

ÅRSREDOVISNING 2024





Nominerad till Kundkristallen 2025

Vätterhem nominerades i två kategorier: *Högsta Profil* och *Största lyft serviceindex - Lokaler*.

Vätterhem har sedan tidigare 20 Kundkristaller och en hederskristall.



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

Innehåll

Verksamhetsberättelse	4
Året med extra allt	6
Från vision till nyckeltal	8
Våra verksamhetslokaler	10
Om Vätterhem	12
Våra förvaltningsområden	13
City / Strandängen.....	14
Österängen	16
Råslätt	18
Öxnehaga	20
Nyproduktion	24
Vätterhems mål	26

Hållbarhetsrapport.....	28
Vätterhems affärsmodell	30
Vätterhems hållbarhetsplan	33
Långsiktig hållbarhet	34
Vätterhems effektområden.....	35
Sociala mål.....	36
Socialt ansvar	38
Miljö.....	42
Ekonomisk hållbarhet.....	46
Intressenter	48
Risker	52
God arbetsmiljö.....	54

Förvaltningsberättelse	56
Bolagets verksamhet	58
Fastigheter	60
Verksamhet under räkenskapsåret	62
Finansiering	64
Nettoomsättning och resultat	65
Utsikter för framtiden	66
Risk- och känslighetsanalys	67
Styrelse, revisorer och ledning	68
Förslag till vinstdisposition	70

Ekonomiska rapporter	72
Flerårsjämförelse	74
Resultaträkning	75
Balansräkning	76
Förändringar av eget kapital	78
Kassaflödesanalys	78
Redovisnings- och värderingsprinciper	79
Definitioner	80
Noter och tilläggsupplysningar	81
Revisionsberättelse	88
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.....	90
Granskningsrapport	90
Fastighetsförteckning.....	91

2024 – Ett år av utveckling, förnyelse och framtidstro

Under året har Vätterhem fokuserat på att stärka organisationen samt uppdatera och modernisera vitala system och verktyg. Ett omfattande arbete för att förnya och etablera nya strukturer som ska stärka verksamheten framåt.

Arbetet med att sätta nya mål för verksamheten som helhet har inte bara påbörjats utan även slutförts. Två tunga projekt som krävde stora insatser från hela organisationen.

Även en medarbetarskapsresa påbörjades under 2024 för att fortsatt utveckla och förbättra både ledarskapet och medarbetarskapet. Under hösten inleddes även arbetet med att byta kommunikationsoperatör för TV och internet i våra lägenheter.

Med dessa förbättringar som grund är vi nu väl rustade att fortsätta vår framfart.



Innehåll

- Året med extra allt
- Från vision till nyckeltal
- Våra verksamhetslokaler
- Om Vätterhem
- Våra förvaltningsområden
 - City / Strandängen
 - Österängen
 - Råslätt
 - Öxnehaga
 - Nyproduktion
- Vätterhems mål

Året med extra allt

Wow, vilket fantastiskt, produktivt och även något slitsamt år vi håller på att lägga bakom oss. Året med extra allt är väl kanske en lämplig sammanfattning.

Vi inledde året starkt, redan från början, med byte av vårt fastighetssystem, det kanske viktigaste och mest komplexa systemet i vår verksamhet, som håller samman all vår information kring fastigheterna, hyresgästerna, de bostadssökande mm. Ett enormt arbete där vi investerade tusentals timmar av vår egen tid i själva bytet, med målet att våra hyresgäster ska få ännu högre service vid felanmälan, lägenhetsunderhåll mm. Själva bytet är sedan i våras genomfört och vi är nu i ett förvaltnings-, erfarenhetsbyggnads- och utvecklingsläge vad gäller befintliga och nya funktioner. Det gläder mig mycket att vi har detta på plats, hoppas verkligen att både hyresgäster och kollegor upp-

lever det som ett hjälpverktyg och framför allt, nu kan vi räkna med att systemet är framtidssäkrat, med allt vad det innebär, för många år framöver.

Vårens stora höjdpunkt blev framtagningen av vår nya vision, resultatet av en gedigen omvärldsbevakning, följt av inspirerande workshops med samtliga kollegor, som mynnade ut i vad jag känner är en beskrivning av själva essensen med vår verksamhet. En såväl ambitiös som modig vision är nu tydligt omvandlad till långsiktiga mål, två viktiga delar som stakar ut vägen för vårt arbete fram till 2031.

Årets höjdpunkter fortsatte, under våren var det dags för uthyrning av vårt största nyproduktionsprojekt på många år, Strandängstorget med sina 160 lägenheter. Och med facit i hand är det bara att konstatera, Strandängens attraktionskraft ledde till att uthyrningen gick helt över förväntan. Fullt uthyrt avseende lägenheterna och på köpet har vi fått ett centrum för stadsdelen med bland annat gym, frisör och restaurang. Dessutom blir lite av kronan på verket för stadsdelen att även komma igång med byggnationen av livsmedelsbutik, en ny fräsch Hemköpbutik kommer byggas under 2025.

Årets fantastiska områdesdagar behöver troligen ingen närmare beskrivning. Jag säger bara glädje och gemenskap i strålände solsken, längtar redan till nästa års upplaga. I år höll vi medvetet tillbaka avseende dyra scenartister, men satsade ännu mer på en mångfald av aktiviteter med fokus på barnfamiljerna och självklart allt kostnadsfritt. Mitt intryck från dagarna är att det blev ännu mer fantastiska stadsdelsfester än tidigare och det kanske allra roligaste är att jag träffade flera hyresgäster som besökte samtliga fyra dagar. Jättekul och helt rätt.

Den kanske största höjdpunkten under året, för min del, var hyresgästenkätens resultat. Det är alltid en pirrig väntan på resultatet, det känns som att vara i skolan igen och vänta på sitt betyg efter en tenta. Vi har dessutom stökat en del med bytet av fastighetssystem, osedvanligt stora hyreshöjningar, mm, hur skulle det påverka hyresgästernas upplevelse? Efter spänd väntan föll domen, hyresgästerna tycker att våra insatser under det gångna året har lett till ännu lite högre service, ännu lite tryggare stadsdelar osv. Serviceindex ökar med 0,4%, profilindex med 0,1% och produktindex ökar med otroliga 1,3%. Även produktindex för studentbostäderna ökar med fantastiska 2,6%. För att inte tala om lokalhyresgästerna där serviceindex ökar helt osannolika 5% och produktindex 5,9%. Mycket goda resultat sedan tidigare, som förbättras ytterligare, det motiverar oss alla att kämpa vidare för att bra ska bli ännu lite bättre.

När jag ändå är inne på resultat att vara stolt över måste jag nämna årets tema, medarbetarskapsåret och de två parallella spår vi arbetat med, medarbetarskapsresan och ledarskapsresan. Två utvecklingsprogram som har pågått under året, med syfte att förtydliga innehåll och ansvar i dessa respektive roller samt förse rollinnehavarna med verktyg för vidareutveckling. Två mycket viktiga beståndsdelar som bildar en helhet, och när de gör det på riktigt så leder det till en välfungerande, harmonisk och högpresterande arbetsplats. Jag har haft förmånen att vara del i flera av grupparbetena i båda resorna och har blivit mycket imponerad av det höga engagemanget och energin som alla kollegor investerat i dessa insatser. Att medarbetarnöjdheten förbättras med hela 8% i årets enkät, jämfört med förra årets bottennotering, det vill jag gärna se som en bekräftelse på att vi arbetar med rätt frågor. Det finns naturligtvis mycket kvar att göra och förbättra, men nu gläds jag i alla fall för årets rejäla framsteg och tänker använda det som motivator för att "hålla i och hålla ut" i det fortsatta arbetet.

Till årets bedrifter bör kanske också nämnas årets hyresförhandlingar, som blev klara på rekordtid redan i november. Vi har tagit oss an uppgiften på ett annorlunda sätt i år med Hyresgästföreningen. Inga skyhöga yrkanden, ingen medial debatt utan en dialog kring runda bordet som har gett ett rimligt och bra resultat för hyresgästerna men som också möjliggör för vår verksamhet att kunna fortsätta bedrivas på det högkvalitativa sätt som vi är så måna om och stolta över.

Hösten innehöll ytterligare en spännande uthyrning, som tyvärr visade sig bli både svettig och utmanande. 108 fantastiska lägenheter på Öxnehaga färdigställs strax efter årsskiftet och här fanns möjlighet att flytta in utan några längre kötider. Och för första gången på mer än 20 år försvann inte de nybyggda lägenheterna som smör i solsken. Så här fick vi slå våra kloka huvuden ihop och arbeta på nya sätt för att lösa uppgiften. Vassare marknadsföring, personliga visningar kombinerat med tillfälliga hyresrabatter gör att vi har god förhoppning om att ha fullt uthyrt till halvårsskiftet nästa år. Samtidigt får vi viktiga erfarenheter med oss till kommande nyproduktioner.

Årets slutsput bjöd på ytterligare ett kioskvältaerprojekt.

Vi har nämnt länge en ny TV- och internetlösning för våra hyresgäster, som varit färdigupphandlad ett bra tag men ej kunnat genomföras på grund av överklagad upphandling. Men nu är den inte bara på gång utan också igång, vid årsskiftet njuter hyresgästerna på Råslätt och Öxnehaga av det nya TV-utbudet via Telia och Österängen är omkring halvvägs i införandet. City och Strandängen följer strax efter årsskiftet och sedan kan vi stryka även denna kioskvältare från att-göra-listan. Även TV-utbudet för hyresgästerna är framtidssäkrat i ett antal år framöver.

Som du kanske förstår av raderna ovan, har det varit ett intensivt år. Vi har fått otroligt mycket gjort tillsammans, levererat hög service till hyresgästerna, underhållit fastighetsbeståndet och även genererat ett hyggligt ekonomiskt resultat. Men det har kostat på en hel del och även om organisationen har mobiliserat exemplariskt inför uppgifterna, så är jag den förste att medge att tempot varit för högt för att hålla i längden. Så den största utmaningen inför det kommande året är att sänka tempot något och försöka arbeta smartare i stället för att springa fortare. Därför är det också passande att 2025 års tema blir Hälsans år. Året då vi finner åter balans och välmående som grund för ökad trivsel och effektivitet.

Ett stort tack till alla trogna hyresgäster, engagerade medarbetare och samverkansorienterade intressenter för att vi tillsammans har möjliggjort ett år med extra allt.



Raymond Paska
VD Vätterhem

Från vision till nyckeltal



Nytt marknads- och fastighetssystem

Sedan 2005 har Vätterhem använt Momentum som systemleverantör för fastighetsförvaltning. Under 2022 aviserade Momentum att de versioner vi använde inte längre skulle utvecklas. Detta ledde till beslutet att genomföra en upphandling av ett nytt standardsystem, Vitec vann upphandlingen.

Att byta både marknads- och fastighetssystem är ett omfattande arbete som krävde betydande resurser från både Vätterhem och Vitec. Från Vätterhems sida investerades cirka 7000 arbetstimmar under 6 månader i projektet från en dedikerad projektgrupp.

För att säkerställa en smidig övergång krävdes omfattande utbildningar för alla anställda samt tydlig och kontinuerlig kommunikation internt och externt. Efter lanseringen av det nya fastighetssystemet har alla hyresgäster och sökande behövt registrera om sig i bostadskön. En intensiv period som satte stor press på Vätterhems kundservicefunktioner.



Byte av kommunikationsoperatör

Under hösten 2024 inleddes arbetet med att byta kommunikationsoperatör för TV och internet i våra lägenheter. Den befintliga tekniken var gammal och behövde uppgraderas. Efter en genomförd upphandling vann Telia som leverantör av den nya lösningen.

För att säkerställa en effektiv implementering tillsattes en intern projektgrupp som, tillsammans med en projektgrupp från Telia, ansvarade för att genomföra övergången till den nya kommunikationslösningen. För en så smidig övergång som möjligt prioriterades kontinuerlig kommunikation, både internt och externt. En dedikerad supportorganisation etablerades för att hantera hyresgästernas frågor och behov, samt avlasta ordinarie kundsupport.

Genom det nya avtalet erbjuds alla hyresgäster ett bredare TV-utbud med 25 kanaler, streamingtjänsten Telia Play och ett internetavtal med en hastighet på 5/5 Mbit/s som ingår i hyran.



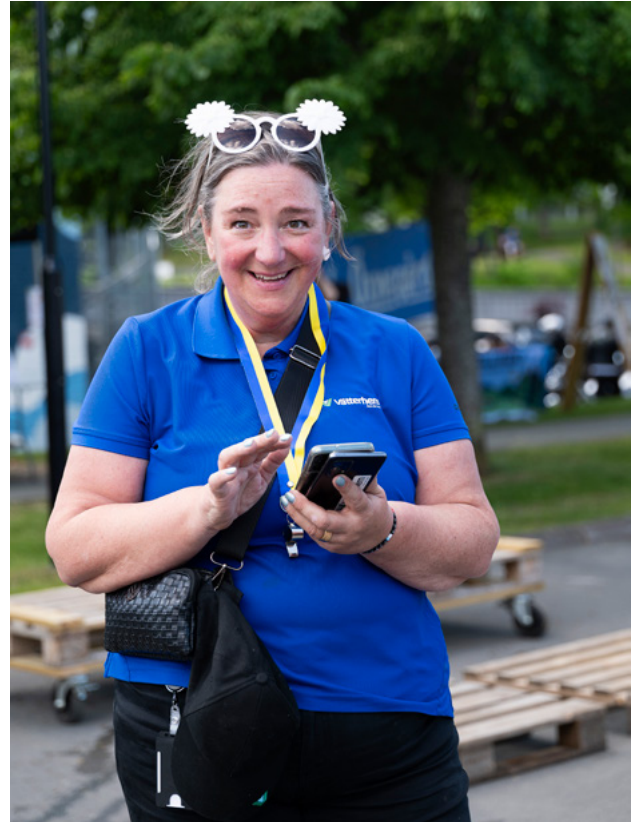
Från vision till nyckeltal

Under året genomfördes ett omfattande arbete för att ta fram en vision och ett mål som speglar verksamhetens framtida inriktning och arbetssätt. Processen utformades för att inkludera hela organisationen i olika faser och säkerställa en bred förankring.

Under hösten 2023 genomfördes omvärldsspaningar som en del av förberedelserna inför visionsarbetet. Syftet var att skapa en vision som bygger både på våra erfarenheter och insikter från marknadsanalyser och evidensbaserad kunskap.

Arbetet inleddes med workshoppar där hela organisationen deltog i framtagandet av visionen. Därefter tog ledningsgruppen över för att utifrån visionen formulera långsiktiga mål och nyckeltal. Den färdiga visionen och företagsplanen presenterades för alla medarbetare vid medarbetardagen 2024.

Visionen och målnyckeltalen är gällande till och med år 2031 och insatserna för att uppnå målvärden ska ses som långsiktiga. En förutsättning för att kunna driva målarbetet är att bolaget har en ekonomi i balans.



Medarbetarskapsresan

Under 2023 togs beslut att starta ett ledarskaps- och medarbetarskapsprogram. Syftet var att skapa en gemensam ledarskapsidé, dvs. ett gemensamt sätt för våra chefer att förhålla sig till ledarskap. Våra chefer ska ta sin ledarroll på ett tryggt och självklart sätt. Genom ett aktivt och tydligt ledarskap styr vi mot uppsatta mål och känner att vi har en tillräcklig kompetensnivå inom ledarskap för att göra det på ett tryggt sätt. Varje chef ska ha identifierat sina specifika utvecklingsområden för sitt personliga ledarskap och skapat en handlingsplan.

Samma år togs även beslut om ett medarbetarskapsprogram, "Medarbetarskapsåret", med målen att skapa en gemensam medarbetarskapsidé som syftar till att förklara och förtydliga vad det innebär att vara medarbetare på Vätterhem. Det sker genom att aktivera Vätterhems kultur och värderingar och skapa ett förstärkt "vi" inom Vätterhem. Ett utrustat medarbetarskap är till stora delar självledande och feedback ska hända naturligt i vardagen på ett uppmuntrande och konstruktivt sätt.

Ett sätt att mäta att vi är på rätt väg är genom vår medarbetarenkät, Great Place to Work. Från 2023 till 2024 ökade det totala värdet från 66% till 74%.

Ett gott ledar- och medarbetarskap bör också leda till att Vätterhem även i framtiden sörjer för hög kundnöjdhet och positiva finansiella resultat.

Våra verksamhetslokaler

2024 har varit ett bra år när det gäller etablering av nya verksamheter i våra lokaler. Vi arbetar ständigt med att få en mångsidig bredd av verksamheter till våra områden för att främja levande stadsdelar för såväl boende som besökare.

Dessutom blev vi nominerade till Största lyft serviceindex - Lokaler enligt AktivBos kundundersökning, där hyresgästerna betygsätter vår service. Denna nominering är ett kvitto på att våra lokalhyresgäster uppskattar det arbete vi gör med att ge dem bästa möjliga stöd.



Ny restaurang i Huskvarna - Matboden

I början av augusti slog restaurang Matboden upp sina dörrar i sin nya lokal på Drottninggatan 25. Restaurangen ligger vid trygghetsboendet Union i Huskvarna och erbjuder en buffé av husmanskosträtter till lunch samt en à la carte-menü till middag.



Nya lokaler för SHIRIS Skönhetsklinik

Skönhetssalongen på Råslätt har under året genomfört en verksamhetsförflyttning från Råslätt centrum till nyrenoverade modernare lokaler på Tornfalksgatan 11.



Utbyggnad Intense Gym Österängen centrum

Fastighetens ventilationssystem har genomgått en ombyggnation, vilket har frigjort över 60 m². Den frigjorda ytan har integrerats i gymmets befintliga lokaler, vilket har skapat förutsättningar för fler maskiner och större fria ytor för träning.





Utbyggnad konsthallen Österängen

Under året tog Östersängens konsthall över lokalen mot östra fasaden (gamla solariet) på Österängen centrum.

Denna förändring innebär att konsthallen nu har en egen entré från gatan och inte längre är beroende av centrumfastighetens öppettider. Butik, café och reception har flyttats till de nya ytorna, vilket har skapat en mer välkomnande entré, en bättre ljudmiljö och en luftigare, mer ändamålsenlig utställningshall. De har även fått nya anpassade personalutrymmen, vilket var viktigt för arbetsmiljön.



Närproducerade livsmedel på Lantmätargränd

Margaretelunds gårdsbutik på Lantmätargränd erbjuder ett brett sortiment av närproducerade livsmedel – öppet varje dag mellan kl. 05.00 och 23.00. Butiken är obemannad och bygger på digital teknik där kunder enkelt får tillträde genom att skanna en QR-kod och identifiera sig med BankID. En smidig köppplevelse, samtidigt som det stödjer lokala producenter och hållbar konsumtion.



Ett nytt tillskott på Liljeholmen - Sora Sushi

Efter framgångarna med Sora Sushi i Munksjöstaden ville ägarna expandera och såg att det saknades ett sushiställe i området kring Liljeholmen och Vätterstranden.

De tog kontakt med Vätterhem och valde att etablera även i lokalerna på Östra Storgatan. Några meter från Vätterstranden hittar du förutom sushi även dumplings, kycklingspett och pokébowl – perfekt för avhämtning och en måltid vid stranden.



