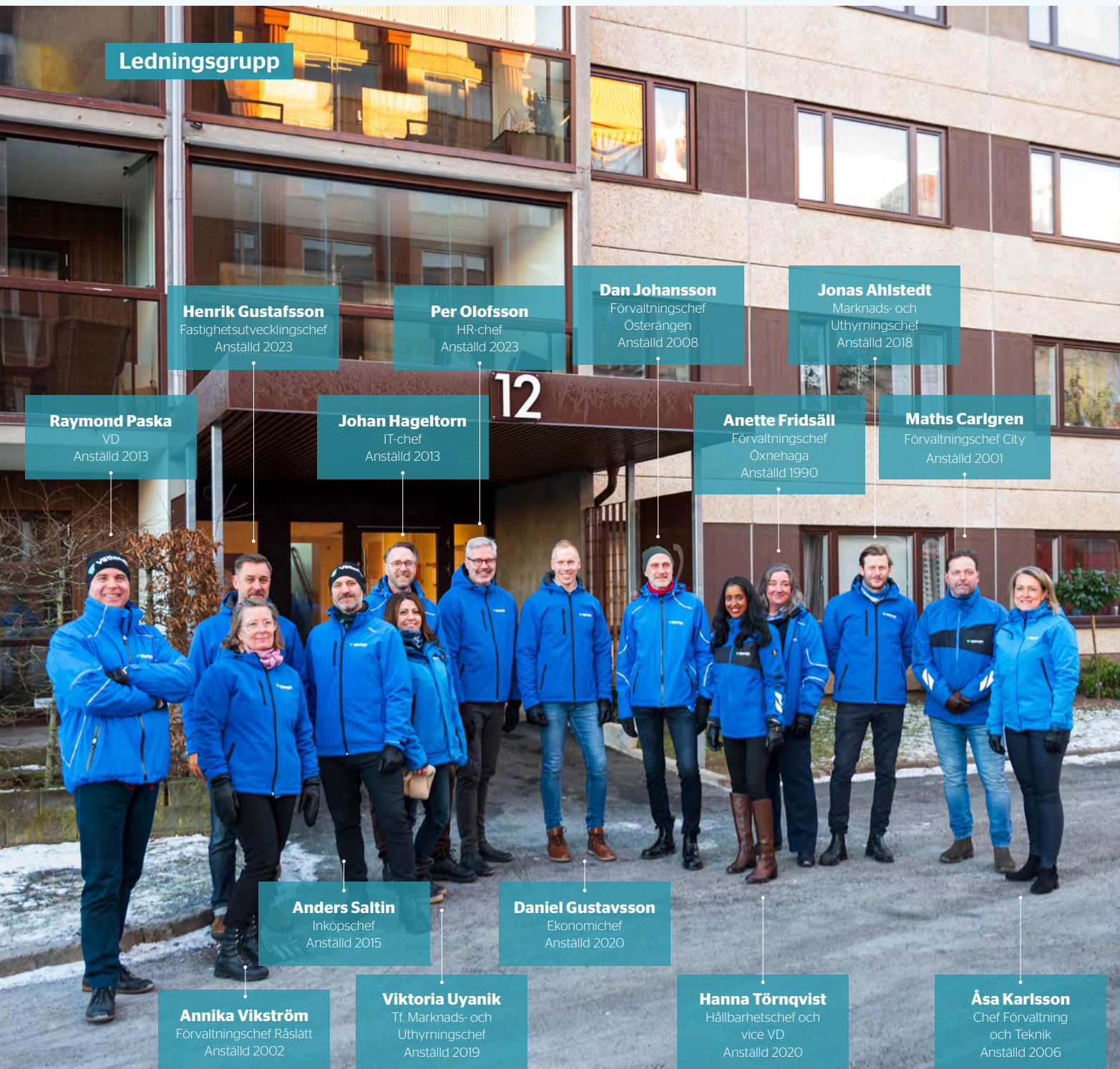
Daniel Gustavsson
Ekonomichef
Anställd 2020

Annika Vikström
Förvaltningschef Råslätt
Anställd 2002

Viktoria Uyanik
Tf. Marknads- och
Uthyrningschef
Anställd 2019

Hanna Törnqvist
Hållbarhetschef och
vice VD
Anställd 2020

Åsa Karlsson
Chef Förvaltning
och Teknik
Anställd 2006



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	1 083 948 139 kr
Årets resultat	107 099 526 kr
Summa:	1 191 047 665 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	47 500 000 kr
I ny räkning balanseras	1 143 547 665 kr
Summa:	1 191 047 665 kr

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 219 000 kr har lämnats till Jönköpings Rådhus AB, org. nr 556380-7162. Styrelsens uppfattning är att lämnat koncernbidrag och föreslagen utdelning ej hindrar företaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget och den föreslagna utdelningen 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

Innehåll

- Flerårsjämförelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Förändringar av eget kapital
- Kassaflödesanalys
- Redovisnings- och värderingsprinciper
- Definitioner
- Noter och tilläggsupplysningar
- Revisionsberättelse
- Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
- Granskningsrapport
- Fastighetsförteckning



