

# ÅRSREDOVISNING 2025





Formgivning och grafisk produktion: IRMA AB  
Foto: Concret Reklam, Noor Studio, IRMA AB, Anna Hållams, Vätterhems bilder  
Tryck: Taberg Media Group



# Innehåll

|                                                                           |               |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Verksamhetsberättelse .....</b>                                        | <b>4</b>      |
| VD har ordet.....                                                         | 6             |
| Årsberättelse.....                                                        | 9             |
| Våra värderingar.....                                                     | 10            |
| Vätterhems mål.....                                                       | 11            |
| Våra verksamhetslokaler.....                                              | 12            |
| Vätterhem i siffror.....                                                  | 14            |
| Våra förvaltningsområden.....                                             | 15            |
| City.....                                                                 | 16            |
| Österängen.....                                                           | 20            |
| Råslätt.....                                                              | 24            |
| Öxnehaga.....                                                             | 28            |
| Stadsutvecklingsplaner.....                                               | 32            |
| <br><b>Hållbarhetsredovisning .....</b>                                   | <br><b>34</b> |
| Allmänna upplysningar.....                                                | 36            |
| Klimatförändringar.....                                                   | 46            |
| Resursanvändning .....                                                    | 50            |
| EU-taxonmirapportering.....                                               | 54            |
| Sociala upplysningar.....                                                 | 58            |
| Styrningsrelaterade upplysningar.....                                     | 62            |
| Bilagor.....                                                              | 64            |
| <br><b>Förvaltningsberättelse.....</b>                                    | <br><b>66</b> |
| Bolagets verksamhet.....                                                  | 68            |
| Fastigheter.....                                                          | 70            |
| Verksamhet under räkenskapsåret.....                                      | 72            |
| Finansiering .....                                                        | 74            |
| Nettoomsättning och resultat.....                                         | 75            |
| Utsikter för framtiden.....                                               | 76            |
| Risk- och känslighetsanalys.....                                          | 77            |
| Styrelse, revisorer och ledning.....                                      | 78            |
| Förslag till vinstdisposition.....                                        | 80            |
| <br><b>Ekonomiska rapporter.....</b>                                      | <br><b>82</b> |
| Flerårsjämförelse.....                                                    | 84            |
| Resultaträkning.....                                                      | 85            |
| Balansräkning.....                                                        | 86            |
| Förändringar av eget kapital.....                                         | 88            |
| Kassaflödesanalys.....                                                    | 88            |
| Redovisnings- och värderingsprinciper.....                                | 89            |
| Definitioner.....                                                         | 90            |
| Noter och tilläggsupplysningar.....                                       | 91            |
| Revisionsberättelse.....                                                  | 98            |
| Revisorns yttrande avseende den<br>lagstadgade hållbarhetsrapporten ..... | 100           |
| Granskningsrapport.....                                                   | 100           |
| Fastighetsförteckning .....                                               | 101           |

# Verksamhetsberättelse

## 2025 byggde vi fundamentet för framtiden.

**2025 markerade starten på Vätterhems** nya riktning, med utgångspunkt i våra kärn-fokusområden - hyresgäster, medarbetare och fastigheter. Efter att ha fastställt uppdaterade verksamhetsmål året innan började vi under året att konkretisera och bryta ned målen till våra olika områden och avdelningar.

**Ett av årets viktigaste steg var att** påbörja arbetet med Vätterhems stadsdelsplaner. Planerna blir en central del i hur vi utvecklar våra stadsdelar framåt, då de ger en strukturerad och evidensbaserad grund för både förvaltning och utveckling. Genom dem kan vi rikta våra insatser mer träffsäkert och skapa större nytta för både boende och verksamheter.

**Resultatet från medarbetarundersökningen 2024** visade att vi behövde stärka såväl medarbetarskap som ledarskap. Under 2025 begav vi oss tillsammans ut på en utvecklingsresa. Genom fem workshops fördjupade vi oss i drivkrafter, värderingar och ömsesidiga förväntningar. Arbetet ledde fram till vårt medarbetarskapslöfte och ledarskapslöfte,

symboliserat som ett hus, som presenterades under årets medarbetardagar, som i år var förlagda på Isaberg och där all personal deltog. Syftet med löftena är att skapa ett gemensamt förhållningssätt och tydlighet i vad vi kan förvänta oss av varandra, oavsett roll.

**Under året fortsatte vi vårt arbete med trygghet** en av våra viktigaste frågor. Arbetet omfattade bland annat stärkt brandskydd, införande av porttelefoner, förbättrad belysning vid otrygga platser, utökad samverkan och förbättrad krisberedskap. Tillsammans utgör dessa insatser en viktig grund för en tryggare vardag för både medarbetare och hyresgäster.

**Vi har även under året blivit några fler i** och med inflyttningen i det nybyggda kvarteret Slättertiden på Öxnehaga, där 108 nya lägenheter nu står klara, mitt i Höjden av trivsel.

**Detta är bara början på ett nytt kapitel, men en början som sätter riktningen för de år som kommer.**





## Innehåll

- VD har ordet
- Årsberättelse
- Våra värderingar
- Vätterhems mål
- Våra verksamhetslokaler
- Om Vätterhem
- Våra förvaltningsområden
  - City
  - Österängen
  - Råslätt
  - Öxnehaga
- Stadsutvecklingsplaner



# Ett år av utveckling och framtidsarbete

2025 har varit ett år fyllt av förändring, investeringar och viktiga steg för framtiden. Från nya system och digitala tjänster till nyproduktion, stadsdelsutveckling och ett fortsatt starkt fokus på hyresgäster och medarbetare – arbetet med att utveckla Vätterhem har fortsatt i högt tempo!



**Vilket år fyllt av energi och leveranser** men också skrott och glädje som vi håller på att lägga bakom oss. Förra verksamhetsåret kämpade vi oss igenom ett jättearbete när vi bytte vårt fastighetssystem, över 7000 arbetstimmar bara i det arbetet. Där och då hoppades vi på att vi skulle kanske lugna tempot i verksamheten under 2025. Ytterst tveksamt om vi lyckats med det. Men det arbete vi bedriver parallellt med vårt ordinarie grunduppdrag är en viktig del i att framtidssäkra vår verksamhet. Det måste få ta sitt utrymme så länge det inte inskränker på vår service till hyresgästerna. Snarare kanske till och med förbättrar den.

**Vad gäller vårt nya fastighetssystem** har arbetet fortsatt under året med ytterligare marknadsföring av Mina sidor-funktionen inklusive digital felanmälan där hyresgästen kan följa varje steg i sitt ärende. Vi har även fortsatt utveckla systemet vidare med fler funktioner, bland annat interna ärenden i ärendehantering och energistyrning. Inom ytterligare ett par år ska dessutom allt fastighetsunderhåll planeras i samma system. Det finns kvar att göra här men det får vi i vår sanna långsiktiga anda se mer som ett maratonlopp än ett årsprojekt.

**Årets kanske mest riskfyllda förändringsarbete** var utan tvekan bytet av TV-lösning i våra samtliga lägenheter. Att röra eller rentav störa TV-utbudet brukar inte vara uppskattat, det minns vi från förra gången det begav sig. Så det var med en viss anspänning som vi i december förra året rullade i gång det enorma arbetet med att byta TV-utrustning i alla våra närmare 9200 lägenheter. Vi planerade för säkerhets skull att fortskrida en stadsdel i taget för att ge oss möjligheten att justera arbetet utifrån erfarenheterna från varje hus och kvarter som färdigställdes. Vi satsade på detaljerad förberedelse innan uppstart och flera månader av förarbete verkar ha gett effekt, vår upplevelse är att övergången till Telias utbud har skett mycket smidigare och mer störningsfritt än senaste gången. Dessutom har jag fått till mig under året från flera av våra hyresgäster att det nya TV-utbudet är mycket uppskattat. Att det sedan är fler än 2000 av våra lägenheter som använder det kostnadsfria 5/5 Mbit/s bredbandet som ingår i hyran, det förstärker bara känslan att även detta arbete har bidragit till ännu lite mer Hem för Livet för våra hyresgäster. Det var precis det som var avsikten.

**På tal om våra hyresgäster, under 2025** har de faktiskt blivit några fler för under våren har vi nämligen haft inflyttning till nybyggda kvarteret Slättertiden på Öxnehaga. 108 nya lägenheter mitt i höjden av trivsel, som vi också brukar benämna vår fina Öxnehaga. Lägenhetsbeståndet och därmed också hyresgästbeståndet har vuxit lite till och även om det i skrivande stund inte är några nybyggnationer igång så är planen att under kommande år fortsätta tillskapa ytterligare lägenheter för Jönköpingsborna. Just pusslet

kring den framtida nyproduktionen har varit ett betydande inslag i vår arbetsvardag under året utifrån både höga byggkostnader och även skiftande demografi med bland annat minskat barnafödande och migration. Men 2026 kommer vi fortsätta bygga och så får vi fortsätta läsa av marknaden inför framtida byggbeslut.

**När vi ändå är inne på nyproduktion**, det är väldigt viktigt att vi hela tiden är lyhörda såväl till marknaden – nya presumtiva hyresgäster, men även till de nya hyresgästernas upplevelse efter inflytt. Så en av årets höjdpunkter, för att inte kalla det för "tentamensbetyg" var nyproduktionsenkätens resultat för hyresgästerna på Strandängstorget. Inflyttningen till de drygt 160 lägenheterna på Strandängstorget har varit en av de mest omfattande under de senaste åren och därför var det extra angeläget att följa upp det med en nyproduktionsenkät. Att mäta är att veta och det blev extra glädjande att få veta att 92,6% av hyresgästerna på Strandängstorget är nöjda eller mycket nöjda med sitt nya boende, nästan 7% över sverigesnittet för nyproduktion. En mycket välkommen bekräftelse på att vi jobbar rätt och enkäten har även fångat upp en del förbättringsförslag så att vi kan fortsätta utveckla oss och vårt arbetssätt.

**Man ska absolut inte underskatta** magkänslan, det är viktigt att saker och ting ska kännas rätt, men jag brukar ändå framhålla att de bästa besluten ofta utgår ifrån fakta. Och mätvärden är bland det bästa faktaunderlaget. Så i den andan har vi under året också genomfört en ny kommunikationsenkät, för att få fram fakta om hur vi på bästa sätt ska nå våra hyresgäster. Det gläder oss mycket att konstatera att 86% av hyresgästerna är nöjda eller mycket nöjda med vår kommunikation. Samtidigt får vi genom enkäten en del förbättringsförslag, bland annat kring innehållet i våra områdesdagar. Det tar vi med oss när nästa upplaga nu ska planeras.

**Mycket hårda fakta så här långt** i summeringen av året, system, byggnader, mätningar mm. Men vi ska inte förglömma den enskilt viktigaste ingrediensen i receptet för att vara en av Sveriges bästa hyresvärdar, nämligen ett fantastiskt lag av mycket engagerade medarbetare som varje dag gör allt och lite till för att hyresgästerna ska trivas ännu lite bättre hos oss. Så här är det ännu viktigare att vi arbetar med utveckling i form av utbildningar, bättre verktyg mm för att skapa de bästa förutsättningarna. Årets stora framåtkliv i detta arbete var avslutningen av ett 18 månader långt program för utveckling av både ledarskapet och medarbetarskapet, ett avslut som mynnade ut i två löften. Ett ledarlöfte och ett medarbetarlöfte. Vi har alltid haft goda strukturer och dokumentation för vad som ska göras, varje dag, varje vecka och så vidare. Men vi hade kanske inte pratat så mycket om hur en Vätterhemmare ska vara. Det besvarar vi nu med våra löften där vi alla tillsammans



har definierat vilka attityder och beteenden vi vill ska känneteckna vårt lag. För även mycket bra kan bli ännu lite bättre.

**Ytterligare ett bevis för bra som** kan bli bättre är vårt pågående arbete med stadsdelsplaner för alla våra stadsdelar som är fortsättningen på vårt strategiarbete efter visionen och de långsiktiga målen. Vi har en hög underhålls- och investeringstakt i våra befintliga fastigheter med närmare 350 miljoner kronor årligen. Tänker man ett tioårsperspektiv handlar det om närmare en miljard kronor! Per stadsdel alltså. Så det är kanske inte så konstigt om vi, i tillägg till vår egna kännedom om stadsdelarnas och fastigheternas behov, nu använder även beprövad forskningsmetodik för att snickra fram faktagrundade långtidsplaner för våra stadsdelar. Strandängen var pilot och där är vi nästan klara. För Råslätt, Österängen och Öxnehaga är målet att ha planerna klara innan utgången av 2026.

**Summeringen av året börjar bli alltför** lång, men trots det måste jag nämna ett arbete till som har stor strategiskt betydelse, arbetet med systematisk hyressättning. Att sätta hyror i fastigheterna är ett konststycke i sig där hänsyn ska tas till yta, utrustning, utsikt mm. Att det sedan ska stämma överens i ett bestånd med fyra stadsdelar och dryga 150 fastigheter, det ökar förstås komplexiteten ytterligare. Men nu har vi bestämt oss, trots den betydande omfattningen i detta arbete, att det är dags. Dags att se över hyressättningen i hela vårt bestånd med utgångspunkt i hyresgästernas värderingar kring lägenhetens utrustning, läge mm. Ett mycket omfattande arbete som sagt, som påbörjats under året och kommer fortsätta under hela 2026 och förmodligen även 2027, men som kommer leda till långsiktigt kvalitetssäkrad hyressättning över hela beståndet.

**Vätterhems årsredovisning är en av** mina absoluta favorittrycksaker av en anledning, den ger nämligen en samlad och komprimerad bild av ett helt verksamhetsår. Dessutom med ett antal fokusområden. För 2025 vill jag passa på att lyfta särskilt vår hållbarhetsredovisning, som nu har genomgått en fullständig transformation. Årlig hållbarhetsredovisning har vi sammanställt i många år nu, men från och med verksamhetsåret 2025 ska detta ske i enlighet med CSRD-direktivet. En omställning som nu i huvuddrag är verkställt, men som vi började förbereda redan för två år sedan. Och när den nya redovisningen nu är på plats hoppas vi att du får en ännu tydligare och framförallt mer jämförbar bild av vårt hållbarhetsarbete.

**Om jag avslutningsvis ska försöka** mig på att sammanfatta året i en enda mening så blir det att nöjda medarbetare fortsatt skapar nöjda hyresgäster, som skapar en långsiktigt hållbar ekonomi, som ger förutsättning för stadsdelsutveckling och nyproduktion.

**Ett stort tack till alla våra hyresgäster,** medarbetare, leverantörer och partners för ännu ett framgångsrikt år. Och till dig, som just nu håller vår årsredovisning i din hand, önskar vi alla på Vätterhem riktigt trevlig läsning!



**Raymond Paska**  
VD Vätterhem







# Trygghet och säkerhet

**Under verksamhetsåret har** Säkerhetsavdelningen fortsatt att utveckla Vätterhems säkerhets- och trygghetsarbete med ett långsiktigt och förebyggande fokus. Arbetet har främst inriktats på brandskydd, samverkan, kompetensutveckling och stärkt krisberedskap.

**En viktig del har varit** fördjupad samverkan med Polismyndigheten och kommunala förvaltningar. Genom regelbundna möten, analyser och informationsutbyte har den gemensamma lägesförståelsen förbättrats, vilket möjliggjort mer proaktiva insatser inom trygghetsområdet.

**Brandskyddsarbetet har stärkts genom** ett samlat grepp om samtliga brandlarm- och sprinkleranläggningar. Alla anläggningar har revisionsbesiktigats enligt gällande krav och identifierade brister har åtgärdats. Nya serviceavtal, leverantörer och utbildningsinsatser för personalen har bidragit till en mer enhetlig och kvalitetssäkrad struktur för drift och uppföljning. En ny organisation för anläggningsskötare har införts med tydlig ansvarsfördelning, och obligatoriska kontroller hanteras åter i egen regi, vilket minskar sårbarheten i förvaltningen.

**Vätterhems krisledningsgrupp har** vidareutvecklats genom uppdaterade planer, tydligare ansvar och utbildning, vilket

har stärkt bolagets förmåga att hantera allvarliga händelser på ett effektivt och samordnat sätt.

**Kompetensutveckling har varit** prioriterad. Under 2025 har samtliga medarbetare genomgått utbildning inom hot, våld och otillåten påverkan för att öka riskmedvetenheten, stärka den personliga säkerheten, tydliggöra rutiner för incidenthantering och minska sårbarheten.

**Under året har även nya** arbetssätt införts för att effektivisera Securitas arbete i fastigheterna, parallellt med en översyn av lås- och passagesystem. Målet är att skapa mer enhetliga, säkra och användarvänliga lösningar som stärker tryggheten för både hyresgäster och medarbetare.

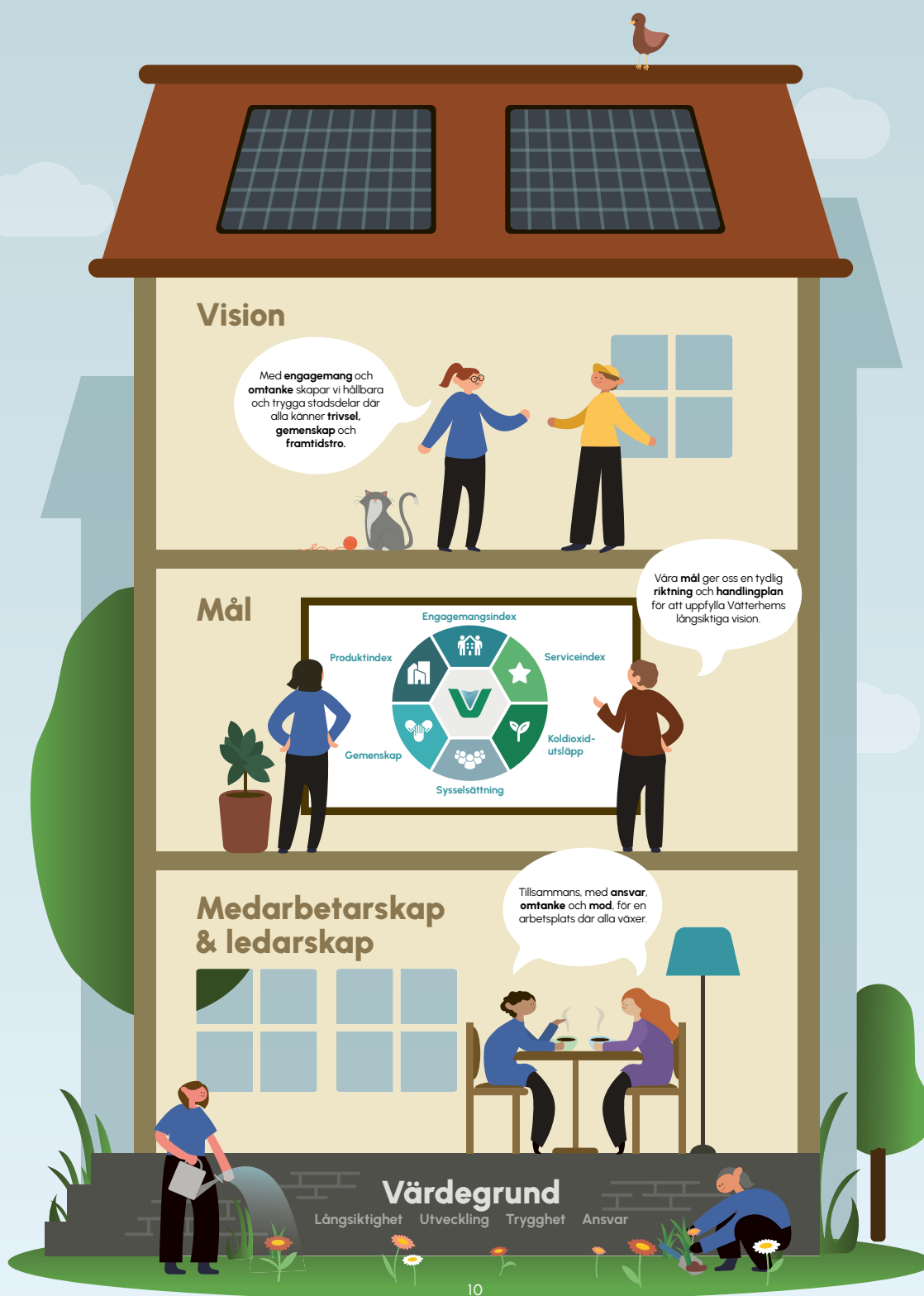
**Mot bakgrund av ett förändrat** omvärldsläge har beredskapsarbetet inför kris- och samhällsstörningar intensifierats under 2025 och kommer att fortsätta, med målsättningen att säkerställa en robust verksamhet även vid allvarliga påfrestningar.

**Martin Tornell**  
Säkerhetschef

# Våra värderingar

Våra värderingar vilar på fyra hörnpelare: Långsiktighet, Utveckling, Trygghet och Ansvar.

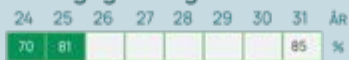
Alla som arbetar på Vätterhem agerar utifrån vårt Ledar- och medarbetarlöfte, som speglar attityder och beteenden vi värdesätter. Under 2024 tog vi fram en vision som ger långsiktig riktning för hela verksamheten, och utifrån den har sex målsättningar vuxit fram, som ska leda oss mot att uppfylla visionen år 2031.



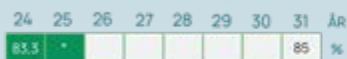
# Vätterhems mål

I en verksamhet av Vätterhems dignitet fattas varje enskild timme hundratals beslut, större eller mindre sådana. Att ha en tydlig riktning i form av vision och tillhörande strategiska mål ger hela organisationen stöd och vägledning för alla de vardagliga besluten, så att dessa bidrar till hela verksamhetens önskade förflyttning.

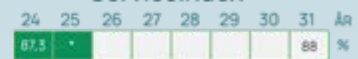
## Engagemangsindex



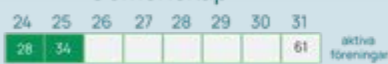
## Produktindex



## Serviceindex

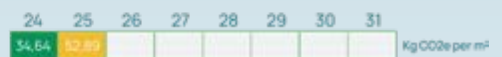
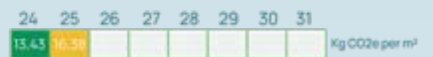


## Gemenskap

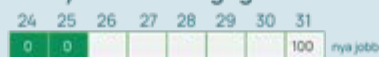


## Koldioxidutsläpp

-50% Utsläpp verksamheten  
-25% Indirekta



## Sysselsättningsgrad



\* Inga nya siffror, enkäten görs vartannat år.





# Våra verksamhetslokaler

## Vi utvecklar ständigt våra lokaler och verksamheter

För oss är det viktigt med levande och attraktiva stadsdelar med ett brett och varierat serviceutbud som möter olika behov.

### Österängen

I **Österängen affärscentrum** har norra och östra entrén rustats upp för att skapa en mer välkomnande miljö för besökare. Tidigare vakanta lokaler har fått nya hyresgäster. Café Mangos lokaler har byggts om för att skapa bättre förutsättningar för en modern caféverksamhet.

Ett antal lokaler i **flerbostadshusen** i Österängen har byggts om till lägenheter. Omvandlingen har gjorts för att möta efterfrågan på bostäder samt för att samla den kommersiella verksamheten till centrumområdet, vilket ger bättre flöden och ett mer sammanhållet utbud.

### Öxnehaga

I **Öxnehaga har Fribo**, gruppboende, utökat sin verksamhet genom att ta flera befintliga bostäder i bruk.

### City

På **Lantmätargränd i City** har Trånghalla Pizzeria etablerat sin verksamhet. I delikatessbutiken erbjuds pizza-kit för hemmabruk samt ett brett sortiment av ost, charkuterier, oliver och andra delikatesser.

### Strandängen

På **Strandängstorget finns** sedan tidigare Salong Harmoni och Nordic Wellness. Under året har även Bada Bing & Friends öppnat dörrarna till sin nya restaurangverksamhet med en varierad meny som inkluderar burgare, sushi, pizza, pasta och bowls.





## Råslätt

**När vårdcentralen i Råslätt** flyttade till nya lokaler frigjordes utrymme för nya verksamheter på Tornfalksgatan 11. På bottenplan har Statens Servicecenter etablerat sig och erbjuder service inom e-tjänster och myndighetsinformation. Här finns också Shiris Skönhetsklinik. I fastigheten finns dessutom Victor Egerbo Art, som skapat en mötesplats för konstnärliga uttryck, samt CoDrive, en hubb för företagande, nätverkande och inspiration. Arena Matchning har också flyttat in och arbetar med att sammanföra arbetssökande och arbetsgivare genom sitt omfattande kontaktnät i samverkan med Arbetsförmedlingen.

**I Råslätt affärscentrum utökar** Willys sin lokalyta för att möta servicebehovet i området. I samband med detta kommer butiken även att möjliggöra upphämtning av beställningar gjorda via deras e-handel, vilket ger boende en mer flexibel och tillgänglig köppplevelse. Ombyggnationen inleddes i februari 2025 och beräknas pågå till oktober 2026, då den nya butikslösningen ska stå färdig.

Bada Bing & Friends på Strandängstorget i Jönköping.



På Lantmätargränd i city har Trånghalla Pizzeria etablerat sin verksamhet.



# Vätterhem i siffror



## Omsättning

921 092 tkr



## Medarbetare

207 st



## Hyresgäster

18 500 st



## Fastigheter

169 st



## Lägenheter

9 161 st



## Verksamheter

215 st



## Serviceärenden 2025

34 803 st



## Bostadssökande i kö

47 494 st



## Återtagna lägenheter

45 st



## Sommarjobbare

77 st



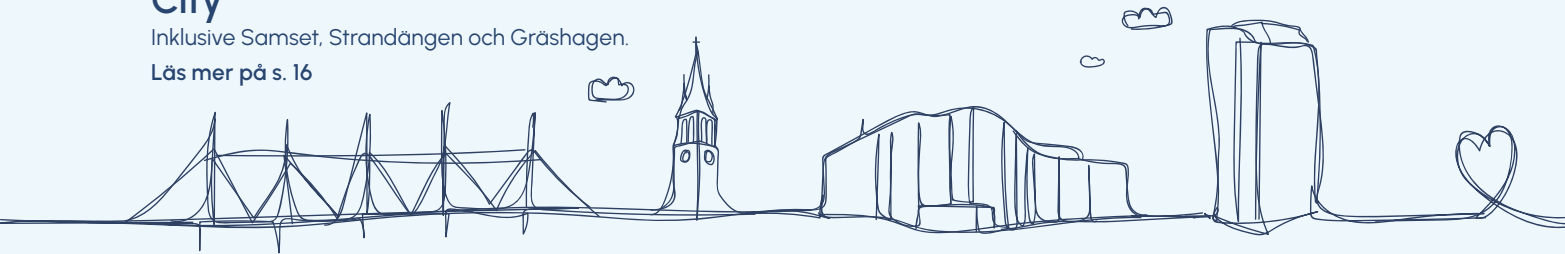
# Våra förvaltningsområden

Från 1800-talshus till nyproduktion. Från trähus till högmodern stil. Från ettor till femmor. Vätterhems 2 478 lägenheter i City (inkl. Strandängen och Samset), 2 870 lägenheter i Råslätt (inkl. Ljungarum), 1 836 lägenheter i Öxnehaga (inkl. Fagerslätt och Huskvarna) och 1 977 lägenheter i Österängen (inkl. Kungsängen och Ekhagen) erbjuder stor variation. Med närhet till stadens puls liksom Vätterns svalka, parkernas lugn och skogarnas rekreation.