Frisör till Strandängen - Salong Harmoni

Först ut av verksamheterna att öppna på Strandängstorget var Nordic Wellness. Nu har också Salong Harmoni slagit upp portarna på Strandängen och tar emot för behandlingar. Omtanke och service är ledorden på Salong Harmoni. Salongen erbjuder både dam-, herr- och barnklippning och behandlingar, festuppsättningar med mera.

Om Vätterhem

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

Omsättning
841 495 tkr

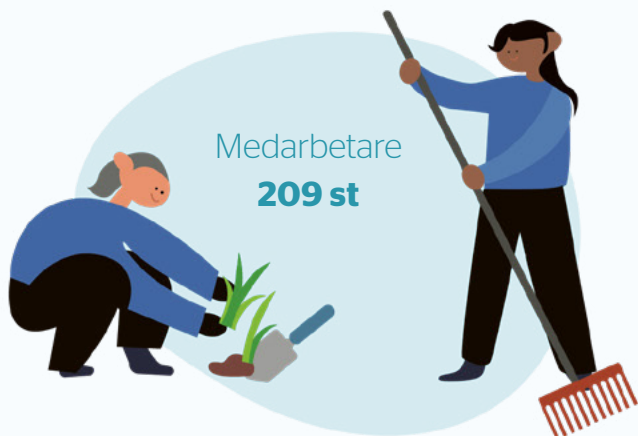


Serviceärenden 2024
27 892 st

Sommarjobbare
100 st



Medarbetare
209 st



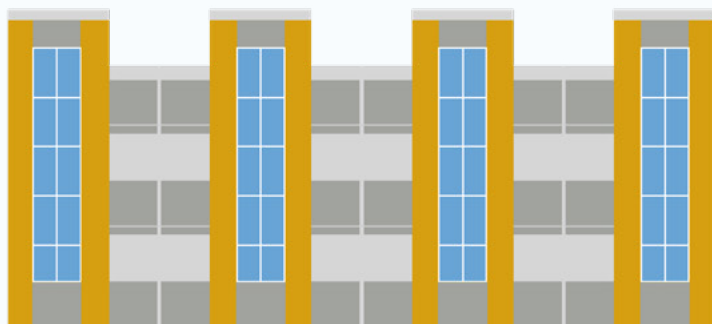
Bostadssökande
i kö
47 494 st

Hyresgäster
18 000 st



Fastigheter
169 st

Lägenheter
9 045 st



Verksamheter
215 st

Återtagna
lägenheter
40 st



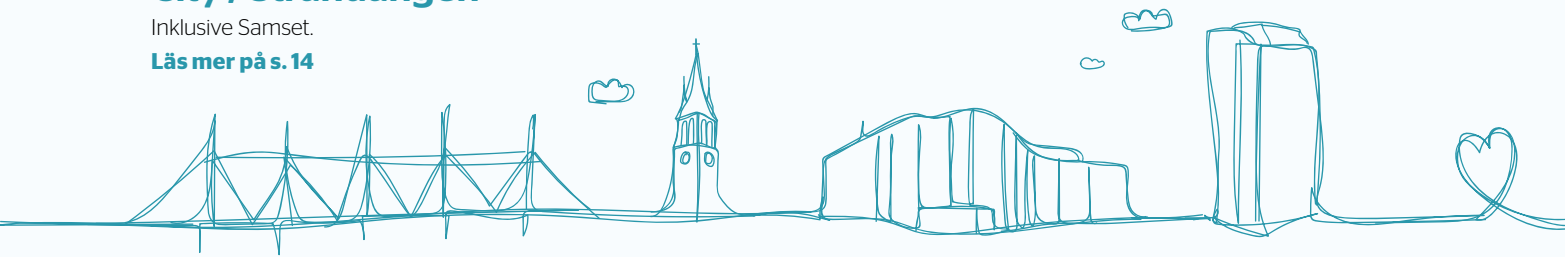
Våra förvaltningsområden

Från 1800-talshus till nyproduktion. Från trähus till högmodern stil.
Från ettor till femmor. Vätterhems cirka 2 200 lägenheter i City (inkl. Strandängen och Samset), 2 600 lägenheter på Råslätt (inkl. Ljungarum), 1 700 lägenheter på Öxnehaga (inkl. Fagerslätt och Huskvarna) och 2 000 lägenheter på Österängen (inkl. Kungsängen och Ekhagen) erbjuder stor variation. Med närhet till stadens puls liksom Vätterns svalka, parkernas lugn och skogarnas rekreation.

City / Strandängen

Inklusive Samset.

Läs mer på s. 14



Österängen

Inklusive Ekhagen, Fagerslätt och Kungsängen.

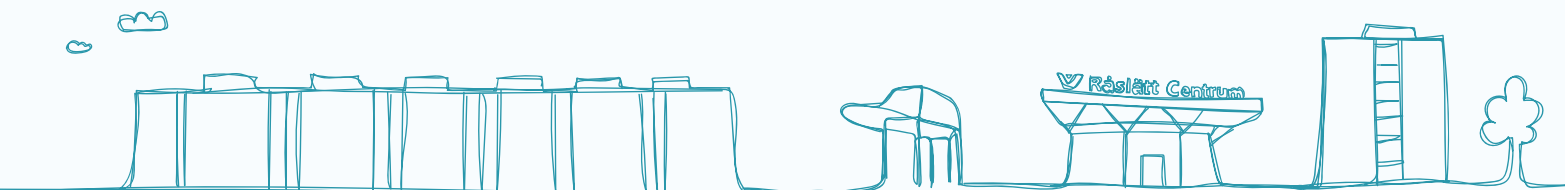
Läs mer på s. 16



Råslätt

Inklusive Ljungarum.

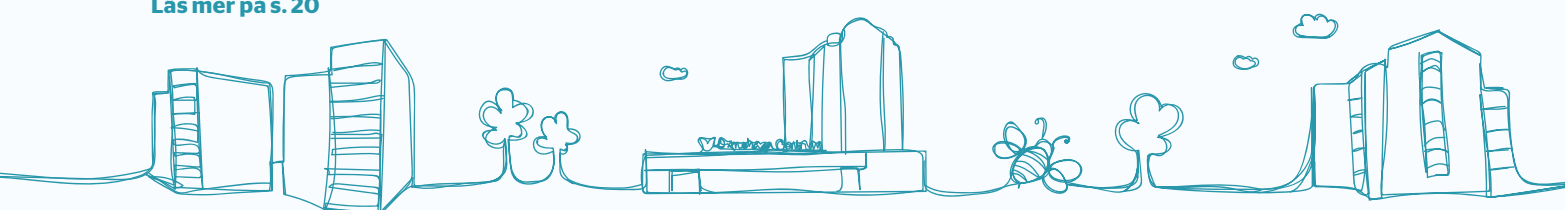
Läs mer på s. 18



Öxnehaga

Inklusive Huskvarna centrum.

Läs mer på s. 20



City / Strandängen



Trygga och trivsamma miljöer

På City har vi satsat på underhåll och renovering för att skapa trygga och trivsamma miljöer. Utemiljöerna har fått ett lyft, hissarna har renoverats och fasadarbeten har genomförts. Vi har också välkomnat nya hyresgäster till Strandängen samt öppnat ett nytt förvaltningskontor på området. Det nya kontoret gör det möjligt för oss att fortsätta vara nära våra hyresgäster och ge dem den service de förtjänar.

Arbetet har påbörjats med en långsiktig stadsdelsutvecklingsplan med specifika mål för stadsdelen Strandängen.

Liljeholmen

Utemiljön på Liljeholmen har fått ett rejält lyft på flera platser. Vi har renoverat hissarna i trygghetsboendet på kvarteret Fabriken. Vi har också fortsatt arbetet med att fräscha upp källarutrymmen och bytt ut gamla träförråd mot moderna gallerförråd. Året avslutades med takbyte på radhuslängorna på Lillgatan 25-27.

Östra Centrum

På Tullportsgatan har undercentralen fått en ny värmeväxlare. Fasaderna på Borgmästargränd och Änkhusgatan har fått ommålade fasader.

Kålgården

Hissarna på Västra Holmgatan 4, 6, 9 och 11 har moderniserats. Kålgårdsgatan 3 har fått en ny mysigare grillplats där hyresgästerna kan mötas och umgås.

Västra Centrum

Ett antal hissarna har moderniserats bland annat på Lovisagatan, Ståltorpsgatan och Brunnsgatan. Fasadarbete och rengöring av tak på Agnes Minne med adress Klostergratan 48A. Kristinedals äldreboende har fått ytterligare en handikapparkering.

Strandängen

Under året har det varit inflyttning på Strandängstorget, 164 nyproducerade lägenheter och lokaler. Vi har öppnat vårt förvaltningskontor i samma kvarter med öppettider på torsdagar.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, HLU

Likt tidigare år har vi utfört löpande underhåll med golvbyte, tapetsering och byte av köksluckor. Samt en mängd mindre åtgärder för att öka tryggheten i våra fastigheter som till exempel byte av belysningsarmaturer och målning av trapphus och källare.

En av årets mest uppskattade händelser var den julmarknaden som anordnades på Strandängstorget i mitten av december. Torget pryddes med stämningsfull julbelysning och en marknad med försäljning av hantverk, aktiviteter för barn samt ett uppskattat besök av tomten. Evenemanget lockade både hyresgäster och besökare från hela Jönköping.

Gensvaret från besökare och deltagare var mycket positivt, och vi ser en stor potential i att vidareutveckla evenemanget. Vår ambition är att göra julmarknaden till en återkommande tradition som stärker gemenskapen och attraktiviteten i området.



Österängen

Positiv utveckling för Österängen

Vår förvaltningsorganisation på Österängen omorganiserade för snart fem år sedan och har under de senaste åren sett positiva resultat år för år. Men i år fick vi lön för mödan och höjde oss med 1,4% när hyresgästenkäten presenterades tidigare i höstas. Personalens ansträngningar och engagemang visar på att man alltid kan göra lite till och jobba för ett tryggt, stabilt och välvärdat Österängen.

I slutet av året gick vår Förvaltningschef i pension med flaggan i topp. Engagemang, glädje och en stor portion kärlek till Österängen i alla år. Vi tackar ödmjukast för alla fina år vi fick tillsammans.

Den 1 april tog Öxnehaga förvaltningsområde över fastigheterna Klockarlyckan, Rättarevägen och Sotåsgatan på Fagerslätt. Österängen har skött förvaltningen tidigare fram till den 1 april.

Under året har vi fortsatt jobbat mycket med personalfrågor, som en fortsättning från den förra enkäten och under 2025 fortsätter arbetet med medarbetarenkäten från hösten 2024.





Vad har då mer konkret gjorts under året?

- ▶ **Fönsterbyte och balkongrenoveringsarbeten** har fortsatt på Birger Jarlsgatan 7-9 och färdigställs i början av 2025. Birger Jarlsgatan 21 startades i slutet av året med fönsterbyte. Samtliga höghus på Birger Jarlsgatan 21-29 och Banérvägen 12 ska slutföras med fönsterbyte under 2025.
- ▶ **Birkagården Folkets Hus** verksamhet på Birkagården har fortsatt utvecklas mycket, det har varit fullt schema under 2024 som fortsätter under 2025. De är ett fantastiskt tillskott till kultur- och föreningslivet på Österängen.
- ▶ **På Birkagården har fönster** och vissa entrépartier bytts ut. Hela byggnaden är ommålad och belysning har förstärkt muralmålningen. Nya färgglada belysningsstolpar har tillkommit framför Birkagården. Här har även hela fastigheten fått lloq låssystem.
- ▶ **Ventilationsaggregatet har bytts** på Willys för att öka kapaciteten. Aggregatet är nu installerat på taket, det gamla rivs och lokalen byggs om till Intense gym som utökar sin verksamhet.
- ▶ **Renovering av stigarledningar** på Birkagatan 10 och Banérvägen 12 har påbörjats 2024, Birger Jarlsgatan 21-29 görs 2025.
- ▶ **För att motverka otrygghet** i mörka områden har temporär konstnärlig belysning installerats under vintermånaderna på de östra delarna av Österängen. Västra delen har fått en permanent belysning för att öka tryggheten.
- ▶ **Omfattande insatser för att motverka** sanitära problemen med skadedjur i området har fortsatt under 2024.
- ▶ **Detaljplanearbete pågår fortfarande** avseende det kommunala skolområdet i Kv Vasen men även för vår planerade nyproduktion i Kv Vasallen på Banérvägen.



En miljö där alla känner trivsel

Under året har vi arbetat aktivt med renoveringar och förbättringar för att skapa ett mer trivsamt och tryggt bostadsområde. Genom dialog med hyresgästerna har vi lyssnat in behov och önskemål för att forma en miljö där alla känner trivsel. Vår ambition har varit att stärka gemenskapen och skapa en plats där trivsel och trygghet står i fokus – ett område som vi tillsammans kan känna stolthet över.

Renoveringar och förebyggande arbete

- **I år har vi slutfört arbetet med** att göra om samtliga parkeringshus som har haft parkeringsburar och gjort om dem till öppna parkeringshus med kameraövervakning.
- **Vi har gjort en stor miljöriskkonsekvensanalys** för att se vad vi kan göra för att minimera skador vid skyfall eller om det blir extremheta under sommaren. Det har gjort att vi har skapat en del invallningar och regnvattensfördröjningar, samt haft översyn av våra träd som ger skugga när det blir varmt.
- **Samtidigt utvecklar vi ständigt** Råslätts gård och parkmiljöer genom att tillföra bord och bänkar där det saknas, men

planterar även nya träd och blommor för att öka den biologiska mångfalden.

- **I början av året kunde vi åter** öppna Stadsgårdsbadet som varit stängt ett halvår på grund av underhållsarbete, och det var verkligen efterlängtat av både boende och besökare.
- **Vårt tak- och fasadbyte på** Kärrhöksgatan 4-12 tuffade på under året och stod klart i slutet av sommaren med nya fina upplysta entréer och en fin skogsgrön ton på fasaden.
- **Uthyrning av renoverade** lägenheter på studentområdet. Under 2024 påbörjades uthyrningen av totalrenoverade 19 lägenheter på Kärrhöksgatan 82.

Boendedialog om lekplatser

Barnens säkerhet är viktig för oss, därför prioriterar vi skötseln av våra lekplatser. Vår skötsel av lekplatserna gjorde att vi vann ett pris för de mest välskötta lekplatserna på Vätterhem, och priset var en ny lekplats som togs fram genom boendedialog med hyresgästerna på området där barnen fick rita sina dröMLEKPLATSER. Under hösten 2024 stod lekplatsen färdig för invigning och kompisgungan som en hyresgäst tydligt ritat i sitt förslag fanns där, liksom andra roliga detaljer.

Koloniområden

Ett annat stort projekt vi har hållit på med under året berör våra koloniområden. I höstas fick vi information av kommunen om att ett koloniområde på Råslätt måste avvecklas, då Jönköpings kommun har planer på att bygga en ny förskola på platsen. Vi fick även ett föreläggande från kommunen att alla olovliga byggnader måste tas bort av de som förhyr en odlingslott.

Det gjorde att vi fick lägga mycket tid på att informera våra kolonister vad som gäller, men även följa upp att byggnaderna faktiskt togs bort. När vi var ute och besiktigade i mitten av oktober, var allt borta.

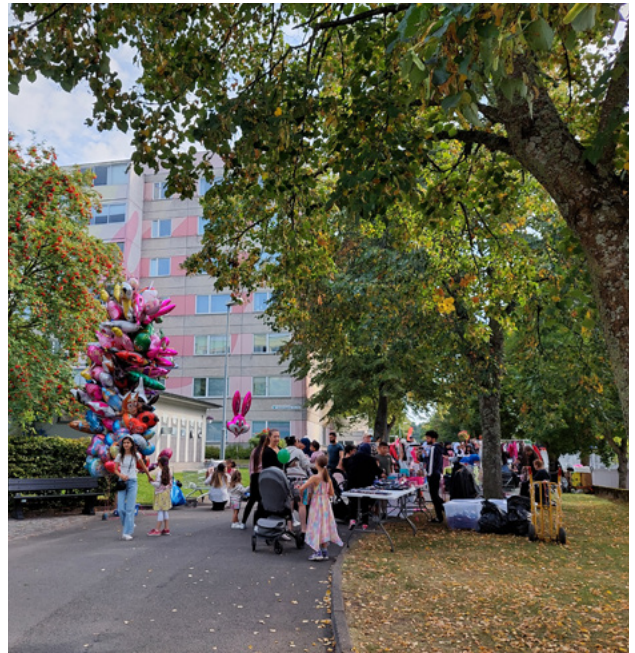
Detta är en del av den långsiktiga utvecklingen av området, där vi strävar efter att skapa en bättre balans mellan bostäder, grönområden och kommunala tjänster. Framåt ser vi också över möjligheten att skapa ett gemensamt gestaltungsuttryck för alla våra koloniområden.

Råslättsdagen en riktigt lyckad folkfest

En fin tradition och folkfest som vi har varje år är Råslättsdagen som erbjuder ett brett scenprogram, ponnyridning, ansiktsmålning, loppis och popcornfest med mera. Då vi i år valde att inte driva lika många egna event, utan mer vara medarrangör på event gjorde att vi kunde satsa extra för att skapa en riktigt härlig Råslättsdag. En dag präglad av glädje och gemenskap, där alla oavsett ålder kunde sammanstråla. Vädret var på vår sida och bjöd på en strålande varm dag med en mängd olika aktiviteter.

Tomteloppet

I syfte av att sprida glädje, skapa gemenskap och trivsel för våra boende anordnade vi i december ett tomtelopp där både personal och hyresgäster deltog. Nära 100 personer medverkade.



Öxnehaga



Hyresgäster i fokus

Vi fortsätter växa och utveckla vår skötselorganisation

Den 1 april flyttades förvaltningen av Fagersläatts 100 lägenheter från Österängen till oss på Öxnehaga. Idag ansvarar vi för alla fastigheter med Huskvarna som postadress.



Samma datum markerade även starten för vår nya personalorganisation. Vi delade upp teamet i inre och yttre skötsel. Teamet för inre skötsel har direktkontakt med hyresgästerna via telefon och utför arbete inne i lägenheterna, medan yttre skötselteamet tar hand om alla grönytor och planteringar i stadsdelen. För att höja kvaliteten ytterligare har vi infört schemalagd tid för "helt och rent". Det nya arbetssättet har inte satt sig helt utan vi skruvar ständigt på hur vi kan utveckla och göra detta bättre för både medarbetare och hyresgäster.

Hyresgästen är alltid i fokus hos oss. Året har präglats av utveckling och digitalisering, vilket krävt att vi anpassar och förbättrar vårt sätt att arbeta utan att tappa fokus på kärnuppgiften förvaltning. Det har varit många utmaningar utanför den vardagliga förvaltningen trots det har vi behållit nöjda hyresgäster och ökat medarbetarnas trivsel något.

Vi jobbar ständig med trygghetsfrågan och strax före påsk signalerade polisen rött läge på Öxnehaga, vilket fick oss att fokusera våra krafter ännu mer på samverkan och trygghetsskapande åtgärder. Tillsammans med andra aktörer på området ökande vi i tre veckor vår närvaro kring centrum för att skapa lugn.