Flerårsjämförelse

RESULTATRÄKNING	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	793 728	744 939	727 842	711 298	684 393
Hyresbortfall (outhyrda)	-8 032	-7 966	-5 872	-3 966	-4 268
Underhållskostnader	-130 289	-125 474	-122 897	-120 794	-124 870
Driftkostnader	-387 365	-366 411	-347 084	-335 291	-325 999
Fastighetsskatt/-avgift	-15 768	-15 211	-13 547	-13 830	-12 290
Av- och nedskrivningar	-124 800	-121 200	-116 695	-107 693	-98 857
Driftnetto	260 306	237 843	244 314	241 383	221 234
Finansiellt netto	-60 018	-25 004	-9 871	-26 344	-13 093
Resultat efter finansiella poster	75 488	91 639	154 437	111 671	110 264
Årets resultat	107 099	70 074	99 794	86 863	69 964
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	4 953 677	4 492 124	4 230 975	4 170 411	3 755 692
Omsättningstillgångar	85 436	28 488	98 207	28 377	28 180
Eget kapital	1 285 815	1 178 716	1 108 642	995 152	908 289
Avsättningar	203 993	176 898	153 898	129 084	104 500
Långfristiga skulder	3 270 000	2 950 000	2 800 000	2 764 000	2 564 000
Kortfristiga skulder	279 305	214 998	266 642	310 552	207 083
Balansomslutning	5 039 113	4 520 612	4 329 182	4 198 788	3 783 872
Balanslikviditet	31%	13%	37%	9%	14%
FINANSIERING					
Fastighetslån	3 270 000	2 950 000	2 800 000	2 764 000	2 564 000
Soliditet	26%	26%	26%	24%	24%
Justerad soliditet	68%	69%	70%	69%	69%
Belåningsgrad I 1)	79%	74%	73%	76%	77%
Belåningsgrad II 2)	31%	29%	28%	28%	29%
Likvida medel	22	13 091	81 599	1 712	4 488
Årets kassaflöde	-13 069	-68 508	79 887	-2 776	-31 838
FÖRVALTNING					
Förvaltade lägenheter	8 915	8 863	8 732	8 754	8 630
Hyresnivå bostäder (kr/kvm)	1 090	1 043	1 016	995	974
Uthyrningsgrad (bostäder)	99,1%	99,0%	99,3%	99,5%	99,5%
Avflyttning	9%	9%	7%	9%	5%
Omflyttning	1%	2%	2%	2%	2%
Investeringar	586 304	422 692	293 300	455 911	429 492
PERSONAL					
Medelantalet anställda (helårsanställda)	196	190	188	188	181
Andel anställda kvinnor	42%	41%	39%	39%	39%
Personalomsättning	5,5%	5,7%	7,2%	3,4%	6,7%
Sjukfrånvaro 3)	8,2%	8,3%	8,1%	7,2%	6,5%

1) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

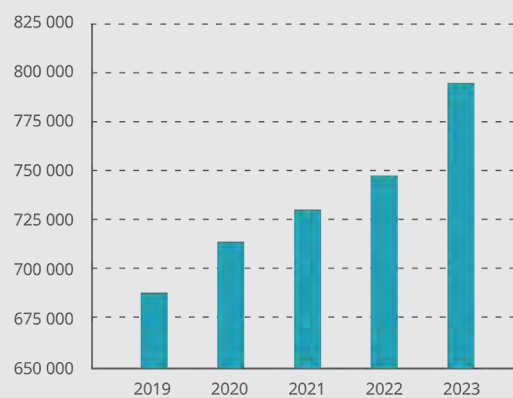
2) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde (verkligt värde).

3) Sjukfrånvaro 8,2% (8,3) varav långtid 3,6 procentenheter (4,7).

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	1	778 534	736 671
Övriga förvaltningsintäkter	2	15 194	8 268
NETTOOMSÄTTNING		793 728	744 939
Externa kostnader	3		
- Material		-49 569	-40 318
- Tjänster		-178 800	-176 588
- Taxebundna kostnader		-78 282	-78 759
- Uppvärmning		-40 509	-38 850
- Fastighetsskatt/-avgift	4	-15 768	-15 211
- Övriga externa kostnader		-2 588	-1 936
Personalkostnader	3, 5	-167 906	-155 434
Av- och nedskrivningar	3, 6	-124 800	-121 200
RÖRELSERESULTAT		135 506	116 643
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	822	342
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-60 840	-25 346
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		75 488	91 639
Bokslutsdispositioner	9	59 781	-155
RESULTAT FÖRE SKATT		135 269	91 484
Skatt på årets resultat	10	-28 170	-21 410
ÅRETS RESULTAT		107 099	70 074

Nettoomsättning



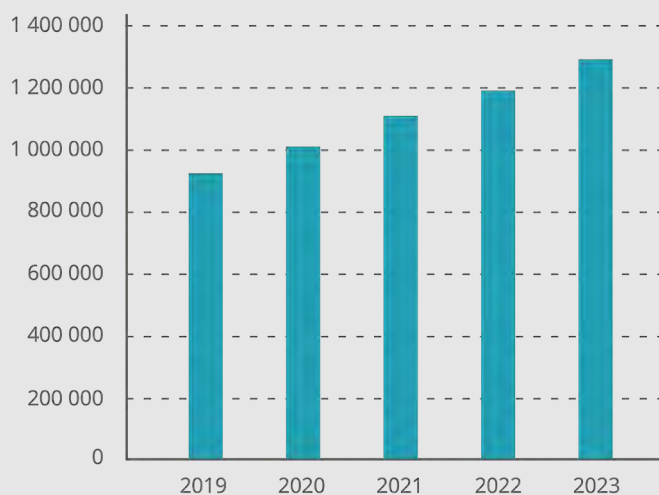
Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023.12.31	2022.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	4 130 305	4 009 320
Inventarier och maskiner	12	18 844	14 144
Pågående ny- och ombyggnader	13	802 163	466 344
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	200	200
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	2 125	2 076
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 953 677	4 492 124
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar		9 780	2 261
Fordringar hos koncernföretag		61 416	250
Övriga fordringar		1 426	874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12 792	12 012
Kassa och bank	18	22	13 091
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		85 436	28 488
SUMMA TILLGÅNGAR		5 039 113	4 520 612

forts. Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023.12.31	2022.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	19		
Aktiekapital		12 014	12 014
Reservfond		82 754	82 754
Fritt eget kapital	19		
Balanserad vinst		1 083 948	1 013 874
Årets resultat		107 099	70 074
SUMMA EGET KAPITAL		1 285 815	1 178 716
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		213	208
Uppskjuten skatteskuld	20	203 260	175 090
Övriga avsättningar		520	1 600
SUMMA AVSÄTTNINGAR		203 993	176 898
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	21	3 270 000	2 950 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 270 000	2 950 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 221	108 498
Skulder till koncernföretag		86 074	155
Aktuell skatteskuld		3 104	1 303
Övriga kortfristiga skulder	22	3 590	3 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	71 316	101 264
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		279 305	214 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 039 113	4 520 612