## City

Inklusive Samset, Strandängen och Gräshagen.

Läs mer på s. 16



## Österängen

Inklusive Ekhagen, Fagerslätt och Kungsängen.

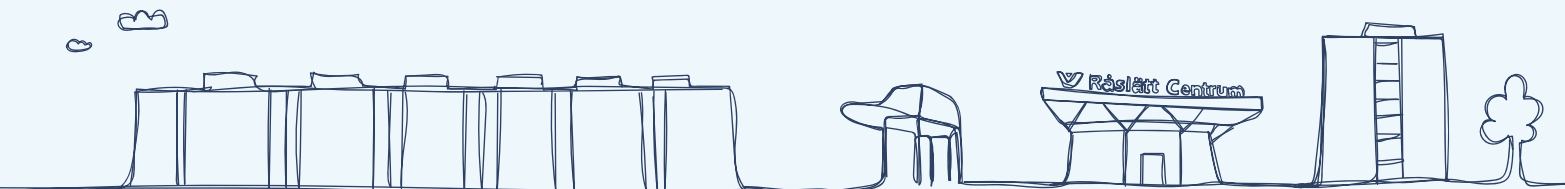
Läs mer på s. 20



## Råslätt

Inklusive Ljungarum.

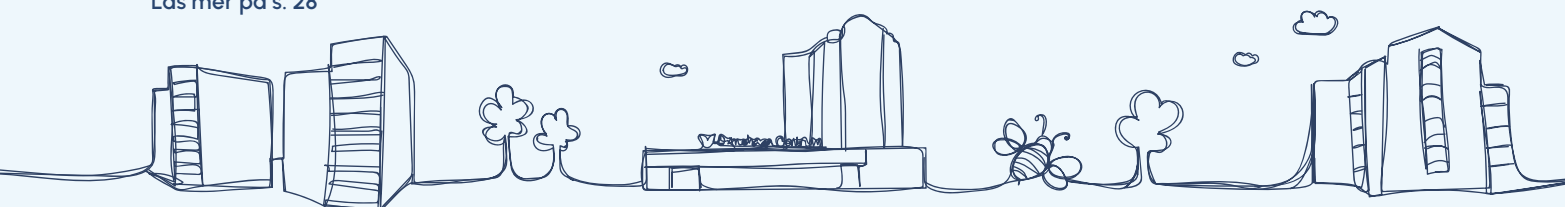
Läs mer på s. 24



## Öxnehaga

Inklusive Huskvarna centrum.

Läs mer på s. 28





## Välkommen till City

Under förvaltningsområde City samlas flera av våra stadsdelsområden. Utöver lägenheterna i citykärnan ingår även Samset, Strandängen och Gräshagen. Tillsammans bildar dessa områden ett brett och varierat bestånd som sträcker sig från centrala stadsmiljöer till naturnära boenden med Vättern som granne.

Det som utmärker citybeståndet är variationen i både fastigheter, utformning och arkitektur. Byggnaderna representerar olika tidsperioder, vilket ger dem karaktär, samtidigt innebär det en utmaning eftersom det kräver att vi planerar underhåll noggrant och genomför rätt åtgärder vid rätt tidpunkt.

### Så arbetar vi för att nå Vätterhems mål i City

**På vårt område arbetar vi** kontinuerligt för att nå Vätterhems övergripande mål. För att hjälpa till med att nå våra miljömål fasar vi successivt ut maskiner som drivs med fossila bränslen och övergår till eldrift. Vi byter även ut all belysning mot LED-belysning för att spara energi.

**Vi arbetar även med att** höja engagemangsindexet där målet mäts utifrån personalens trivsel och engagemang. Detta jobbar vi med genom att vara lyhörda, ge konstruktiv feedback och skapa utrymme för dialog och utveckling. Alla kollegor ska känna sig sedda och delaktiga. För att stötta detta har vi utvecklat en mötesstruktur som är anpassad efter målgruppen och de behov som finns bland personalen på City.

## Så arbetar vi med hyresgästenkäten

Vi har väldigt goda resultat med ett serviceindex på över 90%, vilket vi är väldigt glada för samtidigt som vi jobbar med ständiga förbättringar och bibehålla vår höga kvalitet.

Då vi arbetar långsiktigt med våra mål så vi har under 2025 behållit målen vi satte 2024 utifrån Hyresgästenkätresultatet. Målen är främst kopplade till frågor kring bemötande och återkoppling samt rent och snyggt. **Trygghet är en punkt som vi kontinuerligt jobbar med och alltid har med på agendan.**

I frågan rent och snyggt har vi lagt fokus på våra tvättstugor.



Vi har **ökat våra ronderingar i tvättstugorna** för att säkerställa att lokalerna är rena och att städ-material finns tillgängligt för hyresgästerna.

När det gäller bemötande arbetar vi med att **kontinuerligt påminna varandra om god kommunikation**. Vi har förstärkt och kommunicerat ut några önskade beteenden bland vår personal bland annat vikten av att presentera oss när vi ring-er och att säkerställa att hyresgäster får tydlig information och uppföljning kring sina ärenden.

Arbetet med trygghet är ständigt pågående.

**Vid indikationer på otrygghet genomförs alltid en bedömning av vad som kan förbättras**, exempelvis genom att justera belysning, se över buskage eller stärka synligheten i gångstråk.



Vi har i nära samarbete med Hyresgästföreningen genomfört två trygghetsvandringar under året på området runt Liljeholmen och Fabriken. Dessa vandringar har gett värdefulla möjligheter till dialog med både den lokala Hyresgästföreningen och de boende i området. Genom samtalen har vi fått många konstruktiva synpunkter kring utemiljöer och miljöhus, insikter som är betydelsefulla för hur vi planerar och utvecklar vårt arbete framåt.



Vi har bytt låssystem till lloq på Kanalgratan, Södra Strandgatan och Smedjegatan. Det nya systemet gör det betydligt enklare att både spärra bort-tappade nycklar och skapa nya vid behov, vilket bidrar till ökad trygghet för de boende.



För att ytterligare stärka säkerheten har vi uppgraderat passagesystemet till porttelefon i fastigheterna på Björngatan 10 A, B och C. **Det ger bättre kontroll över vilka som rör sig i fastigheterna och skapar en tryggare boendemiljö.**

I dialog med hyresgästerna har vi tagit bort en lekplats på Kålgårdsgatan 3–5 och i stället **skapat en trivsamt grillplats**, som bättre möter de boendes önskemål. I de delar av City där Hyresgästföreningen är aktiv har vi också anordnat gemensamma grillkvällar, vilket har bidragit till ökad gemenskap och stärkt samarbetet mellan oss och de boende.





## Framtidsplaner för området

**Framåt planerar vi att** genomföra stamrenoveringar. För att säkerställa en effektiv och behovsstyrd process tar vi fram en prioriteringslista där vi påbörjar arbetet i de fastigheter som har störst behov. Planen är att under 2026 hinna med minst två stamrenoveringar.

**På Södra Strandgatan arbetar** vi vidare med klimatanpassningsåtgärder. Här gjuter vi upp en klack för att minska risken för att vatten rinner in på innergården. Vi ersätter gräsytor med sedum, som bättre tar hand om regnvatten, samt kompletterar området med nya dagvattenbrunnar. Målsättningen är att färdigställa projektet under 2026.

**Utöver detta planerar vi** fler klimatanpassningar för att möta framtida skyfall, motsvarande hundraårsregn. Arbetet kommer genomföras parallellt med kommunens pågående VA-separeringar.

**Vi fortsätter även utvecklingen** av Strandängen. Byggstart för nästkommande kvarter sker i sommar, vilket innebär ytterligare ett flerbostadshus som stärker området och bidrar med service i fortsatt stadsdelutveckling.

## Det bästa med året

**Vi är särskilt nöjda med** resultatet i årets medarbetarundersökning. Att 100 procent av medarbetarna på City upplever Vätterhem som en bra arbetsplats visar på en stark gemenskap och en kultur där vi stöttar varandra i vardagen. Citys resultat i Great Place to Work, med ett Trustindex på 90, bekräftar den höga tilliten inom organisationen.

**Vi är också nöjda med** renoveringen av parkeringshuset på Sandgatan. Projektet krävde en tömning av samtliga 206 platser under fyra månader, men resultatet blev mycket lyckat. Den tidigare slitna anläggningen har nu fått nytt liv och erbjuder en tryggare och mer funktionell miljö för våra hyresgäster.



**Maths Carlgren**

Förvaltningschef City





*"100 procent av  
medarbetarna på City  
upplever Vätterhem  
som en bra arbetsplats"*

- Maths Carlgren, Förvaltningschef City





FÖRVALTNINGSOMRÅDE

# Österängen



## Välkommen till Österängen

-en grön oas nära stad och natur

Österängen är en grön och trygg stadsdel med välskötta planteringar och luftiga gårdar som ger plats för uteaktiviteter och spontana möten. Området har varierad bebyggelse med olika typer av lägenheter, vilket gör området attraktivt för människor med skilda behov och önskemål. Många av bostäderna har utsikt mot Vättern eller ravinen, och goda kommunikationsmöjligheter gör det enkelt att ta sig till Asecs och centrum.

Till förvaltningsområde Österängen hör även Ekhagen, samt två fastigheter på Kungsängen. Båda områdena ligger i anslutning till Bondbergets friluftsområde, och från Ekhagen har man dessutom nära till Järabacken, så det är bara att ta skidorna på ryggen och gå till backen och åka.





## Så arbetar vi för att nå Vätterhems mål i Österängen

**Vi arbetar kontinuerligt med** både serviceindex och produktindex för att stärka kvaliteten i våra bostadsområden. Resultaten från hyresgästenkäten är en viktig del i detta arbete och ger oss underlag för förbättringar som direkt gynnar boendemiljön. Ett konkret exempel är de köksuppdateringar vi genomfört, som höjer standarden i lägenheterna.

**Som en del av våra miljömål** fortsätter vi att minska användningen av fossila bränslen. Där det är möjligt går vi över till eldrivna maskiner och fordon. Under året har vi köpt in en ny elbil för att kunna avveckla de sista gasbilarna.

**För att ytterligare minska klimatpåverkan** har vi investerat i robotgräsklippare på Ekhagen, vilket innebär att gräsklippning inte längre sker med maskiner som drivs av fossila bränslen. Vi testar nu även robotgräsklippare med GPS styrning för att kunna arbeta ännu mer effektivt och hållbart.

**Allt arbete som bedrivs i Österängen** är i linje med företagets övergripande mål. Även om vissa mål, såsom ökad satsning och ett rikt föreningsliv, ligger utanför vår direkta påverkan, jobbar vi med dem genom att skapa förutsättningar för utveckling inom dessa områden.



## Så arbetar vi med hyresgästenkäten

**I Österängen har trygghet** identifierats som ett av de utvecklingsområdena som vi vill jobba ytterligare med. Den upplevda tryggheten i området är i grunden god, men kräver ett kontinuerligt och systematiskt arbete för att säkerställa att nivån bibehålls och vidareutvecklas.

**Ett särskilt fokusområde har** varit trygghet i anslutning till gemensamma utrymmen, framför allt trapphus och tvättstugor. Interna workshops har genomförts för att identifiera förbättringsåtgärder och utveckla arbetssätt, vilket resulterade i flera bra förslag.

**Ansvarsfördelningen i tvättstugorna har** tydliggjorts, där hyresgäster ansvarar för städning efter egen användning medan vi hanterar avfall. För att stärka efterlevnaden av detta arbetar vi med ökad information och medvetandegörande via digitala kanaler såsom Mina sidor, samt informationsmaterial i trapphusen.

**Som en del av trygghetsarbetet har** rutinerna för trappstädning utvecklats, där vår personal genomför kompletterande städinsatser vid behov. Vår personal har även som ny rutin att kontrollera belysning i källare och vindsutrymmen när de ändå rör sig i de ytor. Detta arbete har resulterat i att vi har förstärkt med belysning där det funnits behov för att öka tryggheten. För att stärka tryggheten även utomhus har vi infört bommar, då det tyvärr körs mycket på gång- och cykelvägar.

**Vi har väldigt bra samverkan** med kommun, områdespolis och civilsamhälle. Så fort vi märker att det börjar bli oroligheter agerar vi snabbt, så det inte ska eskalera och bli större, exempelvis genom att sätta in extra Securitas-bevakning. Vi är även snabba med att ta bort klotter och skräp. Vid de ytor som ofta drabbas av skadegörelse sätts bevakningskameror upp.

**Ett återkommande önskemål från** hyresgästerna har varit införande av porttelefoner. Införandet av porttelefoner är ett omfattande projekt som kräver långsiktig planering och är därför planerat att vidareutvecklas under kommande åren.

## Vad planeras framåt för området?

Under 2026 fortsätter vi vårt arbete med flera långsiktiga projekt, däribland dränering och relining av avloppssystemen.

**Fönsterbytet på Polstjärnevägen**, som inleddes 2018, har nu nått mer än halvvägs. De äldre fönstren från 1980-talet har ersatts med moderna, energieffektiva och lättsköta alternativ. Arbetet med det sista höghuset på Banérvägen är nu klart. Under 2026 påbörjas arbetet på Birkagatan 2–4 och 10. Hyresgästerna har varit positiva till fönsterbytet, trots att vi behövt arbeta inne i lägenheterna under en kortare period. Klagomål om drag har minskat och de nya fönstren ger både bättre ljudisolering och enklare underhåll.

**För att stärka trygghetskänslan i området** arbetar vi även konstant med att minska nedskräpningen. Djupbehållare för rest- och matavfall kommer att installeras för att minska oordning kring miljöhusen.







## Vad är ni mest nöjda med att ha genomfört i stadsdelen under året?

**Under året har vi tagit viktiga steg** för att stärka både gemenskap och trivsel i området. Ett av våra mest betydelsefulla projekt är omgestaltningen framför Birkagården. Arbetet har genomförts i nära dialog med boende och aktörer i området, vilket har resulterat i en helt ny yta som främjar aktivitet och gemenskap.



**På önskemål från PRO har** en boulebana anlagts, och intill finns nu även en konstgräsyta som lämpar sig för lugna aktiviteter som yoga och andra rörelser. Dessa inslag har bidragit till att skapa en mer inkluderande och användbar miljö för både unga och äldre.

**Vi har även anlagt en damm** för att bättre hantera skyfall. Genom att skapa ett större fördröjningsområde kan mer vatten fördröjas innan det når centrum, vilket minskar risken för översvämningar.

**Responsen från hyresgästerna har** varit positiv. Många uttrycker uppskattning och stolthet över hur området har utvecklats. Samarbetet med entreprenören har också varit bra, och de har själva beskrivit projektet som kul, då de fått testa mycket nya saker.

**Den nya ytan är byggd för** framtiden, en plats där människor kan samlas på ett annat sätt idag än tidigare.

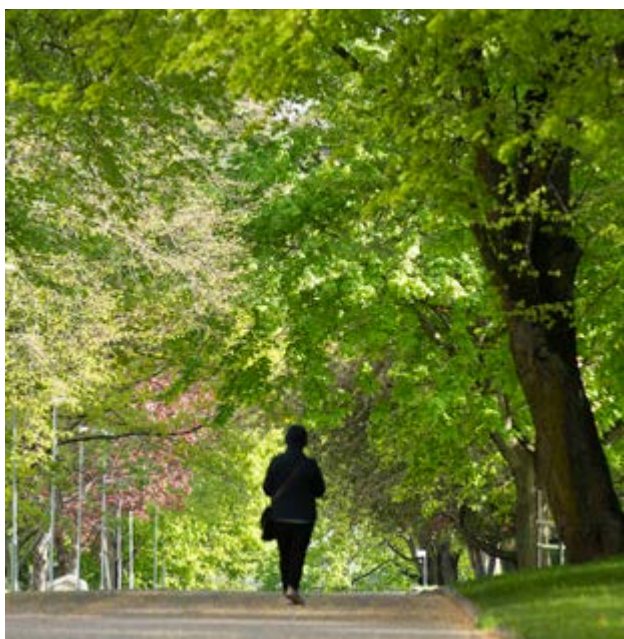


**Karolina Nordholm**  
Förvaltningschef Österängen

# Råslätt



## Välkommen till Råslätt



Råslätt är ett välskött område med många trivsamma utemiljöer med plats för både avkoppling och lek. Här finns goda möjligheter för gemenskap. Området präglas av en mångfald av människor i olika åldrar och med olika bakgrunder, något som bidrar till en rik och inkluderande boendemiljö.

**Lägenheterna är välplanerade och** varierar i storlek, vilket gör det enkelt att hitta ett hem som passar olika behov.

**Här finns ett brett serviceutbud** med ett centrum med butiker och restauranger, skolor, badhus och vårdcentral, allt på nära avstånd för en enkel vardag.



## Så arbetar vi för att nå Vätterhems mål i Råslätt

**För att bidra till Vätterhems mål** om att minska koldioxidutsläppen arbetar vi med att byta ut våra maskiner mot mer energieffektiva och eldrivna alternativ. I samband med takrenoveringar installerar vi solpaneler, vilket ökar vår egenproducerade förnybara energi och gör våra fastigheter mer hållbara. Dessa åtgärder är en viktig del av vårt långsiktiga arbete för att minska miljöpåverkan och nå uppsatta klimatmål.

**Som en del av arbetet med** att stärka engagemangsindex och utveckla vårt medarbetarskap har vi infört gemensam frukost på kontoret, något som varit ett önskemål från personalen. De medarbetare som vill delta bidrar med en mindre peng, och aktiviteten har blivit ett uppskattat inslag som stärker gemenskapen. Vi har även bildat en trivselgrupp för att skapa aktiviteter som bidrar till en bättre arbetsmiljö och stärker sammanhållningen.

**Under 2025 har vi stått inför** stora utmaningar, då ett antal medarbetare valt att gå vidare till andra tjänster. Det har krävt att vi under rekryteringsarbetet omprioriterat och fokuserat på de mest verksamhetskritiska behoven. Detta har begränsat möjligheten att arbeta fullt ut med våra mål, men de har hela tiden varit vägledande i vårt arbete.







Den 30:e oktober kom ljusfestivalen Human Lights Festival till Råslätt. Festivalen pågick hela helgen 30 oktober till 2 november och bjöd på en magisk ljusupplevelse där konstnärer från hela Europa tillsammans med boende i området skapade konst som symboliserade gemenskap, samarbete och kreativitet.

Ljusinstallationerna bjöd på en cool visuell upplevelse och på någon plats kunde besökarna själva delta i ett interaktivt verk.

## Så arbetar vi med hyresgästenkäten

**Vi jobbar i arbetsgrupper som tillsammans** med chefen analyserar resultaten från hyresgästenkäten och observationer som görs i vardagen. Utifrån detta tar gruppen fram en handlingsplan som tydligt beskriver vilka insatser som behövs för att stärka serviceindex, förbättra vår produktkvalitet och öka hyresgästernas upplevelse av trygghet och trivsel. Varje chef utarbetar sedan en plan med aktiviteter utifrån vad som ryms i underhållsbudgeten för Råslätt.

**Vi utvecklar ständigt våra utemiljöer** genom observationer och dialoger med hyresgästerna. När vi ser platser där människor naturligt möts tar vi vara på potentialen genom att förbättra miljön, skapa fler sitttytor och stärka möjligheterna till sociala möten. Vår trädgårdsavdelning arbetar snabbt och professionellt med dessa förbättringar, vilket bidrar till trivsamma och välkomnande miljöer för både boende och besökare.

**För att säkerställa en trivsamt** och välfungerande tvättstugemiljö, går vi igenom hyresgästenkätens svar och prioriterar renovering av de tvättstugor som upplevs som slitna eller där maskinerna fungerar dåligt.

**Under året har vi identifierat området** rent och snyggt från hyresgästenkäten som ett område som vi vill ska bli ännu bättre. Som en del i detta har vi sett över våra snöröjningsrutiner. Arbetet har resulterat i tydligare instruktioner för var och hur snö ska röjas. Vi har även utvecklat våra metoder för grusupptagning. För att genomföra arbetet på ett mer effektivt och trafiksäkert sätt har vi i år valt att tillfälligt stänga av våra parkeringsdäck under perioden då grusupptagningen pågår.

**Trygghet är en central del av vårt** dagliga arbete och genomsyrar hur vi tar hand om våra fastigheter och vår arbetsmiljö. För att stärka säkerheten och skapa mer ordning har vi installerat kameror i 27 av 30 källargångar. Kamerorna bidrar till att förebygga att brandfarliga föremål placeras i källarutrymmen och minskar därmed risken för bränder. Vi har även kompletterat kameraövervakningen i våra parkeringsdäck där det funnits ett behov.

**Som ett led i att ytterligare stärka** tryggheten har alla trappuppgångar låsts dagtid. På Fiskgijusegatan 2–8 har vi dessutom bytt till lloq – ett digitalt låssystem som gör nyckelhanteringen både säkrare och betydligt smidigare. Systemet ger oss möjlighet att snabbt spärra borttappade nycklar och enkelt skapa nya. I samband med låsbytet har dessa hus även fått porttelefoner, vilket ger ökad kontroll över besökare och ytterligare bidrar till en trygg boendemiljö.

**Dessutom har vi förbättrat** belysningen på platser där hyresgäster har upplevt otrygghet. På så sätt stärker vi både den fysiska miljön och upplevelsen av trygghet i området.

**För att arbeta med frågorna** från hyresgästenkäten hjälp när det behövs, få felet åtgärdat inom en rimlig tid arbetar vi med att se över hyresgästernas förväntningar och vad som är rimliga förväntningar på oss som hyresvärd. När en serviceanmälan kommer in ska hyresgästen få återkoppling inom 48 arbetstimmar. Felet behöver inte vara åtgärdat inom denna tid, men hyresgästen ska informeras om hur ärendet hanteras. En del åtgärder ska utföras av hyresgästen själv, och för att skapa förståelse arbetar vi med att informera hyresgästerna. Detta är ett pågående utvecklingsarbete som kommer ta tid.



## Framtidsplaner för området

**Vid årsskiftet 2026 påbörjar vi** renoveringen av köpcentrums entré som är mot torget och Stadsgårdsbadet. Det kommer att byggas om till en mer öppen och välkomnande yta. Den nya utformningen innehåller sittbara trappsteg och grönska som tillsammans skapar en inbjudande och naturlig mötesplats. Genom att öppna upp området stärker vi både tryggheten och trivseln i centrum.

**Vi arbetar också med** att hitta en restaurangaktör som kan bidra till ökad service och attraktionskraft i Råslatts affärscentrum.

**Vi kommer även att se över** de tidigare vårdcentralslokalerna på Tornfalksgatan 11. Här analyserar vi vilka funktioner som bäst möter områdets behov framåt för att skapa långsiktigt värde för både boende och verksamheter.

**Under 2026 fortsätter vi planeringen** för kommande tak- och fasadbyten på Fiskgjusegatan 10, 12, 14 och 16. Själva arbetet kommer inte att påbörjas under året utan ligger längre fram i tiden.

**Vi kommer även inleda upphandlingen** av ett nytt förvaltningshus. Detta är en viktig del i vår långsiktiga utveckling och ger oss bättre förutsättningar att möta framtidens krav på service och arbetsmiljö. Planeringen är beroende av flera parallella processer, vilket innebär att justeringar kan bli aktuella.

Men den samlade inriktningen är tydlig: under de kommande 20 åren kommer en rad betydelsefulla satsningar för området att genomföras.



## Det bästa med året

**Under året har ett starkt** och engagerat team varit en avgörande framgångsfaktor. Trots hög arbetsbelastning och att vi tappat värdefull kompetens till andra arbetsgivare, har medarbetarna visat stor samarbetsförmåga och professionalism. Tillsammans har vi upprätthållit både kvalitet och service.

**Vi är också mycket stolta över** genomförandet av årets tak- och fasadrenoveringar. Arbetet har slutförts med gott resultat och har mötts av positiv respons från våra hyresgäster. Ett annat omfattande och viktigt arbete har varit avvecklingen av koloniområde Moroten som låg på södra sidan mot Lockebo. Arbetet med koloniområdena var utmanande och krävde både tydlig kommunikation och hög närvaro, och det är skönt att arbetet nu är klart.

**Arbetet med Sinnenas park har** varit ett roligt utvecklingsprojekt. På grönytan mellan Tornfalksgatan 2-12, Fiskgjusegatan 2-8 och Råslätt affärscentrum bygger Vätterhem i samarbete med Jönköpings kommunen, en ny park, Sinnenas park. Parken skapas som en plats för avkoppling, rörelse och umgänge. Projektet har tagits fram i nära dialog med seniorer i området, som har fått lämna synpunkter och önskemål. Muralmålningen av Christofer Sagie, vid södra godsmottagningen på affärscentrumet har fått stor betydelse och bidrar till ett estetiskt lyft. Arbetet med parken beräknas vara klart i april 2026.

**Sammanfattningsvis har året varit** både händelserikt och utmanande, men också utvecklande. Vi tar med oss erfarenheterna in i det fortsatta arbetet med att skapa en trygg, hållbar och levande stadsdel.



**Annika Vikström**

Förvaltningschef Råslätt

FÖRVALTNINGSOMRÅDE

# Öxnehaga



## Välkommen till Öxnehaga

- höjden av trivsel

Det fina med Öxnehaga är människorna som bor och verkar här. Det finns en stark vilja att bidra till området, en gemensam strävan efter att göra gott och en positiv syn på framtiden. Denna drivkraft märks också hos vår personal, som kontinuerligt söker nya arbetssätt och utvecklar området med engagemang och omtanke.

De många fasaderna i norr ger en magisk utsikt över Vättern, och närheten till Friluftsförbundets Öxnegården gör det enkelt att nå grönområden för avkopplande promenader eller sköna löpturer.

### Så arbetar vi för att nå Vätterhems mål på Öxnehaga

Vi jobbar med målen i **samverkan** med boende, föreningar, aktörer och medarbetare, för det är tillsammans vi utvecklar stadsdelen. Vi har under lång tid arbetat med målet att höja vårt produktindex, och efter 15 års insatser har vi nu slutfört ett omfattande underhållsarbete av våra byggnader. Vi har renoverat tak, bytt fönster, moderniserat ventilation, uppgraderat hissar och genomfört stamreningar.

**Under 2025 påbörjade vi arbete** med att uppmuntra hyresgäster att hantera sina ärenden via Mina sidor. Detta är en förändringsresa som kräver uthållighet och en tydlig, konsekvent kommunikation. Beteendeförändringar tar tid,



och vi behöver arbeta nära hyresgästerna för att ge stöd och sänka trösklarna för att använda digitala tjänster. När fler ärenden hanteras digitalt får vi bättre överblick, koll på våra ärenden och förhoppningsvis bättre dialog med hyresgästerna. Hyresgästerna kan enklare följa hanteringen och status på sina ärenden. På sikt frigör detta också tid för personalen, vilket gör att vi kan lägga mer resurser på andra delar av verksamheten och ytterligare stärka kvaliteten i vårt arbete. Vi har även påbörjat arbetet med att få in lokalhyresgästerna till digital ärendehantering.

**Under 2025 genomförde vi** gårdsträffar med alla hyresgäster, ett uppskattat initiativ där vi serverade mer än 500 korvar. Träffarna är mycket värdefulla eftersom vi möter många hyresgäster och får ta del av deras tankar och synpunkter.