Trygghet är något vi alltid prioriterar tillsammans med alla aktörer på Öxnehaga. Vi stämmer av med varandra varje vecka för att på olika sätt samverka i att stärka tryggheten tillsammans och komplettera varandra i aktiviteter i stadsdelen.

PåskRacet

Tillsammans med Öxnegården/Friluftsfrämjandet

arrangeras varje år "PåskRacet" under påskveckan, med ca 250 av Öxnehagas alla förskolebarn. Även i år var vi med som påskkärring och påsktupp och spred glädje.



Allaktivitetshus+

I maj invigdes äntligen Kraften med styrning av Kultur och Fritid. En plats för möte, dialog, inkludering och samverkan på ca 50 kvm i Öxnehaga centrum, granne till bibliotek, fritidsgård och skola.

Kraften utformades efter de behov och önskemål som efterfrågades bland de boende, kommunal förvaltning, föreningar samt alla andra som är aktiva i stadsdelen.



Musik, dans, gemenskap och glädje i solsken

1 juni gick årets upplaga av Öxnehagadagen av stapeln. Med en karneval ledd av sambagruppen A Bunda från Göteborg och alla elever från Öxnehaga- och Oxhagsskolan. Dagen bjöd på bakluckeloppis, mat, artister, eldsjälarna, föreningar, gemenskap och fint väder.



Goda krafter

De kriminellas rekrytering av våra barn och ungdomar ökade under våren. För att öka vår närvaro och skapa trygghet var vi delaktiga i ett projekt tillsammans med civilsamhället som döptes till "Sommarvagnen". Syfte var att styra upp aktiviteter för barn och unga nästan varje dag under sommarlovet eftermiddagar och kvällar. Insatserna bidrog till en lugn sommar.

Ett lugn som försvann kvällen den 21 oktober då ett mord skedde i stadsdelen. Åter igen samlades alla goda krafter på området för att åter skapa trygghet på området. Redan den 22 oktober öppnade kyrkan sina dörrar, och vi samlades för frågor, tröst och för att stötta varandra.

Goda krafter gick samman, och genom samarbete och engagemang kunde vi steg för steg åter bygga upp det lugn och den trygghet som är så viktig för vårt område.

Livet mellan husen - det skapar vi tillsammans med våra hyresgäster, verksamheter, föreningar och förvaltningar. Detta är vi väldigt bra på i stadsdelen. I tuffa tider provas vår samverkan - och den utvecklas. Allt för Öxnehaga!

Superhjältarna på sommaren

Under sommaren förstärks personalstyrkan med ett 40-tal ungdomar som gör en stor insats under tiden vår ordinarie personal har semester. Detta är ofta deras första möte med arbetsmarknaden och de får med sig en hel del erfarenhet med stöd från ordinarie personal. Våra semestervikarier förstärker den yttre skötseln lite extra genom att rensa ogräs, klippa gräs, städa och se till att stadsdelen är sommarfin.

Även i år har vi genomfört en anställning av 10-15 ungdomar extra som leds av en arbetsledare från Vätterhem tillsammans med Fritidsledare och Socialtjänstens Fältsekreterare.



Förvaltningsreceptionen

Allt fler besökare har lärt sig våra förändrade öppettider i förvaltningsreceptionen, där det nu är möjligt att boka en egen mötestid på tisdagar och torsdagar. I kombination med möjligheten att anmäla ärenden dygnet runt digitalt via Mina sidor och följa ärendets status fram till åtgärd, har detta bidragit till en ökad tillgänglighet och förbättrad service.

Trygg Trapp

Brottsofferjouren driver projektet Trygg Trapp under 2023-2026 med medel från Allmänna Arvsfonden. Syftet är att undersöka hur tryggheten kan öka i tre bostadsområden i Sverige med utgångspunkt från ungas röster. Projektet genomförs i tre städer (Öxnehaga i Jönköping, Marielund i Norrköping och Brickebackan i Örebro).

Hodo Ali från kommunen är projektledare för Trygg Trapp och samlar ungdomar och unga vuxna i åldern 18-25 för att bygga samverkan och framtidsstro. Vi deltar som aktör i stadsdelen.

**BROTTSOFFER
JOURN**
116 006

Produktindex 2024

Hyresgästerna höjde vår produktindex 2024 – till ett resultat i paritet med topp Sverige. Det visar på att alla våra tunga underhålls-åtgärder och investeringar de senaste åren har varit rätt satsade. Alla tak, all ventilation och alla fönster är nu utbytta. Nu återstår att hitta en lösning till våra uppvärmda trapphus och entréer.



Underhåll & Investeringar på Öxnehaga 2024

- ▶ Vi fortsätter att byta tak och fönster på Kohagsgatan 2-42 & Kalvhagsgatan 1-37.
- ▶ Badrum med fukt/vattenskador renoveras under hela året.
- ▶ Hissarna på Oxhagsgatan 2-42 renoveras.
- ▶ Avlopp relinas på bland annat Lahagsgatan 1-43.
- ▶ Solpaneler monteras på taken Kohagsgatan 2-34 Kalvhagsgatan 1-37 och vi lagrar energi från dessa.
- ▶ Källare och hissar byter lås och digitaliseras på Kohagsgatan 80-118, Oxhagsgatan 77-113, Lahagsgatan 4-40 och Hästhagsgatan 1-39.
- ▶ Kohagens och Kalvhagens förskola får ny belysning.
- ▶ Vårdcentralen och delar av Öxnehagaskolan får nytt tak.
- ▶ Taket på Oxhagsskolans mittdel byts ut.
- ▶ Byta asfalt till marksten och gräsarmering.
- ▶ Tillsammans med Öxnehagaskolan bygger vi om entrén och renoverar klassrum och gemensamma delar (med bland annat förslag från boinflytande med skolornas elevråd).
- ▶ Ombyggnationen av gamla Frisörlokalen till Allaktivitetslokalen Kraften.
- ▶ Vi kompletterar med belysning i yttre miljön och beställer en inventering av samtlig belysning på Öxnehaga för att kartlägga hur vi kan förstärka belysningen.
- ▶ Källare och trapphus byter armaturer.
- ▶ Digitala lås i lägenheter och skalskydd stärks.
- ▶ Lekplatser kompletteras på flera platser.
- ▶ Garage får förstärkt fasad och målas.
- ▶ Vi testar hur vi kan klimatsäkra fastigheter i samband med markunderhåll genom vattenavledning och uppsamling.



Nyproduktion

Nyproduktion och fastighetsförvaltning

Utöver vårt fokus på nyproduktion och att möta kommunens bostadsbehov, arbetar vi löpande med att utveckla och underhålla vårt befintliga fastighetsbestånd. Genom strategiska renoveringar säkerställer vi att våra fastigheter håller hög standard och fortsätter att vara attraktiva boendemiljöer. Vi har flera spännande projekt på gång, där varje satsning vägs mot ekonomiska förutsättningar, marknad och efterfrågan.

Strandängstorget färdigställdes och uthyrning påbörjades

20 april flyttade de första hyresgästerna in på Strandängstorget. Vätterhems största enskilda nyproduktionsprojekt sedan miljonprogrammets tid. Totalt byggs 164 bostäder. 124 hyresrätter i storlek 1-4 rum och kök samt 40 trygghetsboenden i 1-3 rum och kök.

För att stärka områdets attraktivitet och skapa en levande stadsmiljö har lokaler för verksamheter etablerats i markplan. Under året har två nya verksamheter öppnat på Strandängstorget, en frisörsalong och ett gym.

I mitten av december smyckades torget med julbelysning och en stämningsfull julmarknad arrangerades. Evenemanget attraherade besökare från hela regionen och blev en uppskattad mötesplats som bidrog till att stärka stadsdelen.

Slåttertiden började bli färdigt och uthyrningen påbörjades

Slåttertiden på Öxnehaga började nå färdigställande fasen i slutet av året och arbetet med uthyrningsstrategi påbörjades. Den rådande bostadsmarknaden har inneburit utmaningar i uthyrningsprocessen av nyproduktion, vilket har krävt extra insatser från både kommunikations- och uthyrningsteamet. Projektet omfattar totalt 108 lägenheter, fördelade på fyra suterränghus i ett högt och naturnära läge, med närhet till både förskola och äldreboende.

Lägenhetsutbudet sträcker sig från 1 rum och kök till 4 rum och kök, med planerad inflyttning våren 2025.



Renovering av Hus 69, Kärrhöks- gatan 4-12 i Råslätt färdigställdes

År 2019 beslutade Vätterhem att förbättra den fysiska miljön och att aktivt arbeta för en högre livskvalitet för sina hyresgäster i Råslätt, genom att fräscha upp byggnaderna på området och skapa en ännu trevligare boendemiljö. Stadsdelen Råslätt består av 30 fastigheter, om totalt ca 2300 hyreslägenheter. Ett åtgärdsprogram är framtaget där prioriteringen är gjord utifrån befintligt skick på byggnaderna.

Renoveringen av hus 60-62 markerade starten på ett långsiktigt renoveringsarbete. Därefter genomfördes en uppgradering av Hus 71 och i april 2023 påbörjades arbetet med hus 69 som slutfördes i september 2024.

Som en del av processen genomfördes en boendedialog innan starten av hus 71, där hyresgästernas synpunkter hämtades in. Åtgärderna som utföres är baserade på boendedialogen, där bland annat trapphus och entréer uppfattades som dunkla, oöversiktliga och otrygga. Fasaderna ansågs slitna. Även närmiljön direkt kopplad till byggnaden upplevdes som osäker under kvällstid. I arbetet analyserades hur byggnadens relativt slutna fasader med mindre ingrepp skulle kunna öppnas upp gentemot omgivningen och skapa en större översiktlighet och samtidigt ett sammanhang mellan livet i lägenheterna och livet på gatan. För att möta dessa behov byggdes entréerna om för att skapa en mer inbjudande och trygg miljö. Trapphusen försågs med stora glasparterier för bättre ljusinsläpp och ökad överblick.



Balkongfronter i betong ersattes med glas, och fasaden genomgick en omfattande ytskiktsrenovering. Åtgärderna har bidragit till en mer öppen och trygg miljö.

Detaljplanen för Övermannen vann laga kraft

Detaljplanen för Övermannen vann laga kraft vilket gjorde att arbetet med detta projekt som ska innehålla Råslatts nya förvaltningskontor, bostäder med parkeringshus och verksamheter på bottenplan, kunde påbörjas.

Vi har många fler projekt på gång där arbete pågår med detaljplaner bland annat Union i Huskvarna (gamla stadshuset), Utveckling av Öxnehaga centrum, Vasallen på Österängen och Råslätt Södra.

Den detaljplan som kommit längst i processen av ovan nämnda är Union i Huskvarna och den planen förväntas vinna laga kraft under kvartal 2, 2025.

Vätterhems mål

I en verksamhet av Vätterhems dignitet fattas varje enskild timme hundratala 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.



2024: **70%**

85% Engagemangsindex

85% Produktindex

2024: **83,3%**

88 % Serviceindex

2024: **87,3%**

Gemenskap

61 aktiva föreningar

2024:

28 st långtidsavtal

16 st ettårsavtal

Sysselsättning

100 nya jobb

-50% Koldioxidutsläpp¹

-25% Koldioxidutsläpp²

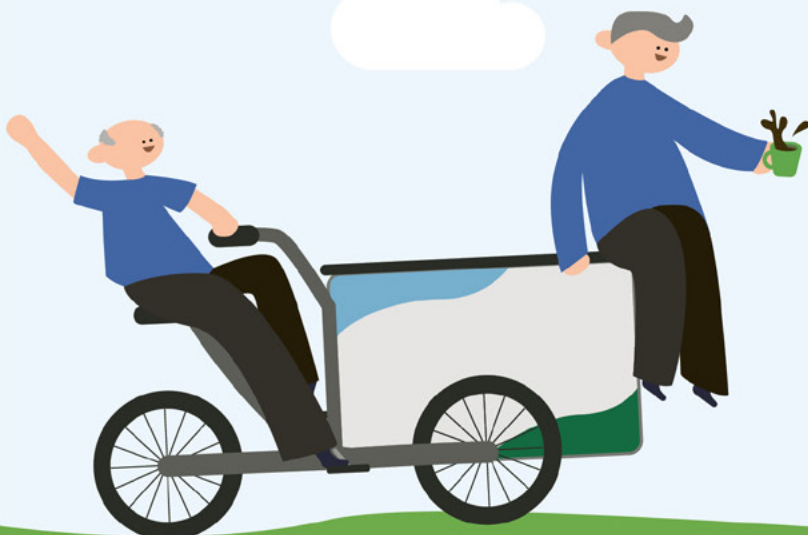
2024:

5234 ton CO2e

direkta koldioxidutsläpp
och energi

16345 ton CO2e

indirekta koldioxidutsläpp



1) scope 1 och 2

2) scope 3



Vätterhems hållbarhetsrapport

Vätterhem har sedan 2009 årligen publicerat en frivillig hållbarhetsrapport i anslutning till årsredovisningen. Modellen som används är framtagen i samarbete med andra bostadsbolag inom Eurhonet. Modellen är verifierad av tredje part med slutsatsen att den uppfyller de nya kraven i årsredovisningslagen som avser hållbarhetsredovisning. År 2021 antog Vätterhem en hållbarhetsplan som går i linje med Agenda 2030. Under 2022 påbörjades en ny kartläggning inom ramen för koldioxidutsläpp. Kartläggningen baseras på GHG (Greenhouse Gas Protocol). Beräkningarna inkluderar en omfattande databas med globala emissionsfaktorer som kan användas för att beräkna verksamheters växthusgasutsläpp. GHG-protokollet är den mest använda metoden för beräkning och hantering av verksamheters växthusgasutsläpp. 2023 påbörjades Vätterhems interna arbete för kommande redovisning enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Under 2024 har det arbetet fortgått tillsammans med Rådhus AB och de andra bolagen inom koncernen. Detta då Vätterhem från och med räkenskapsåret 2025 kommer att rapportera hållbarhetsdata genom Rådhus AB. 2024 har Vätterhem genom arbetsgrupper inom koncernen deltagit i utbildning¹, kartlagt bolaget i förhållande till CSRD:s så kallade ESRS²:er samt genomfört en så kallad dubbel väsentlighetsanalys³ och gapanalys⁴ i förhållande till ESRS.

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

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



Innehåll

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

1) Utbildning inom CSRD; översikt över de lagstadgade kraven från CSRD och ESRS kombinerat med en översikt över Jönköpings Rådhus strategiska ambitionsnivå i förhållande till den framtida hållbarhetsrapporteringen.

2) ESRS; Vätterhem har arbetat igenom tio tematiska områden; tio så kallade ESRS:er (European Sustainability Reporting Standards) som representeras av standarder för miljö, sociala frågor och bolagsstyrning.

3) Dubbel väsentlighetsanalys; identifierar vilka delar i ESRS som bolaget ska rapportera på. Analysen består av två delar; bedömning av konsekvent väsentlighet (företagets påverkan på människor och miljö) där företaget ska identifiera väsentliga konsekvenser, och bedömning av finansiell väsentlighet (hållbarhetsfrågor som kan ha en finansiell effekt på företaget) där väsentliga risker och möjligheter ska identifieras.

4) ESRS-Gapanalys; visar var bolaget har luckor i förhållande till de datapunkter som måste rapporteras.



Vätterhems affärsmodell

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

2024 års verksamhet har bedrivits med utgångspunkt i vår affärsidé och vision, med fokus på stadsdelsutveckling genom hyresgästnöjdhet, trygghet, hållbarhet och utveckling av både nya och befintliga fastigheter. Under 2024 uppdaterades bolagets vision och företagsmål.

Vätterhems nya vision och företagsmål

Per januari 2024 antog Vätterhems styrelse en ny vision till och med 2031. Visionen lyder: *"Med engagemang och omtanke skapar vi hållbara och trygga stadsdelar där alla känner trivsel, gemenskap och framtidstro"*. Visionsarbetet präglades av delaktighet där samtliga medarbetare haft möjlighet att lägga grunden till företagsvisionen. Till visionen har sex företagsmål knutits. Målen med tillhörande nyckeltal har tagits fram av Vätterhems ledningsgrupp. Visionen och målnyckeltalen är gällande till och med år 2031 och insatserna för att uppnå målvärden ska ses som långsiktiga. En förutsättning för att kunna driva målarbetet är att bolaget har en ekonomi i balans.



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



De kommunala principerna

Att hyresgäster, medarbetare och bostadssökande

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

Vätterhems verksamhet ska enligt bolagsordningen och allbolagen (lag 2010:879) bedrivas enligt affärsmässiga principer. Men samtidigt är vi en allmännytta med syfte att erbjuda hållbara bostäder för alla. Företagets lokaler består främst av samhällsfastigheter och lokaler i stadsdelscentrum som är både viktiga mötesplatser och skapar servicefunktionerna för våra stadsdelar. Att varje dag, i alla delar av verksamheten, på ett väl avvägt sätt



förena affärsmässighet och samhällsnytta är såväl ett av våra största stolthetsämnen men likaväl också en av våra största utmaningar.

Självkostnadsprincipen & affärsmässighet

Den första januari 2011 ersattes Lagen om allmännyttiga bostadsbolag med Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879). Av den nya lagstiftningen framgår att ansvaret för hyressättningen skall ligga på 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 förhandlingar med Hyresgästföreningen Sydost. Den genomsnittliga bostadshyran uppgår vid verksamhetsårets utgång till 1 175 kr/kvm.

Lokalisering

Vätterhem bedriver endast verksamhet i Jönköpings kommun, i enlighet med gällande fastighetsstrategi. Samtliga företags fastigheter är belägna endast i Jönköping och Huskvarna.

Ekonomisk hushållning, god avkastning och betryggande säkerhet

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

Avkastningen för 2024 är inom ramen för det avkastningsmål som ålagts i vårt ägardirektiv, detta trots en turbulent omgivning vad gäller el- och uppvärmningskostnader, räntor och inte minst byggkostnadsindex. Vår mångåriga strävan att hålla en låg riskprofil har gett utdelning även under detta år och dämpat en hel del av den ekonomiska turbulensen genom till övervägande delen bundna räntekostnader och säkrade elpriser.

Bolagets föremål/uppdrag

Bolagsordningen och ägardirektiven utgör ett ramverk som bolaget agerar inom och samtliga delar av bolagets verksamhet överensstämmer med ovanstående. Vätterhem är organiserat i åtta avdelningar. Fastighetsutveckling-, förvaltning-, uthyrning & marknad, inköp-, ekonomi-, HR-, IT- samt hållbarhetsavdelning. Inom fastighetsutvecklingsavdelningen handläggs huvudsakligen ny-, till- och ombyggnader samt större underhållsprojekt.

Förvaltningsavdelningen är geografiskt uppdelad i fyra områden med förvaltningschefer som ekonomiskt ansvariga för delar av bolagets drift. Förvaltningsorganisationen har under året förstärkts med en central säkerhetsavdelning som arbetar med personsäkerheten för hyresgäster och medarbetare i våra stadsdelar. Inköpsavdelningen ombesörjer företagets upphandlingar enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

På marknads- och uthyrningssavdelningen handläggs marknadsföring och PR-verksamhet, förmedling av företagets lediga lägenheter och lokaler samt administration av bostadskö och hyreskontrakt. På företagets ekonomiavdelning handläggs ekonomi-, redovisnings-, finansieringsfrågor. HR-avdelningen är stöd till verksamheten i personal- och kompetensrelaterade frågor. IT-avdelningen ansvarar för drift, utveckling och säkerhet av företagets fastighets- och administrativa system, för verksamhetens tekniska plattform samt även för GDPR arbetet i verksamheten.