Eget kapital



Förändringar av eget kapital

Belopp i tkr	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	12 014	82 754	914 080	99 794	1 108 642
Disposition av föregående års resultat			99 794	-99 794	0
Årets resultat				70 074	70 074
Transaktioner med ägare:					
Erhållet aktieägartillskott					0
Utgående balans 2022-12-31	12 014	82 754	1 013 874	70 074	1 178 716
Disposition av föregående års resultat			70 074	-70 074	0
Årets resultat				107 099	107 099
Transaktioner med ägare:					
Erhållet aktieägartillskott					0
Utgående balans 2023-12-31	12 014	82 754	1 083 948	107 099	1 285 815

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		75 488	91 639
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	123 725	122 790
		199 213	214 429
Betald inkomstskatt		1 801	490
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		201 014	214 919
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-10 017	1 211
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		62 442	-22 476
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		253 439	193 654
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-586 304	-422 692
Förvärv av finansiella tillgångar		-49	0
Avyttring av finansiella tillgångar		0	40 343
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-586 353	-382 349
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		320 000	150 000
Lämnade koncernbidrag		-155	-29 813
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		319 845	120 187
ÅRETS KASSAFLÖDE		-13 069	-68 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		13 091	81 599
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		22	13 091

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

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

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de 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 sk UER-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 3,30% och 4,75% 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.

Definitioner

Soliditet

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

Justerad soliditet

Eget kapital + egetkapitalandel av obeskattade reserver samt beaktande av övervärde i fastigheter 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

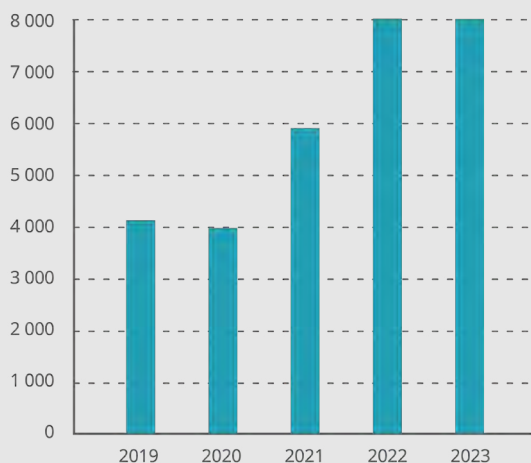
Belopp i tkr

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2023	2022
Bostäder	642 338	611 185
Avgifter hushållsel	15 004	11 460
Avgifter varm-/kallvatten	16 893	16 397
Lokaler	92 839	86 604
Garage, p-däck	10 386	9 876
Bilplatser etc.	15 181	14 958
AVGÅR OUTHYRDA OBJEKT		
Bostäder	-5 939	-6 119
Lokaler	-1 278	-1 041
Garage, p-däck	-733	-722
Bilplatser etc.	-82	-84
AVGÅR RABATTER ETC.		
Underhållsrabatter	-4 798	-4 606
Hyresnedsättningar	-406	-773
Övriga rabatter	-871	-464
SUMMA:	778 534	736 671

Hyresbortfall pga outhyrda objekt uppgår för verksamhetsåret till 8 032 tkr (7 966), vilket motsvarar 1,0% (1,1) av bolagets totala hyresintäkter.

Hyresbortfall (outhyrda objekt)



NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2023	2022
Ersättning från hyresgäst	4 896	4 338
Externa uppdrag m m	10 298	3 930
SUMMA:	15 194	8 268

NOT 3 SPECIFIKATION AV RÖRELSENS KOSTNADER

	2023	2022
Underhållskostnader	-130 289	-125 474
Reparationer	-42 312	-38 574
Fastighetsskötsel	-95 327	-89 530
Fastighets- och hushållsel	-35 032	-35 535
Vattenförbrukning	-27 892	-26 755
Uppvärmning	-40 509	-38 850
Försäkringspremier	-5 962	-5 396
Försäkringsärenden, självrisker etc	-8 281	-6 710
Hyres- och kundförluster	-3 048	-2 293
Återvunna hyresförluster	460	357
Administration	-103 424	-94 124
Marknadsföring	-11 550	-13 898
Hyresgästföreningens medel	-2 697	-2 369
Hållbarhet (projekt och aktiviteter)	-4 578	-5 683
Boendeservice	-6 696	-6 554
Övrigt	-517	-497
Fastighetsskatt/-avgift	-15 768	-15 211
Avskrivningar	-124 800	-121 200
SUMMA:	-658 222	-628 296

Av ovanstående kostnader avser cirka 14% (15) företag inom koncernen.