**Vi har även åter igen haft** sommarprojektet, ett samarbete med Jönköping kommun där vi anställer unga från området, utöver ordinarie sommarjobbare. För många innebär detta deras första arbetslivserfarenhet och en värdefull referens på sitt cv, vilket skapar möjligheter till framtida anställningar.

**Under året har vi arbetat** med att stärka engagemangsindex, både genom ledarskapet, där chefer har fått individuell ledarskapscoaching av Orientor, och genom att utveckla vårt medarbetarskap. Vi har många engagerade managementkonsulter som tar initiativ, skapar trivsel och bidrar till en positiv kultur.

**Samtliga chefer genomför** regelbundet individuella avstämningar med sina medarbetare. De korta samtalen ger värdefull uppföljning och vi märker tydligt att de gör skillnad.

**Vi arbetar också med att förändra** vårt tankesätt. I stället för att enbart fokusera på vad vi ska förbättra lyfter vi i större utsträckning fram vad vi gör bra och vill behålla.

**Arbetet med vårt engagemangsindex** har gett resultat. Under året har vi ökat med fyra procentenheter, vilket visar att våra insatser gör skillnad. Det stärker oss och ger motivation att fortsätta utveckla både arbetsmiljö och arbetssätt.

## Så arbetar vi med hyresgästenkäten

**Under 2025 har vi haft fokus** på trygghet, en fråga som är viktig både för våra hyresgäster och för oss som förvaltare. Trygghet är inget som skapas en gång för alla, utan något vi kontinuerligt behöver arbeta med. Genom uthålligt arbete, närvaro och samverkan skapar vi förutsättningar för att våra hyresgäster ska känna sig trygga i sin vardag och i sitt bostadsområde.

**Under året har vi genomfört** trygghetsvandringar i samarbete med flera aktiva föreningar och organisationer i området efter arbetstid. Förutom att vår närvaro skapar trygghet ger vandringarna oss en bättre bild av hur området upplevs under tider då vi normalt inte är på plats.

**En tidigare belysningsinventering** av Olsson & Linder på Öxnehaga visade att mindre justeringar kan ge stor effekt. Bland annat bländar armaturerna vid miljöhusen idag på grund av placering och ljuskälla. Genom att flytta armaturerna och byta till takmonterad LED belysning kan vi skapa en mer behaglig miljö och samtidigt göra det lättare att se och läsa skyltningen.



**För att öka tryggheten har vi** börjat byta ut våra låssystem till Iloq och införa elektroniska nycklar. Det gör att vi snabbt kan spärra borttappade nycklar och skapa nya vid behov, vilket ger både högre säkerhet och en smidigare hantering för hyresgäster och personal.

**Under 2025 har vi tagit fram** ett nytt koncept för våra källare. Vi har infört mer effektiv belysning, samt digitala lås både på utsidan och insidan, så att endast behöriga har tillgång. Dessutom har vi förnyat all dörrmärkning för att skapa en mer lättorienterad miljö.

**Tillsammans med vår säkerhetschef** har vi arbetat med att motverka tillhåll och störningar i källarutrymmen genom att använda ljudstörningar som metod. Insatserna gör att tillhållen inte blir långvariga, men eftersom de ofta flyttar sig kräver arbetet en kontinuerlig och uthållig insats.

## Framtidsplaner för området

**2025 jobbade vi med våra byggnader**, nu riktar vi fokus utåt. Nästa steg handlar om att utveckla våra utemiljöer och skapa ännu trivsammare gårdar. Detta vill vi göra i nära dialog med hyresgästerna, de som bor här vet bäst hur deras närmiljö kan bli ännu bättre. Genom att involvera dem stärker vi både engagemanget och delaktigheten.

**Ett återkommande önskemål** från hyresgästerna är minskad trafik på gårdarna. Vår plan är att undersöka om det går att installera nedgrävda sopkärl, så kallade moloker, vid parkeringarna. Genom att flytta avfallshanteringen kan vi stänga av infarten till gårdarna och skapa en tryggare gårdsmiljö.

**Vi håller även på att utveckla en** boendeintroduktion som ger nya hyresgäster rätt förväntningar från start. Syftet är att underlätta inflyttningen genom att beskriva vad som ingår i boendet, vilket ansvar som ligger på hyresgästen och vilket stöd man kan förvänta sig av oss som hyresvärd.



**Anette Fridsäll**  
Förvaltningschef Öxnehaga





## Det bästa med året

**Det vi är mest nöjda med under** året är hur Team Öxnehaga har utvecklats. Efter flera tuffa år har organisationen nu hittat en gemenskap och ett starkare medarbetarskap. Vi möts, pratar med varandra och planerar mer tillsammans. Parkvärdarna har höjt kvaliteten i den yttre skötseln, och fastighetsvärdarna gör ett bra arbete med serviceärenden.

**Under året har vi även haft inflytt** i vår nyproduktion Slättertiden, som omfattar totalt 108 lägenheter. Trots det attraktiva läget och en hög standard har uthyrningsprocessen varit utmanande, främst på grund av de höga hyror som ofta följer med nyproduktion. Förvaltningen tillsammans med uthyrningsteamet har arbetat målmedvetet och majoriteten av lägenheterna är nu uthyrda.

**Under året har vi även genomfört** betydande åtgärder för att stärka skolmiljöerna i området. Oxhagsskolan har delvis totalrenoverats för att anpassas till resursskola. På Öxnehagaskolan har vi renoverat idrottshallen med ett nytt och mer hållbart golv.

**Det är dessutom glädjande att året** har varit fritt från incidenter, vilket visar att vårt långsiktiga och förebyggande trygghetsarbete ger effekt.



**Ett projekt som länge funnits med** i vår planering, och som nu äntligen börjar ta form, är Vardagsrummet. Under 2025 påbörjade vi förarbetet och rekryterade en projektansvarig som ska leda utvecklingen framåt. Tanken med Vardagsrummet är att skapa en naturlig och välkomnande mötesplats, något som hyresgästerna själva uttryckt ett stort behov av. Nu vill vi ta nästa steg och bjuda in dem att vara med och utforma innehållet. Föreningar och andra lokala aktörer kommer också att bidra och skapa aktiviteter som speglar de behov och önskemål som finns i området. Vardagsrummet är ett viktigt led i vårt arbete för trygghet, delaktighet och framtidstro. Genom att skapa en gemensam plats för möten och aktivitet stärker vi både gemenskapen och förutsättningarna för ett ännu mer levande och inkluderande bostadsområde. Att projektet nu är i gång och närmar sig invigning känns som ett viktigt lyft för hela området.





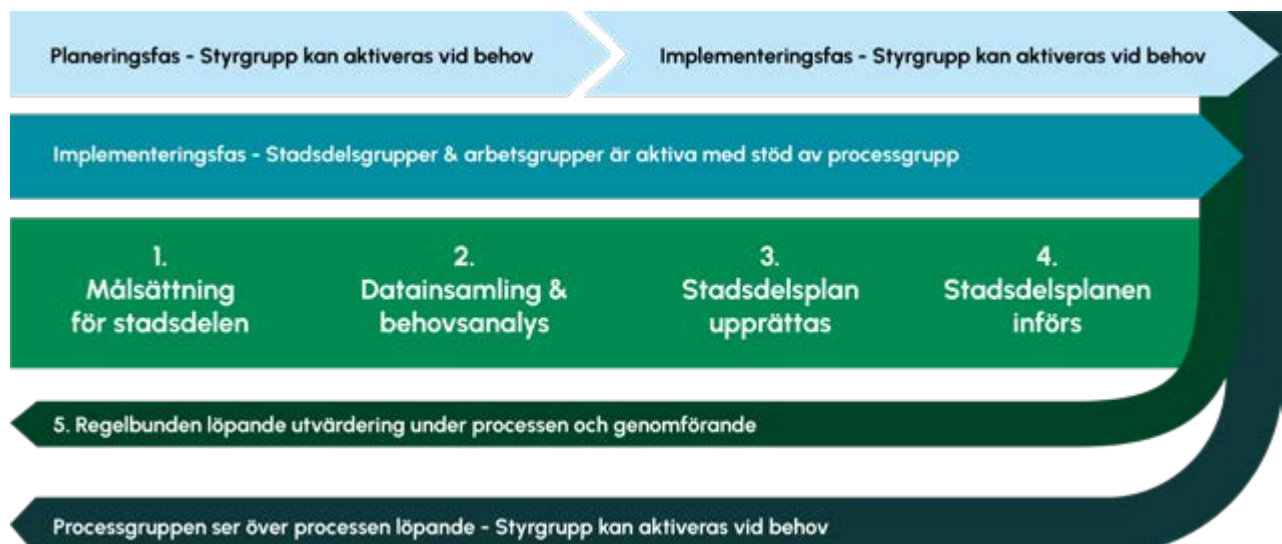
## Stadsutvecklingsplaner

**Under 2024 utarbetades en** modell för framtagning av stadsdelsplaner hos Vätterhem med stadsdelen Strandängen som pilot. Detta följdes sedan av att, under 2025, påbörja framtagningen av stadsdelsplaner även för Råslätt, Österängen och Öxnehaga enligt samma process. Arbetet med stadsdelsplanerna är i grunden en fortsättning av Vätterhems visionsarbete. Visionen och de långsiktiga målen som fastställdes under 2024 ska genom stadsdelsplanerna brytas ner till konkreta åtgärder och aktiviteter i Vätterhems olika stadsdelar.

**Men det är inte enbart visionsarbetet** som är grunden för stadsdelsplanerna. Vätterhem har en gedigen historik av ledande fastighetsunderhåll och investeringar, med närmare 400 miljoner kronor som satsas på det befintliga fastighetsbeståndet årligen. I ett tioårigt perspektiv innebär

detta att Vätterhem kommer att satsa närmare 1 miljard kronor per stadsdel. För att göra så träffsäkra investeringar som möjligt, som samtidigt stödjer verksamhetens långsiktiga mål, är tanken att stadsdelsplanerna, som baseras på fakta, forskning och evidens, ska ligga till grund för besluten.

**Arbetet kombinerar faktabaserade** analyser med observationer och kunskap från personal som känner områdena bäst i vardagen och planerna arbetas fram via gemensamma workshops i alla förvaltningsområden. I stadsdelsplanerna förtydligar vi prioriteringarna för respektive stadsdel. Genom att analysera förutsättningarna och medvetet formulera målsättningar för utvecklingen i den specifika stadsdelen möter vi behoven på ett metodiskt och kvalitativt vis, samtidigt som vi också lyfter fram det unika med varje stadsdel.





**Några insikter av stadsdelarna utifrån faktainsamlingen baserat på observationer kring lägenheternas placering, storlek, serviceutbud, infrastruktur och grönska.**

## Öxnehaga

**Demografi:** 39 % av hushållen består av ensamstående utan barn. Andelen pensionärer uppgår till 13 % av invånarna.

**Utbildning:** 52 % av eleverna i årskurs 6 hade godkända betyg i alla ämnen på Öxnehagaskolan läsåret 2024–25, jämfört med 73 % i Jönköpings kommun totalt. Detta är låga skolresultat, men för att få en tydligare bild behöver resultaten jämföras över flera år eftersom de påverkas väldigt mycket av olika årskullar.

## Råslätt

**Bostadsstruktur:** Analys visar att bostadsentreprénas placering skapar tydliga fram- och baksidor. I vissa fall vetter baksidor mot gångstråk, vilket kan påverka upplevelsen av trygghet. Även centrumbyggnaden har en relativt sluten struktur. Samtidigt finns det potential att utveckla större öppenhet och kontakt mot de offentliga stråken.

**Naturvärden:** Naturvärdesinventeringen identifierar 21 registrerade \* rödlistade arter i området: 2 trädarter, 11 fågelarter, 3 svamparter, 1 däggdjursart, 2 insektsarter och 2 örter. Det relativt stora antalet rödlistade arter var något som tidigare inte var känt för oss och visar på områdets betydelse ur naturvärdesynpunkt.

\*Rödlistade arter är arter (växter, djur eller svampar) som bedöms ha en förhöjd risk att försvinna från ett område eller dö ut.

## Österängen

**Naturvärden:** I den nordvästra delen av Österängen, inklusive Österängsravinen, finns flera äldre träd som bidrar till höga ekologiska värden och är viktiga att bevara. I den östra delen dominerar blommande och bärande träd och buskar, och här finns även några alléer med biotopskydd.

**Bostadsstruktur:** Det pågår flera utvecklingsprojekt i närområdet som väntas påverka området positivt. Planer finns på omkring 1000 nya bostäder, främst i Sanda, men även väster om Birger Jarlsgatan. Det blir viktigt att skapa goda kopplingar och välkomna nya grannar till området, inte minst till Österängen centrum.

## Strandängen

**Utbildning:** Strandängsborna är generellt lite mer högt utbildade och har lite högre inkomst än i tätorten i stort. Andelen vuxna över 24 år med högskoleutbildning är 60% i Strandängen, jämfört med tätorten 52% och kommunen 49%.

**Stadsform:** Stadsformsanalyserna visar att det saknas ett starkt stråk till och från Strandängen. Störst potential att förbättra integrationen finns i gång- och cykelvägen längs vattnet och Kortebovägen, vars framtida utformning blir en nyckel för att integrera Strandängen med resten av staden.

**Stadsdelsvisionen för Strandängen** har tagits fram inom ramen för den utvecklingsprocess som etablerats för Vätterhems stadsdelsplaner. Strandängen var pilotprojektet och går under 2026 in i fas 4, där arbetsgrupper etableras och delmål konkretiseras.

*"Här växer människor, omtanke och grönska tillsammans"*

**Visionen är att skapa en unik** och levande stadsdel där gemenskapen är själva hjärtat, där vi skapar platser för boende att naturligt samlas och dela resurser.

**Vi ska förhöja stadsdelen med** konstnärliga installationer, möjligheter för en aktiv livsstil, samtidigt som vi tar tillvara den omgivande gröna naturen och närheten till Vättern." Flera förbättringsförslag har under processen identifierats. Bland annat skulle man kunna kroka arm med de kommunala förvaltningarna, i det kommande genomförandearbetet, för att få större genomslag i stadsdelsutvecklingsåtgärderna.







# Hållbarhetsredovisning



# Innehåll

|                                                                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ESRS 2 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR.....</b>                                                                                             | <b>36</b> |
| BP-1 – Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsredovisning.....                                                                  | 36        |
| BP-2 – Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter.....                                                                    | 37        |
| GOV-1 – Kommunfullmäktiges roll.....                                                                                                 | 37        |
| GOV-2 – Hållbarhetsrelaterad kompetens inom styrande organ och ledning.....                                                          | 37        |
| GOV-4 – Förklaring om tillbörlig aktsamhet.....                                                                                      | 38        |
| GOV-5 – Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering.....                                                          | 38        |
| SBM-1 – Strategi, affärsmodell och värdekedja.....                                                                                   | 39        |
| SBM-2 – Intressenters intressen och synpunkter.....                                                                                  | 41        |
| SBM-3 – Väsentliga påverkan, risk och möjligheter.....                                                                               | 42        |
| IRO-1 – Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter.....               | 44        |
| <b>E1 KLIMATFÖRÄNDRINGAR .....</b>                                                                                                   | <b>46</b> |
| E1-1 – Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna.....                                                                 | 46        |
| E1-2 – Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna.....                                                     | 47        |
| E1-3 – Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer.....                                                          | 47        |
| E1-4 – Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna.....                                                          | 48        |
| E1-5 – Energianvändning och energimix.....                                                                                           | 49        |
| E1-6 – Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp.....                                                  | 49        |
| <b>E5 RESURSANVÄNDNING.....</b>                                                                                                      | <b>50</b> |
| E5-1 – Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi.....                                                                       | 50        |
| E5-2/3 – Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonom.....                                                         | 51        |
| E5-4 – Resursinflöden.....                                                                                                           | 51        |
| E5-5 – Resursutflöden.....                                                                                                           | 52        |
| <b>EU-TAXONOMIRAPPORTERING.....</b>                                                                                                  | <b>54</b> |
| <b>SOCIALA UPPLYSNINGAR.....</b>                                                                                                     | <b>58</b> |
| SI-1 – Policyer för den egna arbetskraften.....                                                                                      | 58        |
| SI-2 – Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarföreträdare angående inverknings.....                         | 59        |
| SI-3 – Rutiner för att gottgöra för negativa inverknings och kanaler genom vilka de egna medarbetarna kan uppmärksamma problem.....  | 59        |
| SI-4 – Åtgärder för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, gällande den egna arbetskraften..... | 59        |
| SI-5 – Mål för hur väsentliga inverknings, risker och möjligheter ska hanteras.....                                                  | 59        |
| SI-6 – Uppgifter om företagets anställda .....                                                                                       | 60        |
| SI-8 – Kollektivavtalstäckning och social dialog.....                                                                                | 61        |
| SI-8 – Hur stor andel av de anställda som har tillgång till medarbetarrepresentation medarbetarföreträdare.....                      | 61        |
| SI-9 – Könsfördelningen i antal och andel på företagsledningsnivå .....                                                              | 61        |
| SI-10 – Tillräckliga löner.....                                                                                                      | 61        |
| SI-16 – Årliga totala ersättningsgraden.....                                                                                         | 61        |
| SI-17 – Sammanlagda antalet diskrimineringsfall, inklusive trakasserier.....                                                         | 61        |
| <b>STYRINGSRELATERADE UPPLYSNINGAR.....</b>                                                                                          | <b>62</b> |
| G1-1 – Affärsetiska policyer och företagskultur.....                                                                                 | 62        |
| G1-2 – Hantering av förbindelser med leverantörer.....                                                                               | 63        |
| G1-3 – Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor.....                                                           | 63        |
| G1-4 – Fall av korruption och mutor.....                                                                                             | 63        |
| G1-5 – Politiskt inflytande och lobbyverksamhet.....                                                                                 | 63        |
| G1-6 – Betalningspraxis.....                                                                                                         | 63        |
| <b>BILAGOR.....</b>                                                                                                                  | <b>64</b> |
| Bilaga A - Policyer.....                                                                                                             | 64        |
| Bilaga B- koncerngemensamma styrande dokument.....                                                                                   | 65        |



# ESRS 2 - Allmänna upplysningar

## BP1 - Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsredovisningen

Sedan 2023 pågår ett arbete inom kommunkoncernen för att möta och anpassa bolagen till CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Redovisningen är inspirerad av ESRS-standarden (European Sustainability Reporting Standards), men tar även hänsyn till den förenklade standarden ESRS exposure draft från juli 2025, i linje med Rådhus AB:s frivilliga rapportering. Utformningen är anpassad för att uppfylla kraven i den tidigare årsredovisningslagen (SFS 2016:947).

Hållbarhetsredovisningen avser Vätterhems verksamhet och fokuserar på de prioriterade ämnesstandarderna E1 Klimatförändringar, E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi, S1 Egen arbetskraft samt G1 Ansvarsfullt företagande, utifrån den dubbla väsentlighetsanalysen. Strukturen har därmed förändrats jämfört med föregående år, då rapporteringen baserades på en frivillig standard framtagen av Eurhonet, som tillämpats sedan 2009.



## BP 2 - Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

**De väsentliga frågorna** från den dubbla väsentlighetsanalysen har ännu inte fullt ut integrerats i bolagets affärsmodell. På en övergripande nivå omfattas dock flera av dessa områden av de företagsmål som beslutades under 2024. Rapporteringen utgår från gällande skullkrav, där infasningslättnader har beaktats i enlighet med förenklingsarna i ESRS exposure draft från juli 2025. Datapunkter som bedömts som icke relevanta har uteslutits.

**Vätterhem är anslutet till Sveriges** Allmännyttas uppdaterade klimatinitiativ 2.0, vilket innebär att utsläppen inom scope 1–3 ska minska med 50 procent mellan 2025 och 2035. Beräkningen av samtliga scope 3-utsläpp kräver dock en fortsatt utveckling av arbetssätt och datainsamling, vilket i nuläget medfört att vissa beräkningar baseras på schabloner, särskilt inom ROT-projekt och större inköp.

## GOV 1 - Kommunfullmäktiges roll

**Kommunfullmäktige är ytterst** ansvarig för kommunkoncernens arbete och beslutar kring prioriteringar. Vätterhems bolagsstyrelse och VD ansvarar för bolagets hållbarhetsarbete.

externa resurser. Hållbarhetsfrågor, inklusive tillämpningen av regelverk såsom CSRD och ESRS, är en integrerad del av styrelsens och ledningens löpande arbete. Vid behov tillförs kompletterande kompetens för att säkerställa att beslut fattas på en väl underbyggd och uppdaterad grund.

## GOV 2 - Hållbarhetsrelaterad kompetens inom styrande organ och ledning

**Styrelse och ledning säkerställer** relevant kompetens inom hållbarhetsområdet genom kontinuerlig omvärldsbevakning, riktade utbildningsinsatser samt stöd från interna och

**Vätterhems ledning har varit** löpande involverad i hållbarhetsarbetet, både genom återkommande information om pågående arbete och genom beslut om prioriterade aktiviteter inom ramen för koncernens VD-råd. För bolagets företagsledning finns ett årshjul där hållbarhetsfrågor ingår som en återkommande del. Även styrelsens arbete omfattar hållbarhetsfrågor inklusive relevant besluts- och uppföljningsmaterial.



## GOV 4 - Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Under 2025 har ett systematiskt och koncerngemensamt arbete påbörjats inom tillbörlig aktsamhet.

| Centrala delar i tillbörlig aktsamhet                                               | Punkter i hållbarhetsförklaringen                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Att bygga in tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell          | Bolaget har integrerat tillbörlig aktsamhet i styrdokument, policyer och strategiska beslut. Hållbarhetsaspekter beaktas vid affärsplanering och i bolagets övergripande taxonomiarbete.                     |
| b) Att samarbeta med berörda intressenter i alla huvudstegen i tillbörlig aktsamhet | Bolaget arbetar aktivt med dialog och samverkan med intressenter för att identifiera och prioritera väsentliga hållbarhetsfrågor.                                                                            |
| c) Att identifiera och bedöma negativa inverknings                                  | Bolaget genomför systematiska analyser för att identifiera och bedöma potentiella negativa påverkan på miljö, sociala förhållanden och styrning (DMA). Detta ligger till grund för prioritering av insatser. |
| d) Att vidta åtgärder för att behandla dessa negativa inverknings                   | Åtgärder implementeras för att minska eller eliminera negativa effekter, exempelvis inom inköp, upphandling och interna processer. Åtgärder följs upp löpande för att säkerställa effekt.                    |
| e) Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det           | Arbetet med tillbörlig aktsamhet bedrivs delvis genom gemensamma ägardirektiv och följs upp årligen i koncernens bolagsrapport, vilket utgör en grund för vidare anpassning till ESRS-kraven.                |

## GOV 5 - Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Ett flerårigt koncerngemensamt arbete har genomförts där de kommunala bolagen gemensamt har utbildats och fått vägledning av konsulter genom CSRD-processen. Rådhusets hållbarhetscontroller bidrar med underlag, och ett digitalt verksamhetsstöd finns tillgängligt för att säkerställa inspiration enligt ESRS-strukturen. Flera funktioner är involverade i processen, och innehållen interngranskas av sakkunniga. Därutöver genomför externa revisorer årligen en granskning för att se att hållbarhetsredovisningen upprättas enligt ÅRL i dess lydelse före 2024-07-01.





## SBM 1 - Strategi, affärsmodell och värdekedja

### Affärsmodell och uppdrag

**Vätterhem är ett allmännyttigt** bostadsbolag vars verksamhet utgår från uppdraget enligt bolagsordningen: att äga, förvalta och utveckla attraktiva bostäder för alla. Verksamheten bedrivs med hyresgästerna i fokus och med inriktning på trygga och hållbara boendemiljöer. Bolaget utför i stor utsträckning tjänster med egen personal och kombinerar affärsmässighet med samhällsansvar.

### Strategi och mål

Under 2024 antog styrelsen en vision för perioden fram till 2031:

*Med engagemang och omtanke skapar vi hållbara och trygga stadsdelar där alla känner trivsel, gemenskap och framtidstro.*

Till visionen har sex företagsmål med tillhörande nyckeltal fastställts. En ekonomi i balans är en förutsättning för att kunna genomföra verksamheten och nå uppsatta mål.

Mer information om målen och dess status återfinns i årsredovisningen.

### Geografisk närvaro

**Vätterhem bedriver verksamhet** enbart i Jönköpings kommun, i enlighet med fastighetsstrategin. Samtliga fastigheter är belägna i Jönköping och Huskvarna.

### Fokus i hållbarhetsrapporteringen

**I årets hållbarhetsrapport redovisar** Vätterhem främst enligt standarderna EI Klimatförändringar, E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi, SI Egen arbetskraft och GI Affärsetik. Övriga ESRS-områden omfattas inte av årets rapporteringscykel. Vårt fokus ligger i år främst på de områden som bedömts som finansiellt väsentliga. På sikt avser vi dock att inkludera fler ESRS-områden i rapporteringen, då samtliga har identifierats som väsentliga i den dubbla väsentlighetsanalys som Rådhus AB genomfört för koncernen.



## Översikt av Värdekedjan

**Vätterhems värdekedja omfattar** planering, byggnation och förvärv av bostäder, förvaltning och underhåll av fastigheter samt tjänster kopplade till boendet. I värdekedjan ingår leverantörer och entreprenörer, bolagets egen verksamhet samt hyresgäster som slutanvändare. En illustration av värdekedjan presenteras nedan. Modellen togs fram inom ramen för den koncerngemensamma utbildningen i CSRD.

### Uppströms

**I de tidigare leden av värdekedjan** – alltså uppströms – finns producenter, underleverantörer och leverantörer. Dessa aktörer ansvarar för att producera och tillhandahålla de varor och tjänster som behövs längre fram i kedjan.

### Egen verksamhet

**Vår egen verksamhet omfattar** kärnprocesserna inom förvaltning och utveckling av fastigheter. Det inkluderar uthyrning av hyresrätter och lokaler samt ett systematiskt arbete med fastighetsskötsel och drift. Driftverksamheten innefattar även installation av ny teknik som bidrar till ökad energieffektivitet och minskad klimatpåverkan, såsom solcellsanläggningar, laddinfrastruktur för elfordon och andra hållbara lösningar.

**Vidare bedrivs nybyggnation, renovering** samt om- och tillbyggnationer med målsättningen att minska miljöpåverkan genom resurseffektiva val, långsiktiga materiallösningar och en hållbar projektprocess. I vissa fall omfattar verksamheten även försäljning av bostadsrätter.

### Nedströms

**Nedströms i värdekedjan återfinns** hyresgästerna och deras användning av byggnaderna. Detta omfattar bland annat energianvändning, vattenförbrukning och det beteendemässiga klimatavtrycket som uppstår i det dagliga nyttjandet av lokaler och bostäder.

**Inom detta led ingår även avfallshantering** och transporter kopplade till hyresgästernas verksamheter och boende. Vidare omfattas processer som återvinning, återbruk, förbränning och markåterställning samt, i vissa fall, vidareförsäljning av material eller inventarier. Dessa flöden utgör centrala delar i arbetet med cirkulära resursflöden och minskad miljöpåverkan över byggnadernas livscykel.