Hållbarhetsavdelningen leder verksamhetens hållbarhetsarbete utifrån den antagna hållbarhetsplanen med särskilt fokus på att integrera detta arbete i de löpande processerna och den

löpande verksamheten för att därigenom involvera såväl hela medarbetarstyrkan som hyresgäster och övriga intressenter. Hållbarhetsavdelningen leder även verksamhetens implementering av CSRD redovisningen där arbetet sker i nära samspel med Rådhus AB.

Vätterhem har en decentraliserad och kundnära organisation med förvaltningschefer, förvaltare, bovärdar, reparatörer, målare mm. i samtliga bostadsområden. Servicenivån är bland den högsta i landet och hyresgästperspektivet står alltid i centrum. Företaget genomför vartannat år omfattande hyresgästenkäter där hyresgästens upplevelse, synpunkter och önskemål kartläggs och dokumenteras. Enkätsvaren utgör ett viktigt beslutsunderlag i den löpande förvaltningen samt för utvecklingen av stadsdelarna.

Vid verksamhetsårets utgång förvaltade 202 årsanställda medarbetare sammanlagt 9 045 lägenheter om 585 729 kvm, 270 lokaler för olika ändamål om 87 638 kvm, samt därtill hörande bostadskomplement i form av garage, parkeringshus, bilplatser etc.

Nytt för 2024 är ett påbörjat stadsdelsutvecklingsarbete med fokus på såväl livet mellan husen, mötesplatserna och servicefunktionerna i stadsdelarna och inte minst trygghetsfrågorna. Trygghet ur ett stadsdelsperspektiv har varit särskilt i fokus under året, med anledning av den fortsatt påtagliga närvaron av gängkriminalitet. Detta har föranlett att vi under året har etablerat en säkerhetsavdelning i verksamheten i syfte att bland annat arbeta mer fokuserat med personsäkerhetsfrågor.



Vätterhems hållbarhetsplan

Vätterhems Hållbarhetsplan tar sin utgångspunkt i många olika delar. Ur ett globalt perspektiv har vi utgått från FN:s globala mål som finns formulerade i Parisavtalet och de 17 målen i Agenda 2030. För Sverige finns nationella klimatomål som har beaktats

och lokalt har vi tagit avstamp i mål för Jönköpings kommun och framtaget program inom hållbarhet. Inte minst har vi vägt in våra egna företagsmål och ägardirektiv.



Åren 2021-2023 låg fokus främst på förankringsprocesser medan 2024 har präglats av aktiviteter kopplade till hållbarhetsplanen samt att kommunicera dessa internt. 2024 lanserade hållbarhetsavdelningen en så kallad lägesbild som är anknuten till hållbarhetsplanen. Denna publiceras en gång i månaden på intranätet LUTAN. Utöver det går det ut en så kallad fördjupad lägesbild till funktioner inom bolaget som har möjlighet att ta del av mer djupgående information.

Planen utgår från tre långsiktiga visioner. Det vill säga miljömässigt, socialt och ekonomiskt. Dessa har brutits ned i så kallade effektområden. Nedan ges en sammanställning av de långsiktiga visionerna följt av utfall för effektområden 2024:



Långsiktig hållbarhet



Miljömässigt

2040 ska Vätterhem vara klimatpositiva. Dvs, inte bidra till några utsläpp, utan i stället hjälpa till med att binda ytterligare 5% av den koldioxid som vår verksamhet annars skulle gett upphov till.



Socialt

Vi vill medverka till en stad där människor i olika stadsdelar har förutsättningar att leva på jämlika villkor. 2040 uppnår Vätterhems respektive stadsdelar kommunsnittet för välfärdsindikatorerna; förvärvsfrekvens, ohälsotal, valdeltagande och utbildningsnivå.



Ekonomiskt

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



Vätterhems effektområden

Utfall år 2024

Våra långsiktiga visioner har i sin tur brutits ner i åtta så kallade effektområden med fyra inom miljöområdet och fyra inom social hållbarhet. Effektmålen pågår till och med 2030 och ska bidra till att kunna nå våra långsiktiga visioner.



1. Energi

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

Utfall 2024 - Energieffektiviseringsarbetet är högt prioriterat och pågår kontinuerligt. Solcellsproduktionen ökade med 4,4% sedan föregående år och står nu för 18% av använd fastighetsel.



2. Klimatanpassning

Effektmål 2030 - Klimatutredning⁵ och prioriterade anpassningar är tillämpade vid 100% av våra förvaltningsområden.

Utfall 2024 - Det teoretiska verktyg som tagits fram i samarbete med IVL⁶ och Sveriges allmännytt, ligger till grund för att Vätterhems samtliga fyra områden är på god väg att vara kartlagda och riskbedömda utifrån skyfall och värme. I dagsläget är två områden helt riskbedömda. Sommarens skyfall blev dessutom ett konkret facit över var vi kan förvänta oss stora vattenmängder. Fortsättningsvis kommer de mest utsatta fastigheterna att prioriteras i åtgärdsarbetet. Parallellt med kartläggningen testas lösningar, exempelvis för hur dagvatten kan fördröjas och infiltreras utan att ställa till skada.



3. Cirkuläritet

Effektmål 2030 - 10% av materialströmmar återbrukas.

Utfall 2024 - Vätterhem deltar i en förstudie med målet att upprätta en gemensam återbrukscentral för byggmateriel inom kommunkoncernen och fortsätter även arbetet med återbruksinventeringar.

Ett internt avfallsråd arbetar med att testa nya lösningar för att effektivisera och kvalitetssäkra avfallshanteringen och ett internt kemikalieråd strävar efter att öka medvetenheten kring kemikalier i hela organisationen.



4. Transporter

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

Utfall 2024 - För att utveckla ett hållbart resande, deltar Öxnehaga i ett forskningsprojekt tillsammans med IVL. Inom ramen för projektet har flera representanter med olika befattningar och erfarenheter diskuterat hur framtidens hållbara resor och städer skulle kunna se ut.

⁵ Klimatutredning görs i syfte att denna ska hjälpa till att minimera påverkan som kan uppstå i samband med klimatiförändringar. En utredning kan ex. beskriva vart vattnet blir stående vid en specifik fastighet eller sannolikheten för var extrem hetta uppstår vid en stadsdel.

⁶ IVL Svenska Miljöinstitutet är ett oberoende forskningsinstitut.



Sociala mål



1. Social jämlikhet

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

Område	Kvinnor			Män			Totalt		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Råslätt	47,8%	49,9%	51%	62,7%	65,7%	66,1%	55,9%	58,5%	59,2%
Österängen	60,5%	66,4%	64,1%	73,2%	74,8%	72,9%	68%	71,4%	69,4%
Öxnehaga	69,9%	72,6%	73,4%	80,3%	81,3%	79,3%	75,1%	77%	76,4%
Centrum Väster	70,9%	71,8%	72,6%	72,8%	74,3%	75,1%	71,8%	73,1%	73,8%
Centrum Öster	76,7%	75,1%	75,7%	76,6%	77,2%	76,3%	76,6%	76,2%	76%

Senaste statistiken för ändamålet är från år 2023.

Utfall 2024² - Vätterhems målsättning för total sysselsättningsfrekvens uppnås i Centrum och på Öxnehaga. Målsättningen gällande kvinnor uppnås på alla områden förutom Råslätt. Under 2024 visar sysselsättningsfrekvensen i Vätterhems stadsdelar marginella förändringar i relation till tidigare år. Den största förändringen består av en nedgång med två procentenheter av den totala sysselsättningsfrekvensen på Österängen, vilket kan tolkas som en utjämning av den ökning som skedde mellan 2021 och 2022. Sysselsättningsfrekvensen är 2024 fortsatt tydligt läg-

re på Råslätt dock med en positiv trend under de sista två åren som utjämnat skillnaden mot andra stadsdelar något.

Vätterhem deltar aktivt på flera nivåer i ett kommunövergripande arbete för Sammanhållet utvecklingsarbete som syftar till att utveckla arbetssätt som förenar insatser med syfte att minska och motverka segregation. Vätterhem deltar också som part i ett flertal projekt som syftar till att öka förvärvsfrekvensen i stadsdelarna.



2. Attraktiva och trygga stadsdelar

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

Utfall 2024 - Trygghet i Vätterhems serviceindex uppgick 2024 till 86,7%. Motsvarande siffra 2022 uppgick till 86,5%. Vilket innebär en marginell ökning. Vätterhem har genomfört en rad åtgärder för att öka tryggheten under året. Bland annat genom att vara drivande i organisationen kring "Sommarvagnen på Öxnehaga" som syftade till att öka vuxennärvaro och motverka rekrytering till kriminella nätverk. Vätterhem arbetar långsiktigt genom att upprätta samarbetsavtal med aktörer från civilsamhället som organiserat trygghetsvandringar/nattvandringar i alla tre prioriterade områden. Projekt som Trygga grannar (s.40) och deltagande i kommunal samverkan på det brottsförebyggande området är ytterligare exempel på insatser för att öka tryggheten.



3. Hyresgästinkludering

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

Utfall 2024 - Vätterhem har under 2024 deltagit i det kommunövergripande arbetet som bedrivits med målsättning att utveckla metoder för medborgardialoger i Jönköpings kommun. Inom ramen för detta utvecklingsarbete har vi verkat för att Vätterhem ska vara en part i framtida strukturerade medborgardialoger som sker områdesvis med fokus på områdesutveckling. Vätterhem har också under året genomfört ett pilotprojekt med barndialog på Råslätt angående en lekplatsrenovering. Projektet har gett nya erfarenheter som också sammanfattats och dokumenterats för att kunna återanvändas i framtiden.



4. Stadsdelssamarbeten

Effektmål 2030 - Vätterhem har en modell med kriterier⁶ som ger stöd för att kunna fördela medel i våra samarbetsavtal. Kriterierna uppnås till 90%.

Utfall 2024 - Vätterhem fortsätter att upprätta samarbetsavtal med civilsamhället utifrån fasta beloppsnivåer och kriterier kopplade till aktiviteter. Ekonomiskt stöd har beviljats till ett flertal föreningar och organisationer som driver projekt och genomför aktiviteter som gynnar hyresgäster samt bidrar till att stärka stadsdelarnas attraktivitet, trivsel och trygghet. Vätterhem har under året gjort personliga uppföljningar med företrädare för alla samarbetspartners som har Rubin och Diamantavtal och säkerställt att kriterierna för dessa avtal uppnåtts till 100%. Vätterhem hade vid årets slut cirka 30 pågående samarbetsavtal.



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

Socialt ansvar

Om stadsdelssamarbeten

I linje med Vätterhems hållbarhetsplan har arbetet med samarbetsavtalen fortsatt under året. 2024 har Vätterhem beviljat stöd till föreningar och organisationer som driver projekt och aktiviteter i våra bostadsområden med syfte att gynna våra hyresgäster och bidra till att stärka stadsdelarnas attraktivitet, trivsel och trygghet. Som en del i uppföljningen av avtalen har vi genomfört flertalet uppföljningar. Detta har gjorts både i form av platsbesök under sommarens aktiviteter samt uppföljningsmöten med alla partners som har avtal som löper över tre år.

Vätterhem hade vid årets slut 2024 knappt 30 pågående samarbetsavtal och 9 av dessa löper över två eller tre år.

Nya kriterier för samarbetsavtal

Under 2024 arbetade hållbarhetsavdelningen om Vätterhems kriterier för samarbetsavtal. De nya kriterierna innebar bland annat en förändring i hur Vätterhem ställer krav på samarbetspartners gällande sommaraktiviteter samt uppföljningsrutiner. Vad gäller sommaraktiviteter reglerar de nya kriterierna nu exakt hur många veckor en partner måste erbjuda aktiviteter under sommarlovet vilket kommer att förenkla för aktörerna att efterfölja kraven. Det specifika stödet som sedan tidigare kunnat sökas för att anordna sommarlovsaktiviteter delades i två olika avtalsformer. Detta innebär att aktiviteter som anordnas på plats i stadsdelarna samt under kvällstid kan rendera en högre summa än dagtidsaktiviteter och aktiviteter som inte innebär lokal närvaro.

Förändringarna i kriterierna innebär att Vätterhem nu med ännu större precision, kan rikta samarbetsavtalen mot specifika behov i stadsdelarna och samtidigt säkerställa att de aktiviteter som anordnas håller fortsatt god kvalitet.



Nätverksträff för samarbetspartners

Under hösten bjöds samtliga samarbetspartners in till en centralt ordnad nätverksträff. Vid träffen informerade Vätterhem både om kriterier, avtalsnivåer och nya långsiktiga företagsmål. Föreningen Hjärnkoll, deltog också med två ambassadörer som föreläste om hur föreningslivet kan stötta personer med psykisk ohälsa. Drygt 60 personer deltog vid träffen. Merparten av deltagarna var redan befintliga samarbetspartners men även ett flertal nya potentiella partners närvarade. I utvärderingen framkom att nätverksträffen varit mycket uppskattad av våra samarbetspartners och Vätterhem planerar därför att framåt utveckla konceptet med nätverksträffen för att stötta partners i att bygga nätverk och skapa nya samarbeten i stadsdelarna.



Samverkan

Genom strategisk samverkan och nya samarbeten påverkas utfallet för Vätterhem positivt på både kort och längre sikt. Under 2024 har Vätterhem samarbetat med flertalet statliga och kommunala aktörer samt representanter från både civilsamhälle och näringsliv i olika insatser. Vätterhem har strävat efter att verka som en plattformsgbyggare för samverkan och gemensamma ansträngningar inom det sociala hållbarhetsområdet.

Vätterhem ingår fortsatt i det kommunövergripande arbetet Sammanhållet utvecklingsarbete i prioriterade områden (SUP). Inom SUP samordnas främjande och förebyggande insatser i Jönköpings kommun, bland annat genom anställda koordinators som arbetar områdesspecifikt för att bilda en gemensam lägesbild och organisering av resurser, förutsättningar samt aktiviteter i kommunens prioriterade områden. Vidare ska det sammanhållna utvecklingsarbetet utgå från generella åtgärder som stärker förutsättningar för att motverka segregation. I den mån det varit möjligt har Vätterhem synkroniserat alla insatser på det sociala hållbarhetsområdet med de insatser som görs inom SUP. På detta vis kan det arbete som Vätterhem gör i allt större utsträckning på ett effektivt sätt tillvarata de lokala befintliga samverkansstrukturerna och samverka med andra kommunala verksamheter och civilsamhällets krafter.

Om dialog

Vätterhems hållbarhetsmål inkluderar mål för ökad delaktighet för hyresgästerna. Under 2024 har Vätterhems hållbarhetsavdelning deltagit i det kommunala utvecklingsarbete som syftar till att utveckla effektiva metoder för medborgardialog. Då delaktighetsaspekterna är prioritet för alla aktörer som verkar inom stadsdelarna krävs god samordning för att ge trovärdighet till de dialogförsök som genomförs och skapa tillfällen där medborgarna erbjuds färre men mer effektiva forum för dialog.

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



Vätterhem har också under året genomfört ett pilotprojekt på Råslätt som syftade till ökat hyresgästinflytande, särskilt för barn. Vid planeringen av renoveringen av en lekplats på Råslätt bjöds boende barn och föräldrar in för att lämna sina synpunkter om hur gården skulle utformas. Alla barn gavs möjlighet att rita teckningar som föreställde lekutrustningen man önskade sig. Teckningarna användes sedan som underlag för inköp av ny utrustning. Projektet gav Vätterhem många nya erfarenheter, särskilt om metoder för dialog med barn. Metoden som användes och erfarenheterna som inhämtades, dokumenterades på film för att kunna återanvändas i framtiden.

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

Jubileumsfonden

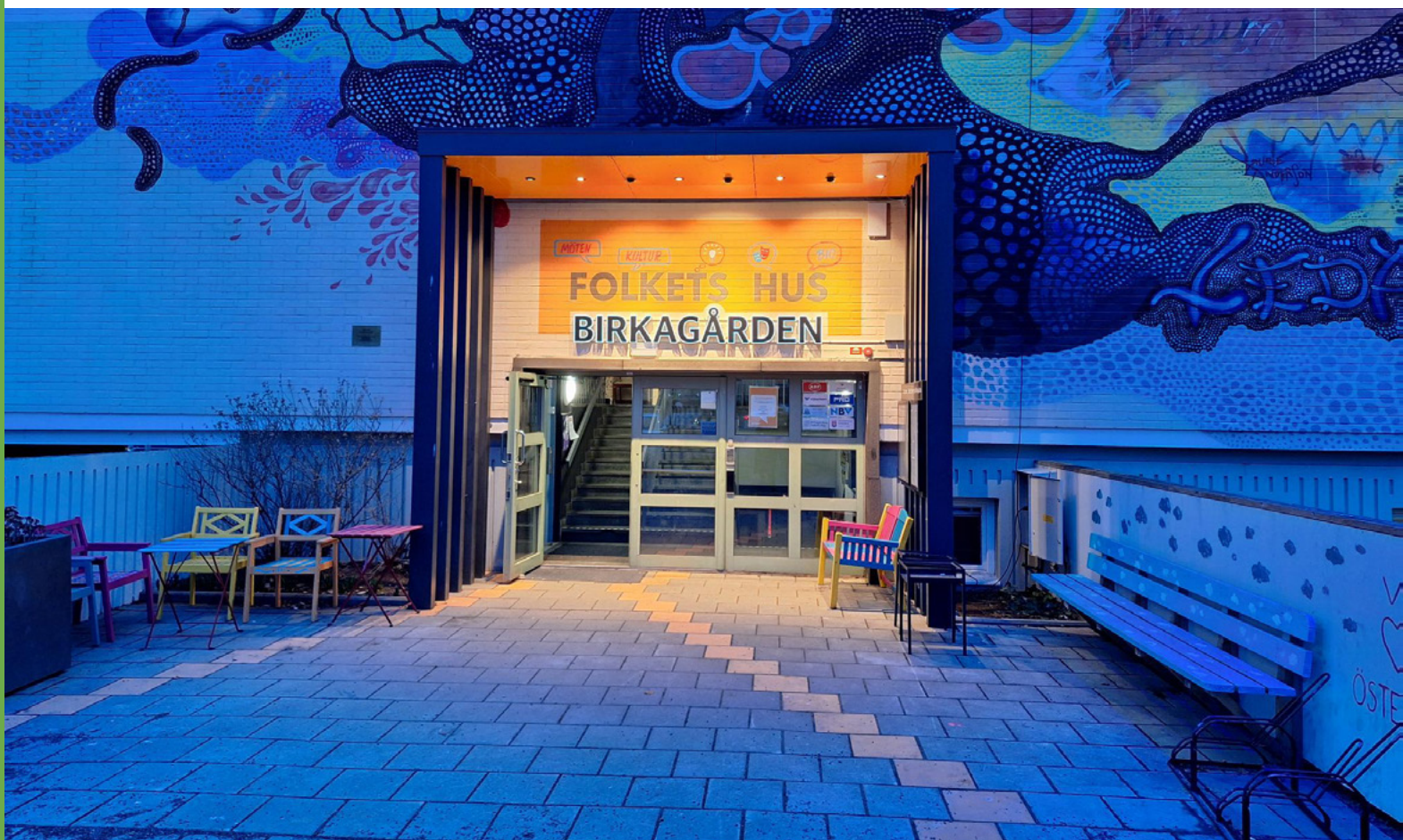
Vätterhem fortsätter att fördela medel ur jubileumsfonden till stöd av utbildning i form av studiestipendier. Detta görs i ett samarbete med Jönköpings kommuns arbetsmarknadsavdelning Egenkraft. Under året har 7 personer fått studiestipendium för att bidra och uppmuntra till ökad utbildningsnivå i våra stadsdelar.