ERSÄTTNING TILL REVISORER	2023	2022
KPMG AB, revisionsuppdrag	-100	-100

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL - LEASETAGARE

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende kopieringsmaskiner och bilar mm. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leaseavtal uppgår till 753 tkr (751). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

FÖRFALLOTIDPUNKT	2023	2022
Inom ett år	716	775
Senare än ett år men inom fem år	1 248	1 949
Senare än fem år	0	0
SUMMA:	1 964	2 724

NOT 4 FASTIGHETSSKATT/-AVGIFT

	2023	2022
Fastighetsskatt/-avgift	-15 768	-15 211
SUMMA:	-15 768	-15 211

forts. Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Löner och andra ersättningar		Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	
	2023	2022	2023	2022
Samtliga anställda	-99 112	-95 262	-47 847	-41 286
			(-13 337)	(-10 413)

Av redovisade pensionskostnader 13 337 tkr (10 413), avser 422 tkr (396) styrelse och VD.

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 skall reduceras med inkomster som den anställda under samma tid förvärvat i annan anställning.

LÖNER M.M FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	Styrelse och VD		Övriga anställda	
	2023	2022	2023	2022
	-1 873	-1 757	-97 239	-93 505

MEDELANTALET ANSTÄLLDA OCH FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNOR

	Män		Kvinnor	
	2023	2022	2023	2022
Antal anställda	115	113	81	77
varav deltid	1	3	10	5

Styrelsens 11 (11) ledamöter utgörs av 6 män (8) och 5 kvinnor (3).

Företagets verkställande direktör är man. Företagets ledningsgrupp utgörs av 9 män (8) och 5 kvinnor (5).

forts. Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	2023	2022
Byggnader	-117 758	-115 833
Markanläggningar	-956	-931
Projekteringskostnader	-1 333	-652
Inventarier och maskiner	-4 753	-3 784
SUMMA:	-124 800	-121 200

AVSKRIVNINGSPRINCIPER	2023	2022
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 LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter banker etc.	822	342
SUMMA:	822	342

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån (moderbolag)	-51 007	-16 356
Avgifter kommunala borgensåtaganden	-9 587	-8 938
Övriga finansiella kostnader	-246	-52
SUMMA:	-60 840	-25 346

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023	2022
Lämnat koncernbidrag	-219	-155
Erhållet koncernbidrag	60 000	0
SUMMA:	59 781	-155

NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-28 170	-21 410
SUMMA:	-28 170	-21 410

AVSTÄMNING

Redovisat resultat före skatt	135 269	91 484
Skatt enligt skattesats 20,6% (20,6)	-27 865	-18 846
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-212	-549
Ej skattepliktiga intäkter	19	10
Övrigt	-112	-2 025
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-28 170	-21 410

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BYGGNADER	2023	2022
Ingående ack anskaffningsvärden	5 506 075	5 265 037
Nyanskaffning/omklassificering under året	230 881	241 038
Utgående ack anskaffningsvärden	5 736 956	5 506 075
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 787 426	-1 671 593
Årets avskrivningar	-117 758	-115 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 905 184	-1 787 426
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	3 831 772	3 718 649

forts. Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

MARK	2023	2022
Ingående ack anskaffningsvärden	257 143	230 603
Nyanskaffning under året	7 600	26 540
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	264 743	257 143

MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ingående ack anskaffningsvärden	46 569	46 569
Nyanskaffning under året	1 218	0
Utgående ack anskaffningsvärden	47 787	46 569

Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 041	-12 110
Årets avskrivningar	-956	-931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 997	-13 041

UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	33 790	33 528
--------------------------------	---------------	---------------

	2023	2022
Byggnader	3 831 772	3 718 649
Mark	264 743	257 143
Markanläggningar	33 790	33 528
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	4 130 305	4 009 320

TAXERINGSVÄRDEN

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 7 869 900 tkr (7 807 880), varav byggnadsvärdet 5 624 683 tkr (5 571 283).

NOT 12 INVENTARIER OCH MASKINER

	2023	2022
Ingående ack anskaffningsvärden	66 982	61 670
Nyanskaffning under året	9 453	5 526
Avyttringar och utrangeringar	-1 876	-214
Utgående ack anskaffningsvärden	74 559	66 982

Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 838	-49 268
Årets avskrivningar	-4 753	-3 784
Avyttringar och utrangeringar	1 876	214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 715	-52 838

UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	18 844	14 144
--------------------------------	---------------	---------------

NOT 13 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	2023	2022
Ingående värden	466 344	317 407
Nyanskaffning under året	522 416	340 667
Avskrivning projekteringskostnader	-1 333	-652
Omklassificeringar	-185 264	-191 078
UTGÅENDE VÄRDEN:	802 163	466 344

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2023	2022
Ingående värden	200	200
Avyttringar	0	0
UTGÅENDE VÄRDEN:	200	200

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
V-hem Parkerings AB	100%	100%	500	50
				200

FÖRETAG	ORG.NR.	SÄTE	EGET KAPITAL	RESULTAT
V-hem AB	559147-5396	Jönköping	29	-2
V-hem 2 AB	559147-5412	Jönköping	5 058	-33
V-hem 4 AB	559147-5438	Jönköping	29	-2
V-hem Parkerings AB	559147-5461	Jönköping	106	34

NOT 15 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023	2022
HBV förening	40	40
SUMMA:	40	40

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2023	2022
Innestående återbäring HBV	2 125	2 076
SUMMA:	2 125	2 076

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
Återbäring/bonus (HBV)	592	710
Upplupna intäkter vatten/el	5 719	4 769
Förutbetalda kostnader	3 715	3 461
Försäkringsersättning (skadereglering)	0	116
Övrigt	2 766	2 956
SUMMA:	12 792	12 012

forts. Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

NOT 18 KASSA OCH BANK

	2023	2022
Kassa	22	1 012
Koncernkonto	0	12 079
SUMMA:	22	13 091

NOT 19 FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAD VINST	ÅRETS RESULTAT
BELOPP VID 2023 ÅRS INGÅNG	12 014	82 754	1 013 874	70 074
Vinstdisposition			70 074	-70 074
Årets resultat				107 099
BELOPP VID 2023 ÅRS UTGÅNG	12 014	82 754	1 083 948	107 099

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 hänförlig till följande temporära skillnader och skattemässiga underskott.