## SBM 2 - Intressenters intressen och synpunkter

**Vätterhem identifierar och beaktar** intressenternas relevanta intressen och synpunkter som en integrerad del av bolagets styrning och verksamhetsmodell. Som allmännyttigt bostadsbolag ska vi skapa värde för ägaren, hyresgästerna och samhället, och deras behov och förväntningar utgör centrala underlag i vår strategiska inriktning. Intressentdialoger genomförs löpande och används för att säkerställa att beslut, prioriteringar och utvecklingsinitiativ är förenliga med ett ansvarsfullt, transparent och hållbart värdeskapande.

**Inom koncernen har ytterligare** intressentgrupper identifierats och involverats i analysen, inklusive indirekta eller tysta intressenter – såsom naturen. Dessa perspektiv kompletterar de traditionella intressentgrupperna och säkerställer att hållbarhetsfrågor bedöms ur både ett samhällsligt och ekologiskt helhetsperspektiv.

| Intressegrupper    | Viktogaste områdena ur intressenternas perspektiv |
|--------------------|---------------------------------------------------|
| Leverantörer       | Begränsa klimatförändringar (E1.2)                |
| Kunder             | Energi (effektivisering) (E1.3)                   |
| Medborgare         | Hälsa och säkerhet (S1 och S2)                    |
| Tysta intressenter | Biologisk mångfald inklusive markanvändning (E4)  |
| Finansiär          | Resursinflöden (E5)                               |
|                    | Upphandling                                       |
|                    | Arbetsvillkor i värdekedjan (S1 och S2)           |
|                    | Avfall (E5.3)                                     |
|                    | Klimatanpassning (E1.1)                           |
|                    | Vatten (E3)                                       |

*Vätterhems nuvarande intressentlandskap omfattar flera olika grupper, där respektive grupp engageras genom anpassade dialogformer.*

| Intressegrupp                                    | Metod                                                                                    | Intressenternas förväntningar                          |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Medarbetare – befintliga och potentiella         | Medarbetarenkät (GPTW); Arbetsplatsträffar                                               | Trygg arbetsmiljö; Delaktighet; Utvecklingsmöjligheter |
| Hyresgäster – befintliga och potentiella         | Boinflytandekommitté; Lokala samverkansgrupper; Hyresgästenkät (AktivBo); Löpande dialog | Trygghet; Service och kvalitet; God boendemiljö        |
| Ägare och ledning                                | Ledningsmöten, Styrelsemöten, Ägardialoger; Rapporter och protokoll                      | Transparens; Måluppfyllelse; Effektiv styrning         |
| Myndigheter och kommunala förvaltningar          | Samråd; SUP-samverkan; Tillsynsdialog                                                    | Regelefterlevnad; Trygghet; Samhällsnytta              |
| Leverantörer, entreprenörer & konsulter          | Upphandlingar; Projektmöten; Revisioner                                                  | Tydliga krav; Långsiktighet; Arbetsmiljö               |
| Samverkansorganisationer & andra fastighetsägare | Branschnätverk; Sveriges Allmännytta; Samverkan med Hyresgästföreningen                  | Kunskapsutbyte; Branschutveckling                      |
| Föreningar                                       | Samarbetsprojekt; Löpande dialog                                                         | Trygghet; Meningsfulla aktiviteter; Delaktighet        |
| Samhälle och massmedia                           | Medborgardialog; Lokal och nationell media                                               | Transparens; Tillgänglig information                   |



## SBM 3 - Väsentliga påverkan, risk och möjligheter

### Inverkansväsentlighet

| Kat.  | ESRS-område          | Påverkan                                                                                                                                     | Pos/Neg | Typ av inverkan         | Värdekedja                       | Påverkan på människor/miljö | Affärsmodell | Tidshorisont           |
|-------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------|
| Miljö | E1 Klimat-förändring | Ökad efterfrågan på material med lägre koldioxidavtryck, kostnadsdrivande. Höjda bränslepriser och koldioxidinfångning kan öka energipriser. | Negativ |                         |                                  |                             | Ja           | På kort sikt           |
| Miljö | E1 Klimat-förändring | Hårdgjorda ytor ökar risk för översvämning och värmeöar.                                                                                     | Negativ | Kopplad till            | Egen verksamhet                  | Medium                      | Ja           | På medellång sikt      |
| Miljö | E1 Klimat-förändring | Klimatanpassningsåtgärder som grönska och fördröjningsmagasin ökar robusthet vid extremväder.                                                | Positiv | Orsakat                 | Egen verksamhet                  | Medium                      | Ja           | På medellång sikt      |
| Miljö | E1 Klimat-förändring | Klimatutsläpp från produktion av inköpta varor och tjänster.                                                                                 | Negativ | Bidragit till           | Uppströms                        | Hög                         | Ja           | På kort sikt           |
| Miljö | E1 Klimat-förändring | Klimatutsläpp från egna transporter, små men högt allvar.                                                                                    | Negativ | Bidragit till           | Egen verksamhet                  | Hög                         | Ja           | På kort sikt           |
| Miljö | E1 Klimat-förändring | Klimatutsläpp från avfallshantering.                                                                                                         | Negativ | Kopplad till            | Nedströms                        | Hög                         | Ja           | På kort sikt           |
| Miljö | E1 Klimat-förändring | Köldmedier och energianvändning (scope 1-2).                                                                                                 | Negativ | Orsakat                 | Egen verksamhet                  | Hög                         | Ja           | På kort sikt           |
| Miljö | E1 Klimat-förändring | Energieffektivisering och solceller minskar utsläpp.                                                                                         | Positiv | Orsakat                 | Egen verksamhet                  | Medium                      | Ja           | På medellång sikt      |
| Miljö | E5 Resurs-användning | Utmaning att gå från linjära till cirkulära flöden.                                                                                          | Negativ | Bidragit till / Orsakat | Upp-/nedströms / egen verksamhet | Medium                      | Ja           | På kort/medellång sikt |
| Miljö | E5 Resurs-användning | Potential i återbruk och effektivare resursanvändning.                                                                                       | Positiv | Bidragit till           | Egen verksamhet                  | Medium                      | Ja           | På kort sikt           |
| Miljö | E5 Resursanvändning  | Omställning till effektivare resurser (uppströms).                                                                                           | Negativ | Bidragit till           | Uppströms                        | Allvarlig                   |              | På medellång sikt      |
| Miljö | E5 Resursanvändning  | Omställning till effektivare resurser (egen).                                                                                                | Negativ | Bidragit till           | Egen verksamhet                  | Allvarlig                   |              | På medellång sikt      |
| Miljö | E5 Resursanvändning  | Omställning till effektivare resurser (egen, positiv).                                                                                       | Positiv | Bidragit till           | Egen verksamhet                  | Allvarlig                   |              | På medellång sikt      |
| Miljö | E5 Resursanvändning  | Avfallsuppkomst vid produktion av varor.                                                                                                     | Negativ | Bidragit till           | Uppströms                        | Allvarlig                   |              | På kort sikt           |
| Miljö | E5 Resursanvändning  | Avfallssortering i egen verksamhet.                                                                                                          | Negativ | Orsakat                 | Egen verksamhet                  | Allvarlig                   |              | På kort sikt           |
| Miljö | E5 Resursanvändning  | Avfallshantering nedströms.                                                                                                                  | Negativ | Bidragit till           | Nedströms                        | Allvarlig                   |              | På kort sikt           |



forts. Inverkansväsentlighet

| Kat.           | ESRS-område                 | Påverkan                                                                                   | Pos/Neg | Typ av inverkan        | Värdekedja                  | Påverkan på människor/miljö | Affärsmodell | Tidshorisont |
|----------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| Social         | S1 Egen arbetskraft         | Möjlighet till god kompetensförsörjning via attraktiva villkor.                            | Positiv |                        |                             |                             | Ja           | På kort sikt |
| Social         | S1 Egen arbetskraft         | Arbetsplatsrisker och svårigheter att följa upp leverantörer.                              | Negativ | Kopplad till / Orsakat | Uppströms / egen verksamhet | Medium                      | Ja           | På kort sikt |
| Social         | S1 Egen arbetskraft         | Trygga villkor och likabehandling.                                                         | Positiv | Orsakat                | Egen verksamhet             | Hög                         | Ja           | På kort sikt |
| Bolagsstyrning | G1 Ansvarsfullt företagande | Utmaning med rättvisa upphandlingar.                                                       | Negativ | Bidragit till          | Uppströms                   | Medium                      | Ja           | På kort sikt |
| Bolagsstyrning | G1 Ansvarsfullt företagande | Tydlig styrning från Jönköpings Rådhus; offentlighetsprincip; visselblåsning; god ekonomi. | Positiv | Orsakat                | Uppströms / egen verksamhet | Hög                         | Ja           | På kort sikt |



## Finansiell väsentlighet

| Kat.   | ESRS-område            | Underämne                                                      | Beskrivning av finansiell risk/möjlighet                                                                           | Risk / möjlighet | Finansiellt flöde | Tidshorisont | Riskenivå |
|--------|------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|--------------|-----------|
| Miljö  | E1 Klimatförändring    | E1.2 Begränsning av klimatförändringar                         | Vi är beroende av leverantörer av klimatförbättrande material; ökade krav och begränsad tillgång driver kostnader. | Risk             | Kostnader         | Kort sikt    | Hög       |
| Miljö  | E1 Klimatförändring    | E1.3 Energi                                                    | Kostnader för utsläppsrätter, avfall och CCS/CCU ökar kraftigt.                                                    | Risk             | Kostnader         | Kort sikt    | Hög       |
| Miljö  | E1 Klimatförändring    | E1.3 Energi                                                    | Kostnader för värme, kyla och el stigande — påverkar verksamhet och hyresgäster.                                   | Risk             | Kostnader         | Kort sikt    | Hög       |
| Social | S1 Egen arbetskraft    | S1.1 Arbetsvillkor                                             | Goda arbetsvillkor stärker kompetensförsörjning men felrekrytering är en risk.                                     | Möjlighet        | Intäkter          | Kort sikt    | Hög       |
| Social | S3 Påverkade samhällen | S3.1 Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter | Cyberattacker kan leda till driftstopp, dataintrång och stora kostnader.                                           | Risk             | Kostnader         | Kort sikt    | Hög       |

## IRO 1 - Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter

**Under 2024 genomförde Vätterhem** sin första dubbla väsentlighetsanalys med stöd av extern konsult genom Rådhus AB. Arbetet utformades som en bottom-up-process och inleddes med utbildning och gemensamma workshops för medarbetare från olika delar av organisationen. Själva analysen genomfördes i ett digitalt verktyg framtaget av konsultpartnern, baserat på ESRS samt vägledningen i ESRS 2 AR 16.

**Bedömningarna gjordes utifrån** en fyrgradig skala (1–4), där nivåerna 3 och 4 klassades som väsentliga. Resultatet från Vätterhems verksamhet sammanställdes därefter och aggregerades till koncernnivå av konsulten. För att säkerställa att rapporteringen speglar de frågor som är mest betydelsefulla genomfördes bland annat intressentdialoger.

**Under 2025 har analysen vidareutvecklats** med uppdaterade kriterier för att stärka precisionen i bedömningarna av både inverkansväsentlighet och finansiell väsentlighet. Detta för att säkerställa att modellen tydligt speglar de risker, möjligheter och påverkan som är mest relevanta för Vätterhems verksamhet, hyresgäster och värdekedja.

**Sammanfattningsvis visar den första** analysen att Vätterhem överskrider relevanta ESRS-tröskelvärden inom flera centrala områden. Det innebär att dessa områden bedöms som väsentliga och därmed ska omfattas av rapportering enligt ESRS. Resultatet stärker också Vätterhems strategiska prioriteringar inom klimat, resurseffektivitet, social hållbarhet och ansvarsfull styrning.











# E1 – Klimatförändringar

## E1 -1 - Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna

**Arbetsgrupper har etablerats** och inlett arbetet med att ta fram Vätterhems klimatomställningsplan. Planen utvecklas med utgångspunkt i Sveriges Allmännyttas mall och det gemensamma målet om att minska koldioxidutsläppen med

50 procent under perioden 2025–2035. Under våren 2026 kommer arbetet att samordnas på koncernnivå, där bolag inom Rådhus AB koncernen deltar i framtagandet av en gemensam inriktning för klimatomställningen.



## E1-2 - Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

**Inom Vätterhem** är det framför allt miljöpolicy som i dag styr bolagets hållbarhetsarbete kopplat till klimatförändringar. Under 2025 kommer miljöpolicy och sponsringspolicy att fasas ut och i stället integreras i en samlad hållbarhetspolicy, vilket ger en mer övergripande och sammanhållen styrning av bolagets hållbarhetsarbete.

**På koncernnivå** utgör Program för hållbarhet i Jönköpings kommun 2022–2030 det centrala styrdokumentet som kopplar till begränsning av klimatförändringar. Programmet anger en kommunövergripande målsättning om nettollutsläpp till 2045 och innehåller mål inom flera prioriterade områden där Vätterhem bidrar genom sin roll som allmännyttigt bostadsbolag.

**För klimatanpassning** finns även det styrande dokumentet Program för anpassningar till klimatförändringar. Det beskriver hur klimatförändringar påverkar kommunens geografiska områden, vilka risker som behöver hanteras och hur verksamheterna ska arbeta med klimatanpassningsåtgärder i planering, drift och utveckling av fastigheter och samhällen.

**En fullständig förteckning** över samtliga styrande policyer kopplade till ESRS återfinns i avsnittet bilagor, Bilaga A.



## E1-3 - Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

| Område                                     | Nyckelåtgärder 2025         | Nyckelåtgärder innebär                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Begränsning av klimatförändringar          | Utsläppsminskning           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Arbetsgrupper etablerade för att identifiera och prioritera utsläppskällor.</li> <li>Målnivåer för klimatprestanda i nyproduktion utvecklas.</li> <li>Klimatberäkningar i ROT-projekt genom pilotstudier.</li> <li>Utfasning av fossila bränslen i handmaskiner.</li> <li>Utredning om förbättrad inrapportering och kvalitetssäkring av utsläppsdata.</li> </ul> |
| Energiprestanda                            | Energieffektivisering       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Modernisering och optimering av teknisk utrustning.</li> <li>Installation av energieffektiva komponenter.</li> <li>Effektivisering av styr-, värme- och belysningsystem.</li> <li>Solcellsproduktion: ca 3,6 GWh/år, motsvarar ca 23 % av fastighetselen.</li> </ul>                                                                                              |
| Anpassning till klimatförändringar         | Klimatanpassning            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Integrering av klimatanpassning i ordinarie budgetprocesser.</li> <li>Åtgärder vid Birkagården och Österängen (asfaltsbular, gräsarmering, dränering).</li> <li>Fortsatt identifiering av riskområden i befintligt bestånd.</li> </ul>                                                                                                                            |
| Resursanvändning och cirkulär ekonomi      | Cirkulära flöden och avfall | <ul style="list-style-type: none"> <li>Förstudie om etablering av återbrukshubb med kommunen.</li> <li>Miljödataförbättring i samband med ny beställningsportal.</li> <li>Fördjupning av cirkulära materialflöden i byggprojekt.</li> </ul>                                                                                                                                                              |
| Finansiering kopplad till klimat och miljö | Blågröna lån                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Två blågröna lån beviljade för nyproduktion enligt kommunens hållbarhetsramverk.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## E1-4 - Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

**Vätterhem omfattas av** flera miljö- och klimatrelaterade mål som styr bolagets arbete med att begränsa klimatförändringar och stärka klimatanpassningen. De koncerngemensamma målen redovisas i Rådhus AB:s hållbarhetsrapport, medan tabellen nedan visar de mål som är specifika för Vätterhems verksamhet kopplade till begränsning av klimatförändringar.



| Formulerat                                                                                                                | Målnivå (enhet)                   | Årtal för mål | Basår | Kommentar                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|-------|--------------------------------------------------|
| <b>Vision</b>                                                                                                             |                                   |               |       |                                                  |
| "Med engagemang och omtanke skapar vi hållbara och trygga stadsdelar där alla känner trivsel, gemenskap och framtidstro." |                                   | 2031          |       | Övergripande företagsvision                      |
| <b>Företagsmål</b>                                                                                                        |                                   |               |       |                                                  |
| Enligt Vätterhems företagsmål ska utsläpp minska.                                                                         | Scope 1 & 2 –50%,<br>Scope 3 –25% | 2031          | 2024  | Avser operativa utsläpp och delar av värdekedjan |
| <b>Interna riktlinjer</b>                                                                                                 |                                   |               |       |                                                  |
| Enligt hållbarhetsplanens miljömål ska Vätterhem vara klimatneutrala.                                                     |                                   | 2040          |       | Målet omfattar hela verksamheten                 |
| Klimatutredning ska vara genomförd och prioriterade anpassningar införda i 100 % av förvaltningsområdena till 2030.       |                                   |               |       |                                                  |
| Bolaget ska vid underhåll och nyproduktion ta hänsyn till krav för klimatomställning och klimatanpassning.                |                                   |               |       |                                                  |
| Bolaget ska vid nyproduktion, samt i befintligt bestånd, arbeta för ökad produktion av fossilfri energi.                  |                                   |               |       |                                                  |
| <b>Externa riktlinjer (utöver Rådhus AB)</b>                                                                              |                                   |               |       |                                                  |
| Enligt Klimatinitiativet 2.0 ska utsläpp halveras.                                                                        | –50%                              | 2035          | 2025  | Avser samtliga Scopes 1–3                        |



## E E1-5 - Energianvändning och energimix

### Energianvändning

| Kategori       | Mängd (MWh)    |
|----------------|----------------|
| Icke-förnybart | 2 747          |
| Förnybart      | 9 197          |
| <b>Totalt</b>  | <b>11 944*</b> |

### Energiproduktion

| Kategori                | Mängd (MWh)  |
|-------------------------|--------------|
| Icke-förnybart          | 0            |
| Förnybart – Vindkraft   | 0            |
| Förnybart – Vattenkraft | 0            |
| Förnybart – Biomassa    | 0            |
| Förnybart – Solceller   | 3 595        |
| <b>Totalt</b>           | <b>3 595</b> |

## E1-6 - Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

### Scope 1 – Bruttoväxthusgasutsläpp

| E1-6 Scope 1                         | Basår | 2024 | 2025 (N) | % N / N-1 | Mål 2031      | Mål 2045   |
|--------------------------------------|-------|------|----------|-----------|---------------|------------|
| Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 1 | 2024  | 63   | 105      | 167%      | 50% från 2024 | Netto noll |

### Scope 2 – Bruttoväxthusgasutsläpp (platsbaserad & marknadsbaserad)

| E1-6 Scope 2              | Basår | 2024  | 2025 (N) | % N / N-1 | Mål 2031      | Mål 2050 |
|---------------------------|-------|-------|----------|-----------|---------------|----------|
| Scope 2 – platsbaserad    | 2024  | 4 986 | 6 065    | 122%      | 50% FRÅN 2024 | -        |
| Scope 2 – marknadsbaserad | 2024  | 9 995 | 11 067   | 111%      | Se ovan       | -        |

### Scope 3 – Betydande växthusgasutsläpp

| E1-6 Scope 3                         | Basår | 2024   | 2025 (N) | % N / N-1 | Mål 2031       | Mål 2050 |
|--------------------------------------|-------|--------|----------|-----------|----------------|----------|
| Bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 3 | 2024  | 23 497 | 36 219   | 154%      | -25% från 2024 | -        |

### Totala växthusgasutsläpp – Scope 1 + 2 + 3

| E1-6 Totalutsläpp                         | Basår | 2024   | 2025 (N) | % N / N-1 | Mål 2031                   | Mål 2050 |
|-------------------------------------------|-------|--------|----------|-----------|----------------------------|----------|
| Total växthusgasutsläpp – platsbaserad    | 2024  | 28 546 | 42 389   | 148%      | Se ovan i respektive scope | -        |
| Total växthusgasutsläpp – marknadsbaserad | 2024  | 33 555 | 47 391   | 141%      | Se ovan i respektive scope | -        |

\* Summa elvärme och fastighetsel (kWh) exklusive laddstolpar.



## E5 – Resursanvändning

### E5-1 - Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

**Kommunens styrande policyer fastställer** att Vätterhem ska arbeta för en mer resurseffektiv verksamhet och för en successiv övergång till cirkulära flöden. Detta framgår bland annat i Program för hållbarhet i Jönköpings kommun 2022–2030, Renhållningsordning för Jönköping, Habo och Mulsjö kommuner, Program för kommunens inköps-

och upphandlingsverksamhet samt i det Gemensamma ägardirektivet för bolag inom Jönköpings Rådhus AB. Dessa dokument beslutas av kommunfullmäktige och ses över regelbundet för att säkerställa att de är aktuella och i linje med kommunens klimat- och miljöambitioner.

En fullständig förteckning över samtliga styrande policyer kopplade till ESRS återfinns i avsnittet bilagor, Bilaga A.



## E5-2/3 - Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi.

I tabellen nedan redovisas nyckelåtgärder cirkulär ekonomi och avfall & mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi.

| Område           | Nyckelåtgärder                                           | Nyckelåtgärder innebär                                                                                                                                                                         |
|------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cirkulär ekonomi | Pilotprojekt: uppföljning av avfalls kvalitet i miljöhus | Bovärddar följde aktivt upp och kommunicerade avfalls kvaliteten i utvalda miljöhus. Projektet identifierade framgångsfaktorer och metoder som förbättrar sortering och beteende.              |
|                  | Återbruk vid renovering av huvudkontor                   | Stort fokus på återbruk av byggmaterial och inventarier samt minimering av byggavfall vid renovering av Vätterhems huvudkontor.                                                                |
|                  | Implementering av koncerngemensamma cirkularitetsmål     | Rådhus AB:s hållbarhetsrapport inkluderar mål om avfallsfrågor i byggprocesser, insamlingssystem, cirkulära initiativ och ökad nyttjandegrad av lokaler. Dessa mål vägleder Vätterhems arbete. |
|                  | Utveckling av Vätterhems cirkularitetsmål                | Cirkularitetsmålet i hållbarhetsplanen omarbetas samtidigt som dagligt arbete pågår för att främja återbruk och resurseffektivitet.                                                            |
| Avfall           | Förbättrad avfallshantering och beteendestöd             | Pilotprojektet har identifierat metoder för att minska felsortering och stärka kvaliteten i avfallsflödena.                                                                                    |

## E5-4 - Resursinflöden

**För att bättre förstå** de större materialflödena i verksamheten har en arbetsgrupp inom kommunkoncernen identifierat ett antal produktgrupper som ska redovisas årligen på koncernnivå. Byggmaterial kopplat till nyproduktion är relativt lätt att följa upp, medan materialflöden i underhållsprojekt i högre grad behöver uppskattas.

**Resursinflöden varierar naturligt** mellan år beroende på omfattningen av nyproduktion och underhållsinsatser, vilket gör det svårt att jämföra byggmaterialdata mellan enskilda år. Däremot är avfallsflöden mer stabila över tid, vilket möjliggör mer tillförlitliga årsjämförelser inom dessa kategorier.

**På sikt är ambitionen att** stärka kopplingen mellan materiellmängder, byggprodukter och de klimatutsläpp som redovisas enligt EI-6, i syfte att öka cirkulariteten och samtidigt minska klimatpåverkan.

**Tabellen nedan avser total mängd** inköp av väsentliga produkter i enheten ton. Här inkluderas fönster, betong och stål för två genomförda nyproduktioner. Denna tabell ska dock inte ses som heltäckande, utan kommer succesivt att utvecklas och förfinas i takt med förbättrad datainsamling. Exempelvis kommer på sikt även vitvaror och och stambyten inkluderas, vilka avgränsats i år på grund av svårigheter med att samla in data. Av mängden inköpta produkter står betong för majoriteten av vikten, ca 99%.

| Kategori                                      | Mängd (ton) 2025 |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Total mängd inköp av väsentliga produktflöden | 8 060            |

## E5-5 - Resursutflöden

De mest betydande resursutflöden som idag identifierats i verksamheten redovisas i tabellen/figuren nedan. Redovisningen omfattar de väsentliga avfallsströmmar, inklusive farligt och icke-farligt avfall från både hyresgäster och den egna verksamheten. **Där det är relevant inkluderas även avfallsflöden från nyproduktion, exklusive ROT-projekt.**



ROT-projekt utgör en betydande del av Vätterhems totala material- och avfallsflöden. I nuläget saknas dock tillräckligt heltäckande och konsekvent data för att kunna inkludera dessa flöden i rapporteringen. Ambitionen är att successivt utveckla datainsamlingen så att även ROT-projekt kan ingå i redovisningen framöver, i takt med att metodik och kvalitet förbättras.

| Kategori                  | Mängd (ton) |
|---------------------------|-------------|
| Total farligt avfall      | 66          |
| Total icke-farligt avfall | 6 489,5     |
| Total avfallsmängd        | 6 555,5     |











# EU-taxonimirapportering

Under 2025 genomfördes en EU-taxonimikartläggning inom Rådhus AB-koncernen, där Vätterhem deltog som en av de analyserade verksamheterna. Syftet var att identifiera vilka av koncernens ekonomiska aktiviteter som omfattas av EU-taxonomin (eligible) samt bedöma i vilken utsträckning dessa uppfyller kriterierna för linjering enligt EU-taxonimiförordningen (EU 2020/852). Eftersom Vätterhem för närvarande inte omfattas av ett lagkrav att rapportera enligt taxonomin tillämpar bolaget en frivillig förenklad rapporteringsmodell. Detta innebär att fokus ligger på att redovisa övergripande txonomirelaterade bedömningar snarare än att genomföra en fullständig, detaljerad rapportering.

Bedömningen omfattade såväl kravet på väsentligt bidrag till något av taxonomins miljömål, som att verksamheten

inte får orsaka betydande skada på andra miljömål (Do No Significant Harm). Varje aktivitet har även utvärderats mot tillhörande tekniska granskningskriterier i de delegerade akterna. Kartläggningen genomfördes med stöd av extern konsult.

**Resultatet visar att 95,4 % av omsättningen och 96,6 % av CapEx omfattas av EU-taxonomin.** Opex ingick inte i årets kartläggning. Ingen ekonomisk aktivitet bedömdes som linjerad under 2025, främst på grund av att det saknas fullständiga dokumenterade hänvisningar till minimiskyddsåtgärder samt färdigställda klimatrisk- och sårbarhetsanalyser.