Nytt Boinflytandeavtal

Nytt avtal avseende boinflytande har tecknats mellan Vätterhem och Hyresgästföreningen under 2024. Avtalet innebär fortsatt samarbete mellan parterna för att ge hyresgäster inflytande i boendefrågor.

Om Trygga grannar

Inom ramen för Vätterhems målsättning att skapa trygghet i stadsdelarna har Vätterhem under 2024 deltagit i projektet Trygga grannar, en satsning som syftade till att skapa en kunskapshöjning om våld i nära relationer. Vätterhems anställda deltog i en skräddarsydd utbildning om våld i nära relationer som gavs av polis, socialtjänst, kvinnojour och projektgruppen för Trygga Grannar. Utbildningen var obligatorisk för all personal inom förvaltningen men erbjöds också till anställda på huvudkontoret. Utbildningen genomfördes utifrån ett identifierat behov av ökade kunskaper om hur personal bör agera vid missförhållanden bland hyresgäster. Parallellt genomförde Vätterhem och Hyresgästföreningen i samverkan en informationsinsats för hyresgäster med fokus på tryggheten i hemmet och ökad kunskap bland hyresgästerna om problematiken kring våld i nära relationer. Insatsen avslutades med en kunskapshöjande föreläsning på Spira som var öppen och kostnadsfri för alla Vätterhems hyresgäster. Busstransporter till Spira och barnpassning på plats anordnades av projektet och eventet besöktes av över 200 hyresgäster.



Socialt ansvar

		Enhet	2024	2023	2022	2021
Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön						
Förändringar i fastighetsbeståndet		%	1,5	0,6	1,5	0
Nyproduktion av hyresrätter		Antal	164	0	39	99
Fastighetsförvärv		Antal	0	2	2	0
Avyttringar (antal lägenheter)		Antal	0	0	0	92
Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar						
Hyresnivå		kr/m2	1175	1090	1043	1 016
Hyresutveckling		kr/m2	54,6	65	40,8	19,4
		%	4,7	6,0	3,9	1,9
Driftkostnad		kr/m2	622	585	556	533
Driftkostnadsutveckling		kr/m2	37	29	23	22
Omflyttning i fastighetsbeståndet (exkl studenter)	<i>Extern</i>	%	7,2	7	7	7
	<i>Intern</i>	%	1,8	2	2	2,2
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	<i>Ekonomiska skäl</i>	Antal	7	10	3	4
Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling						
Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	<i>Trygghetsindex</i>	%	86,7	not 2	86,5	not 1
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- tidigt 70-tal	<i>Mkr</i>		26	29	34	29
Social upphandling	<i>Beskrivning</i>	ja/nej	ja	ja	ja	ja
Projektkostnader för att engagera unga under 25 (sponsring, driver projekt/aktiviteter)	<i>Tkr</i>		3 256	2739	1792	3 497
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet)	<i>Tkr</i>		3 354	3183	2960	2 775
Arbetsvillkor						
Uppförandekod för entreprenörer		ja/nej	ja	ja	ja	ja
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket		ja/nej	ja	ja	ja	ja
Köper vi rättvisemärkta produkter?		ja/nej	nej	nej	nej	nej



Vätterhem jobbar kontinuerligt med förankring av Hållbarhetsplanen och dess mål. Frågorna har lyfts på bolagsnivå och fått en större tyngd. Inledande möten har hållits med fastighetsutvecklingsavdelningen för att sätta gränsvärden vid nybyggnation. Vätterhem har deltagit i ett projekt inom Sveriges allmännyttas syfte att utvärdera ett klimatberäkningsverktyg för renovering, KROT.

Arbetet med att förbereda Vätterhem för den utvidgade hållbarhetsrapporteringen och CSRD fortsätter. Det är tydligt att hållbarhet fortfarande är ett hett ämne i branschen och det finns ett stort engagemang, både inom företaget och hos andra aktörer vi kommer i kontakt med. Ett tydligt budskap från aktörer som på ett bra sätt har lyckats arbeta in hållbarhet i hela organisationen, är att det viktigaste är att våga börja.



Återbruk viktigt för att hålla utsläppen nere

Med målet att gå ifrån en linjär till en mer cirkulär ekonomi där resurser nyttjas under längre tid, deltar Vätterhem i en förstudie som utreder hur en gemensam återbrukscentral för byggmateriel inom kommunkoncernen skulle kunna utformas. Återbruksinventeringar av befintligt bestånd genomförs också, med målet att återanvända så mycket material som möjligt.

Fortsatta utmaningar med avfallshanteringen

Arbetet med att skapa så välordnade fraktioner som möjligt fortsätter och i dagsläget plockar miljöhusvärdar fysiskt bort

felsorterat matavfall. Ett internt avfallsråd arbetar med att testa nya lösningar som ska mynna ut i beteendeförändringar hos hyresgästerna.

Översyn av kemiska produkter

Som en del i arbetet att hålla kretsloppet rent, strävar företaget efter att fasa ut alla produkter som kan vara skadliga för miljön och/eller hälsan. I detta syfte genomförs kontinuerliga inventeringar och riskbedömningar av Vätterhems kemiska produkter. Ett kemikalieråd har sedan tidigare tillsatts, och gruppen strävar efter att öka medvetenheten i organisationen, samt att skapa samsyn kring beslut.





Klimatförändringarnas effekter kräver åtgärder inom vårt fastighetsbestånd

Under året har Vätterhems arbete med klimatanpassning tagit kliv framåt och risk- och sårbarhetsanalyser över samtliga fyra områden är på god väg att färdigställas. Det teoretiska verktyg som tagits fram i samarbete med IVL Svenska Miljöinstitutet och Sveriges allmännyttas ökar markant möjligheterna att de fastigheter som är i störst behov av åtgärder kan identifieras, prioriteras och åtgärdas inför att stå redo för klimatförändringarnas effekter. Sommarens skyfall blev dessutom ett facit över vilka fastigheter och områden som är i störst behov av att åtgärdas. Vätterhems digitala trädinventering genomförs årligen och ger en god överblick över företagets områden. Samtidigt har träden även ingått i en analys där områdenas totala krontäckningsgrad kvantifierats kopplat till ekologiska, ekonomiska och sociala fördelar.



Forskarögon på hållbart resande

För att utveckla ett hållbart resande, deltar Öxnehaga i ett forskningsprojekt tillsammans med IVL. Inom ramen för projektet har flera representanter med olika befattningar och erfarenheter diskuterat hur framtidens hållbara resor och städer skulle kunna se ut.



Fortsatt fokus på energiarbetet

Energieffektiviseringsarbetet sker löpande och är en naturlig del av Vätterhems utvecklingsarbete. Det praktiseras genom både modernisering och optimering av befintlig utrustning, samt genom installation av nya och mer effektiva komponenter. Under

året har flera nya styrtekniker samt belysningsystem installerats i beståndet. Värmesystem har även byggts om med ny, smart styrning. Vi fortsätter dessutom att utöka vårt solcellsbestånd i samband med takprojekt på Råslätt och ombyggnationer i Öxnehaga. Produktionen ökade med 4,4 % sedan föregående år och står nu för 18 % av använd fastighetsel.

Tillsammans med flera andra aktörer, ingår Vätterhem i Jönköping Energis framtidsdialog, där det diskuteras hur vi kan samarbeta för att bli en klimatneutral stad.



Beräkning av Vätterhems växthusgasutsläpp

Klimatpåverkan uppstår både när vi bygger och förvaltar våra fastigheter, men även genom indirekta aktiviteter som inköp och våra hyresgästers beteende som exempelvis omfattning av bilkörning. Ett sätt att få en överblick över företagets hela klimatpåverkan är att använda den globala standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Utsläppen kopplas till olika skeden i värdekedjan och fördelas i tre olika områden som kallas för scope 1, 2 och 3.

Vätterhem har deltagit i ett arbete tillsammans med Sveriges allmännyttas och IVL för att ta fram reviderade, vetenskapliga klimatmål för bostadssektorn. Ett intensivt arbete pågår för att utöka med fler klimatposter i hållbarhetsrapporteringen nästa år. I tabellen på s.45 har specifika data använts så långt det är möjligt, annars schabloner och referensvärden för branschen.

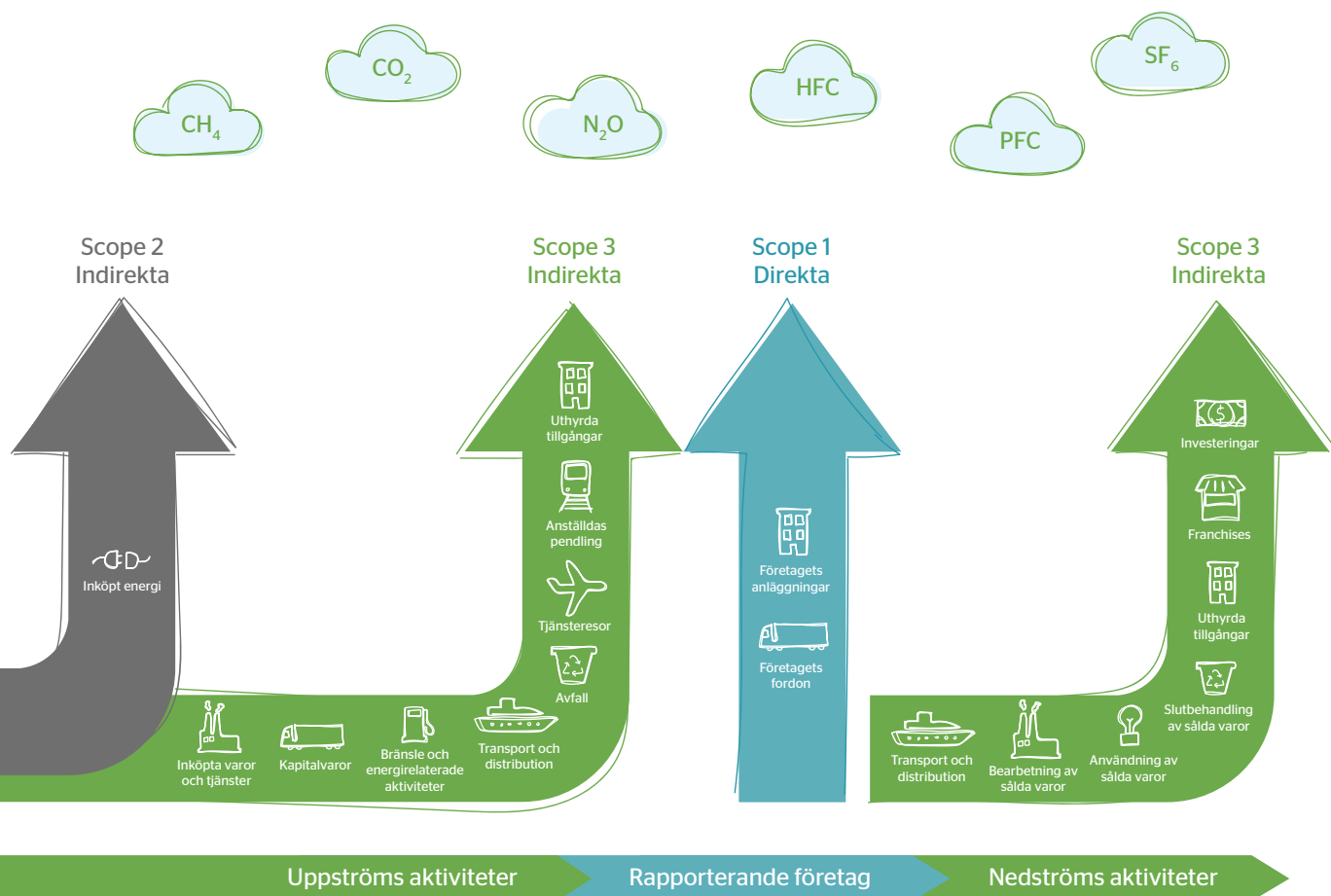


Illustration över scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.



Scope 1, 2, 3

	Enhet	2024	2023	2022	2021
Scope 1 - direkta utsläpp					
Egna och leasade fordon	ton CO ₂ -ekv	43	47	50	51
Läckage av köldmedia	ton CO ₂ -ekv	43	15	10	10
	Summa	86	62	60	61
Scope 2 - indirekta utsläpp från el och värme					
El - Market based ¹	ton CO ₂ -ekv	5 037	5 999	0	0
El - Location based ²	ton CO ₂ -ekv	869	5 999	4 936	5 177
Värme ³	ton CO ₂ -ekv	4 279	4 409	4 257	4 574
	Summa Market based	9 316	10 408	4 257	4 574
	Summa Location based	5 148	10 408	9 193	9 751
Scope 3 - övriga indirekta utsläpp					
3.2 Kapitalvaror - Nybyggnation (klimatdeklaration) ⁴	ton CO ₂ -ekv	5 855	0	6 724	2 001
3.2 Kapitalvaror - Nybyggnation (utöver klimatdeklaration) ⁵	ton CO ₂ -ekv	1 559	0	732	152
Tjänsteresor (bil, flyg, tåg)	ton CO ₂ -ekv	6	9	8	7
Hyresgästers bilkörning	ton CO ₂ -ekv	8 925	8 782	9 007	8 929
	Summa	16 345	8 791	16 471	11 089

1) Market based avser inköpt el med ursprungsgarantier där utsläppsfaktorn är 0 g CO₂ekv/kWh. Från år 2023 avslutade Vätterhem tidigare köp av ursprungsmärkt el från Torsviks biobränslepanna och residualmix har tillämpats som utsläppsfaktor. Källa: Energimarknadsinspektionen, 2024, 524,1 CO₂ekv/kWh. Från 2024 baserades beräkning på köpt el (använd el minus egenproducerad och egenanvänd el).

2) Location based är en alternativ redovisning som avser elens klimatpåverkan i det geografiska området där elförbrukningen sker. Utsläppsfaktorn för s.k. nordisk elmix tillämpas för köpt el (Använd el minus egenproducerad och egenanvänd el) fr o m 2024 90,4 g CO₂ekv/kWh (dessförinnan residualmix). Källa: SMED rapport nr 4 2021.

3) Uppmätt och fakturerad mängd, inkl kulvertförluster, värme och varmvatten (ej korrigerade värden). Utsläppsfaktor för lokal fjärrvärme, market based, finns här: Fjärrvärme och miljö | Effektiv energilösning med låg klimatpåverkan | Jönköping Energi

4) 2023 års redovisade uppgifter har delats upp i ytterligare en rad, för utsläpp utöver krav på vad som ska redovisas i klimatdeklarationen. 2020 har schablonberäkning använts där byggdel 7-8 ingår för Operetten, Fagerslätt och Vingpennan (klimatförbättrad trähus), 2021 Ångshuset. 2022 beräkning enligt klimatdeklaration för Vätterhöjden (behövde ej redovisats till Boverket). Under året 2023 färdigställdes inga nybyggnationer. 2024 Kvarter F enligt klimatdeklaration.

5) 2020-2021 kompletterar schabloner för markarbeten. 2022 samt 2024 inkl även byggdel 7-8.

Ekonomisk hållbarhet



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

Fastighetsförvaltning i framkant

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

Underhållskostnaderna för 2024 är i paritet med föregående år och uppgår till 125 mkr (130 mkr 2023), vilket innebär en kostnad på 185 kr/kvm (197 kr/kvm 2023). Vår underhållsambition är fortsatt hög, och vi kan med tillfredsställelse konstatera att vi lyckats upprätthålla hög underhållstakt under de senaste åren. Dessa år har som bekant präglats av pandemi, markant försämrade omvärldsfaktorer med till exempel hög inflation och kraftigt ökade räntor.

Projektverksamhet

Vätterhems projektverksamhet är stor. Förutom nybyggnation läggs stora pengar på om- och tillbyggnation samt kompo-

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

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

Ägardirektiv

Under verksamhetsåret har företaget fått nytt ägardirektiv. Enligt detta direktiv ska Vätterhem 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 perioden 2024-2027. Under 2024 har Vätterhem inte startat någon nyproduktion då marknadsmässiga förutsättningar inte har funnits på plats. Däremot har vi två stora byggnationer där det ena blivit klart under året och det andra befinner sig i slutfasen av uppförandeskedet. På Strandängen färdigställdes Vätterhems enskilt största projekt i modern tid, Strandängstorget. Projektet innehåller drygt 160 lägenheter och därtill diverse lokaler för att skapa centrumkänsla på området. Byggnationen startade 2021 och stod klart för etappvis inflyttning under 2024. Därtill har vi under 2022 startat produktion av 108 lägenheter på Kv. Slåttretiden på Öxnehaga. Detta projekt ska vara färdigt för inflyttning under 2025. De årliga investeringarna i nyproduktion uppgår till 313 mkr (367 mkr 2023).



Nyproduktion

Vätterhem har fortsatt hög efterfrågan på lägenheter och för 2024 låg uthyrningsgraden på över 99%. Eftersom nyproduktion är kostnadsdrivande har Vätterhem stort fokus på att hitta nya lösningar för en fortsatt ekonomisk försvarbar nyproduktion som ger förutsättningar för en hållbar förvaltning. Vätterhem har beviljats investerings- och energibidrag för flertalet nybyggnadsprojekt som slutförts under senaste åren, en viktig pusselbit för att fortsätta arbetet med att kunna erbjuda lägre hyror samtidigt som husen blir extra energieffektiva.

En trygg affärspartner

Företagets resultat är fortsatt stabilt, dock med en viss försämring senaste åren beroende på besvärliga omvärldsfaktorer. Vinsterna återinvesteras i verksamheten, vilket möjliggör en hög underhålls- och investeringsnivå även kommande år. Under 2024 har Vätterhem behållit den trippel A-rating, d.v.s. den högsta kreditvärdigheten i Bisnodes kreditvärderingssystem, som uppnåddes under 2018, vilket ytterligare understryker hur stabil och trygg Vätterhem är som affärspartner. Soliditeten har med anledning av stora investeringar i nyproduktion minskat med två procentenheter till 24%, och denna siffra är inom ramen för ägardirektivet som anger att soliditeten minst ska vara 20% under en omfattande investeringsperiod.