	2023	2022
UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	-25 430	-24 620
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-2 740	3 210
UPPSKJUTEN SKATTEKOSTNAD/INTÅKT	-28 170	-21 410
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	203 770	178 340
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-510	-3 250
UPPSKJUTEN SKATTESKULD	203 260	175 090

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	800 000	1 900 000	570 000

Av bolagets ovanstående långfristiga skulder är 3 270 000 tkr (2 950 000) räntebärande.

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

SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta	Andel av lån
Rörlig ränta	750 000	4,36%	23,0%
2024	600 000	0,65%	18,3%
2025	400 000	0,31%	12,2%
2026	550 000	1,43%	16,8%
2027	400 000	2,84%	12,2%
2028	300 000	0,44%	9,2%
2029	200 000	3,81%	6,1%
2031	70 000	3,55%	2,2%

forts. Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023	2022
Personalens källskatt	2 266	2 118
Övrigt	1 324	1 660
SUMMA:	3 590	3 778

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Förskottsbetalda hyror	49 932	69 279
Upplupna löner	8 949	8 551
Upplupna sociala avgifter	5 394	4 926
Övrigt	7 041	18 508
SUMMA:	71 316	101 264

NOT 24 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	2023	2022
Avskrivningar	124 800	121 200
Övriga avsättningar	-1 075	1 590
SUMMA:	123 725	122 790

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER M M

	2023	2022
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Fastigo (garantibelopp)	68	71

NOT 26 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	1 083 948 139 kr
Årets resultat	107 099 526 kr
SUMMA:	1 191 047 665 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	47 500 000 kr
I ny räkning balanseras	1 143 547 665 kr
SUMMA:	1 191 047 665 kr

NOT 27 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Nyproduktion på fastigheterna Torget 1 och Slåttertiden 1 fortgår. Torget 1 kommer färdigställas etappvis under 2024, och företaget befinner sig nu i ett uthyrningsskede. Slåttertiden 1 beräknas färdigställas under 2025. Under januari 2024 har detaljplanen för Övermannen 20 och 21 vunnit laga kraft. Dessa fastigheter är belägna på Råslätt och här planerar Vätterhem för kommande byggnation av förvaltningslokaler och bostäder.

Vätterhem förväntas ta ett stort ansvar för trygghetsfrågor, och i början av 2024 pågår rekrytering av en säkerhetschef för att företaget ska kunna fokusera ytterligare på dessa frågor.

Företaget har utökat lånestocken under januari 2024. 300 000 tkr har lånats upp med en bindningstid om fem år och med en ränta om 2,95%.

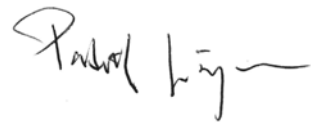
JÖNKÖPING 1 MARS 2024



Hans-Lennart Stenqvist
Ordförande



Yvonne Bladh



Patrik Lägermo



Kenth Rossler



Mattias Danielsson



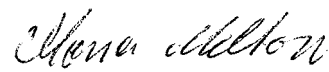
Carina Gardevall



David Hashemi



Anna Holmén



Mona Milton



Bertil Rylner



Margareta Sylvan



Raymond Paska
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2024.
KPMG AB



Mikael Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads Aktiebolaget Vätterhem för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads Aktiebolaget Vätterhem finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostads Aktiebolaget 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.

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.

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 verksam-

heten 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 Aktiebolaget Vätterhem för år 2023 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 Aktiebolaget 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 fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Bostads Aktiebolaget Vätterhem org. nr 556012-3704

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 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 den 4 mars 2024.

KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

Till bolagsstämman i Bostads Aktiebolaget Vätterhem org. nr 556012-3704

Vi, av fullmäktige i Jönköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Bostads Aktiebolaget Vätterhem verksamhet för 2023. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorema.

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

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av års-/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalanden nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2023:

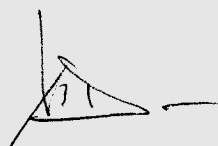
Att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

Att bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt utifrån det syfte som uttrycks i bolagsordning och ägardirektiv. Bolagets verksamhet har bedrivits inom de ramar kommunala befogenheter utgör.

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har varit tillräcklig.

Underlag för revisionell bedömning samt förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogade dokument.

Jönköping den 11 mars 2024.