**På nästa uppslag presenteras en förenklad redovisning enligt exempelmallar framtagna av EU-kommissionen.**







| KPI        | Total          | Andel som omfattas av taxonomins ekonomiska aktiviteter (eligible) | Taxonomilinjerade aktiviteter | Andel taxonomilinjerade aktiviteter |
|------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Text       | SEK            | %                                                                  | SEK                           | 0%                                  |
| Omsättning | 921 307 722 kr | 95,4%                                                              | 0                             | 0%                                  |
| CapEx      | 230 155 138 kr | 96,6%                                                              | 0                             | 0%                                  |

| Ekonomisk aktivitet             | Kod | Andel av omsättning som omfattas (eligible) av taxonomin | Taxonomilinjerad omsättning | Andel taxonomilinjering av total omsättning |
|---------------------------------|-----|----------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|
| Text                            |     | %                                                        | SEK                         | %                                           |
| Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 | 95,4%                                                    | 0 kr                        | 0%                                          |
| Summa av linjering med miljömål |     |                                                          |                             |                                             |
| Total omsättning                |     | 95,4%                                                    | 0 kr                        | 0%                                          |

| Ekonomisk aktivitet             | Kod | Andel av CapEx som omfattas (eligible) av taxonomin | Taxonomi-linjerad CapEX | Andel taxonomi-linjering av total CapEx |
|---------------------------------|-----|-----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| Text                            |     | %                                                   | SEK                     | %                                       |
| Uppförande av nya byggnader     | 7.1 | 24,8                                                | 0                       | 0                                       |
| Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 | 74,9                                                | 0                       | 0                                       |
| Summa av linjering med miljömål |     |                                                     |                         |                                         |
| Total CapEx                     |     | 96,6%                                               | 0                       | 0                                       |



## Fördelning av taxonomilinjerade aktiviteter per miljömål

|  | Begränsning<br>av klimat-<br>förändringar | Klimat-<br>anpassning | Vatten | Cirkulär<br>ekonomi | Miljö-<br>föreningar | Biologisk<br>mångfald | Andel av aktiviteter<br>som är möjliggörande<br>verksamhet (enabling) | Andel av aktiviteter<br>som är omställnings-<br>verksamhet<br>(transitional) | Andel av övriga<br>aktiviteter |
|--|-------------------------------------------|-----------------------|--------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | 0%                                        | 0%                    | 0%     | 0%                  | 0%                   | 0%                    | 0%                                                                    | 0%                                                                           | 0%                             |
|  | 0%                                        | 0%                    | 0%     | 0%                  | 0%                   | 0%                    | 0%                                                                    | 100%                                                                         | 4,6                            |
|  | 0%                                        | 0%                    | 0%     | 0%                  | 0%                   | 0%                    | 0%                                                                    | 100%                                                                         | 3,4                            |

## Fördelning av taxonomilinjerade aktiviteter per miljömål

|  | Begränsning<br>av klimat-<br>förändringar | Klimat-<br>passning | Vatten | Cirkulär<br>ekonomi | Begränsning<br>av klimat-<br>förändringar | Klimat-<br>passning | Aktiviteter som är<br>möjliggörande<br>verksamhet (enabling) | Aktiviteter som<br>är omställnings-<br>verksamhet<br>(transitional) | Andel tax-<br>onomilinjerad av<br>aktiviteter som<br>omfattas av tax-<br>onomin |
|--|-------------------------------------------|---------------------|--------|---------------------|-------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | 0%                                        | 0%                  | 0%     | 0%                  | 0%                                        | 0%                  | E om tillämpbar                                              | T om tillämpbar                                                     | %                                                                               |
|  | 0%                                        | 0%                  | 0%     | 0%                  | 0%                                        | 0%                  | -                                                            | T                                                                   | 0%                                                                              |
|  | 0%                                        | 0%                  | 0%     | 0%                  | 0%                                        | 0%                  |                                                              |                                                                     |                                                                                 |
|  | 0%                                        | 0%                  | 0%     | 0%                  | 0%                                        | 0%                  | -                                                            | -                                                                   | 0%                                                                              |

## Fördelning av taxonomilinjerade aktiviteter per miljömål

|  | Begränsning<br>av klimat-<br>förändringar | Klimat-<br>passning | Vatten | Cirkulär<br>ekonomi | Begränsning<br>av klimat-<br>förändringar | Klimat-<br>passning | Aktiviteter som är<br>möjliggörande<br>verksamhet (enabling) | Aktiviteter som<br>är omställnings-<br>verksamhet<br>(transitional) | Andel tax-<br>onomi-linjerad<br>av aktiviteter<br>som omfattas av<br>taxonomin |
|--|-------------------------------------------|---------------------|--------|---------------------|-------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|  | %                                         | %                   | %      | %                   | %                                         | %                   | E om tillämpbar                                              | T om tillämpbar                                                     | %                                                                              |
|  | 0%                                        | 0%                  | 0%     | 0%                  | 0%                                        | 0%                  | -                                                            | T                                                                   | 0%                                                                             |
|  | 0%                                        | 0%                  | 0%     | 0%                  | 0%                                        | 0%                  | -                                                            | T                                                                   | 0%                                                                             |
|  | 0%                                        | 0%                  | 0%     | 0%                  | 0%                                        | 0%                  |                                                              |                                                                     |                                                                                |
|  | 0%                                        | 0%                  | 0%     | 0%                  | 0%                                        | 0%                  | -                                                            | -                                                                   | 0%                                                                             |



# Sociala upplysningar

## S1-1 - Policyer för den egna arbetskraften

De övergripande rättighetsprinciperna inom kommun-koncernen utgår från FN:s konventioner om mänskliga rättigheter samt Internationella arbetsorganisationens (ILO) kärnkonventioner. Dessa principer omfattar bland annat jämlikhet och jämställdhet, icke-diskriminering, delaktighet, inflytande och inkludering samt transparens och ansvarstagande.

Som en del av koncernen arbetar Vätterhem enligt dessa principer och integrerar dem i den dagliga verksamheten. För den egna arbetskraften regleras arbetssätt och ansvar genom ett antal styrande policydokument: Arbetsmiljöpolicy, Drogpolicy, Lönepolicy, Säkerhetspolicy, Inköpspolicy och Rekryteringspolicy.

En fullständig förteckning över samtliga styrande policys kopplade till ESRS återfinns i avsnittet bilagor, Bilaga A



## S1-2 - Rutiner för kontakter med den egna arbetskraften och arbetstagarföreträdare angående inverkningar

Vätterhem har sedan 2025 ett uppdaterat samverkansavtal som utgör grunden för hur arbetsgivaren och arbetstagarorganisationerna samarbetar i frågor som inte regleras genom svensk arbetsrätt eller arbetsmiljölagstiftning. Samverkansavtalet säkerställer en strukturerad och kontinuerlig dialog mellan arbetsgivare och fackliga företrädare.

Avtalet stärker också förutsättningarna för transparens, ansvarstagande och delaktighet i beslut som påverkar medarbetarnas arbetsvillkor och arbetsmiljö.

## S1-3 - Rutiner för att gottgöra för negativa inverkningar och kanaler genom vilka de egna medarbetarna kan uppmärksamma problem

Inom ramen för samverkansavtalet ges medarbetarna tydliga och strukturerade möjligheter att lyfta frågor, påtala problem och påverka verksamhetens utveckling. Detta sker dels genom representation via de fackliga organisationerna, dels genom lokala arbetsplatsträffar där dialog och gemensamt ansvarstagande är i fokus. Utöver detta sker kontinuerliga avstämningar och dialog i den dagliga kommunikationen mellan medarbetare och närmaste chef.

Som en del av bolagets arbetsmiljöarbete har alla medarbetare även möjlighet att rapportera arbetsmiljörelaterade risker, avvikelser och tillbud i arbetsmiljörapporterings-systemet IA. Systemet stödjer en transparent och systematisk hantering av rapporterade händelser och bidrar till att säkerställa att arbetsmiljörisker tidigt identifieras och åtgärdas.

## S1-4 - Åtgärder för att minska de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, gällande den egna arbetskraften

Vätterhem genomför årligen medarbetarsamtal med samtliga medarbetare. Samtalen utgör en central del av bolagets struktur för dialog och uppföljning och omfattar såväl måluppfyllelse och trivsel under det gångna året som framåtblickande målsättningar. I dialogen behandlas

även frågor kopplade till fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö, i enlighet med Vätterhems systematiska arbetsmiljöarbete.

Som ett led i att identifiera och överbrygga eventuella kompetensgap görs också en genomgång av medarbetarnas utvecklings- och kompetensbehov inför kommande år. Dessa behov samlas och analyseras av HR-funktionen som underlag för verksamhetens långsiktiga kompetensförsörjning.

För att säkerställa lika möjligheter och motverka osakliga löneskillnader genomförs årligen en lönekartläggning tillsammans med de fackliga organisationerna. Kartläggningen syftar till att säkerställa att lönesättningen är könsneutral och följer principerna om likvärdigt arbete och rättvis ersättning.

Under 2025 genomfördes även en medarbetarundersökning. Som del av uppföljningen besökte VD och HR-chef samtliga arbetsgrupper för att presentera och diskutera resultaten på lokal nivå, samt tillsammans med respektive grupp formulera mål och prioriteringar för det kommande året.

## S1-5 - Mål för hur väsentliga inverkningar, risker och möjligheter ska hanteras

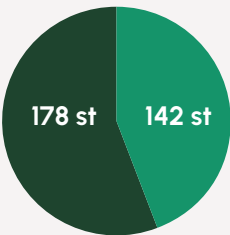
Vätterhem arbetar med årliga mål för att hantera de väsentliga inverkningar, risker och möjligheter som rör den egna arbetskraften. En viktig del av Vätterhems arbete för att säkerställa en inkluderande och rättvis arbetsplats är bolagets likabehandlingsplan, som bland annat innehåller en årlig lönekartläggning för att identifiera och åtgärda eventuella löneskillnader. Likabehandlingsplanen ses över och revideras varje år för att säkerställa att den är aktuell, ändamålsenlig och i linje med både lagkrav och bolagets egna ambitioner inom jämställdhet och likabehandling.

Uppföljningen baseras på etablerade indikatorer och datakällor, bland annat resultatet från Great Place to Work-undersökningen, rapporter i arbetsmiljörapporterings-systemet IA, statistik från Falcks sjukstatistikfunktion samt relevanta data från lönesystemet. Dessa KPI: er används för att bedöma hur väl Vätterhem hanterar risker och möjligheter kopplade till arbetsmiljö, jämställdhet, välmående, närvaro och kompetensförsörjning.

# S1-6 - Uppgifter om företagets anställda

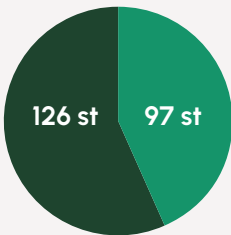
- Män
- Kvinnor

## Könsfördelning bland antal anställda



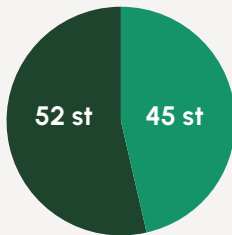
### Anställda

Män/Kvinnor



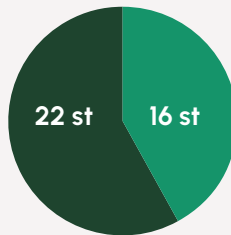
### Tillsvidareanställda

Män/Kvinnor



### Visstidsanställda

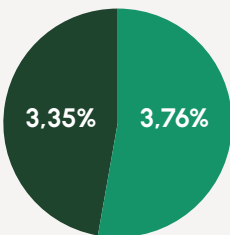
Män/Kvinnor



### Timanställda

Män/Kvinnor

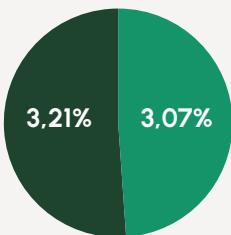
## Könsfördelning av sjukfrånvaro av total arbetstid i %



### 2023

Män/Kvinnor

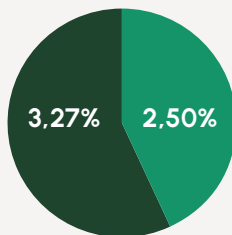
Totalt: 7,10%



### 2024

Män/Kvinnor

Totalt: 6,28%

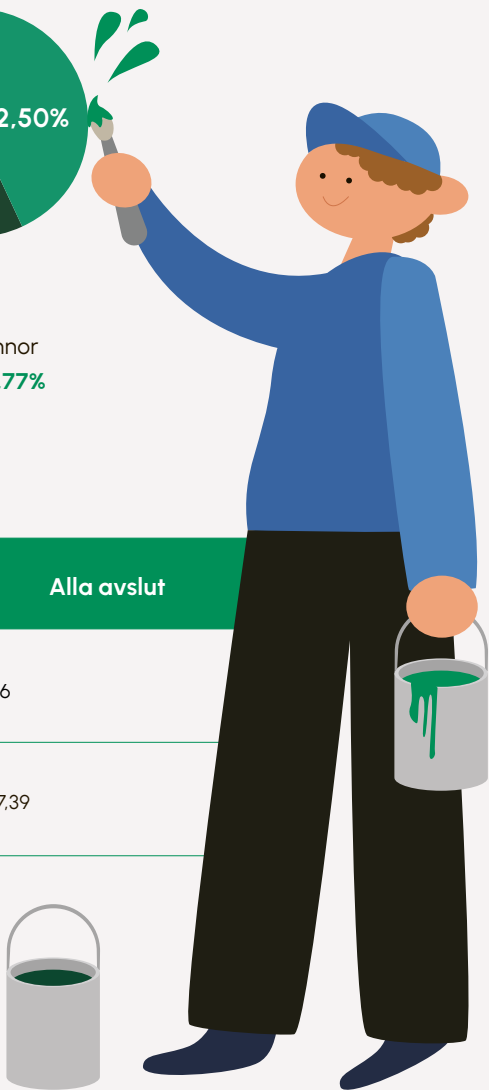


### 2025

Män/Kvinnor

Totalt: 5,77%

| Personalomsättning                     | Pension | Alla avslut |
|----------------------------------------|---------|-------------|
| Antal medarbetare som lämnat koncernen | 3       | 36          |
| Andel omsättning (%)                   | 1,44    | 17,39       |





## S1-8 - Kollektivavtalstäckning och social dialog

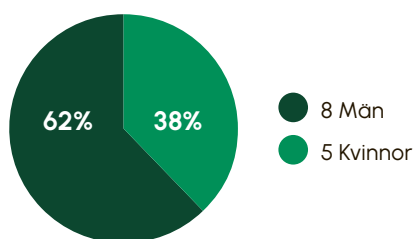
Vätterhem är medlem i Sobona och har kollektivavtal med Vision för tjänstemännen. Målarna innehar avtal med Byggnads. Samtliga anställda täcks av kollektivavtal.

## S1-8 - Hur stor andel av de anställda som har tillgång till medarbetarrepresentation

Samtliga medarbetare har tillgång till fackliga representanter det vill säga 100%.

## S1-9 - Könsfördelningen i antal och andel på företagsledningsnivå

Könsfördelningen i ledningsgruppen uppgår till 62% män och 38% kvinnor i en ledningsgrupp om totalt 13 individer.



## S1-10 - Tillräckliga löner

Lönesättningen baseras på kollektivavtal, avtal med fackliga parter och lönekartläggning.

## S1-16 - Årliga totala ersättningsgraden

Den årliga totala ersättningsgraden är 347%\*.

## S1-17 - Sammanlagda antalet diskrimineringsfall, inklusive trakasserier

Antalet incidenter kopplat till diskriminering inklusive trakasserier är 0 under 2025.

\* Den årliga totala ersättningsgraden för den högst betalda personen i förhållande till medianvärdet för den totala ersättningen för alla anställda (exklusive den högst betalda).





# Styrningsrelaterade upplysningar

## G1-1 - Affärsetiska policyer och företagskultur

Det styrande dokumentet som är centralt för affärsetik är Vätterhems inköbspolicy. Bolagets företagskultur präglas dock av medarbetarhandboken som beskriver grundläggande principer, arbetssätt och riktlinjer som styr relationen mellan arbetsgivaren och medarbetarna. Den omfattar bolagets värdegrund, mål och organisation samt tydliga processer för rekrytering, anställning, introduktion och kompetensutveckling. Handboken reglerar även

anställningsvillkor såsom arbetstid, lön, frånvaro, förmåner och rutiner kring resor och utrustning. Ett omfattande avsnitt ägnas åt arbetsmiljö och arbetssäkerhet, inklusive ansvarsfördelning, samverkan med fackliga organisationer, riskbedömning, incidenthantering, krisberedskap samt riktlinjer för hot, våld, diskriminering, mutor och jäv. Avslutningsvis behandlas rutiner vid avslut av anställning och en fullständig översikt över gällande styrdokument. Tillsammans utgör handboken ett heltäckande ramverk för att säkerställa en trygg, rättvis och professionell arbetsmiljö för alla medarbetare på Vätterhem.



## G1-1 - Hantering av förbindelser med leverantörer

**Vätterhem omfattas av lagen** om offentlig upphandling (LOU), vilket innebär att alla upphandlingar och inköp över gällande tröskelvärden ska genomföras enligt lagens grundprinciper om likabehandling, transparens, proportionalitet och icke-diskriminering. Detta innebär även krav på annonsering och en formaliserad, spårbar och konkurrensneutral upphandlingsprocess.

**I samband med upphandlingar** och inköp ställer Vätterhem relevanta krav inom affärsetik, ekonomisk stabilitet, miljö- och klimatpåverkan, arbetsrättsliga villkor och säkerhet. Dessa krav syftar till att säkerställa att leverantörer agerar ansvarsfullt och i linje med bolagets och koncernens värderingar.

**Som kommunalt bolag har** Vätterhem möjlighet att använda koncernens ramavtal när sådana finns tillgängliga, men kan även genomföra egna upphandlingar när det är mer ändamålsenligt. Detta bidrar till att säkerställa kostnadseffektivitet, rättssäkerhet och en hållbar leverantörskedja. Vätterhem har även tillgång till HBV (Allmännyttans inköpsfunktion).

## G1-3 - Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

**Vätterhems medarbetarhandbok tydliggör** att medarbetare sin tjänsteutövning kan komma i kontakt med situationer där otillbörliga erbjudanden eller förmåner förekommer. En otillbörlig förmån – muta – definieras som en belöning, gåva eller annan förmån som ges eller tas emot i syfte att påverka ett beslut eller en tjänsteutövning. Det kan handla om exempelvis kontanter, varor, rabatter, presentkort, resor, tjänster eller olika former av representation. Att ge, ta emot eller begära en sådan förmån är förbjudet och strider mot både lagstiftning och Vätterhems interna regelverk.

**Handboken beskriver även vad** som avses med jäv. I dessa situationer ska medarbetaren omedelbart avsäga sig hand-läggningen eller rådgöra med närmaste chef. Som kommunalt bolag följer Vätterhem Jönköpings kommuns program mot mutor och tillämpar därmed gemensamma riktlinjer för att motverka korruption och säkerställa ett ansvarsfullt agerande i hela verksamheten.

**Vidare är Vätterhem anslutet till** Jönköpings kommuns visselblåsarfunktion, vilket ger medarbetare och externa parter möjlighet att anonymt rapportera misstänkta oegentligheter, överträdelse eller allvarliga missförhållanden.

## G1-4 - Fall av korruption och mutor

Antalet fall av korruption och mutor är 0 under 2025.

## G1-5 - Politiskt inflytande och lobbyverksamhet

### Politiskt inflytande

**Kommunfullmäktige är den högsta** beslutande instansen inom Jönköpings koncern och fastställer övergripande prioriteringar samt styrande inriktning för både de kommunala förvaltningarna och Vätterhem. Koncern-gemensamma policydokument och riktlinjer antas av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen och är bindande för samtliga kommunala bolag.

**Vätterhems styrelse är politiskt** tillsatt och består av ledamöter med politiskt mandat, vilket innebär att bolagets strategiska styrning sker i nära samspel med de demokratiska beslutsprocesserna inom kommunen. Detta säkerställer att bolaget verkar i linje med kommunens mål och ansvar, samtidigt som transparens och ansvarsutkrävande upprätthålls.

**En förteckning över** koncern-gemensamma styrande dokument finns i **Bilaga B**.

### Lobbyverksamhet

**Vätterhem medverkar i** branschorganisationer och nätverk samt bevakar lagstiftningen inom branschen.

## G1-6 - Betalningspraxis

**Det genomsnittliga antal dagar** det tar för Bostads AB Vätterhem att genomföra fakturabetalningar är 30 dagar. Standard för betalningstid är maximalt 30 dagar inom EU.

# Bilagor

## Bilaga A - Policys

| Policy               | E1<br>Klimat-<br>förändringar | E5<br>Resursanvändning<br>& cirkularitet | S1<br>Egen<br>arbetskraft | G1<br>Ansvarstagande<br>styrning |
|----------------------|-------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Arbetsmiljöpolicy    |                               |                                          | X                         |                                  |
| Drogpolicy           |                               |                                          | X                         |                                  |
| Kommunikationspolicy |                               |                                          | X                         | X                                |
| Lönepolicy           |                               |                                          | X                         |                                  |
| Miljöpolicy          | X                             | X                                        |                           |                                  |
| Resepolicy           | X                             |                                          |                           |                                  |
| Säkerhetspolicy      |                               |                                          | X                         |                                  |
| Inköpspolicy         | X                             | X                                        |                           | X                                |
| Mediepolicy          |                               |                                          |                           | X                                |
| Rekryteringspolicy   |                               |                                          | X                         |                                  |
| Sponsringspolicy     |                               |                                          |                           | X                                |



## Bilaga B - Koncerngemensamma styrande dokument

| Styrdokument <sup>1</sup>                                                                  | E1 | E5 | S1 | G1 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|
| <b>Uppföljning policy och program hämtat från det gemensamma ägardirektivet</b>            |    |    |    |    |
| Alkohol- och drogpolicy för anställda i Jönköpings kommun                                  |    |    | X  |    |
| Arbetsmiljöpolicy antagen kf 2019-11-21 242                                                |    |    | X  |    |
| Evenemangsstrategi                                                                         | X  | X  | X  |    |
| Arkivreglemente                                                                            |    |    |    | X  |
| Finansföreskrifter med riktlinjer för riskhantering                                        |    |    |    | X  |
| Gemensam värdegrund och styrande principer för mänskliga rättigheter i Jönköpings kommun.  |    |    | X  |    |
| Internationell strategi för Jönköpings kommun                                              | X  | X  | X  |    |
| IT-policy                                                                                  |    | X  |    |    |
| Kommunprogram för mandatperioden 2023-2026                                                 | X  | X  | X  | X  |
| Mötes- och resepolicy                                                                      | X  |    |    |    |
| Platsvarumärkesstrategi                                                                    |    |    | X  |    |
| Policy för hot och våld mot förtroendevalda och anställda i Jönköpings kommun              |    |    | X  | X  |
| Policy för kommunikation i Jönköpings kommun                                               |    |    | X  | X  |
| Policy för visselblåsarfunktionen                                                          |    |    | X  | X  |
| Program för hållbarhet i Jönköpings kommun 2022-2030                                       | X  | X  | X  |    |
| Program för kommunal representation                                                        |    |    | X  | X  |
| Program för kommunens inköps- och upphandlingsverksamhet                                   | X  | X  |    | X  |
| Program för trygghet och säkerhet                                                          |    |    |    |    |
| Delprogram civil beredskap                                                                 | X  |    | X  |    |
| Delprogram våld i nära relationer                                                          |    |    |    |    |
| Program för uppföljning av privata utförare                                                |    |    |    | X  |
| Program mot mutor                                                                          |    |    |    | X  |
| Riktlinje för arkiv                                                                        |    |    |    | X  |
| Vision 2030 för Jönköpings kommun                                                          | X  | X  | X  |    |
| Översiktsplan                                                                              | X  |    |    |    |
| <b>Policy och program hämtat från det särskilda ägardirektivet</b>                         |    |    |    |    |
| Arkitekturstrategi                                                                         | X  | X  |    |    |
| Grönstrukturplan för Jönköpings kommun                                                     | X  |    |    |    |
| Kommunalt bostadsförsörjningsprogram                                                       | X  | X  | X  |    |
| Naturvårdsprogram för Jönköpings kommun                                                    | X  | X  |    |    |
| Plan för idrott                                                                            |    |    | X  |    |
| Program för anpassningar till klimatförändringar                                           | X  |    |    |    |
| Riktlinjer för arbetet med kompensation vid exploatering av bruksvärd jordbruksmark        | X  | X  |    |    |
| Program för parkering i Jönköpings kommun                                                  | X  | X  |    |    |
| Strategi fastighetsägande inom skattekollektivet                                           | X  | X  |    | X  |
| Träbyggnadsstrategi                                                                        | X  | X  |    |    |
| Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare, etapp 1 centrala tätorten Del 1 Utvecklingsinriktning | X  | X  | X  |    |

<sup>1)</sup> Listan för koncerngemensamma styrande dokument är hämtad från bolagsrapporten 2025. Bedömningen till kopplingen ESRS-områden har gjorts av Vätterhem.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Vätterhem (organisationsnummer 556012-3704), med säte i Jönköping, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2025.



## 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 social utveckling, trygghet och integration i sitt verksamhetsområde. 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.



- Bidra med nyproduktion av bostäder inom ramen för en ansvarsfull ekonomi och utifrån marknadens förutsättningar. Med utgångspunkt från bostadsförsörjningsprogrammet ska minst 500 bostäder påbörjas under 2024–2027. Under år 2025 har företaget inte påbörjat någon nyproduktion då marknadsmässiga förutsättningar inte funnits på plats.
- Direktavkastningen ska långsiktigt och i genomsnitt vara ca 3%. Utfallet för 2025 uppgår till 3,5% (3,2).
- Den redovisade soliditeten ska vara lägst 25%. Under en investeringsperiod får soliditeten sjunka till 20%. Vätterhem har under de senaste åren gjort stora investeringar i nyproduktion, och per bokslutsdatumet uppgår soliditeten till 25% (24).
- Den justerade soliditeten beräknad med fastigheternas samlade marknadsvärde ska vara lägst 50%. Per bokslutsdatumet redovisar företaget en justerad soliditet om 70% (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 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 Allmännyttas
- 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 fastigheter (169) omfattande 9 161 lägenheter (9 045) om 596 629 kvm (585 729), 256 lokaler (270) för olika ändamål om 85 255 kvm (87 638), 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. Företaget genomför förberedelser och projektering för ett antal projekt, hur många byggnationer som kan startas är till stor del beroende av den ekonomiska utvecklingen. De på senare år kraftigt ökade byggspriserna i kombination med stigande räntor och avskaffat investeringsstöd har väsentligt försämrat de ekonomiska förutsättningarna för att nyproducera hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Av nyligen avslutade, pågående och kommande projekt kan följande nämnas.

**Under hösten 2022 togs första spadtaget** för byggnation i kv. Slättertiden (Öxnehaga). Fastigheten har varit i Vätterhems ägo under många år, och befintlig bebyggelse har kompletterats med nyproduktion av 108 lägenheter. Produktionen färdigställdes under 2025, med inflyttning ett hus i taget under perioden januari till april. Projektet är fördelat på fyra suterränghus med loftgång och ligger i ett högt läge nära natur, förskola och äldreboende.

**Vätterhem har på senare år** successivt utökat sitt bestånd i bostadsområdet Strandängen. Målet är att forma ett av Jönköpings mest attraktiva områden innehållandes över tusen lägenheter med varierande upplåtelseformer. Senaste byggnationen som under 2024 stod klar på detta område är Strandängstorget med sina 164 lägenheter och diverse lokaler. För närvarande pågår förberedelsearbete för nästa nyproduktion på Strandängen, där 123 lägenheter planeras inom kv. E. I dagsläget befinner sig projektet i ett upphandlingsförfarande.

**I kv. Övermannen (Råslätt) pågår** projektering för kommande byggnation av bostäder, lokaler och parkering. Tanken är att



lokaldelen i denna byggnation ska innehålla områdeskontor för vår egen förvaltningsorganisation plus ytor för extern hyresgäst.

**Under 2022 köpte Vätterhem kv. Union** av kommunen. I fastigheten fanns tidigare Huskvarna stadshus. Sedan dess har detaljplanearbete pågått, och under hösten 2025 antogs en ny detaljplan som möjliggör ombyggnation till lägenheter. Projektering pågår för att bygga lägenheter i befintlig huskropp, samt tillskapa ytterligare lägenheter i en ny huskropp inom samma fastighet.