Ekonomisk hållbarhet

		Enhet	2024	2023	2022	2021
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet						
Årliga investeringar		Mkr	507	586	423	293
Årliga underhållskostnader	Befintligt bestånd	Mkr	125	130	125	123
Årliga underhållskostnader per kvm	Befintligt bestånd	Kr/kvm	185	197	190	189
Företagets investeringar i nyproduktion	Nyproduktion	Mkr	313	367	199	185
Företagets ek. uthyrningsgrad bostäder		%	99,1	99,1	99	99,3
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling						
Utgifternas fördelning per typ av intressent	Medarbetare	Tkr	159 535	151 508	140 721	131 513
	Leverantörer	Tkr	365 743	347 160	334 515	323 815
	Myndigheter (skatt)	Tkr	49 678	47 586	43 272	42 211
	Bank (räntekostnader)	Tkr	81 827	51 224	16 370	14 702
	Aktieägare	Tkr	198	219	155	29 713

Intressenter



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

Under år 2023 påbörjades resan mot de nya direktiven i CSRD. En del av denna är att kartlägga bolagets intressenter genom en så kallad dubbel väsentlighetsanalys, vilket är en process för att säkerställa de hållbarhetsområden som är mest väsentliga för Vätterhem. Dubbelheten ligger i att analysen tar hänsyn både till Vätterhems påverkan på samhället och miljön och vår utsatthet för dessa faktorer. Utöver det görs också en bedömning hur faktorerna påverkas finansiellt. År 2024 fortlöpte den dubbla väsentlighetsanalysen genom Rådhus AB. Detta betyder att vi från och med nästa redovisning kommer att aggregera upp våra väsentliga delar att bli en del av Rådhus AB:s inklusive intressenterna. Detta betyder att Vätterhems intressentmodell och metodik för närvarande är under översyn men ska ses som gällande (*se illustration till höger*):

Medarbetare

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

Vätterhems intressentmodell



Hyresgäster

Vårt mål är att öka hyresgästernas trivsel, utvecklings- och rekreationsmöjligheter och möjliggöra goda möten mellan människor. Vätterhem har fortsatt nöjda hyresgäster och service-index för 2024 blev 87,3% vilket är en ökning med 0,4%.

Ägare och styrelse

Vätterhems styrelse nomineras av Jönköping kommunfullmäktige och speglar den partipolitiska sammansättningen. Arbetet i styrelsen utvärderas årligen, bl.a. undersöks frågor om prioriteringar, engagemang, kompetens och arbetsklimat. Under år 2024 adresserade ägare och styrelsen hållbarhetsfrågorna i större utsträckning, inte minst mot bakgrunden att Rådhus AB bjöd in samtliga bolagsstyrelser och ledningsgrupper till information och utbildning inom CSRD.



Kommunala förvaltningar och bolag

Samverkan med Jönköpings kommun och myndigheter.

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

► Samverkan med Socialförvaltningen, Fritidsförvaltningen, Utbildningsförvaltningen och Polisen -

Det kanske mest talande exemplet på samverkan under året har varit Sommarvagnen, det arbete som gjorts tillsammans med förvaltningarna ovan, polisen, kyrkorna och föreningarna för att återta Puls Arena på Öxnehaga från de kriminella gängerna som rekryterade ungdomar där vid inledningen på sommarlovet. Ett arbete som möjliggjordes genom de goda relationerna som byggts upp under både SUP (Sammanhållen Utveckling i Prioriterade områden) och EST (Effektiv samverkan för Trygghet).

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

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

► **Samverkan genom EST** - Effektiv samverkan för Trygghet har fortsatt genom Räddningstjänstens ledning och fokus för året har varit att etablera de goda strukturerna från Råslätt till de övriga prioriterade områdena samt implementera det nya verktyget för digital inrapportering för att frigöra tid för analys.

► Kontinuitetsplanering med Räddningstjänsten -

Under våren har Vätterhems ledningsgrupp genomfört en kontinuitetsworkshop under räddningstjänstens ledning. Ett stort stöd i detta arbete är alla de konkreta exempel på insatser och aktiviteter som redan genomförts i andra delar av kommunkoncernen.





► **Samverkan med Stadsbyggnadsnämnden** -

Tillsammans med Stadsbyggnadsnämnden har Vätterhem under året arbetat vidare med detaljplanerna för kvarteret Övermannen på Råslätt och för gamla Stadshuset i Huskvarna. Vi har ett fortsatt tätt samarbete kring utvecklingen av vår nya stadsdel Strandängen och särskilt fokus under året har varit att skapa förutsättningar för uppstarten av byggnationen av en livsmedelsbutik.

► **Samverkan med Kultur och Fritidsförvaltningen** -

Vätterhem har ett mycket nära samarbete och samverkan både kring trygghetsinsatser i samband med skollov, sommaraktiviteter för ungdomarna och det långsiktiga arbetet med att främja och stötta föreningslivet i våra stadsdelar. Exempel på detta är bland annat den gemensamma planen för utvecklingen av Österängens konsthalls lokaler och inte minst frågan om trygghet i Öxnehaga centrum.

► **Samverkan Junehem, Socialförvaltningen och Tekniska förvaltningen** - Tilldelning av bostäder för kommunala ändamål. Arbetet sker numera i huvudsak på operativ nivå i respektive verksamhet.

► **Samverkan Tekniska förvaltningen och Socialförvaltningen** - Avseende bostäder för flyktingar från Ukraina, ett samarbete som inneburit att flyktingar har flyttat in i delar av tidigare studentboendet på Råslätt.

► **Samverkan med Junehem** - Samarbetet har omfattat såväl frågan om de årliga hyresförhandlingarna som det gemensamma ägardirektivet avseende systematisk hyressättning och bruksvärdering.

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

► **Samverkan med SMUAB** - Under året har Vätterhem fört en dialog avseende förutsättningar för etablering genom nyproduktion i Södra Munksjön.

► **Samverkan med AMA** - Fortsatt gott samarbete kring besättningen av Vätterhems sommarjobb.

► **Samverkan med Rådhus AB** - Den kommande CSRD-redovisningen har varit föremål för ett tätt samarbete under Rådhus ABs ledning för att hitta fram till de olika parametrarna i den koncernövergripande väsentlighetsanalysen.

Nätverk och erfarenhetsutbyte

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

Leverantörer, entreprenörer, konsulter och revisorer

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

Övriga organisationer och andra fastighetsägare

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

Samhälle och massmedia

Eftersom vi är Jönköpings största bostadsbolag, finns vi alltid nära våra hyresgäster och samhället i stort. År 2024 har inneburit ett flertal reportage och mediala kontakter. Vätterhem har genom åren haft en god kommunikation med media. För oss är det dock viktigt att alltid värna våra stadsdelar och dela den vardag som ibland inte framhålls medialt.

Verksamhetsstyrning och samspel med intressenter

		Enhet	2024	2023	2022	2021
Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem						
Extern certifiering av ledningssystem	Beskrivning	Ja/Nej	Nej	Nej	Nej	Ja
Företaget utvärderas av extern revisor		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Andel kvinnor i ledande positioner	Styrelse	%	36	36	27	27
	Ledningsgrupp	%	31	38	38	42
Företaget har en fungerande arbetsmetod för att kontinuerligt utvärdera företagets styrelse och ledning		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har långsiktiga mål att navigera efter upprättad affärsplan		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen						
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende	Serviceindex	%	87,3	86,9 ¹	86,9	not 2
Företaget arbetar aktivt med åtgärdsplaner för att öka de boendes nöjdhet		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget arbetar med boinflytande		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Korruption och mutor						
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har en whistleblowerfunktion		Ja/Nej	Ja ³	Ja ³	Ja ³	Ja ³
Riskhantering						
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Mänskliga rättigheter						
Företaget har en transparent hyrespolicy		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser		Ja/Nej	Ja	Ja	Ja	Ja

1) Hyresgästundersökning genomförs vart annat år, där av 2022-års siffra. Nästa undersökning görs år 2024.

2) Undersökning ej genomförd 2021, genomförs våren 2022.

3) Jönköpings kommun har en whistleblower-funktion.

Risker

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

Riskerna sågs över under hösten 2022 och presenterades för Vätterhems styrelse under december 2022. Det fanns vid det tillfället möjlighet till eventuella justeringar. Riskanalysen är numera inkluderad i bolagets årshjul och uppdateras där av med löpande intervall. Under 2023 har riskanalysen reviderats två gånger. Ett av tillfällena var vid Vätterhems styrelse- och ledningsdagar i juni och den andra gjordes i slutet av 2023 av ledningsgruppen. Under 2024 identifierades ytterligare risker genom den risk och väsentlighetsanalys som beställts av Rådhus AB. En uttalad risk som framkom i analysen är implementeringen av EU:s nya regelverk CSRD. Vätterhems styrelse och ledningsgrupp var per november inbjuden till en utbildning inom CSRD varför bolaget under 2024 beslöt att uppdatera och förnya nuvarande riskanalys februari 2025. Av den anledningen är riskanalysen nedan oförändrad för år 2024⁷.

Nuvarande riskanalys är inspirerad av omvärldsfaktorer utifrån den så kallade PETSEL-analysen⁸. Vätterhems så kallade betydande risker är klassade utefter en modell som bygger på sannolikhet och konsekvens. Sett till sannolikhetsgraden återfinns fyra risknivåer;

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

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

Till höger följer en sammanställning och sammanfattning⁹ över Vätterhems betydande identifierade potentiella risker per december 2024:

Riskområden, potentiella risker¹⁰

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

7) Ny riskanalys beslutas i styrelsen 5 mars 2025.

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

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

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



God arbetsmiljö

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

Under 2023 togs beslut om att starta ett ledarskaps- och medarbetarskapsprogram. Syftet var att skapa en gemensam ledarskapsidé, dvs. ett gemensamt sätt för våra chefer att förhålla sig till ledarskap. Våra chefer ska ta sin ledarroll på ett tryggt och självklart sätt. Genom ett aktivt och tydligt ledarskap styr vi mot uppsatta mål och känner att vi har en tillräcklig kompetensnivå inom ledarskap för att göra det på ett tryggt sätt. Varje chef ska ha identifierat sina specifika utvecklingsområden för sitt personliga ledarskap och skapat en handlingsplan.

Samma år togs även beslut om ett medarbetarskapsprogram, "Medarbetarskapsåret", med målen att skapa en gemensam medarbetarskapsidé som syftar till att förklara och förtydliga

vad det innebär att vara medarbetare på Vätterhem. Det sker genom att aktivera Vätterhems kultur och värderingar och skapa ett förstärkt "vi" inom Vätterhem. Ett utrustat medarbetarskap är till stora delar självledande och feedback ska hända naturligt i vardagen på ett uppmuntrande och konstruktivt sätt. Under projektets gång ska vi få positiv energi och många aha-upplevelser.

Ett sätt att mäta att vi är på rätt väg är genom vår medarbetarenkät, Great Place to Work. Från 2023 till 2024 ökade det totala värdet från 66 till 74.

Ett gott ledar- och medarbetarskap bör också leda till att Vätterhem även i framtiden sörjer för hög kundnöjdhet och positiva finansiella resultat.

Krishantering

För att säkerställa en effektiv krishantering har Vätterhem en krisledningsgrupp som leds av Säkerhetschefen och övriga medlemmar är Vice VD, HR-chef samt Enhetschef kommunikation. Gruppen kan med kort varsel träffas digitalt eller fysiskt för att hantera och leda eventuella krissituationer inom organisationen eller på våra bostadsområden. Som exempel kan nämnas krisledning under Covid-19, men även särskilda händelser på våra förvaltningsområden. Krisledningen har vid behov haft informationsträffar till samtliga medarbetare på bolaget och publicerat information på vårt intranät LUTAN. För att nå ut med information till våra hyresgäster har vi löpande haft information på vår hemsida samt i utskick i hyresgästbrev på ett flertal språk.

Tabellen till vänster visar resultatet av den senaste medarbetarundersökningen genomförd 2024, där det lägsta möjliga värdet är 0% och det högsta är 100%.

År	2024			
Kön	Kvinna	Man	Annat	Totalt
Antal svarande	75	89	6	180
Trovärdighet	74%	70%	41%	68%
Respekt	79%	78%	56%	76%
Rättvisa	76%	74%	49%	72%
Stoltthet	82%	80%	50%	78%
Kamratskap	86%	82%	57%	81%
Allt sammantaget är det här en mycket bra arbetsplats	91%	86%	50%	85%
Total Trust Index®	79%	76 %	50%	74%



God arbetsmiljö

		Enhet	2024	2023	2022	2021
Anställningsform:						
Heltid		%	92	90,6	93	94
Deltid		%	8	9,4	7	6
Tillsvidare		%	93	88,3	87	94
Visstid		%	7	11,7	13	6
Ålder						
Kvinnor	-29	År	7	6	6	6
	30-44	År	33	32	28	26
	45-54	År	14	16	22	22
	55-64	År	31	29	23	21
	65-	År	2	4	0	0
	Totalt antal kvinnor		87	87	79	75
Män	-29	År	14	13	15	11
	30-44	År	29	28	25	28
	45-54	År	27	37	37	37
	55-64	År	43	35	34	37
	65-	År	9	7	4	4
	Totalt antal män		122	120	115	117
Tillfällig anställning, med ersättning						
Praktik och säsongsjobb		Antal	122	139	113	125
Fördelning av snittlön mellan kategori kön och anställda (exkl vd-lön):						
Tjänstemän: män	Heltidslön	kr/månad	56 954	52 686	52 023	51 854
Tjänstemän: kvinnor	Heltidslön	kr/månad	46 139	44 690	43 912	42 275
Kollektiv-anställda: män	Heltidslön	kr/månad	34 750	33 906	32 609	31 926
Kollektiv-anställda: kvinnor	Heltidslön	kr/månad	33 563	33 035	31 728	31 089
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgiften ¹	Utfall	kr/anställd	15 870 ²	1233	8 704	
Frånvaro						
Andel av frånvaron som beror på	Total frånvaro	%	6,3	7,4	8,1	7
	Olycksfall i arbetet	%	13 ³	2,7	2,6	1,2
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		%	74	66	80	80
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?		Ja/nej	Ja	Ja	Ja	Ja

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

2) Stora kostnader på grund av medarbetar-, ledarskap-, arbetsmiljöutbildningar m.m.

3) Ny definition av arbetsskada/olycksfall under 2024 (inkluderar arbetsrelaterad sjukfrånvaro), därav ej jämförbara siffror med tidigare år.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Vätterhem (organisationsnummer 556012-3704), med säte i Jönköping, får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2024.



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 2024 har företaget inte påbörjat någon nyproduktion då marknadsmässiga förutsättningar inte funnits på plats.
- **Direktavkastningen ska långsiktigt** och i genomsnitt vara ca 3%. Utfallet för 2024 uppgår till 3,2% (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 24% (26).
- **Den justerade soliditeten** beräknad med fastigheternas samlade marknadsvärde ska vara lägst 50%. Per bokslutsdatumet redovisar företaget en justerad soliditet om 68% (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 fastighets-

utveckling 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 köoverksamhet 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 Allmännytt.
- Arbetsgivarorganisationen Sobona.
- Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO).
- Husbyggnadsvärdar HBV Förening (HBV).



Fastigheter

Beståndet

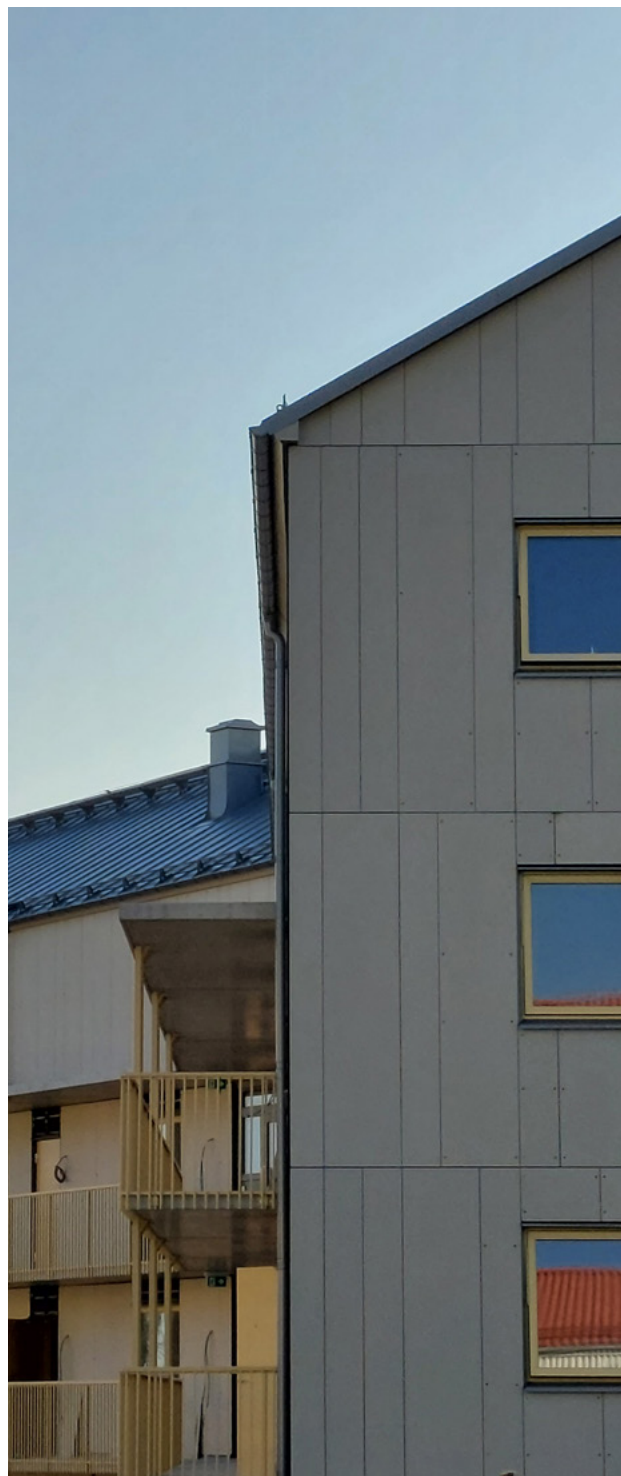
Bostads AB Vätterhem skapar förutsättningar för ett attraktivt boende genom att kontinuerligt underhålla och förädla det befintliga bostadsbeståndet. Utöver detta tillkommer nyproduktion med hög kvalitet i attraktiva områden inom Jönköpings kommun. Vid verksamhetsårets utgång förvaltede företaget 169 fastigheter (169) omfattande 9 045 lägenheter (8 915) om 585 729 kvm (576 427), 270 lokaler (262) för olika ändamål om 87 638 kvm (85 980), samt därtill hörande bostadskomplement i form av garage, parkeringsdäck, bilplatser etc. Fastighetsbeståndet är huvudsakligen samlat i fyra geografiskt skilda områden lämpade för en rationell förvaltning inom Jönköpings kommun.

Nyproduktion

Efterfrågan på lägenheter i Jönköpings kommun är stor och planering för en fortsatt utbyggnad och förtätning av staden fortgår. Vätterhem arbetar således aktivt med att skapa förutsättningar för ytterligare produktion av hyresrätter. Färdiga planer för dryga tusentalet lägenheter finns, hur många projekt som kan startas är till stor del beroende av den ekonomiska utvecklingen. De på senare år kraftigt ökade byggpriserna i kombination med stigande räntor och avskaffat investeringsstöd har väsentligt försämrat de ekonomiska förutsättningarna för att nyproducera hyresrätter. Av nyligen avslutade, pågående och kommande projekt kan följande nämnas.