Kjell Dahlström
Lekmannarevisor



Eva Lundemo
Lekmannarevisor

Fastighetsförteckning

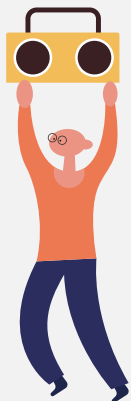
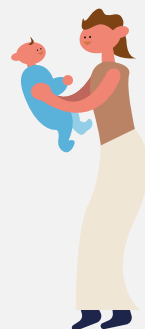
Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler		Garage	P-platser	Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²			Mark	Byggnad	Totalt
Answaret 4	Borgmästargränd 12 m fl	1986	6	539	3	295			4 707	9 805	14 512
Arkadien 3	Smedjegatan 26 m fl	1982	16	1 226	7	367			8 746	18 548	27 294
Arkadien 11	Lantmätargränd 12-20 m fl	1982	16	1 219	6	474			10 304	31 000	41 304
Citadellet 25-26	Kanalgatan 38-40	1982	81	4 609	3	178			29 000	46 450	75 450
Citadellet 29	Tullportsgatan 2-4	1989	44	2 923			30		16 600	34 270	50 870
Domaren 28	Änkhusgatan 3				1	562					
Domaren 31	Kanalg 34-36 m fl	1982	106	6 239	2	320			41 248	64 440	105 688
Dragonen 3	V Holmgatan 10-12 m fl	1995	55	2 347	1	1 523	50		241	962	1 203
Dragonen 6	V Holmgatan 2-8	1995	44	3 431	1	50		6	22 356	44 000	66 356
Draken 13	V Holmgatan 1-13	1993	59	4 423	2	74	42	6	29 648	55 657	85 305
Dromedaren 9	Änkhusgatan 2-8	1993	13	697	1	32		7	4 633	9 045	13 678
Dundret 4	Boktryckargatan 2-8	2000	50	3 168				38	21 000	51 000	72 000
Dundret 5	Boktryckargatan 24-26		48	1 951	2	1 515					
Dundret 10	Kålgårdsgatan 1-9 m fl	2006	124	8 286	3	633	26	2	54 976	151 200	206 176
Fabriken 3	Ö Storgatan 109 m fl	1985	111	7 529	8	1 624		40	50 403	91 200	141 603
Falkenberg 1	Klockgjutaregatan 5	1960	16	760					4 750	7 200	11 950
Faust 2, 3, 4	Lillgatan 34-38 m fl	1972	45	3 209					20 200	31 100	51 300
Figuren 3	Ö Storgatan 162	1966	18	1 164			10	8	7 534	10 921	18 455
Figuren 7	Lillgatan 39-65 m fl	1982	52	4 313	3	174			26 244	42 681	68 925
Finland 21	Mellangatan 36-40 m fl	1950	63	4 316	4	384			26 520	42 005	68 525
Fiskaren 1-2	Ö Storgatan 97	1938	12	642				10	4 135	5 813	9 948
Frankrike 17	Sandgatan 8 m fl	1975			1	561	216		2 853	6 600	9 453
Frankrike 5	Mellangatan 26	1982	16	1 116					6 800	11 600	18 400
Fribytaren 1	Ö Storgatan 148	1979	24	1 584	1	83			9 987	16 187	26 174
Fribytaren 2	Ö Storgatan 150	1958	16	1 147	3	84			7 000	10 414	17 414
Frigga 1-3	Lillgatan 23-27	1979	52	4 290	3	278			34 722	55 394	90 116
Frigga 4	Lillgatan 29	1979	19	1 266	1	83	9				
Gondolen 1	Hamngatan 5	2014	34	2 429			24		20 000	59 711	79 711
Jeriko 5	Klostergatan 12-14 m fl	1992	97	7 280	4	557	65		45 949	97 600	143 549
Jordaxeln 1	Halle Persgatan 2-4	1997	68	4 584			37		29 000	63 694	92 694
Juvelen 2	Klostergatan 8 m fl	1966	12	1 377	3	251			9 866	13 764	23 630
Juvelen 4	Klostergatan 10 m fl	1979	23	1 847	4	1 324			18 000	29 200	47 200
Klippan 2	Klostergatan 48 A-B	1982	22	1 131					7 440	20 800	28 240
Klippan 10	Klostergatan 46 m fl	1960	14	1 217	2	150		19	7 600	9 055	16 655
Kortebo 4-9	Ebba Ramsays väg 96 m fl	1960-			2	790		3			
Lampan 5	Klostergatan 54 m fl	1971	13	1 175	3	226			7 669	11 564	19 233
Leoparden 25	Brahegatan 27	1974	14	877	4	86			5 400	8 667	14 067
Länken 7	Björngatan 20	1950	8	572					3 575	5 000	8 575
Läraren 11	Munkgatan 3 A-C	1991	26	1 670	2	144			10 000	19 411	29 411
Läraren 13	Björngatan 10	1991	26	1 502	1	122			9 677	17 939	27 616
Läraren 2	Klostergatan 63	1970	13	1 152	2	262			8 040	12 702	20 742
Läraren 8	Munkgatan 5	1999	17	1 069	1	17			6 600	12 618	19 218
Nävern 1	Lovisagatan 23 A-F	1989	34	2 142	2	109			7 379	23 122	30 501
Nötskrikan 1	Fornkullegatan 1	1999	16	912	1	25			4 384	10 405	14 789
Nötskrikan 2	Lovisagatan 14	1999	17	892	1	56			4 764	11 145	15 909
Operetten 6	Sagogatan 9 A-F, 11 A-F	2021	121	7 563				119	50 000	146 000	196 000
Orkestern 8	Sagogatan 18	2016	23	1 022					5 000	24 400	29 400
Pilten 8	Kristinedalgatan 10-14	2002	100	4 712	2	2 143	17	6	11 800	41 000	52 800
Pilten 12	Ståltorpsgatan 13-19	1993	114	8 693	3	117	35	104	51 000	100 000	151 000
Preussen 24	Solstickegatan 10-16	2005	132	5 940				53	36 000	87 000	123 000