## Ålder

**Fastighetsbeståndet har ett** genomsnittligt värdeår motsvarande 1981, där 27% av antalet fastigheter har ett värdeår mellan 1965 och 1975 samt 13% 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 5 106 151 tkr (4 686 982), motsvarande ett värde av 7 488 kr/kvm (6 961).

## Taxeringsvärden

**Fastigheternas sammanlagda** taxeringsvärde uppgår till 9 045 000 tkr (8 307 036), fördelat på byggnadsvärde 6 533 710 tkr (5 842 013) och markvärde 2 511 290 tkr (2 465 023).

## Marknadsvärde (verkligt värde)

**Jönköpingsregionen har under** senare år befast sin position som ett starkt logistiknav. Det återspeglas i transaktionsaktiviteten för logistik- och industrifastigheter som under 2024/2025 varit relativt god. Bostadsmarknaden har de senaste åren präglats av låg projektaktivitet till följd av ökande bygg- och exploateringskostnader. Marknaden bedöms långsiktigt som stark, men i rådande lågkonjunktur har transaktionsaktiviteten för bostadsfastigheter legat på en relativt låg nivå i Jönköping, likt Sverige i stort. Marknadsvärden på företagets färdigställda fastigheter har beräknats internt och bedöms uppgå till 13 300 000 tkr (12 000 000). Beroende på fastigheternas geografiska attraktivitetsläge har avkastningskrav mellan 3,3–4,8% använts i marknadsvärdesberäkningen.

## Försäkringar

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

## Försäljning av fastighet

**Vätterhem har under verksamhetsåret** avyttrat fastigheten Kortebo 4:11. Köparen kommer på denna fastighet uppföra en livsmedelsbutik, vilken bidrar till ökat serviceutbud till vårt område Strandängen. Butiken förväntas öppna under våren 2026. Reavinst vid denna försäljning har beräknats till 234 tkr.

## Marknad

**Jönköpings kommun har under en längre** tid varit en växande kommun med ett årligt tillskott av invånare med cirka 1 000 personer. I dagsläget överstiger invånarantalet 147 000, och befolkningsprognosen pekar mot fortsatt tillväxt de närmsta åren.

**Efterfrågan på bostäder i Jönköpings** kommun är fortsatt 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 lokalmarknaden 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 72 000 (72 000) varav cirka 32 300 (31 900) är upplåtna med hyresrätt. Vätterhems andel av det totala utbudet av lägenheter motsvarar cirka 13% (13), respektive 28% (28) 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 2025 träffades överenskomelse om 2026 och 2027 års hyresjusteringar. En tvåårs-uppgörelse bedöms skapa större förutsägbarhet både för bostadsbolaget och hyresgästerna. Överenskommelsen innebär för merparten av Vätterhems lägenheter en höjning av bostadshyran med 3,5% från och med 1 januari 2026, och med 1,79% från och med 1 januari 2027. Undantagen från ovanstående är en fastighet som har kallhyra med direktverkande el, där höjs hyran med 2,7% och 1,6% för de respektive åren, samt vissa nyproducerade fastigheter utan investeringsstöd som höjs med 3% respektive 1,6%. Gällande debitering av förbrukningsmedia för 2026 lämnas avgiften för individuell debiterad el oförändrad på nivån 1,55 kr/kWh (exkl. moms), medan avgiften för individuell debitering av varmvatten och kallvatten höjs till 85,40 kr/kbm respektive 35,70 kr/kbm (exkl. moms).

**Den genomsnittliga bostadshyran** vid verksamhetsårets utgång uppgår till 1 240 kr/kvm (1 175).

## 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 137 016 tkr (124 587), vilket motsvarar 201 kr/kvm (185).

**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 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 5 593 tkr (5 125).

## Anmälningssplikt och tillstånd

**Bostads AB Vätterhem omfattas** av flera lagkrav avseende egenkontroll, anmälan och tillstånd inom miljö- och avfallsområdet. Verksamheten berör bland annat följande tillstånds- och anmälningsspliktiga områden:

- ▶ Tillståndspliktig transport av farligt avfall, där den årliga mängden överstiger 100 kg.
- ▶ Tillståndspliktig transport av avfall, där den totala mängden överstiger 10 ton per år.
- ▶ Anmälningsspliktig komposteringsanläggning inom fastigheten Öbon 1, med en hantering som överstiger 50 ton per år.
- ▶ Anmälningsspliktig hantering av köldmedier.
- ▶ Regelbunden kontroll av oljecisterner och oljeavskiljare enligt gällande regelverk.

**Under år 2025 har vissa krav** förtydligats och i vissa fall skärpts, framför allt avseende köldmediehantering, till följd av uppdaterad EU-lagstiftning. Detta innebär bland annat tydligare krav på rapportering, kontroll och dokumentation för att säkerställa minskad miljö- och klimatpåverkan.

## Vätterhems hållbarhetsarbete

**Vätterhem har sedan 2009** årligen publicerat en hållbarhetsrapport i anslutning till årsredovisningen. Den modell som har använts har tagits fram i samarbete med andra bostadsbolag inom Eurhonet och är verifierad av tredje part. Verifieringen visar att modellen uppfyller de nya kraven i årsredovisningslagen avseende hållbarhetsredovisning.

**År 2021 antog Vätterhem en** hållbarhetsplan i linje med Agenda 2030. Under 2022 inleddes en ny kartläggning av koldioxidutsläpp, baserat på GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol). Beräkningarna bygger på en omfattande



databas med globala emissionsfaktorer och möjliggör beräkning av verksamhetens växthusgasutsläpp. GHG-protokollet är den mest etablerade metoden för beräkning och hantering av växthusgasutsläpp.

**Under 2024 deltog Vätterhem**, genom koncerngemensamma arbetsgrupper, i utbildningsinsatser samt genomförde en kartläggning av verksamheten i relation till CSRD och dess ESRS-standarder. Arbetet omfattade även genomförandet av både en dubbel väsentlighetsanalys och en gapanalys i förhållande till ESRS. Under 2025 har arbetet fortsatt med förberedelser för en förenklad hållbarhetsredovisning enligt EU:s CSRD-direktiv. Detta är en följd av den så kallade "stop-the-clock"-mekanismen, som innebär att införandet av de fullständiga rapporteringskraven enligt CSRD har omdefinierats. Rådhus AB har dock beslutat att tillämpa en light-version av rapporteringen, vilken även omfattar bolag i Vätterhems storlek. Parallellt med rapporteringsarbetet påbörjades under 2025 även arbetet med Vätterhems klimatomställningsplan. Detta arbete ligger i linje med Rådhus AB:s beslut att bolag inom koncernen ska omfattas av en sådan plan.

## Medarbetare

**Antalet anställda under verksamhetsåret** uppgår till 207 personer (209), motsvarande 202 helårsanställda (202) fördelade på fastighetsarbetare 59% (58) och tjänstemän 41% (42). Vätterhem har, liksom branschen i stort, en mansdominerad könsfördelning. Bland medarbetarna är 57% (58) män och 43% (42) 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 10 år (11), varav för tjänstemän 11 år (12) och 10 år (10) för fastighetsarbetare. Personalomsättningen var under året 11,5% (9,6). Medelåldern bland personalen är 47 år (46), och merparten befinner sig i åldersintervallet 45–60 år.

## Sjukfrånvaro

**Sjukfrånvaron under verksamhetsåret** uppgår till 5,8% (5,9) av antalet arbetsdagar, varav 2,7 procentenheter (2,2) utgör sk långtidsfrånvaro.

## Företagsplan och stadsdelsplaner

**Under föregående verksamhetsår** har en ny företagsplan som stakar ut vår framtida riktning jobbats fram. För att nå kontinuitet sträcker sig denna över två mandatperioder fram till år 2031. Planen har sin grund i vår vision "med engagemang och omtanke skapar vi hållbara och trygga stadsdelar där alla känner trivsel, gemenskap och framtidstro". Utifrån visionen har mål formulerats inom områdena engagemangsindex, serviceindex, koldioxidutsläpp, produktindex, föreningsliv och sysselsättningsgrad. Alla insatser kopplade till planen förväntas ske inom ramen för en ansvarsfull och uthållig ekonomi. Som ett led i att nå våra mål pågår ett arbete med att ta fram stadsdelsplaner för våra olika områden. Strandängen har varit först ut där planarbetet har kommit långt under 2025. Tanken är att metodiken och lärdomarna ska ta tas med till den fortsatta processen, och arbetet med stadsdelsplaner för Öxnehaga, Österängen och Råslätt har inletts.



# 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 3 670 000 tkr (3 620 000). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank. Den genomsnittliga återstående kapital- och räntebindningen uppgår till 41 månader (34) respektive 33 månader (30). Andelen krediter med rörlig ränta uppgår till 15% (21).

## Marknadsräntor

Efter flera år i en lågräntemiljö började marknadsräntorna i inflationens spår ta en dramatisk vändning år 2022 och med fortsatta höjningar under 2023. Styrräntan gick under knappt två års tid från 0% till 4%. Höjningarna var sprungna ur en inflation som låg högt över Riksbankens mål om 2%. 2024 stabiliserades inflationen på nivåer runt målet och Riksbanken fattade beslut om sänkningar av styrräntan vid ett antal olika tillfällen. Under 2025 har ränteutvecklingen fortsatt nedåt och Riksbanken har under verksamhetsåret sänkt styrräntan vid tre olika tillfällen. Styrräntan uppgick till 2,50% vid årets ingång, och till 1,75% vid årets utgång. För 2026 förväntas inte lika stora rörelser ske vad gäller styrräntan.

**Stibor (3 mån) har under verksamhetsåret** utvecklats i samma riktning, från 2,52% vid årets början till 1,96% vid årets slut.

## Ränta fastighetslån

Den **genomsnittliga bruttoräntan** under verksamhetsåret uppgår till 2,28% (2,26) och vid årsskiftet till 2,44% (2,26).

## Ränteförfallostruktur

Under **förestående verksamhetsår** är 550 000 tkr (1 150 000) motsvarande 15% (32) av den totala länestocken föremål för räntejustering. Lån som förfaller inom ett år har redovisats som kortfristig skuld i balansräkningen.



## Belåningsgrad

**Belåningsgraden uppgår till 72% (77)** av fastigheternas bokförda värde och 28% (30) i förhållande till fastigheternas beräknade marknadsvärde.

## Kassaflöde och likviditet

**Årets kassaflöde uppgår till 34 898 tkr (-22)** varav kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgår till 244 261 tkr (190 836).

**Företagets likvida medel uppgår** vid årets utgång till 34 898 tkr (0). Eventuellt kassaöverskott placeras i bank (koncernkonto) enligt bestämmelser om finansiell samverkan inom kommunkoncernen. Beviljad outnyttjad kredit uppgår vid årsskiftet till 205 000 tkr (194 180).

## Avgift för kommunala borgensåtaganden

Enligt **Allbolagen** skall en avgift erläggas för kommunala borgensåtaganden. Detta syftar till att säkra neutrala konkurrensförhållanden jämfört med privata bostadsbolag. För verksamhetsåret utgår en avgift om 11 502 tkr (10 739).



# Nettoomsättning och resultat

**Bostads AB Vätterhem** uppvisar ett ökat och utifrån omvärldsfaktorerna stabilt ekonomiskt resultat för verksamhetsåret 2025. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 89 489 tkr (54 863). Årets nettoomsättning uppgår till 921 092 tkr (841 495) och är en ökning med 9% (6) jämfört med föregående verksamhetsår. Företagets drift- och underhållskostnader uppgår till 560 845 tkr (543 683). Finansiellt netto uppgår till -94 750 tkr (-91 331) varav räntekostnader inklusive avgifter för kommunala borgensåtaganden 95 241 tkr (92 731). Av verksamhetsårets totala intäkter avser <1% (<1) företag inom kommunkoncernen Jönköpings Rådhus AB och av företagets totala kostnader cirka 21% (22).

**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 84). I "Resultatpåverkan" (sidan 77) 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 3,5% (3,2). Direktavkastning skall enligt ägardirektiv långsiktigt i genomsnitt uppgå till 3% (3).

## Koncernbidrag

**Erhållet koncernbidrag** uppgår till 20 712 tkr (49 000). Lämnade koncernbidrag uppgår till 212 tkr (198). Ägarens krav på koncernbidrag från företaget, genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet, uppgår till 3,36%. Koncernbidrag har i enlighet med detta beräknats till 212 tkr.

## Investeringar i materiella anläggningstillgångar

**Verksamhetsårets investeringar** uppgår till 256 047 tkr (506 638). Av dessa avser 241 163 tkr (495 976) nyinvesteringar, till- och ombyggnader samt komponentbyten och 14 884 tkr (10 662) nettoinvesteringar i maskiner och inventarier.

## Eget kapital och soliditet

**Bostads AB Vätterhems egna kapital** uppgår vid årsskiftet till 1 359 064 tkr (1 314 497), fördelat på bundet eget kapital 94 768 tkr (94 768) och fritt eget kapital 1 264 296 tkr (1 219 729). Soliditet, beräknad såsom eget kapital + egetkapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen, uppgår till 25% (24). En justerad och beräknad soliditet med beaktande av fastigheternas övervärde uppgår till 70% (68). 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 i stort 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, dock med vissa frågetecken kring efterfrågan på nyproducerade lägenheter med högre hyresnivå än det äldre beståndet. Bostads AB Vätterhem kommer även fortsättningsvis att strategiskt arbeta för att vara en ledande aktör på hyresmarknaden i Jönköping och vill vara det självklara valet för den som vill bo och leva i Jönköping.

## Verksamhet och organisation

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

## Företagsplan

**Bostads AB Vätterhem har som ambition** att vara ett ledande företag i branschen. Företagsplanen 2024-2031 beskriver vår framtidskurs för hur vi ska förverkliga vår vision. Målsättningsarna i planen finns inom områdena engagemangsindex, serviceindex, koldioxidutsläpp, produktindex, aktivt föreningsliv och jobbskapande aktiviteter.

## 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 insatser i ombyggnader, anpassningar, standardförbättringar, energieffektiviseringar och omfattande underhållsprogram etc. kommer att fortgå.

## Resultatutveckling

**Företaget hade under 2022, 2023 och 2024** en fallande resultatrend, där resultatet efter finansiella poster mer än halverades på tre år. För räkenskapsåret 2025 kan en viss förbättring skönjas, men bedömningen är att företaget fortsatt kommer verka i en utmanande kontext under de kommande åren. Utmaningarna utgörs främst av en ogynn-sam kostnadsutveckling inom diverse segment. Vätterhem berörs särskilt av de senaste årens kraftigt ökade kostnader för byggtjänster, energi och vatten.

## 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, hållbarhet 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 befolkningsökning i 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 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 kan medföra ökade räntekostnader för bolaget.

## Byggkostnader

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%         | 7 500          |
| Hyresnivå lokaler   | 1%         | 1 000          |
| Vakansgrad bostäder | 10 lgh     | 700            |
| Underhållskostnader | 1%         | 1 400          |
| Driftkostnader      | 1%         | 4 200          |
| Personalkostnader   | 1%         | 1 800          |
| Räntenivå           | 1%-enhet   | 36 700         |

# 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 2025.

**KPMG AB är valda revisorer fram till årsstämman 2028.** 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



**Dan Mattsson**  
**(S)**  
Född 1984  
Ledamot av styrelsen sedan 2025



**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 28 mars 2025.

Styrelsen har under verksamhetsåret därutöver haft 9 st (12) protokollförda sammanträden.

## Revisorer (ordinarie)

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

## Suppleanter

Jacob Lindahl  
(auktoriserad), KPMG AB

## Ledningsgrupp

**Raymond Paska**  
VD

**Karolina Nordholm**  
Förvaltningschef  
Österängen

**Jonas Ahlstedt**  
Marknads- och  
Uthyrningschef

**Maths Carlgren**  
Förvaltningschef City

**Annika Vikström**  
Förvaltningschef  
Råslätt

**Johan Hageltorn**  
IT-chef

**Anette Fridsäll**  
Förvaltningschef  
Öxnehaga

**Daniel Gustavsson**  
Ekonomichef

**Per Olofsson**  
HR-chef

**Hanna Törnqvist**  
Hållbarhetschef  
och vice VD

**Anders Saltin**  
Inköpschef

**Henrik Gustafsson**  
Fastighetsutvecklingschef

**Åsa Karlsson**  
Chef Förvaltning  
och Teknik



## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Balanserade vinstmedel | 1 181 229 600 kr        |
| Årets resultat         | 83 067 309 kr           |
| <b>Summa:</b>          | <b>1 264 296 909 kr</b> |

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Utdelning till ägarna   | 16 000 000 kr           |
| I ny räkning balanseras | 1 248 296 909 kr        |
| <b>Summa:</b>           | <b>1 264 296 909 kr</b> |

## Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

**Enligt årsredovisningen framgår** att ett koncernbidrag uppgående till 212 000 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                          | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                          | 921 092   | 841 495   | 793 728   | 744 939   | 727 842   |
| Hyresbortfall (outhyrda)                 | -11 175   | -8 108    | -8 032    | -7 966    | -5 872    |
| Underhållskostnader                      | -137 016  | -124 587  | -130 289  | -125 474  | -122 897  |
| Driftkostnader                           | -423 829  | -419 096  | -387 365  | -366 411  | -347 084  |
| Fastighetsskatt/-avgift                  | -18 613   | -17 675   | -15 768   | -15 211   | -13 547   |
| Av- och nedskrivningar                   | -157 629  | -135 377  | -124 800  | -121 200  | -116 695  |
| Driftnetto                               | 341 634   | 280 137   | 260 306   | 237 843   | 244 314   |
| Finansiellt netto                        | -94 750   | -91 331   | -60 018   | -25 004   | -9 871    |
| Resultat efter finansiella poster        | 89 489    | 54 863    | 75 488    | 91 639    | 154 437   |
| Årets resultat                           | 83 067    | 76 182    | 107 099   | 70 074    | 99 794    |
| <b>BALANSRÄKNING</b>                     |           |           |           |           |           |
| Anläggningstillgångar                    | 5 414 707 | 5 325 325 | 4 953 677 | 4 492 124 | 4 230 975 |
| Omsättningstillgångar                    | 85 256    | 67 569    | 85 436    | 28 488    | 98 207    |
| Eget kapital                             | 1 359 064 | 1 314 497 | 1 285 815 | 1 178 716 | 1 108 642 |
| Avsättningar                             | 257 347   | 230 445   | 203 993   | 176 898   | 153 898   |
| Långfristiga skulder                     | 3 120 000 | 3 620 000 | 3 270 000 | 2 950 000 | 2 800 000 |
| Kortfristiga skulder                     | 763 552   | 227 952   | 279 305   | 214 998   | 266 642   |
| Balansomslutning                         | 5 499 963 | 5 392 894 | 5 039 113 | 4 520 612 | 4 329 182 |
| Balanslikviditet                         | 11%       | 30%       | 31%       | 13%       | 37%       |
| <b>FINANSIERING</b>                      |           |           |           |           |           |
| Fastighetslån                            | 3 670 000 | 3 620 000 | 3 270 000 | 2 950 000 | 2 800 000 |
| Direktavkastning                         | 3,5%      | 3,2%      | 3,2%      | 3,0%      | 3,1%      |
| Soliditet                                | 25%       | 24%       | 26%       | 26%       | 26%       |
| Justerad soliditet                       | 70%       | 68%       | 68%       | 69%       | 70%       |
| Belåningsgrad I 1)                       | 72%       | 77%       | 79%       | 74%       | 73%       |
| Belåningsgrad II 2)                      | 28%       | 30%       | 31%       | 29%       | 28%       |
| Likvida medel                            | 34 898    | 0         | 22        | 13 091    | 81 599    |
| Årets kassaflöde                         | 34 898    | -22       | -13 069   | -68 508   | 79 887    |
| <b>FÖRVALTNING</b>                       |           |           |           |           |           |
| Förvaltade lägenheter                    | 9 161     | 9 045     | 8 915     | 8 863     | 8 732     |
| Hyresnivå bostäder (kr/m²)               | 1 240     | 1 175     | 1 090     | 1 043     | 1 016     |
| Uthyrningsgrad (bostäder)                | 98,8%     | 99,1%     | 99,1%     | 99,0%     | 99,3%     |
| Avflyttning                              | 10%       | 9%        | 9%        | 9%        | 7%        |
| Omflyttning                              | 2%        | 2%        | 1%        | 2%        | 2%        |
| Investeringar                            | 256 047   | 506 638   | 586 304   | 422 692   | 293 300   |
| <b>PERSONAL</b>                          |           |           |           |           |           |
| Medelantalet anställda (helårsanställda) | 202       | 202       | 196       | 190       | 188       |
| Andel anställda kvinnor                  | 43%       | 42%       | 42%       | 41%       | 39%       |
| Personalomsättning                       | 11,5%     | 9,6%      | 5,5%      | 5,7%      | 7,2%      |
| Sjukfrånvaro 3)                          | 5,8%      | 5,9%      | 8,2%      | 8,3%      | 8,1%      |

1) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

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

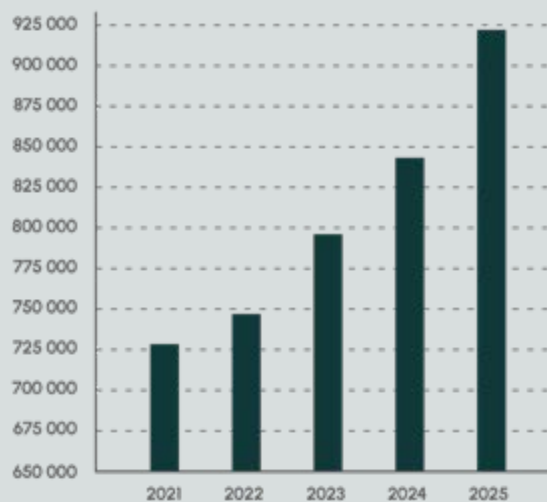
3) Sjukfrånvaro 5,8% (5,9) varav långtid 2,7 procentenheter (2,2).



## Resultaträkning

| Belopp i tkr                               | Not  | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter                              | 1    | 898 287        | 835 214        |
| Övriga förvaltningsintäkter                | 2    | 22 805         | 6 281          |
| <b>NETTOOMSÄTTNING</b>                     |      | <b>921 092</b> | <b>841 495</b> |
| Externa kostnader                          | 3    |                |                |
| - Material                                 |      | -57 799        | -43 261        |
| - Tjänster                                 |      | -175 545       | -186 148       |
| - Taxebundna kostnader                     |      | -99 609        | -91 328        |
| - Uppvärmning                              |      | -44 039        | -45 006        |
| - Fastighetsskatt/-avgift                  | 4    | -18 613        | -17 675        |
| - Övriga externa kostnader                 |      | -1 894         | -2 159         |
| Personalkostnader                          | 3, 5 | -181 959       | -175 781       |
| Av- och nedskrivningar                     | 3, 6 | -157 629       | -135 377       |
| Resultat av fastighetsförsäljningar        |      | 234            | 1 434          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                     |      | <b>184 239</b> | <b>146 194</b> |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 7    | 491            | 1 400          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8    | -95 241        | -92 731        |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>   |      | <b>89 489</b>  | <b>54 863</b>  |
| Bokslutsdispositioner                      | 9    | 20 500         | 48 802         |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                 |      | <b>109 989</b> | <b>103 665</b> |
| Skatt på årets resultat                    | 10   | -26 922        | -27 483        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      |      | <b>83 067</b>  | <b>76 182</b>  |

### Nettoomsättning



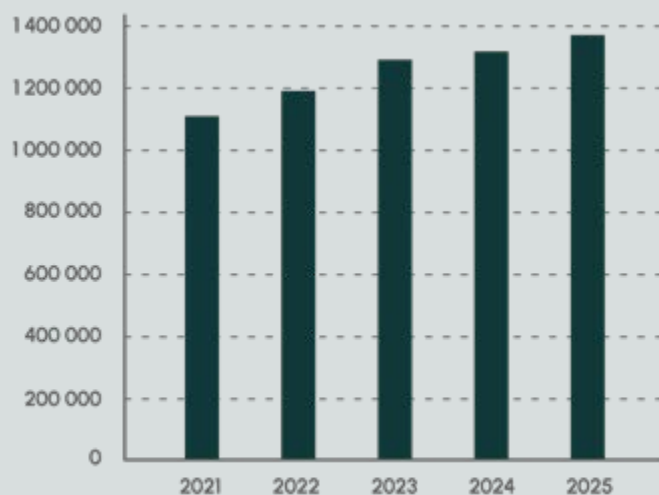
## Balansräkning

| Belopp i tkr                                 | Not | 2025.12.31       | 2024.12.31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                      | 11  | 5 106 151        | 4 686 982        |
| Inventarier och maskiner                     | 12  | 30 047           | 23 558           |
| Pågående ny- och ombyggnader                 | 13  | 276 074          | 611 861          |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                     | 14  | 200              | 200              |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 15  | 40               | 40               |
| Andra långfristiga fordringar                | 16  | 2 195            | 2 684            |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>5 414 707</b> | <b>5 325 325</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                  |                  |
| Hyses- och kundfordringar                    |     | 3 567            | 1 251            |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 20 712           | 49 000           |
| Övriga fordringar                            |     | 3 190            | 3 010            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17  | 22 889           | 14 308           |
| Kassa och bank                               | 18  | 34 898           | 0                |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>85 256</b>    | <b>67 569</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>5 499 963</b> | <b>5 392 894</b> |



| Belopp i tkr                                 | Not | 2025.12.31       | 2024.12.31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |     | 12 014           | 12 014           |
| Reservfond                                   |     | 82 754           | 82 754           |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                  |                  |
| Balanserad vinst                             |     | 1 181 229        | 1 143 547        |
| Årets resultat                               |     | 83 067           | 76 182           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>1 359 064</b> | <b>1 314 497</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                  |                  |
| Avsättningar för pensioner                   |     | 187              | 195              |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 19  | 257 160          | 230 250          |
| <b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>                    |     | <b>257 347</b>   | <b>230 445</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Skulder till moderföretag                    | 20  | 3 120 000        | 3 620 000        |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>            |     | <b>3 120 000</b> | <b>3 620 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 86 351           | 102 287          |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 566 734          | 29 175           |
| Aktuell skatteskuld                          |     | 3 596            | 6 159            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 21  | 2 652            | 4 153            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22  | 104 219          | 86 178           |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>            |     | <b>763 552</b>   | <b>227 952</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>5 499 963</b> | <b>5 392 894</b> |

Eget kapital



Förändringar av eget kapital

| Belopp i tkr                           | BUNDET EGET KAPITAL |            | FRITT EGET KAPITAL  |                |           |
|----------------------------------------|---------------------|------------|---------------------|----------------|-----------|
|                                        | Aktiekapital        | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt    |
| Ingående balans 2024-01-01             | 12 014              | 82 754     | 1 083 948           | 107 099        | 1 285 815 |
| Disposition av föregående års resultat |                     |            | 107 099             | -107 099       | 0         |
| Årets resultat                         |                     |            |                     | 76 182         | 76 182    |
| Transaktioner med ägare:               |                     |            |                     |                |           |
| Utdelning                              |                     |            | -47 500             |                | -47 500   |
| Utgående balans 2024-12-31             | 12 014              | 82 754     | 1 143 547           | 76 182         | 1 314 497 |
| Disposition av föregående års resultat |                     |            | 76 182              | -76 182        | 0         |
| Årets resultat                         |                     |            |                     | 83 067         | 83 067    |
| Transaktioner med ägare:               |                     |            |                     |                |           |
| Utdelning                              |                     |            | -38 500             |                | -38 500   |
| Utgående balans 2025-12-31             | 12 014              | 82 754     | 1 181 229           | 83 067         | 1 359 064 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i tkr                                                                 | Not | 2025     | 2024     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|----------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN                                                     |     |          |          |
| Resultat efter finansiella poster                                            |     | 89 489   | 54 863   |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                            | 23  | 157 347  | 133 411  |
|                                                                              |     | 246 836  | 188 274  |
| Betald inkomstskatt                                                          |     | -2 575   | 2 562    |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL |     | 244 261  | 190 836  |
| KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL                                |     |          |          |
| Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar                                |     | -11 077  | 6 845    |
| Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder                                   |     | 538 149  | -54 387  |
| KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN                                     |     | 771 333  | 143 294  |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN                                                     |     |          |          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                  |     | -1 161   | 0        |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                |     | 1 201    | 0        |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                           |     | -254 886 | -506 638 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter                                         |     | 7 620    | 1 600    |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                            |     | 0        | -559     |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                          |     | 489      | 0        |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN                                     |     | -246 737 | -505 597 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN                                                    |     |          |          |
| Erhållna koncernbidrag                                                       |     | 49 000   | 60 000   |
| Upptagna lån                                                                 |     | 0        | 350 000  |
| Amortering av lån                                                            |     | -500 000 | 0        |
| Lämnade koncernbidrag                                                        |     | -198     | -219     |
| Utbetald utdelning                                                           |     | -38 500  | -47 500  |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN                                    |     | -489 698 | 362 281  |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                             |     | 34 898   | -22      |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                               |     |          |          |
|                                                                              |     | 0        | 22       |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                                 |     |          |          |
|                                                                              |     | 34 898   | 0        |



# Redovisnings- och värderingsprinciper

## Allmänna redovisningsprinciper

**Bostads AB Vätterhems** årsredovisning har 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.

**Lämnade och erhållna** koncernbidrag redovisas 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 sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

## Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

**Temporära skillnader, dvs** 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 3,3% och 4,8% beroende på fastighetens geografiska attraktivitetssläge.