I Strandängen har produktion i kv. Torget färdigställts under verksamhetsåret. Projektet går under benämningen Strandängstorget och startade 2021 med successivt färdigställande under 2024. Inflyttning har skett etappvis och de första lägenheterna togs i bruk i april 2024. Detta är Vätterhems enskilt största projekt i modern tid och utgör navet i Strandängen när det nu står färdigt. Projektet innehåller 164 hyresrätter, varav 40 trygghetsboenden, och diverse lokaler. Bland lokalerna märks gym, frisör, restaurang samt ett förvaltningskontor för Vätterhem för att säkerställa den lokala närvaron. Bostadsområdet Strandängen befinner sig i ett av Jönköpings mest attraktiva områden och företagets ambition är att skapa ett energisnålt och för övrigt ekologiskt bostadsområde med över tusen lägenheter med varierande upplåtelseformer.

Vidare är ytterligare ett projekt igång i Öxnehaga. Under hösten 2022 togs första spadtaget för byggnation i kv. Slåttertiden. Här ska 108 lägenheter i hyresrättsform uppföras. Projektet är fördelat på fyra suterränghus med loftgång och ligger i ett högt läge nära natur, förskola och äldreboende. Husen kommer stå klara under första månaderna 2025, och uthyrningsarbetet pågår i dagsläget.



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



Ålder

Fastighetsbeståndet har ett genomsnittligt värdeår motsvarande 1981, där 27% av antalet fastigheter har ett värdeår mellan 1965 och 1975 samt 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 4 686 982 tkr (4 130 305), motsvarande ett värde av 6 961 kr/kvm (6 246).

Taxeringsvärden

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 8 307 036 tkr (7 869 900), fördelat på byggnadsvärde 5 842 013 tkr (5 624 683) och markvärde 2 465 023 tkr (2 245 217).

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 2023/2024 varit relativt god. På bostadsmarknaden har transaktions- och projektaktiviteten under senaste året varit relativt svag. Samtidigt finns det positiva signaler på bostadsmarknaden, och risken för stigande direktavkastningskrav bedöms som begränsad. Marknadsvärden på företagets färdigställda fastigheter har beräknats internt och bedöms uppgå till 12 000 000 tkr (10 700 000). Beroende på fastigheternas geografiska attraktivitetsläge har avkastningskrav mellan 3,4-4,9% använts i marknadsvärdesberäkningen.

Försäkringar

Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar, Jönköping.

Försäljning av fastighet

Vätterhem har under verksamhetsåret avyttrat del av fastigheten Överläraren 5 till Jönköpings kommun. Reavinst vid denna försäljning har beräknats till 1 434 tkr.

Marknad

Jönköpings kommun är en starkt växande kommun med ett årligt tillskott av invånare med cirka 1 000 personer. I dagsläget överstiger invånarantalet 146 000, och befolkningsprognosen pekar mot fortsatt tillväxt de närmsta åren.

Efterfrågan på bostäder i Jönköpings kommun är fortsatt 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. Lokalknappheten 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 knappt 72 000 (71 000) varav cirka 31 900 (31 700) 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 är 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 månad 2024 träffades överenskommelse om 2025 års hyror. Överenskommelsen innebär för merparten av Vätterhems lägenheter en höjning av bostadshyran med 54,60 kr per kvadratmeter och år från och med 1 januari 2025, och med ett maxtak om 675 kr per månad. Undantagen från ovanstående är en fastighet som har kallhyra med direktverkande el, där höjs hyran med 30 kr per kvadratmeter och år. Avgiften för individuell debiterad el lämnas oförändrad på nivån 1,55 kr/kWh (exkl. moms), medan avgiften för individuell debitering av kallvatten och varmvatten höjs till 78,50 kr/m³ respektive 32,80 kr/m³ (exkl. moms).

Den genomsnittliga bostadshyran vid verksamhetsårets utgång uppgår till 1 175 kr/kvm (1 090).

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 124 587 tkr (130 289), vilket motsvarar 185 kr/kvm (197).

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

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

Valfritt lägenhetsunderhåll

Ett stort antal hyresgäster har valt att mot avgift tidigare lägga 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 5 125 tkr (4 798).

Ventilationskontroll

Bostads AB Vätterhem ska enligt gällande lagstiftning för fastighetsägare genomföra en särskild ventilationskontroll av fastigheterna. Vid senaste avstämningen är cirka 83% (83) av aktuella lägenheter och 87% (88) av aktuella lokaler godkända. Arbete pågår med att identifiera åtgärder för att öka andelen godkända objekt.

Anmälningssplikt och tillstånd

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

- ▶ Tillståndspliktig transport av farligt avfall, överskrider 100 kg/år.
- ▶ Tillståndspliktig transport av avfall, överskrider 10 ton avfall.
- ▶ Anmälningsspliktig komposteringsanläggning inom fastigheten Öbon 1, överstiger 50 ton/år.
- ▶ Anmälningsspliktig köldmediehantering.
- ▶ Kontroll av oljecisterner och oljeavskiljare.

Vätterhems hållbarhetsplan

Vätterhem har sedan 2009 årligen publicerat en frivillig hållbarhetsrapport i anslutning till årsredovisningen. Modellen som används är framtagen i samarbete med andra bostadsbolag inom Eurhonet. Modellen är verifierad av tredje part med slutsatsen att den uppfyller de nya kraven i årsredovisningslagen som avser hållbarhetsredovisning. År 2021 antog Vätterhem en hållbarhetsplan som går i linje med Agenda 2030. Under 2022 påbörjades en ny kartläggning inom ramen för koldioxidutsläpp. Kartläggningen baseras på GHG (Greenhouse Gas Protocol). Beräkningarna inkluderar en omfattande databas med globala emissionsfaktorer som kan användas för att beräkna verksamhetens växthusgasutsläpp. GHG-protokollet är den mest

använda metoden för beräkning och hantering av verksamheters växthusgasutsläpp. Under 2023 påbörjades Vätterhems interna arbete för kommande redovisning enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Under 2024 har det arbetet fortgått tillsammans med Rådhus AB och de andra bolagen inom koncernen. Detta då Vätterhem från och med räkenskapsåret 2025 kommer att rapportera hållbarhetsdata genom Rådhus AB. Under 2024 har Vätterhem genom arbetsgrupper inom koncernen deltagit i utbildning, kartlagt bolaget i förhållande till CSRD:s så kallade ESRS:er samt genomfört en dubbel väsentlighetsanalys och gapanalys i förhållande till ESRS.

Medarbetare

Antalet anställda under verksamhetsåret uppgår till 209 personer (203), motsvarande 202 helårsanställda (196) fördelade på fastighetsarbetare 58% (60) och tjänstemän 42% (40). Vätterhem har, liksom branschen i stort, en mansdominerad könsfördelning. Bland medarbetarna är 58% (58) män och 42% (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 11 år (12), varav för tjänstemän 12 år (12) och 10 år (11) för fastighetsarbetare. Personalomsättningen var under året 9,6% (5,5). Medelåldern bland personalen är 46 år (47), och merparten befinner sig i åldersintervallet 45-60 år.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron under verksamhetsåret uppgår till 5,9% (8,2) av antalet arbetsdagar, varav 2,2 procentenheter (3,6) utgör sk långtidsfrånvaro.

Hyresgästenkät

Bostads AB Vätterhem genomför i samarbete med Aktiv-Bo AB, ett konsultföretag inom fastighets- och förvaltningsbranschen, en återkommande hyresgästenkät. Avsikten med undersökningen är att bland annat mäta kundnöjdhet och vilka faktorer som påverkar denna. Tidigare har undersökningar genomförts årligen, dock har Vätterhem numera ändrat undersökningsintervall till vartannat år. Syftet med denna ändring är att vi ska ges större möjligheter att bearbeta resultatet och genomföra adekvata insatser. Hyresgästenkäten har genomförts under 2024 med bra gensvar från hyresgästerna, bland annat kan företaget konstatera fina siffror i den viktiga kategorin serviceindex.

Företagsplan

Vätterhem har tidigare haft en företagsplan som stakade ut kursen för åren 2016-2023. Under verksamhetsåret har en ny plan jobbats fram, och denna sträcker sig 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.



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 3 620 000 tkr (3 270 000). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internt bank. Den genomsnittliga återstående kapital- och räntebindningen uppgår till 34 månader (32) respektive 30 månader (24).

Andelen krediter med rörlig ränta uppgår till 21% (23).

Marknadsräntor

Efter många år i en lågräntemiljö började marknadsräntorna 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 lågt högt över Riksbankens mål om 2%. Under 2024 har inflationen stabiliserats på nivåer runt målet, och Riksbanken har under verksamhetsåret fattat beslut om sänkningar vid fem olika tillfällen. Styrräntan uppgick till 4,00% vid årets ingång, och till 2,50% vid årets utgång. Hur inflationen och konjunkturen utvecklas bedöms som avgörande för styrräntans rörelser under 2025.



Stibor (3 mån) har under året utvecklats i samma riktning, från 4,05% vid årets början till 2,52% vid årets slut.

Ränta fastighetslån

Den genomsnittliga bruttoräntan under verksamhetsåret uppgår till 2,26% (1,64) och vid årsskiftet 2,26% (2,09).

Ränteförfallostruktur

Under förestående verksamhetsår är 1 150 000 tkr (1 350 000) motsvarande 32% (41) av den totala lånestocken föremål för räntejustering.

Valutaexponering

Inga krediter med valutarisk förekommer i låneportföljen.

Belåningsgrad

Belåningsgraden uppgår till 77% (79) av fastigheternas bokförda värde och 30% (31) i förhållande till fastigheternas beräknade marknadsvärde.

Ränteintäkter

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

Kassaflöde och likviditet

Årets kassaflöde uppgår till -22 tkr (-13 069) varav kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 143 294 tkr (253 439).

Företagets likvida medel uppgår vid årets utgång till 0 tkr (22). Eventuellt kassaöverskott placeras i bank (koncernkonto) enligt bestämmelser om finansiell samverkan inom kommunkoncernen. Beviljad outnyttjad kredit uppgår vid årsskiftet till 194 180 tkr (85 054).

Avgift för kommunala borgensåtaganden

Från och med verksamhetsåret 2012 skall en avgift erläggas för kommunala borgensåtaganden. För verksamhetsåret utgår en avgift om 10 739 tkr (9 587).

Nettoomsättning och resultat

Bostads AB Vätterhem uppvisar ett sjunkande men utifrån omvärldsfaktorerna stabilt ekonomiskt resultat för verksamhetsåret 2024. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 54 863 tkr (75 488). Årets nettoomsättning uppgår till 841 495 tkr (793 728) och är en ökning med 6% (7) jämfört med föregående verksamhetsår. Företagets drift- och underhållskostnader uppgår till 543 683 tkr (517 654). Finansiellt netto uppgår till -91 331 tkr (-60 018) varav räntekostnader inklusive avgifter för kommunala borgensåtaganden 92 731 tkr (60 840). Av verksamhetsårets totala intäkter avser < 1% (< 1) företag inom kommunkoncernen Jönköpings Rådhus AB och av företagets totala kostnader cirka 22% (20).

Resultatet av företagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår vidare av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter, tilläggsupplysningar och kassaflödesanalyser. Vidare redovisas företagets resultatutveckling i "Flerårsjämförelse" (sidan 74). I "Resultatpåverkan" (sidan 67) redovisas beräknade effekter på resultatet på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer.

Direktavkastning

Direktavkastning, beräknad såsom driftnetto inklusive normaliserad underhållskostnad i relation till fastigheternas beräknade marknadsvärde, uppgår till 3,2% (3,2). Direktavkastning skall enligt ägardirektiv långsiktigt i genomsnitt uppgå till 3% (3).

Koncernbidrag

Erhållet koncernbidrag uppgår till 49 000 tkr (60 000). Lämnade koncernbidrag uppgår till 198 tkr (219). Ägarens krav på koncernbidrag från företaget, genomsnittliga statslåneräntan med tillägg av en procentenhet, uppgår till 3,15%. Koncernbidrag har i enlighet med detta beräknats till 198 tkr.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

Verksamhetsårets investeringar uppgår till 506 638 tkr (586 304). Av dessa avser 495 976 tkr (576 851) nyinvesteringar, till- och ombyggnader samt komponentbyten och 10 662 tkr (9 453) nettointesteringar i maskiner och inventarier.

Eget kapital och soliditet

Bostads AB Vätterhems egna kapital uppgår vid årsskiftet till 1 314 497 tkr (1 285 815), fördelat på bundet eget kapital 94 768 tkr (94 768) och fritt eget kapital 1 219 729 tkr (1 191 047). Soliditet, beräknad såsom eget kapital + egetkapitaldel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen, uppgår till 24% (26). En justerad och beräknad soliditet med beaktande av fastigheternas övervärde uppgår till 68% (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. Verksamheten skall kännetecknas av långsiktighet, utveckling, trygghet och ansvar.

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. Målsättningarna 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 investeringar i ombyggnader, anpassningar, standardförbättringar, energieffektiviseringar och omfattande underhållsprogram etc. kommer att fortgå.

Resultatutveckling

Företaget har haft en fallande resultatrend under de senaste tre åren, där resultatet efter finansiella poster har mer än halverats. För de kommande åren är bedömningen att företaget fortsatt kommer verka i en utmanande kontext. Utmaningarna utgörs främst av en ogynnsam kostnadsutveckling inom diverse segment. Vätterhem berörs särskilt av de senaste årens kraftigt ökade kostnader för byggtjänster, energi och vatten samt räntor.

Miljö

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

Boinflytande

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

Övrigt

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

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



Risk- och känslighetsanalys

I följande sammanställning redovisas beräknade effekter på resultatet på helårsbasis vid förändring av ett antal faktorer. Resultatpåverkan skall endast ses som en indikation och tar inte hänsyn till eventuella kompenserade åtgärder som skulle kunna vidtas om händelsen inträffar. Riskerna bedöms vara normala för den bransch som företaget är verksam inom.

Hyror

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

Vakansgrad bostäder

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

Driftkostnader

Taxebundna kostnader tillsammans med kostnader för uppvärmning och energi utgör en stor del av företagets driftkostnader. Vätterhem har ett systematiskt arbete för energiover-

vakning 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.

Byggbkostnader

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

Faktor	Förändring	Påverkan (tkr)
Hyresnivå bostäder	1 %	6 900
Hyresnivå lokaler	1 %	1 000
Vakansgrad bostäder	10 lgh	700
Underhållskostnader	1 %	1 200
Driftkostnader	1 %	4 200
Personalkostnader	1 %	1 800
Räntenivå	1 %-enhet	36 200

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 2024.

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



Carina Gardevall
(S)

Född 1970
Ledamot av styrelsen sedan 2023



David Hashemi
(S)

Född 1977
Ledamot av styrelsen sedan 2023



Kenth Rossler
(M)

Född 1961
Ledamot av styrelsen sedan 2022



Margareta Sylvan
(MP)

Född 1948
Ledamot av styrelsen sedan 2023



Mattias Danielsson
(M)

Född 1980
Ledamot av styrelsen sedan 2023



Mona Milton
(SD)

Född 1947
Ledamot av styrelsen sedan 2019

Arbetstagarrepresentanter



Carl-Magnus Jonsson
(Vision)
Född 1974



Dan Gustafsson
(FAF)
Född 1977



Raymond Paska
VD
Född 1968

VD

Suppleanter

Nicklas Johansson
(Vision)

Carina Klaesson
(FAF)

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 11 april 2024, och extra bolagsstämma hölls 22 januari 2024. Styrelsen har under verksamhetsåret därutöver haft 12 st (13) protokollförda sammanträden.

Revisorer (ordinarie)

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

Suppleanter

Jacob Lindahl
 (auktoriserad), KPMG AB

Ledningsgrupp



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	1 143 547 665 kr
Årets resultat	76 181 935 kr
Summa:	1 219 729 600 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	38 500 000 kr
I ny räkning balanseras	1 181 229 600 kr
Summa:	1 219 729 600 kr

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

Enligt årsredovisningen framgår att ett koncernbidrag uppgående till 198 000 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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	841 495	793 728	744 939	727 842	711 298
Hyresbortfall (outhyrda)	-8 108	-8 032	-7 966	-5 872	-3 966
Underhållskostnader	-124 587	-130 289	-125 474	-122 897	-120 794
Driftkostnader	-419 096	-387 365	-366 411	-347 084	-335 291
Fastighetsskatt/-avgift	-17 675	-15 768	-15 211	-13 547	-13 830
Av- och nedskrivningar	-135 377	-124 800	-121 200	-116 695	-107 693
Driftnetto	280 137	260 306	237 843	244 314	241 383
Finansiellt netto	-91 331	-60 018	-25 004	-9 871	-26 344
Resultat efter finansiella poster	54 863	75 488	91 639	154 437	111 671
Årets resultat	76 182	107 099	70 074	99 794	86 863
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	5 325 325	4 953 677	4 492 124	4 230 975	4 170 411
Omsättningstillgångar	67 569	85 436	28 488	98 207	28 377
Eget kapital	1 314 497	1 285 815	1 178 716	1 108 642	995 152
Avsättningar	230 445	203 993	176 898	153 898	129 084
Långfristiga skulder	3 620 000	3 270 000	2 950 000	2 800 000	2 764 000
Kortfristiga skulder	227 952	279 305	214 998	266 642	310 552
Balansomslutning	5 392 894	5 039 113	4 520 612	4 329 182	4 198 788
Balanslikviditet	30%	31%	13%	37%	9%
FINANSIERING					
Fastighetslån	3 620 000	3 270 000	2 950 000	2 800 000	2 764 000
Direktavkastning	3,2%	3,2%	3,0%	3,1%	3,3%
Soliditet	24%	26%	26%	26%	24%
Justerad soliditet	68%	68%	69%	70%	69%
Belåningsgrad I 1)	77%	79%	74%	73%	76%
Belåningsgrad II 2)	30%	31%	29%	28%	28%
Likvida medel	0	22	13 091	81 599	1 712
Årets kassaflöde	-22	-13 069	-68 508	79 887	-2 776
FÖRVALTNING					
Förvaltade lägenheter	9 045	8 915	8 863	8 732	8 754
Hyresnivå bostäder (kr/m ²)	1175	1 090	1 043	1 016	995
Uthyrningsgrad (bostäder)	99,1%	99,1%	99,0%	99,3%	99,5%
Avflyttning	9%	9%	9%	7%	9%
Omflyttning	2%	1%	2%	2%	2%
Investeringar	506 638	586 304	422 692	293 300	455 911
PERSONAL					
Medelantalet anställda (helårsanställda)	202	196	190	188	188
Andel anställda kvinnor	42%	42%	41%	39%	39%
Personalomsättning	9,6%	5,5%	5,7%	7,2%	3,4%
Sjukfrånvaro 3)	5,9%	8,2%	8,3%	8,1%	7,2%

1) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

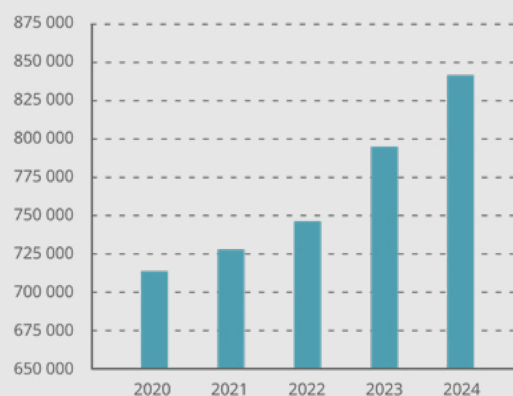
2) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas marknadsvärde (verkligt värde).