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler		Garage	P-platser	Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²			Mark	Byggnad	Totalt
Slåttergillet 1	Kohagsgatan 80-118	1993	101	8 017			57	72	23 337	74 144	97 481
Slåttergillet 2	Kohagsgatan 36-78	1994	124	9 315			54	83	26 073	86 161	112 234
Slåttergillet 3	Kohagsgatan 119				1	1 315					
Slåttergubben 1	Oxhagsgatan 75	1991	32	2 716	8	1 598	16		9 801	29 313	39 114
Slåtterkarlen 1	Oxhagsgatan 57-61				5	3 442					
Slåtterräfsan 1	Oxhagsgatan 1-25	1989	52	3 872	2	1 453	29	32	11 874	39 000	50 874
Slåttertiden 1	Kalvhagsgatan 30		60	3 078	1	500					
Slåttervallen 1	Kalvhagsgatan 34				1	1 315					
Slåttervallen 2	Kalvhagsgatan 1-37	1985	97	7 722			42	62	21 920	63 844	85 764
Slåttervallen 3	Kohagsgatan 2-34	1985	86	6 416	3	354	35	67	19 668	51 711	71 379
Slåtterängen 1	Kohagsgatan 87-117	1992	84	6 588			50	59	18 200	60 000	78 200
Slöjdpåsen 1	Oxhagsgatan 117-159	1982	123	9 717			49	71	23 370	78 928	102 298
Slöjdsalen 1	Oxhagsgatan 82-122	1983	119	9 527	1	5	63	71	26 259	76 267	102 526
Slöjdsalen 2	Oxhagsgatan 46-76	1983	95	7 225	2	98	44	42	19 904	60 126	80 030
Slöjdtimmen 1	Oxhagsgatan 77-113	1984	101	7 627			47	55	21 737	61 875	83 612
Smultronkorgen 1	Lahagsgatan 1-43	1990	121	9 371	1	28	53	101	25 486	85 116	110 602
Smultronkorgen 2	Oxhagsgatan 2-42	1989	121	8 960	2	497	54	49	24 724	79 192	103 916
Smultronplantan 1	Hästhagsgatan 1-39	1991	100	8 188			48	72	20 361	73 045	93 406
Smultronplantan 2	Lahagsgatan 4-40	1990	100	7 603			45	59	20 091	67 969	88 060
Smultronstället 1	Lahagsgatan 2	1978			3	1 285			2 386	2 478	4 864
Småskolan 2	Oxhagsgatan 161				2	5 477					
Spädbarnet 1	Hästhagsgatan 41	2022	39	2 891			62				
Stensholm 1:731	Rättarevägen 20	2015	23	1 603				27	4 006	24 600	28 606
Stensholm 1:756	Klockarlyckan 9-39	2017	30	1 432					3 620	29 999	32 620
Stensholm 1:757	Sotåsgatan 1,3,5	2020	47	2 949				43	8 400	49 000	57 400
Storskolan 1	Oxhagsgatan 63-73				3	7 688					
Tabellen 1											
Tankbilen 1											
Taxin 1	Ebba Ramsays väg 31	1956	3	180					765	1 318	2 083
Taxin 2	Ebba Ramsays väg 91	2023					114				
Torget 1											
Trafiken 1											
Traktorn 1											
Traktorn 2	Ceciliagatan 26 m fl	2017	30	2 037				31	10 800	39 000	49 800
Trampbilen 1											
Transporten 1											
Trehjulingen 1											
Trillan 1											
Trucken 1	Ceciliagatan 1-7 m fl	2017	100	6 746	2	680		137	34 897	133 000	167 897
Tröskverket 1	Strandängsgatan 12-16	2021	48	3 630			66		15 200	74 673	89 873
Tunneln 1											
Turlistan 1											
Tåget 1	Ceciliagatan 2-12	2015	79	6 343	1	40		30	33 052	120 391	153 443
Union 2	Linnégatan 2										
Union 14	Drottninggatan 25	1984	70	3 163	6	693			16 684	38 400	55 084
Vanten 1	Birkagatan 8	1962			11	7 021		93	12 400	27 000	39 400
Vanten 2	Birkagatan 10	1961	59	4 386	8	1 058	14	141	22 389	39 871	62 260
Vanten 3	Birkagatan 12 B				8	1 597					
Vapnet 6	S Apollovägen 39	1990	6	458				6	2 052	4 083	6 135
Vasa 1	Orionvägen 11-25	1956	92	5 020					23 200	44 000	67 200