**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

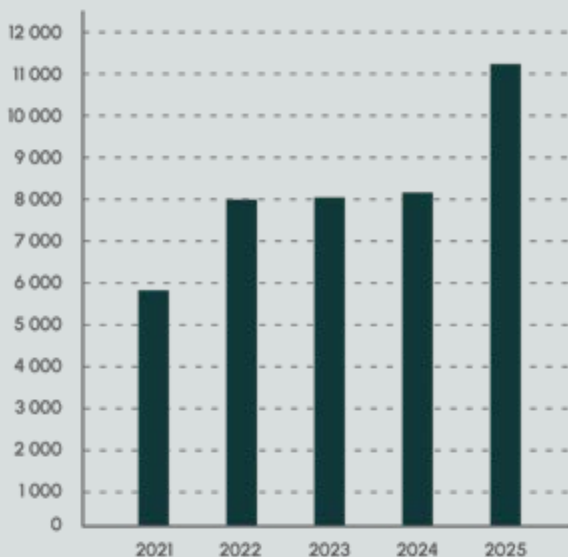
Belopp i tkr

### NOT 1 HYRESINTÄKTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder                     | 748 208        | 689 716        |
| Avgifter hushållsel          | 15 843         | 15 204         |
| Avgifter varm-/kallvatten    | 23 511         | 21 062         |
| Lokaler                      | 101 349        | 96 582         |
| Garage, p-däck               | 12 555         | 11 291         |
| Bilplatser etc.              | 19 006         | 16 879         |
| <b>AVGÅR OUTHYRDA OBJEKT</b> |                |                |
| Bostäder                     | -8 937         | -6 371         |
| Lokaler                      | -1 743         | -1 159         |
| Garage, p-däck               | -430           | -481           |
| Bilplatser etc.              | -65            | -97            |
| <b>AVGÅR RABATTER ETC.</b>   |                |                |
| Underhållsrabatter           | -5 593         | -5 125         |
| Hyresnedsättningar           | -1 913         | -381           |
| Övriga rabatter              | -3 504         | -1 906         |
| <b>SUMMA:</b>                | <b>898 287</b> | <b>835 214</b> |

Hyresbortfall pga outhyrda objekt uppgår för verksamhetsåret till 11 175 tkr (8 108), vilket motsvarar 1,2% (1,0) av bolagets totala hyresintäkter.

### Hyresbortfall (outhyrda objekt)



### NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

|                           | 2025          | 2024         |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Ersättning från hyresgäst | 3 729         | 3 274        |
| Externa uppdrag m m       | 19 076        | 3 007        |
| <b>SUMMA:</b>             | <b>22 805</b> | <b>6 281</b> |

### NOT 3 SPECIFIKATION AV RÖRELSENS KOSTNADER

|                                      | 2025            | 2024            |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Underhållskostnader                  | -137 016        | -124 587        |
| Reparationer                         | -46 060         | -45 367         |
| Fastighetsskötsel                    | -101 477        | -97 786         |
| Fastighets- och hushållsel           | -45 481         | -40 760         |
| Vattenförbrukning                    | -38 286         | -35 349         |
| Uppvärmning                          | -44 039         | -45 006         |
| Försäkringspremier                   | -7 038          | -7 007          |
| Försäkringsärenden, självrisker etc  | -6 232          | -7 298          |
| Hyres- och kundförluster             | -2 110          | -2 492          |
| Återvunna hyresförluster             | 215             | 332             |
| Administration                       | -115 659        | -113 386        |
| Marknadsföring                       | -5 905          | -10 390         |
| Hyresgästföreningens medel           | -3 144          | -2 360          |
| Hållbarhet (projekt och aktiviteter) | -4 419          | -4 860          |
| Boendeservice                        | -3 628          | -6 783          |
| Övrigt                               | -566            | -584            |
| Fastighetsskatt/-avgift              | -18 613         | -17 675         |
| Avskrivningar                        | -157 629        | -135 377        |
| <b>SUMMA:</b>                        | <b>-737 087</b> | <b>-696 735</b> |

Av ovanstående kostnader avser cirka 12% (13) företag inom koncernen.

| ERSÄTTNING TILL REVISORER | 2025 | 2024 |
|---------------------------|------|------|
| KPMG AB, revisionsuppdrag | -230 | -210 |

### OPERATIONELLA LEASINGAVTAL – LEASETAGARE

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende kopieringsmaskiner och bilar mm. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leaseavtal uppgår till 754 tkr (718). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

| FÖRFALLOTIDPUNKT                 | 2025         | 2024         |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Inom ett år                      | 718          | 718          |
| Senare än ett år men inom fem år | 718          | 1 435        |
| Senare än fem år                 | 0            | 0            |
| <b>SUMMA:</b>                    | <b>1 436</b> | <b>2 153</b> |

### NOT 4 FASTIGHETSSKATT/-AVGIFT

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | -18 613        | -17 675        |
| <b>SUMMA:</b>           | <b>-18 613</b> | <b>-17 675</b> |

forts. Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

#### NOT 5 PERSONALKOSTNADER

##### LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

|                           | Löner och andra ersättningar |          | Sociala kostnader (varav pensionskostnader) |           |
|---------------------------|------------------------------|----------|---------------------------------------------|-----------|
|                           | 2025                         | 2024     | 2025                                        | 2024      |
| <b>Samtliga anställda</b> | -112 214                     | -106 931 | -49 287                                     | -49 514   |
|                           |                              |          | (-11 319)                                   | (-12 867) |

Av redovisade pensionskostnader 11 319 tkr (12 867), avser 459 tkr (453) 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 förvärvar i annan anställning.

##### LÖNER M.M FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

|  | Styrelse och VD |        | Övriga anställda |          |
|--|-----------------|--------|------------------|----------|
|  | 2025            | 2024   | 2025             | 2024     |
|  | -1 931          | -1 898 | -110 283         | -105 033 |

##### MEDELANTALET ANSTÄLLDA OCH FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNOR

|                 | Män  |      | Kvinnor |      |
|-----------------|------|------|---------|------|
|                 | 2025 | 2024 | 2025    | 2024 |
| Antal anställda | 116  | 118  | 86      | 84   |
| varav deltid    | 5    | 4    | 12      | 11   |

Styrelsens 11 (11) ledamöter utgörs av 7 män (6) och 4 kvinnor (5).

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



## Belopp i tkr

## NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

| AV- OCH NEDSKRIVNINGAR   | 2025            | 2024            |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader                | -148 772        | -127 220        |
| Markanläggningar         | -968            | -961            |
| Projekteringskostnader   | -654            | -1 256          |
| Inventarier och maskiner | -7 235          | -5 940          |
| <b>SUMMA:</b>            | <b>-157 629</b> | <b>-135 377</b> |

| AVSKRIVNINGSPRINCIPER    | 2025  | 2024  |
|--------------------------|-------|-------|
| 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     | 5%    | 5%    |
| Inventarier och maskiner | 20%   | 20%   |

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

## NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                           | 2025       | 2024         |
|---------------------------|------------|--------------|
| Ränteintäkter banker etc. | 491        | 1 400        |
| <b>SUMMA:</b>             | <b>491</b> | <b>1 400</b> |

## NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                                           | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån (moderbolag) | -83 701        | -81 827        |
| Avgifter kommunala borgensåtaganden       | -11 502        | -10 739        |
| Övriga finansiella kostnader              | -38            | -165           |
| <b>SUMMA:</b>                             | <b>-95 241</b> | <b>-92 731</b> |

## NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

|                        | 2025          | 2024          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Lämnat koncernbidrag   | -212          | -198          |
| Erhållet koncernbidrag | 20 712        | 49 000        |
| <b>SUMMA:</b>          | <b>20 500</b> | <b>48 802</b> |

## NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Aktuell skatt    | -12            | -493           |
| Uppskjuten skatt | -26 910        | -26 990        |
| <b>SUMMA:</b>    | <b>-26 922</b> | <b>-27 483</b> |

## AVSTÄMNING

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Redovisat resultat före skatt        | 109 989        | 103 665        |
| Skatt enligt skattesats 20,6% (20,6) | -22 658        | -21 355        |
| Skatteeffekt av:                     |                |                |
| Ej avdragsgilla kostnader            | -4 623         | -5 796         |
| Ej skattepliktiga intäkter           | 133            | 39             |
| Övrigt                               | 226            | -371           |
| <b>REDOVISAD SKATTEKOSTNAD</b>       | <b>-26 922</b> | <b>-27 483</b> |

## NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| BYGGNADER                                 | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående ack anskaffningsvärden           | 6 421 703        | 5 736 956        |
| Nyanskaffning/omklassificering under året | 568 769          | 684 747          |
| Utgående ack anskaffningsvärden           | 6 990 472        | 6 421 703        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar       | -2 032 403       | -1 905 183       |
| Årets avskrivningar                       | -148 772         | -127 220         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar       | -2 181 175       | -2 032 403       |
| <b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>             | <b>4 809 297</b> | <b>4 389 300</b> |

## forts. Noter och tilläggsupplysningar

## Belopp i tkr

| MARK                            | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående ack anskaffningsvärden | 264 577        | 264 743        |
| Nyanskaffning under året        | 7 168          | 0              |
| Avyttringar                     | -7 386         | -166           |
| <b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:</b>  | <b>264 359</b> | <b>264 577</b> |

| MARKANLÄGGNINGAR                    | 2025          | 2024          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående ack anskaffningsvärden     | 48 062        | 47 787        |
| Nyanskaffning under året            | 359           | 275           |
| Utgående ack anskaffningsvärden     | 48 421        | 48 062        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -14 958       | -13 996       |
| Årets avskrivningar                 | -968          | -961          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 926       | -14 957       |
| <b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:</b>      | <b>32 495</b> | <b>33 105</b> |

|                                | 2025             | 2024             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader                      | 4 809 297        | 4 389 300        |
| Mark                           | 264 359          | 264 577          |
| Markanläggningar               | 32 495           | 33 105           |
| <b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:</b> | <b>5 106 151</b> | <b>4 686 982</b> |

## TAXERINGSVÄRDEN

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 9 045 000 tkr (8 307 036), varav byggnadsvärdet 6 533 710 tkr (5 842 013).

## NOT 12 INVENTARIER OCH MASKINER

|                                     | 2025          | 2024          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående ack anskaffningsvärden     | 84 090        | 74 559        |
| Nyanskaffning under året            | 14 884        | 10 662        |
| Avyttringar och utrangeringar       | -1 441        | -1 131        |
| Utgående ack anskaffningsvärden     | 97 533        | 84 090        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -60 532       | -55 715       |
| Årets avskrivningar                 | -7 235        | -5 940        |
| Avyttringar och utrangeringar       | 281           | 1 123         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -67 486       | -60 532       |
| <b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:</b>      | <b>30 047</b> | <b>23 558</b> |

## NOT 13 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värden                    | 611 861        | 802 163        |
| Nyanskaffning under året           | 237 614        | 495 701        |
| Avskrivning projekteringskostnader | -654           | -1 256         |
| Omklassificeringar                 | -572 747       | -684 747       |
| <b>UTGÅENDE VÄRDEN:</b>            | <b>276 074</b> | <b>611 861</b> |

## NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

|                         | 2025       | 2024       |
|-------------------------|------------|------------|
| Ingående värden         | 200        | 200        |
| Avyttringar             | 0          | 0          |
| <b>UTGÅENDE VÄRDEN:</b> | <b>200</b> | <b>200</b> |

## 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 | 27           | -1       |
| V-hem 2 AB          | 559147-5412 | Jönköping | 4 969        | -1       |
| V-hem 4 AB          | 559147-5438 | Jönköping | 27           | -1       |
| V-hem Parkerings AB | 559147-5461 | Jönköping | 208          | 57       |

## NOT 15 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|               | 2025      | 2024      |
|---------------|-----------|-----------|
| HBV förening  | 40        | 40        |
| <b>SUMMA:</b> | <b>40</b> | <b>40</b> |

## NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

|                            | 2025         | 2024         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Innestående återbäring HBV | 2 195        | 2 684        |
| <b>SUMMA:</b>              | <b>2 195</b> | <b>2 684</b> |

## NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                             | 2025          | 2024          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Återbäring/bonus (HBV)      | 450           | 599           |
| Upplupna intäkter vatten/el | 6 885         | 6 372         |
| Upplupna parkeringsintäkter | 4 261         | 3 173         |
| Förutbetalda kostnader      | 11 293        | 4 164         |
| <b>SUMMA:</b>               | <b>22 889</b> | <b>14 308</b> |



## Belopp i tkr

## NOT 18 KASSA OCH BANK

|               | 2025          | 2024     |
|---------------|---------------|----------|
| Kassa         | 0             | 0        |
| Koncernkonto  | 34 898        | 0        |
| <b>SUMMA:</b> | <b>34 898</b> | <b>0</b> |

## NOT 19 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

|                                                                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>UPPSKJUTEN SKATT</b>                                                    |                |                |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader anläggningstillgångar       | -26 910        | -26 480        |
| Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag                        | 0              | -510           |
| <b>UPPSKJUTEN SKATTEKOSTNAD/INTÄKT</b>                                     | <b>-26 910</b> | <b>-26 990</b> |
| Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader anläggningstillgångar | 257 160        | 230 250        |
| Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag                        |                | 0              |
| <b>UPPSKJUTEN SKATTESKULD</b>                                              | <b>257 160</b> | <b>230 250</b> |

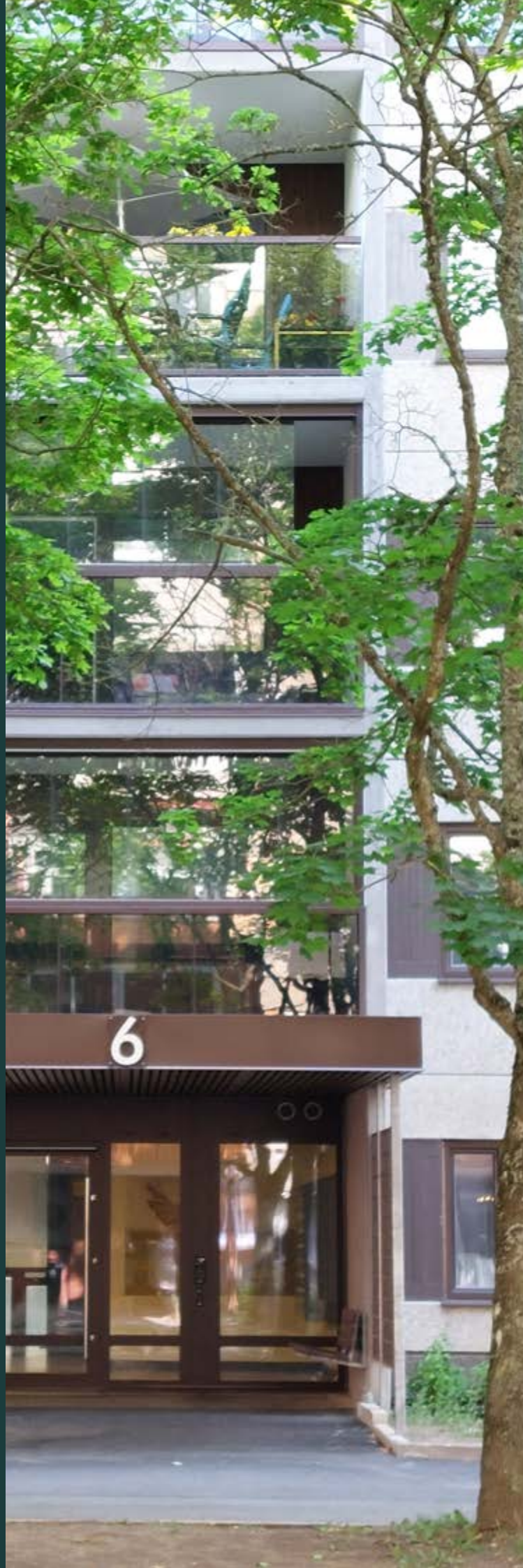
## NOT 20 SKULDER TILL MODERFÖRETAGET

| SPECIFIKATION AV FÖRFALLOTIDER<br>(KAPITALBINDNING) | Skulder som förfaller<br>senare än 1 år men senast<br>5 år efter balansdagen. | Skulder som förfaller<br>senare än 5 år efter<br>balansdagen. |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Skulder till moderföretaget                         | 2 150 000                                                                     | 970 000                                                       |

Av bolagets ovanstående långfristiga skulder är 3 120 000 tkr (3 620 000) räntebärande.  
Lån som förfaller till betalning inom 1 år rubriceras som kortfristig skuld.

## SPECIFIKATION AV RÄNTESTRUKTUR (SAMTLIGA FASTIGHETSLÅN)

| Räntebindning till | Lånebelopp | Genomsnittlig ränta | Andel av lån |
|--------------------|------------|---------------------|--------------|
| Rörlig ränta       | 550 000    | 2,26%               | 15,0%        |
| 2026               | 550 000    | 1,43%               | 15,0%        |
| 2027               | 400 000    | 2,84%               | 10,9%        |
| 2028               | 550 000    | 1,34%               | 15,0%        |
| 2029               | 500 000    | 3,30%               | 13,6%        |
| 2030               | 400 000    | 3,10%               | 10,9%        |
| 2031               | 320 000    | 3,12%               | 8,7%         |
| 2032               | 400 000    | 2,93%               | 10,9%        |



forts. Noter och tilläggsupplysningar

#### Belopp i tkr

##### NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

|                       | 2025         | 2024         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt | 2 292        | 2 275        |
| Övrigt                | 360          | 1 878        |
| <b>SUMMA:</b>         | <b>2 652</b> | <b>4 153</b> |

##### NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                           | 2025           | 2024          |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Förskottsbetalda hyror    | 80 856         | 63 774        |
| Upplupna löner            | 9 531          | 9 234         |
| Upplupna sociala avgifter | 5 790          | 5 548         |
| Övrigt                    | 8 042          | 7 622         |
| <b>SUMMA:</b>             | <b>104 219</b> | <b>86 178</b> |

##### NOT 23 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

|                                                  | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivningar                                    | 157 629        | 135 377        |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | -274           | -1 428         |
| Övriga avsättningar                              | -8             | -538           |
| <b>SUMMA:</b>                                    | <b>157 347</b> | <b>133 411</b> |

##### NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER M M

|                         | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------|------|
| Eventualförpliktelser   | Inga | Inga |
| Fastigo (garantibelopp) | 87   | 79   |

##### NOT 25 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Balanserade vinstmedel | 1 181 229 600 kr        |
| Årets resultat         | 83 067 309 kr           |
| <b>SUMMA:</b>          | <b>1 264 296 909 kr</b> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Utdelning till ägarna   | 16 000 000 kr           |
| I ny räkning balanseras | 1 248 296 909 kr        |
| <b>SUMMA:</b>           | <b>1 264 296 909 kr</b> |

##### NOT 26 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Vi har under januari påbörjat lägenhetsbesiktningar inom ramen för vårt arbete med systematisk hyressättning. Detta projekt kommer att fortgå under ett antal år, och syftet är att hyrorna ska spegla hyresgästernas värderingar – både gällande lägenhetens standard och jämfört med liknande bostäder i området. Ambitionen är att lika lägenheter ska ha samma hyra.

Vidare pågår förberedelse för ytterligare nyproduktion i områdena Strandängen, Råslätt och Huskvarna. I början av 2026 sker ett anbuds-förfarande gällande nyproduktion av bostäder och lokaler i kv. E (Strandängen).

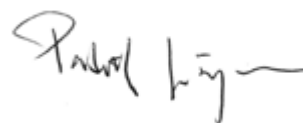
Årsredovisningens innehåll blev klart den 4 mars 2026.



Hans-Lennart Stenqvist  
Ordförande



Yvonne Bladh



Patrik Lägermo



Kenth Rossler



Mattias Danielsson



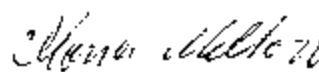
Dan Mattson



David Hashemi



Anna Holmén



Mona Milton



Bertil Rylin



Margareta Sylvan



Raymond Paska  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2026.

KPMG AB



Mikael Johansson  
Auktoriserad revisor



Jacob Lindahl  
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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads Aktiebolaget Vätterhems finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision 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 2025 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 signatur.

### KPMG AB

**Michael Johansson**  
Auktoriserad revisor

**Jacob Lindahl**  
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 2025 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

## 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 6 mars 2026.**

**KPMG AB**

**Michael Johansson**  
Auktoriserad revisor

**Jacob Lindahl**  
Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna i Bostads Aktiebolaget Vätterhem, Jönköpings kommun.

För kännedom och beaktande Bolagsstyrelsen i Bostads Aktiebolaget Vätterhem.

Till årsstämman i Bostads Aktiebolaget Vätterhem Org. nr 556012-3704

Vi, av fullmäktige i Jönköpings kommun utsedda lekmanarevisorer, har granskat Bostads Aktiebolaget Vätterhems verksamhet för 2025. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmanarevisorerna.

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, kommunalagen 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 2025:

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 delvis har varit tillräcklig.