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler		Garage	P-platser	Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²			Mark	Byggnad	Totalt
Vasa 2	Polstjärnevägen 43	2015	32	2 215				39	10 200	38 000	48 200
Vasallen 1	Banérvägen 5, 11-29	1957	95	5 840	2	222	8		27 882	49 451	77 333
Vasallen 2	S Apollovägen 42, 44	2011	49	3 458				37	16 200	58 000	74 200
Vasen 1	Birkagatan 14-18	1960	96	5 382			26	49	25 680	50 621	76 301
Vasen 2	Birkagatan 20-26	1959	111	6 713	2	358	24	60	31 963	60 305	92 268
Vasen 4	S Apollovägen 32-38	1959/60	116	7 024			33	97	34 097	63 781	97 878
Vejden 1	Koriandervägen 16-30	2018	48	3 240				18	18 400	63 000	81 400
Venuskon 2	Birger Jarlsgatan 21-29 m fl	1957/58	342	20 347	9	410	84	274	98 443	175 461	273 904
Westfalen 3	Birger Jarlsgatan 12	1973/83			5	831			1 884	5 272	7 156
Westfalen 5	Birger Jarlsgatan 14	1975					28	14	1 078	503	1 581
Vidöstern 2	Birkagatan 2-4	1954/55	95	5 445				15	25 600	46 807	72 407
Vidöstern 3	Birger Jarlsgatan 1-9 m fl	1954/55	201	13 093	7	731	28	58	58 503	110 251	168 754
Vidöstern 5	Duvgatan 11-93 m fl	1953	332	18 546	9	1 072	89	196	83 497	138 015	221 512
Vidöstern 6	Duvgatan 2, 10-22	1952/53	55	3 156	3	676		60	15 421	26 494	41 915
Viljan 2 (cistern)	Birger Jarlsgatan										
Vingpennan 2	Castorgatan 11, 13	2020	24	1 270				21	6 400	24 600	31 000
Västerbotten 1	Polstjärnevägen 11-41	1956	118	6 760					31 000	61 083	92 083
Västerås 1	Polstjärnevägen 2-6 m fl	1956	101	5 677			16	21	26 000	47 000	73 000
Äppelbladet 3	Igelkottsvägen 14-16	2019	22	1 072					8 400	21 000	29 400
Öbon 1	Kärrhöksgatan	1969						94	2 842	0	2 842
Önskedrömmen 5	Kärrhöksgatan	1969					155	305	788	2 059	2 847
Önskedrömmen 6	Kärrhöksgatan	1969						149			
Önskedrömmen 7	Kärrhöksgatan	1971					176	316	819	2 364	3 183
Önskedrömmen 8	Kärrhöksgatan 90-102	1969	341	9 559	1	14			21 400	102 023	123 423
Önskedrömmen 9	Kärrhöksgatan 80-88	1969	259	7 974					17 600	81 000	98 600
Önskedrömmen 10	Kärrhöksgatan 56-64	1968	89	6 906	5	287			17 476	47 594	65 070
Önskedrömmen 11	Kärrhöksgatan 68-76	1968	102	6 492	1	1 363			13 994	51 693	65 687
Önskedrömmen 13	Kärrhöksgatan 46-54	1968	104	6 592	1	696			16 435	62 414	78 849
" (kiosk)									47		47
Önskedrömmen 14	Kärrhöksgatan 78				1	506					
Önskedrömmen 16	Kärrhöksgatan 24-30	1969	66	4 770	1	257			11 508	33 830	45 338
Önskedrömmen 17	Kärrhöksgatan 34-42	1969	83	5 936	3	237			14 186	41 507	55 693
Önskedrömmen 19	Kärrhöksgatan 14-22	1969	80	6 135					11 800	42 000	53 800
Önskedrömmen 21	Tornfalksgatan 1-11		62	3 825	9	3 099					
Önskedrömmen 22	Kärrhöksgatan 4-12	1969	89	6 135					14 600	42 000	56 600
Önskemålet 1	Tornfalksgatan 2-12	1969	125	7 647					18 400	54 000	72 400
Önskemålet 3	Fiskgjusegatan 2-8	1970	70	4 975					11 800	34 000	45 800
Önskemålet 5	Fiskgjusegatan 10-16	1970	71	5 070					11 800	35 000	46 800
Överlåtelsen 1	Havsörnsgatan	1970					25	62	231	751	982
Överlåtelsen 2	Havsörnsgatan	1971					94	122	3 375	1 540	4 915
Överlåtelsen 3	Havsörnsgatan 117-123	1971	81	5 820					13 400	41 000	54 400
Överlåtelsen 7	Havsörnsgatan 103-109	1971	81	5 790	2	131			13 550	40 477	54 027
Överlåtelsen 9	Havsörnsgatan 133-139	1970	81	5 924					13 800	41 000	54 800
Överlåtelsen 10	Havsörnsgatan 151-159	1970	99	7 675	3	297			18 658	53 715	72 373
Överlåtelsen 11	Pärlugglegatan 7				1	823					
Överlåtelsen 12	Havsörnsgatan	1971					82	83	3 300	1 293	4 593
Överlåtelsen 13	Havsörnsgatan 141-149	1970	103	7 280					17 200	51 000	68 200
Överlåtelsen 14	Havsörnsgatan 125-131	1970	76	5 570	1	347			13 616	40 228	53 844
Överlåtelsen 15	Havsörnsgatan 99-101 m fl	1971	45	3 770	1	516			9 110	27 471	36 581
Överläraren 2	Sparvhöksgatan 3 m fl				4	12 701					
Överläraren 5	Sparvhöksgatan 1	1972			25	5 996			6 200	19 000	25 200

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler		Garage	P-platser	Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²			Mark	Byggnad	Totalt
Överläraren 5	Sparvhöksgatan 1	1972			24	5 708			6 200	19 000	25 200
Övermannen 1	Havsörnsgatan	1971					107	136	3 300	1 677	4 977
Övermannen 2	Havsörnsgatan	1972					105	132	245	1 564	1 809
Övermannen 4	Havsörnsgatan 5:13	1972	103	7 298					17 000	50 000	67 000
Övermannen 7	Havsörnsgatan 17:25		86	4 865	2	988					
Övermannen 8	Havsörnsgatan 45:51	1972	71	5 058					11 600	35 000	46 600
Övermannen 10	Havsörnsgatan 63:69	1971	82	5 995					14 200	42 000	56 200
Övermannen 12	Havsörnsgatan 89:97	1971	102	7 972					18 800	55 000	73 800
Övermannen 15	Havsörnsgatan 85:87	1971	47	3 770					8 600	26 000	34 600
Övermannen 16	Havsörnsgatan 77:83	1971	81	5 820					13 400	41 000	54 400
Övermannen 18	Havsörnsgatan 33:43	1972	125	7 736					18 400	55 000	73 400
Övermannen 19	Havsörnsgatan 55:61	1972	82	5 854					13 800	41 000	54 800
Övermannen 20	Havsörnsgatan 3	1972			2	735		32	883	2 045	2 928
Övermannen 21	Havsörnsgatan										
SUMMA			8 915	576 427	262	85 980	2 583	4 214	2 245 217	5 624 683	7 869 900





Att arbeta med människors boenden är en av de mest komplexa uppgifterna jag känner till. Komplexiteten beror på att boendet kan inbegripa precis allt. Men, det är klart, vill man hålla uppdraget som fastighetsägare enkelt så handlar det om att tillhandahålla välskötta fastigheter med fina lägenheter och allmän ordning och reda. Det kommer man långt på.

- Raymond Paska, VD Vätterhem