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

**Jönköping den 25 mars 2026.**

**Kjell Dahlström**  
Lekmannarevisor

**Eva Lundemo**  
Lekmannarevisor



# Fastighetsförteckning

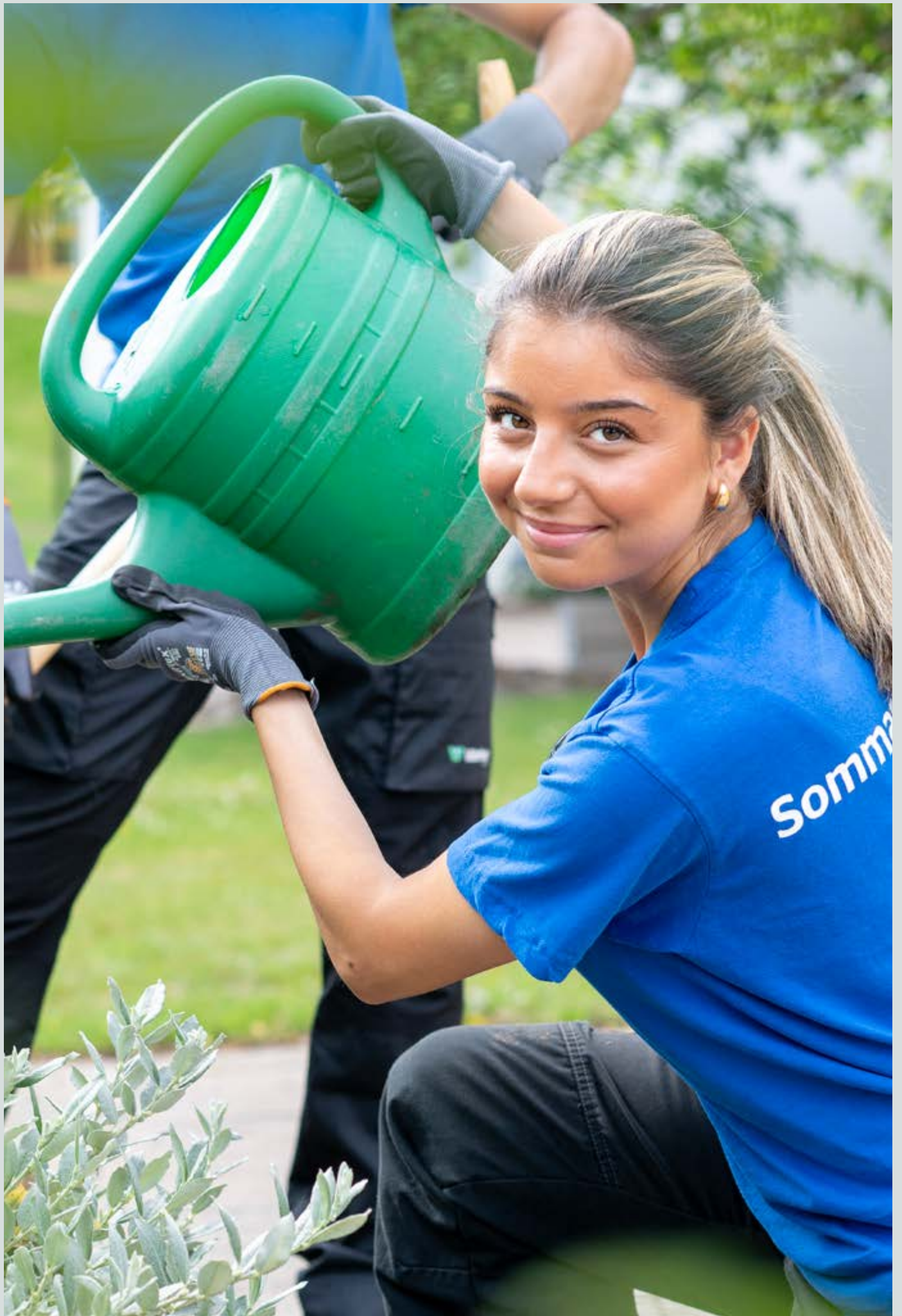
| Fastighet        |                           | Värde år | Bostäder |        | Lokaler |        | Garage | P-platser | Taxeringsvärde |         |         |
|------------------|---------------------------|----------|----------|--------|---------|--------|--------|-----------|----------------|---------|---------|
|                  |                           |          | Antal    | Yta/m² | Antal   | Yta/m² |        |           | Mark           | Byggnad | Totalt  |
| Ansaret 4        | Borgmästargränd 12 m fl   | 1986     | 6        | 539    | 3       | 295    |        |           | 4 226          | 10 314  | 14 540  |
| Arkadien 3       | Smedjegatan 26 m fl       | 1982     | 16       | 1 226  | 7       | 367    |        |           | 17 076         | 53 260  | 70 336  |
| Arkadien 11      | Lantmätargränd 12-20 m fl | 1982     | 16       | 1 219  | 6       | 474    |        |           |                |         |         |
| Citadellet 25-26 | Kanalgatan 38-40          | 1982     | 81       | 4 609  | 4       | 210    |        |           | 27 000         | 50 761  | 77 761  |
| Citadellet 29    | Tullportsgatan 2-4        | 1989     | 44       | 2 923  |         |        | 30     |           | 15 400         | 39 326  | 54 726  |
| Domaren 28       | Änkhusgatan 3             |          |          |        | 1       | 562    |        |           |                |         |         |
| Domaren 31       | Kanal 34-36 m fl          | 1982     | 106      | 6 239  | 2       | 320    |        |           | 38 056         | 69 494  | 107 550 |
| Dragonen 3       | V Holmgatan 10-12 m fl    | 1995     | 55       | 2 208  | 1       | 1 662  | 50     |           | 340            | 1 440   | 1 780   |
| Dragonen 6       | V Holmgatan 2-8           | 1995     | 44       | 3 431  | 2       | 77     |        | 6         | 20 400         | 46 000  | 66 400  |
| Draken 13        | V Holmgatan 1-13          | 1993     | 59       | 4 423  | 2       | 74     | 42     | 6         | 27 394         | 60 740  | 88 134  |
| Dromedaren 9     | Änkhusgatan 2-8           | 1993     | 13       | 697    | 1       | 32     |        | 7         | 4 268          | 9 874   | 14 142  |
| Dundret 4        | Boktryckargatan 2-8       | 2000     | 50       | 3 168  |         |        |        | 38        | 19 400         | 53 000  | 72 400  |
| Dundret 5        | Boktryckargatan 24-26     |          | 48       | 1 591  | 2       | 1 207  |        |           |                |         |         |
| Dundret 10       | Kälgårdsgatan 1-9 m fl    | 2006     | 124      | 8 286  | 3       | 633    | 26     | 2         | 50 672         | 157 900 | 208 572 |
| Fabriken 3       | Ö Storgatan 109 m fl      | 1985     | 111      | 7 529  | 9       | 1 624  |        | 40        | 46 403         | 98 000  | 144 403 |
| Falkenberg 1     | Klockgjutaregatan 5       | 1960     | 16       | 760    |         |        |        |           | 4 370          | 8 000   | 12 370  |
| Faust 2, 3, 4    | Lillgatan 34-38 m fl      | 1972     | 45       | 3 209  |         |        |        |           | 18 600         | 35 107  | 53 707  |
| Figuren 3        | Ö Storgatan 162           | 1966     | 18       | 1 164  |         |        | 10     | 8         | 6 934          | 12 752  | 19 686  |
| Figuren 7        | Lillgatan 39-65 m fl      | 1982     | 52       | 4 313  | 3       | 174    |        |           | 24 844         | 48 756  | 73 600  |
| Finland 21       | Mellangatan 36-40 m fl    | 1950     | 64       | 4 386  | 3       | 314    |        |           | 25 320         | 47 028  | 72 348  |
| Fiskaren 1-2     | Ö Storgatan 97            | 1938     | 12       | 642    |         |        |        | 10        | 3 815          | 6 419   | 10 234  |
| Frankrike 17     | Sandgatan 8 m fl          | 1975     |          |        | 1       | 561    | 216    |           | 14 200         | 7 400   | 21 600  |
| Frankrike 5      | Mellangatan 26            | 1982     | 17       | 1 160  |         |        |        |           | 6 400          | 13 000  | 19 400  |
| Fribytaren 1     | Ö Storgatan 148           | 1979     | 24       | 1 584  | 1       | 83     |        |           | 9 187          | 18 259  | 27 446  |
| Fribytaren 2     | Ö Storgatan 150           | 1958     | 16       | 1 147  | 3       | 84     |        |           | 6 400          | 13 117  | 19 517  |
| Frigga 1-3       | Lillgatan 23-27           | 1979     | 52       | 4 290  | 3       | 278    |        |           | 32 722         | 63 628  | 96 350  |
| Frigga 4         | Lillgatan 29              | 1979     | 19       | 1 266  | 1       | 40     | 9      |           |                |         |         |
| Gondolen 1       | Hamngatan 5               | 2014     | 34       | 2 429  |         |        | 24     |           | 18 400         | 64 745  | 83 145  |
| Jeriko 5         | Klostergatan 12-14 m fl   | 1992     | 97       | 7 280  | 4       | 557    | 65     |           | 41 341         | 106 200 | 147 541 |
| Jordaxeln 1      | Halle Persgatan 2-4       | 1997     | 68       | 4 584  |         |        | 37     |           | 27 000         | 66 638  | 93 638  |
| Juvelen 2        | Klostergatan 8 m fl       | 1966     | 12       | 1 377  | 3       | 251    |        |           | 9 102          | 15 042  | 24 144  |
| Juvelen 4        | Klostergatan 10 m fl      | 1979     | 23       | 1 847  | 3       | 1 769  |        |           | 16 299         | 30 400  | 46 699  |
| Klippan 2        | Klostergatan 48 A-B       | 1982     | 22       | 1 131  |         |        |        |           | 6 844          | 22 800  | 29 644  |
| Klippan 10       | Klostergatan 46 m fl      | 1960     | 14       | 1 217  | 2       | 150    |        | 19        | 6 800          | 10 263  | 17 063  |
| Kortebo 4:9      | Ebba Ramsays väg 96 m fl  | 1960-    |          |        | 2       | 790    |        | 3         |                |         |         |
| Lampen 5         | Klostergatan 54 m fl      | 1971     | 13       | 1 175  | 2       | 206    |        |           | 7 143          | 13 083  | 20 226  |
| Leoparden 25     | Brahegatan 27             | 1974     | 14       | 877    | 4       | 86     |        |           | 5 000          | 9 679   | 14 679  |
| Länken 7         | Björngatan 20             | 1950     | 8        | 572    |         |        |        |           | 3 289          | 5 400   | 8 689   |
| Läraren 11       | Munkgatan 3 A-C           | 1991     | 26       | 1 670  | 1       | 80     |        |           | 9 200          | 22 197  | 31 397  |
| Läraren 13       | Björngatan 10             | 1991     | 26       | 1 502  | 1       | 122    |        |           | 8 921          | 20 372  | 29 293  |
| Läraren 2        | Klostergatan 63           | 1970     | 13       | 1 152  | 2       | 262    |        |           | 7 541          | 14 367  | 21 908  |
| Läraren 8        | Munkgatan 5               | 1999     | 17       | 1 069  |         |        |        |           | 6 000          | 14 418  | 20 418  |
| Nävern 1         | Lovisagatan 23 A-F        | 1989     | 34       | 2 142  | 2       | 109    |        |           | 7 779          | 17 514  | 25 293  |
| Nötskrikan 1     | Fornkullegatan 1          | 1999     | 16       | 912    |         |        |        |           | 4 603          | 11 410  | 16 013  |
| Nötskrikan 2     | Lovisagatan 14            | 1999     | 18       | 948    |         |        |        |           | 3 354          | 8 000   | 11 354  |
| Operetten 6      | Sagogatan 9 A-F, 11 A-F   | 2021     | 122      | 7 646  |         |        |        | 119       | 52 000         | 146 000 | 198 000 |
| Orkestern 8      | Sagogatan 18              | 2016     | 23       | 1 022  |         |        |        |           | 5 200          | 22 200  | 27 400  |
| Pilten 8         | Kristinedalgatan 10-14    | 2002     | 100      | 5 312  | 2       | 2 143  | 17     | 6         | 14 758         | 43 736  | 58 494  |
| Pilten 12        | Ståltorpsgatan 13-19      | 1993     | 114      | 8 693  | 3       | 117    | 35     | 104       | 48 400         | 114 000 | 162 400 |
| Preussen 24      | Solstickegatan 10-16      | 2005     | 132      | 5 940  |         |        |        | 53        | 33 000         | 96 000  | 129 000 |

| Fastighet         |                       | Värde år | Bostäder |        | Lokaler |        | Garage | P-platser | Taxeringsvärde |         |         |
|-------------------|-----------------------|----------|----------|--------|---------|--------|--------|-----------|----------------|---------|---------|
|                   |                       |          | Antal    | Yta/m² | Antal   | Yta/m² |        |           | Mark           | Byggnad | Totalt  |
| Slättergillet 1   | Kohagsgatan 80-118    | 1993     | 101      | 8 017  |         |        | 57     | 72        | 27 240         | 83 280  | 110 520 |
| Slättergillet 2   | Kohagsgatan 36-78     | 1994     | 124      | 9 315  |         |        | 54     | 83        | 31 171         | 95 206  | 126 377 |
| Slättergillet 3   | Kohagsgatan 119       |          |          |        | 1       | 1 315  |        |           |                |         |         |
| Slättergubben 1   | Oxhagsgatan 75        | 1991     | 32       | 2 716  | 8       | 1 598  | 16     |           | 11 419         | 32 773  | 44 192  |
| Slätterkarlen 1   | Oxhagsgatan 57-61     |          |          |        | 5       | 3 442  |        |           |                |         |         |
| Slätterräfsan 1   | Oxhagsgatan 1-25      | 1989     | 52       | 3 872  | 2       | 1 453  | 29     | 32        | 13 790         | 44 964  | 58 754  |
| Slättertiden 1    | Kalvhagsgatan 30      | 2025     | 168      | 11 082 | 1       | 500    | 73     |           | 25 000         | 97 800  | 122 800 |
| Slättervallen 1   | Kalvhagsgatan 34      |          |          |        | 1       | 1 315  |        |           |                |         |         |
| Slättervallen 2   | Kalvhagsgatan 1-37    | 1985     | 97       | 7 722  |         |        | 42     | 62        | 25 786         | 66 807  | 92 593  |
| Slättervallen 3   | Kohagsgatan 2-34      | 1985     | 89       | 6 770  |         |        | 35     | 67        | 22 655         | 43 670  | 66 325  |
| Slätterängen 1    | Kohagsgatan 87-117    | 1992     | 84       | 6 588  |         |        | 50     | 59        | 21 600         | 67 000  | 88 600  |
| Slöjdpåsen 1      | Oxhagsgatan 117-159   | 1982     | 123      | 9 743  |         |        | 49     | 71        | 27 058         | 85 939  | 112 997 |
| Slöjdsalen 1      | Oxhagsgatan 82-122    | 1983     | 119      | 9 527  | 1       | 5      | 63     | 71        | 31 374         | 84 260  | 115 634 |
| Slöjdsalen 2      | Oxhagsgatan 46-76     | 1983     | 95       | 7 323  | 3       | 117    | 44     | 42        | 23 386         | 65 136  | 88 522  |
| Slöjdtimmen 1     | Oxhagsgatan 77-113    | 1984     | 101      | 7 696  |         |        | 47     | 55        | 25 622         | 67 907  | 93 529  |
| Smultronkorgen 1  | Lahagsgatan 1-43      | 1990     | 121      | 9 371  | 1       | 28     | 53     | 101       | 29 185         | 94 107  | 123 292 |
| Smultronkorgen 2  | Oxhagsgatan 2-42      | 1989     | 121      | 8 968  | 2       | 497    | 54     | 49        | 28 166         | 86 206  | 114 372 |
| Smultronplantan 1 | Hästhagsgatan 1-39    | 1991     | 100      | 8 188  |         |        | 48     | 72        | 23 848         | 81 084  | 104 932 |
| Smultronplantan 2 | Lahagsgatan 4-40      | 1990     | 100      | 7 603  |         |        | 45     | 59        | 23 572         | 76 005  | 99 577  |
| Smultronstället 1 | Lahagsgatan 2         | 1978     |          |        | 1       | 650    |        |           | 2 982          | 3 076   | 6 058   |
| Småskolan 2       | Oxhagsgatan 161       |          |          |        | 2       | 5 477  |        |           |                |         |         |
| Spädbarnet 1      | Hästhagsgatan 41      | 2022     | 39       | 2 891  |         |        | 62     |           | 9 600          | 56 200  | 65 800  |
| Stensholm 1:731   | Rättarevägen 20       | 2015     | 23       | 1 603  |         |        |        | 27        | 4 406          | 27 000  | 31 406  |
| Stensholm 1:756   | Klockarlyckan 9-39    | 2017     | 30       | 1 432  |         |        |        |           | 3 982          | 22 600  | 26 582  |
| Stensholm 1:757   | Sotåsgatan 1.3.5      | 2020     | 47       | 2 949  |         |        |        | 43        | 9 200          | 54 000  | 63 200  |
| Storskolan 1      | Oxhagsgatan 63-73     |          |          |        | 4       | 7 731  |        |           |                |         | 0       |
| Tabellen 1        |                       |          |          |        |         |        |        |           | 22 400         |         | 22 400  |
| Tankbilen 1       |                       |          |          |        |         |        |        |           | 10 080         |         | 10 080  |
| Taxin 1           | Ebba Ramsays väg 31   | 1956     | 3        | 180    |         |        |        |           | 810            | 1 386   | 2 196   |
| Taxin 2           | Ebba Ramsays väg 91   | 2023     |          |        |         |        | 114    |           | 5 400          | 4 531   | 9 931   |
| Torget 1          |                       | 2024     | 164      | 9 302  | 8       | 1 168  | 88     |           | 46 164         | 234 000 | 280 164 |
| Trafiken 1        |                       |          |          |        |         |        |        |           | 25 900         |         | 25 900  |
| Traktorn 1        |                       |          |          |        |         |        |        |           |                |         | 0       |
| Traktorn 2        | Ceciliagatan 26 m fl  | 2017     | 30       | 2 037  |         |        |        | 31        | 11 400         | 41 000  | 52 400  |
| Trampbilen 1      |                       |          |          |        |         |        |        |           | 30 100         |         | 30 100  |
| Transporten 1     |                       |          |          |        |         |        |        |           | 26 500         |         | 26 500  |
| Trehjulingen 1    |                       |          |          |        |         |        |        |           |                |         | 0       |
| Trillan 1         |                       |          |          |        |         |        |        |           | 5 180          |         | 5 180   |
| Trucken 1         | Ceciliagatan 1-7 m fl | 2017     | 100      | 6 746  | 3       | 680    |        | 137       | 37 142         | 142 800 | 179 942 |
| Tröskverket 1     | Strandängsgatan 12-16 | 2021     | 48       | 3 630  |         |        | 66     |           | 16 200         | 67 098  | 83 298  |
| Tunneln 1         |                       |          |          |        |         |        |        |           |                |         | 0       |
| Turlistan 1       |                       |          |          |        |         |        |        |           | 26 600         |         | 26 600  |
| Tåget 1           | Ceciliagatan 2-12     | 2015     | 79       | 6 343  |         |        |        | 30        | 35 067         | 128 453 | 163 520 |
| Union 2           | Linnégatan 2          |          |          |        | 1       | 450    |        |           | 8 600          | 18 000  | 26 600  |
| Union 14          | Drottninggatan 25     | 1984     | 70       | 3 163  | 6       | 693    |        |           | 15 884         | 39 614  | 55 498  |
| Vanten 1          | Birkagatan 8          | 1962     |          |        | 11      | 7 306  |        | 93        | 12 400         | 29 000  | 41 400  |
| Vanten 2          | Birkagatan 10         | 1961     | 59       | 4 386  | 7       | 1 049  | 14     | 141       | 21 189         | 45 784  | 66 973  |
| Vanten 3          | Birkagatan 12 B       |          |          |        | 7       | 1 577  |        |           |                |         |         |
| Vapnet 6          | S Apollovägen 39      | 1990     | 6        | 458    |         |        |        | 6         | 1 944          | 4 562   | 6 506   |
| Vasa 1            | Orionvägen 11-25      | 1956     | 92       | 5 020  |         |        |        |           | 22 000         | 50 000  | 72 000  |

| 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        | 9 600          | 43 000  | 52 600  |
| Vasallen 1         | Banervägen 5, 11-29          | 1957     | 95       | 5 840  | 1       | 109    | 8      |           | 26 882         | 57 473  | 84 355  |
| Vasallen 2         | S Apollovägen 42, 44         | 2011     | 49       | 3 458  |         |        |        | 37        | 15 400         | 58 000  | 73 400  |
| Vasen 1            | Birkagatan 14-18             | 1960     | 96       | 5 382  |         |        | 26     | 49        | 24 880         | 55 635  | 80 515  |
| Vasen 2            | Birkagatan 20-26             | 1959     | 111      | 6 713  | 2       | 358    | 24     | 60        | 29 963         | 67 395  | 97 358  |
| Vasen 4            | S Apollovägen 32-38          | 1959/60  | 116      | 7 024  |         |        | 33     | 97        | 32 297         | 70 800  | 103 097 |
| Vejden 1           | Koriandervägen 16-30         | 2018     | 48       | 3 240  |         |        |        | 18        | 17 200         | 70 000  | 87 200  |
| Venuskon 2         | Birger Jarlsgatan 21-29 m fl | 1957/58  | 348      | 20 639 | 9       | 462    | 84     | 274       | 92 443         | 193 108 | 285 551 |
| Westfalen 3        | Birger Jarlsgatan 12         | 1973/83  |          |        | 4       | 512    |        |           | 2 034          | 4 201   | 6 235   |
| Westfalen 5        | Birger Jarlsgatan 14         | 1975     |          |        |         |        | 28     | 14        | 1 078          | 503     | 1 581   |
| Vidöstern 2        | Birkagatan 2-4               | 1954/55  | 95       | 5 445  |         |        |        | 15        | 24 200         | 53 048  | 77 248  |
| Vidöstern 3        | Birger Jarlsgatan 1-9 m fl   | 1954/55  | 201      | 13 093 | 5       | 681    | 28     | 58        | 56 188         | 122 211 | 178 399 |
| Vidöstern 5        | Duvgatan 11-93 m fl          | 1953     | 332      | 18 546 | 9       | 1 067  | 89     | 196       | 79 297         | 153 051 | 232 348 |
| Vidöstern 6        | Duvgatan 2, 10-22            | 1952/53  | 54       | 3 156  | 3       | 676    |        | 60        | 14 821         | 29 456  | 44 277  |
| Viljan 2 (cistern) | Birger Jarlsgatan            |          |          |        |         |        |        |           |                |         |         |
| Vingpennan 2       | Castorgatan 11,13            | 2020     | 24       | 1 270  |         |        |        | 21        | 6 000          | 27 000  | 33 000  |
| Västerbotten 1     | Polstjärnevägen 11-41        | 1956     | 118      | 6 760  |         |        |        |           | 29 000         | 67 081  | 96 081  |
| Västerås 1         | Polstjärnevägen 2-6 m fl     | 1956     | 101      | 5 677  |         |        | 16     | 21        | 21 400         | 44 000  | 65 400  |
| Äppelbladet 3      | Igelkottsvägen 14-16         | 2019     | 22       | 1 072  |         |        |        |           | 8 400          | 26 000  | 34 400  |
| Öbon 1             | Kärrhöksgatan                | 1969     |          |        |         |        |        | 94        | 3 410          | 0       | 3 410   |
| Önskedrömmen 5     | Kärrhöksgatan                | 1969     |          |        |         |        | 155    | 305       | 788            | 2 296   | 3 084   |
| Önskedrömmen 6     | Kärrhöksgatan                | 1969     |          |        |         |        |        | 149       |                |         |         |
| Önskedrömmen 7     | Kärrhöksgatan                | 1971     |          |        |         |        | 176    | 316       | 780            | 2 669   | 3 449   |
| Önskedrömmen 8     | Kärrhöksgatan 90-102         | 1969     | 339      | 9 559  | 1       | 14     |        |           | 22 600         | 106 028 | 128 628 |
| Önskedrömmen 9     | Kärrhöksgatan 80-88          | 1969     | 212      | 7 974  |         |        |        |           | 18 400         | 83 000  | 101 400 |
| Önskedrömmen 10    | Kärrhöksgatan 56-64          | 1968     | 90       | 6 796  | 5       | 287    |        |           | 18 371         | 51 830  | 70 201  |
| Önskedrömmen 11    | Kärrhöksgatan 68-76          | 1968     | 102      | 6 492  | 1       | 320    |        |           | 15 032         | 55 561  | 70 593  |
| Önskedrömmen 13    | Kärrhöksgatan 46-54          | 1968     | 104      | 7 096  | 1       | 696    |        |           | 17 402         | 67 617  | 85 019  |
| " (kiosk)          |                              |          |          |        |         |        |        |           | 56             |         | 56      |
| Önskedrömmen 14    | Kärrhöksgatan 78             |          |          |        | 1       | 506    |        |           |                |         |         |
| Önskedrömmen 16    | Kärrhöksgatan 24-30          | 1969     | 66       | 4 770  | 1       | 257    |        |           | 12 169         | 35 911  | 48 080  |
| Önskedrömmen 17    | Kärrhöksgatan 34-42          | 1969     | 84       | 6 018  | 2       | 155    |        |           | 14 823         | 44 554  | 59 377  |
| Önskedrömmen 19    | Kärrhöksgatan 14-22          | 1969     | 81       | 6 224  |         |        |        |           | 12 600         | 46 000  | 58 600  |
| Önskedrömmen 21    | Tornfalksgatan 1-11          |          | 64       | 3 925  | 10      | 3 208  |        |           | 16 600         | 51 200  | 67 800  |
| Önskedrömmen 22    | Kärrhöksgatan 4-12           | 1969     | 90       | 6 224  |         |        |        |           | 15 400         | 45 000  | 60 400  |
| Önskemålet 1       | Tornfalksgatan 2-12          | 1969     | 126      | 7 736  |         |        |        |           | 19 400         | 64 000  | 83 400  |
| Önskemålet 3       | Fiskgjusegatan 2-8           | 1970     | 70       | 4 975  |         |        |        |           | 12 400         | 37 000  | 49 400  |
| Önskemålet 5       | Fiskgjusegatan 10-16         | 1970     | 71       | 5 070  |         |        |        |           | 12 400         | 38 000  | 50 400  |
| Överlåtelsen 1     | Havsörnsgatan                | 1970     |          |        | 1       | 1 260  | 25     | 62        | 1 812          | 413     | 2 225   |
| Överlåtelsen 2     | Havsörnsgatan                | 1971     |          |        |         |        | 94     | 122       | 1 418          | 3 091   | 4 509   |
| Överlåtelsen 3     | Havsörnsgatan 117-123        | 1971     | 81       | 5 820  |         |        |        |           | 14 200         | 44 000  | 58 200  |
| Överlåtelsen 7     | Havsörnsgatan 103-109        | 1971     | 82       | 5 916  | 1       | 5      |        |           | 14 380         | 44 505  | 58 885  |
| Överlåtelsen 9     | Havsörnsgatan 133-139        | 1970     | 81       | 5 924  |         |        |        |           | 14 600         | 45 000  | 59 600  |
| Överlåtelsen 10    | Havsörnsgatan 151-159        | 1970     | 100      | 7 757  | 2       | 215    |        |           | 19 509         | 58 762  | 78 271  |
| Överlåtelsen 11    | Pärlugglegatan 7             |          |          |        | 1       | 823    |        |           |                |         |         |
| Överlåtelsen 12    | Havsörnsgatan                | 1971     |          |        |         |        | 82     | 83        | 436            | 1 284   | 1 720   |
| Överlåtelsen 13    | Havsörnsgatan 141-149        | 1970     | 103      | 7 280  |         |        |        |           | 18 200         | 55 000  | 73 200  |
| Överlåtelsen 14    | Havsörnsgatan 125-131        | 1970     | 76       | 5 570  | 1       | 347    |        |           | 14 299         | 43 393  | 57 692  |
| Överlåtelsen 15    | Havsörnsgatan 99-101 m fl    | 1971     | 45       | 3 770  | 1       | 516    |        |           | 9 772          | 29 670  | 39 442  |
| Överläraren 2      | Sparvhöksgatan 3 m fl        |          |          |        | 4       | 12 701 |        |           |                |         |         |



| Fastighet     |                     | Värde år | Bostäder |         | Lokaler |        | Garage | P-platser | Taxeringsvärde |           |           |
|---------------|---------------------|----------|----------|---------|---------|--------|--------|-----------|----------------|-----------|-----------|
|               |                     |          | Antal    | Yta/m²  | Antal   | Yta/m² |        |           | Mark           | Byggnad   | Totalt    |
| Överläraren 5 | Sparvåhögsgatan 1   | 1972     |          |         | 23      | 5 659  |        |           | 7 600          | 19 600    | 27 200    |
| Övermannen 1  | Havsörnsgatan       | 1971     |          |         |         |        | 107    | 136       | 594            | 1 666     | 2 260     |
| Övermannen 2  | Havsörnsgatan       | 1972     |          |         |         |        | 105    | 132       | 294            | 3 091     | 3 385     |
| Övermannen 4  | Havsörnsgatan 5-13  | 1972     | 103      | 7 298   |         |        |        |           | 18 000         | 55 000    | 73 000    |
| Övermannen 7  | Havsörnsgatan 17-25 |          | 87       | 5 471   | 1       | 922    |        |           |                |           |           |
| Övermannen 8  | Havsörnsgatan 45-51 | 1972     | 71       | 5 058   |         |        |        |           | 12 200         | 38 000    | 50 200    |
| Övermannen 10 | Havsörnsgatan 63-69 | 1971     | 82       | 5 995   |         |        |        |           | 14 800         | 42 000    | 56 800    |
| Övermannen 12 | Havsörnsgatan 89-97 | 1971     | 102      | 7 972   |         |        |        |           | 19 800         | 60 000    | 79 800    |
| Övermannen 15 | Havsörnsgatan 85-87 | 1971     | 47       | 3 770   |         |        |        |           | 9 000          | 28 000    | 37 000    |
| Övermannen 16 | Havsörnsgatan 77-83 | 1971     | 81       | 5 820   |         |        |        |           | 14 200         | 44 000    | 58 200    |
| Övermannen 18 | Havsörnsgatan 33-43 | 1972     | 125      | 7 736   |         |        |        |           | 19 400         | 60 000    | 79 400    |
| Övermannen 19 | Havsörnsgatan 55-61 | 1972     | 83       | 5 936   |         |        |        |           | 15 659         | 45 320    | 60 979    |
| Övermannen 20 | Havsörnsgatan 3     | 1972     |          |         | 2       | 735    |        | 32        | 0              | 0         | 0         |
| Övermannen 21 | Havsörnsgatan       |          |          |         |         |        |        |           |                |           |           |
| SUMMA         |                     |          | 9 161    | 596 629 | 256     | 85 255 | 2 744  | 4 214     | 2 511 290      | 6 533 710 | 9 045 000 |















Vätterhems årsredovisning är en av mina absoluta favorittrycksaker av en anledning, den ger nämligen en samlad och komprimerad bild av ett helt verksamhetsår.

2025 har varit ett år fyllt av förändring, investeringar och viktiga steg för framtiden. Från nya system och digitala tjänster till nyproduktion, stadsdelsutveckling och ett fortsatt starkt fokus på hyresgäster och medarbetare – arbetet med att utveckla Vätterhem har fortsatt i högt tempo!

**Raymond Paska, VD**