3) Sjukfrånvaro 5,9% (8,2) varav långtid 2,2 procentenheter (3,6).

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	1	835 214	778 534
Övriga förvaltningsintäkter	2	6 281	15 194
NETTOOMSÄTTNING		841 495	793 728
Externa kostnader	3		
- Material		-43 261	-49 569
- Tjänster		-186 148	-178 800
- Taxebundna kostnader		-91 328	-78 282
- Uppvärmning		-45 006	-40 509
- Fastighetsskatt/-avgift	4	-17 675	-15 768
- Övriga externa kostnader		-2 159	-2 588
Personalkostnader	3, 5	-175 781	-167 906
Av- och nedskrivningar	3, 6	-135 377	-124 800
Resultat av fastighetsförsäljningar		1 434	0
RÖRELSERESULTAT		146 194	135 506
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 400	822
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-92 731	-60 840
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		54 863	75 488
Bokslutsdispositioner	9	48 802	59 781
RESULTAT FÖRE SKATT		103 665	135 269
Skatt på årets resultat	10	-27 483	-28 170
ÅRETS RESULTAT		76 182	107 099

Nettoomsättning

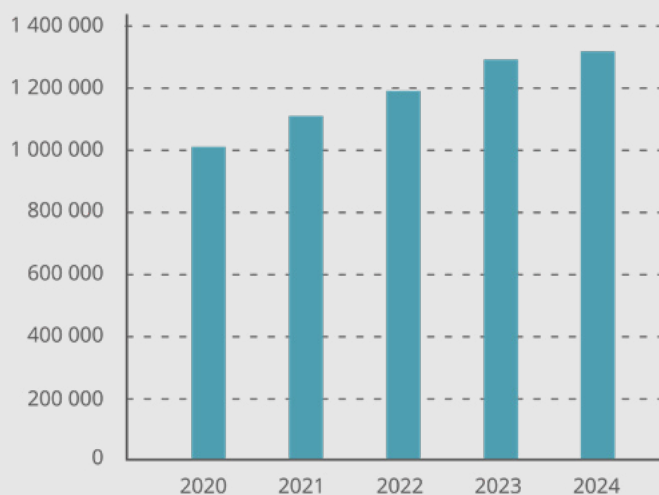


Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024.12.31	2023.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	4 686 982	4 130 305
Inventarier och maskiner	12	23 558	18 844
Pågående ny- och ombyggnader	13	611 861	802 163
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	200	200
Långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	2 684	2 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 325 325	4 953 677
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar		1 251	9 780
Fordringar hos koncernföretag		49 000	61 416
Övriga fordringar		3 010	1 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	14 308	12 792
Kassa och bank	18	0	22
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		67 569	85 436
SUMMA TILLGÅNGAR		5 392 894	5 039 113

Belopp i tkr	Not	2024.12.31	2023.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	19		
Aktiekapital		12 014	12 014
Reservfond		82 754	82 754
Fritt eget kapital	19		
Balanserad vinst		1 143 547	1 083 948
Årets resultat		76 182	107 099
SUMMA EGET KAPITAL		1 314 497	1 285 815
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		195	213
Uppskjuten skatteskuld	20	230 250	203 260
Övriga avsättningar		0	520
SUMMA AVSÄTTNINGAR		230 445	203 993
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	21	3 620 000	3 270 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 620 000	3 270 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 287	115 221
Skulder till koncernföretag		29 175	86 074
Aktuell skatteskuld		6 159	3 104
Övriga kortfristiga skulder	22	4 153	3 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	86 178	71 316
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		227 952	279 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 392 894	5 039 113

Eget kapital



Förändringar av eget kapital

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

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		54 863	75 488
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	133 411	123 725
		188 274	199 213
Betald inkomstskatt		2 562	1 801
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		190 836	201 014
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		6 845	-10 017
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-54 387	62 442
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		143 294	253 439
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-506 638	-586 304
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1 600	0
Förvärv av finansiella tillgångar		-559	-49
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-505 597	-586 353
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållna koncernbidrag		60 000	0
Upptagna lån		350 000	320 000
Lämnade koncernbidrag		-219	-155
Utbetald utdelning		-47 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		362 281	319 845
ÅRETS KASSAFLÖDE		-22	-13 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		22	13 091
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		0	22

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

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

Lånekostnader

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

Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

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

Avskrivningsprinciper

Se not 6 Av- och nedskrivningar.

Leasingavtal

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

Anläggningstillgångar

Byggnader, mark, inventarier och maskiner m m är värderade till anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar enligt plan. I "byggnader" ingår även standardförbättringar och 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 3,4% och 4,9% beroende på fastighetens geografiska attraktivitetsläge.

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

Värdering av omsättningstillgångar

Fordringar är upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

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

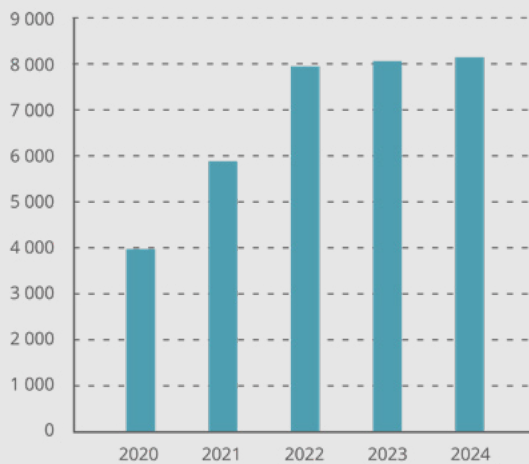
Belopp i tkr

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2024	2023
Bostäder	689 716	642 338
Avgifter hushållsel	15 204	15 004
Avgifter varm-/kallvatten	21 062	16 893
Lokaler	96 582	92 839
Garage, p-däck	11 291	10 386
Bilplatser etc.	16 879	15 181
AVGÅR OUTHYRDA OBJEKT		
Bostäder	-6 371	-5 939
Lokaler	-1 159	-1 278
Garage, p-däck	-481	-733
Bilplatser etc.	-97	-82
AVGÅR RABATTER ETC.		
Underhållsrabatter	-5 125	-4 798
Hyresnedsättningar	-381	-406
Övriga rabatter	-1 906	-871
SUMMA:	835 214	778 534

Hyresbortfall pga outhyrda objekt uppgår för verksamhetsåret till 8 108 tkr (8 032), vilket motsvarar 1,0% (1,0) av bolagets totala hyresintäkter.

Hyresbortfall (outhyrda objekt)



NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2024	2023
Ersättning från hyresgäst	3 274	4 896
Externa uppdrag m m	3 007	10 298
SUMMA:	6 281	15 194

NOT 3 SPECIFIKATION AV RÖRELSENS KOSTNADER

	2024	2023
Underhållskostnader	-124 587	-130 289
Reparationer	-45 367	-42 312
Fastighetsskötsel	-97 786	-95 327
Fastighets- och hushållsel	-40 760	-35 032
Vattenförbrukning	-35 349	-27 892
Uppvärmning	-45 006	-40 509
Försäkringspremier	-7 007	-5 962
Försäkringsärenden, självrisker etc	-7 298	-8 281
Hyres- och kundförluster	-2 492	-3 048
Återvunna hyresförluster	332	460
Administration	-113 386	-103 424
Marknadsföring	-10 390	-11 550
Hyresgästföreningens medel	-2 360	-2 697
Hållbarhet (projekt och aktiviteter)	-4 860	-4 578
Boendeservice	-6 783	-6 696
Övrigt	-584	-517
Fastighetsskatt/-avgift	-17 675	-15 768
Avskrivningar	-135 377	-124 800
SUMMA:	-696 735	-658 222

Av ovanstående kostnader avser cirka 13% (14) företag inom koncernen.

ERSÄTTNING TILL REVISORER	2024	2023
KPMG AB, revisionsuppdrag	-210	-100

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL - LEASETAGARE

Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende kopieringsmaskiner och bilar mm. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leaseavtal uppgår till 718 tkr (753). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande.

FÖRFALLOTIDPUNKT	2024	2023
Inom ett år	718	716
Senare än ett år men inom fem år	1 435	1 248
Senare än fem år	0	0
SUMMA:	2 153	1 964

NOT 4 FASTIGHETSSKATT/-AVGIFT

	2024	2023
Fastighetsskatt/-avgift	-17 675	-15 768
SUMMA:	-17 675	-15 768

forts. Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Löner och andra ersättningar		Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	
	2024	2023	2024	2023
Samtliga anställda	-106 931	-99 112	-49 514	-47 847
			(-12 867)	(-13 337)

Av redovisade pensionskostnader 12 867 tkr (13 337), avser 453 tkr (422) styrelse och VD.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

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

LÖNER M.M FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	Styrelse och VD		Övriga anställda	
	2024	2023	2024	2023
	-1 898	-1 873	-105 033	-97 239

MEDELANTALET ANSTÄLLDA OCH FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNOR

	Män		Kvinnor	
	2024	2023	2024	2023
Antal anställda	118	115	84	81
varav deltid	4	1	11	10

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

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

Belopp i tkr

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	2024	2023
Byggnader	-127 220	-117 758
Markanläggningar	-961	-956
Projekteringskostnader	-1 256	-1 333
Inventarier och maskiner	-5 940	-4 753
SUMMA:	-135 377	-124 800

AVSKRIVNINGSPRINCIPER	2024	2023
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

	2024	2023
Ränteintäkter banker etc.	1 400	822
SUMMA:	1 400	822

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån (moderbolag)	-81 827	-51 224
Avgifter kommunala borgensåtaganden	-10 739	-9 587
Övriga finansiella kostnader	-165	-29
SUMMA:	-92 731	-60 840

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	-198	-219
Erhållet koncernbidrag	49 000	60 000
SUMMA:	48 802	59 781

NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024	2023
Aktuell skatt	-493	0
Uppskjuten skatt	-26 990	-28 170
SUMMA:	-27 483	-28 170

AVSTÄMNING

Redovisat resultat före skatt	103 665	135 269
Skatt enligt skattesats 20,6% (20,6)	-21 355	-27 865
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-5 796	-212
Ej skattepliktiga intäkter	39	19
Övrigt	-371	-112
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	-27 483	-28 170

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

BYGGNADER	2024	2023
Ingående ack anskaffningsvärden	5 736 956	5 506 075
Nyanskaffning/omklassificering under året	684 747	230 881
Utgående ack anskaffningsvärden	6 421 703	5 736 956
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 905 183	-1 787 426
Årets avskrivningar	-127 220	-117 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 032 403	-1 905 184
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	4 389 300	3 831 772

forts. Noter och tilläggsupplysningar

Belopp i tkr

MARK	2024	2023
Ingående ack anskaffningsvärden	264 743	257 143
Nyanskaffning under året	0	7 600
Avyttringar	-166	0
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	264 577	264 743

MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ingående ack anskaffningsvärden	47 787	46 569
Nyanskaffning under året	275	1 218
Utgående ack anskaffningsvärden	48 062	47 787
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 996	-13 041
Årets avskrivningar	-961	-956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 957	-13 997
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	33 105	33 790

	2024	2023
Byggnader	4 389 300	3 831 772
Mark	264 577	264 743
Markanläggningar	33 105	33 790
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	4 686 982	4 130 305

TAXERINGSVÄRDEN

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 8 307 036 tkr (7 869 900), varav byggnadsvärdet 5 842 013 tkr (5 624 683).

NOT 12 INVENTARIER OCH MASKINER

	2024	2023
Ingående ack anskaffningsvärden	74 559	66 982
Nyanskaffning under året	10 662	9 453
Avyttringar och utrangeringar	-1 131	-1 876
Utgående ack anskaffningsvärden	84 090	74 559
Ingående ackumulerade avskrivningar	-55 715	-52 838
Årets avskrivningar	-5 940	-4 753
Avyttringar och utrangeringar	1 123	1 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 532	-55 715
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE:	23 558	18 844

NOT 13 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	2024	2023
Ingående värden	802 163	466 344
Nyanskaffning under året	495 701	522 416
Avskrivning projekteringskostnader	-1 256	-1 333
Omklassificeringar	-684 747	-185 264
UTGÅENDE VÄRDEN:	611 861	802 163

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2024	2023
Ingående värden	200	200
Avyttringar	0	0
UTGÅENDE VÄRDEN:	200	200

SPECIFIKATION AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

FÖRETAG	KAPITALANDEL	RÖSTRÄTT	ANTAL ANDELAR	BOKF. VÄRDE
V-hem AB	100%	100%	500	50
V-hem 2 AB	100%	100%	500	50
V-hem 4 AB	100%	100%	500	50
V-hem Parkerings AB	100%	100%	500	50
				200

FÖRETAG	ORG.NR.	SÅTE	EGET KAPITAL	RESULTAT
V-hem AB	559147-5396	Jönköping	28	-1
V-hem 2 AB	559147-5412	Jönköping	4 970	-88
V-hem 4 AB	559147-5438	Jönköping	28	-1
V-hem Parkerings AB	559147-5461	Jönköping	150	44

NOT 15 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024	2023
HBV förening	40	40
SUMMA:	40	40

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2024	2023
Innestående återbäring HBV	2 684	2 125
SUMMA:	2 684	2 125

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024	2023
Återbäring/bonus (HBV)	599	592
Upplupna intäkter vatten/el	6 372	5 719
Upplupna parkeringsintäkter	3 173	2 766
Förutbetalda kostnader	4 164	3 715
SUMMA:	14 308	12 792

Belopp i tkr

NOT 18 KASSA OCH BANK

	2024	2023
Kassa	0	22
Koncernkonto	0	0
SUMMA:	0	22

NOT 19 FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAD VINST	ÅRETS RESULTAT
BELOPP VID 2024 ÅRS INGÅNG	12 014	82 754	1 083 948	107 099
Vinstdisposition			107 099	-107 099
Utdelning till ägarna			-47 500	
Årets resultat				76 182
BELOPP VID 2024 ÅRS UTGÅNG	12 014	82 754	1 143 547	76 182

Uppgifter om moderbolaget:

Bilag: Jönköpings Rådhus AB

Organisationsnummer: 556380-7162

Säte: Jönköping

Aktiekapitalet utgörs av 12 014 aktier
kvotvärde 1 tkr.

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

	2024	2023
UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	-26 480	-25 430
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-510	-2 740
UPPSKJUTEN SKATTEKOSTNAD/INTÅKT	-26 990	-28 170
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	230 250	203 770
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	-510
UPPSKJUTEN SKATTESKULD	230 250	203 260

NOT 21 SKULDER TILL MODERFÖRETAGET

SPECIFIKATION AV FÖRFALLOTIDER (KAPITALBINDNING)	Skulder som förfaller senast 1 år efter balansdagen.	Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen.	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.
Skulder till moderföretaget	850 000	2 300 000	470 000

Av bolagets ovanstående långfristiga skulder är 3 620 000 tkr (3 270 000) räntebärande.

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

SPECIFIKATION AV LÅNESTRUKTUR OCH RÄNTEBINDNINGSTID

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta	Andel av lån
Rörlig ränta	750 000	3,01%	20,7%
2025	400 000	0,31%	11,0%
2026	550 000	1,43%	15,2%
2027	400 000	2,84%	11,0%
2028	550 000	1,34%	15,2%
2029	500 000	3,30%	13,9%
2030	400 000	3,10%	11,0%
2031	70 000	3,55%	2,0%

*forts. Noter och tilläggsupplysningar***Belopp i tkr****NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

	2024	2023
Personalens källskatt	2 275	2 266
Övrigt	1 878	1 324
SUMMA:	4 153	3 590

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024	2023
Förskottsbetalda hyror	63 774	49 932
Upplupna löner	9 234	8 949
Upplupna sociala avgifter	5 548	5 394
Övrigt	7 622	7 041
SUMMA:	86 178	71 316

NOT 24 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	2024	2023
Avskrivningar	135 377	124 800
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-1 428	0
Övriga avsättningar	-538	-1 075
SUMMA:	133 411	123 725

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER M M

	2024	2023
Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Fastigo (garantibelopp)	79	68

NOT 26 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	1 143 547 665 kr
Årets resultat	76 181 935 kr
SUMMA:	1 219 729 600 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	38 500 000 kr
I ny räkning balanseras	1 181 229 600 kr
SUMMA:	1 219 729 600 kr

NOT 27 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Nyproduktionen av 108 lägenheter på Slättertiden (Öxnehaga) börjar närma sig projektslut. I januari blir första huset av fyra färdigställt, och övriga hus kommer stå klara under perioden februari - april 2025. Uthyrningsarbetet av dessa lägenheter pågår.

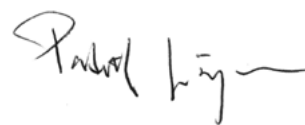
JÖNKÖPING 5 MARS 2025



Hans-Lennart Stenqvist
Ordförande



Yvonne Bladh



Patrik Lägermo



Kenth Rossler



Mattias Danielsson



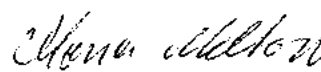
Carina Gardevall



David Hashemi



Anna Holmén



Mona Milton



Bertil Rylner



Margareta Sylvan



Raymond Paska
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2025.
KPMG AB



Mikael Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads Aktiebolaget Vätterhem för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads Aktiebolaget Vätterhem finansiella ställning per den 31 december 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads Aktiebolaget Vätterhem för år 2024 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 fortlopande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska

fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 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 2025.

KPMG AB

Michael Johansson
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

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

Vi, av fullmäktige i Jönköpings kommun utsedda lekmanarevisorer, har granskat Bostads Aktiebolaget VätterHems verksamhet för 2024. 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.

Lekmanarevisorerna 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.

Utöver den grundläggande granskningen har en granskning av avtalsuppföljning genomförts. Resultatet av granskningarna framgår i respektive rapport.

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 2024:

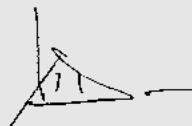
Att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt sätt.

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

Att bolagets interna kontroll inom granskade områden har varit tillräcklig.

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

Jönköping den 18 mars 2025.



Kjell Dahlström
Lekmanarevisor



Eva Lundemo
Lekmanarevisor

Fastighetsförteckning

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler		Garage	P-platser	Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²			Mark	Byggnad	Totalt
Answaret 4	Borgmästargränd 12 m fl	1986	6	539	3	295			4 707	9 805	14 512
Arkadien 3	Smedjegatan 26 m fl	1982	16	1 226	7	367			8 746	18 548	27 294
Arkadien 11	Lantmätargränd 12-20 m fl	1982	16	1 219	6	474			10 304	31 000	41 304
Citadellet 25-26	Kanalgatan 38-40	1982	81	4 609	3	178			29 000	46 450	75 450
Citadellet 29	Tullportsgatan 2-4	1989	44	2 923			30		16 600	34 270	50 870
Domaren 28	Änkhusgatan 3				1	562					
Domaren 31	Kanalg 34-36 m fl	1982	106	6 239	2	320			41 248	64 440	105 688
Dragonen 3	V Holmgatan 10-12 m fl	1995	55	2 347	1	1 523	50		241	962	1 203
Dragonen 6	V Holmgatan 2-8	1995	44	3 431	1	50		6	22 356	44 000	66 356
Draken 13	V Holmgatan 1-13	1993	59	4 423	2	74	42	6	29 648	55 657	85 305
Dromedaren 9	Änkhusgatan 2-8	1993	13	697	1	32		7	4 633	9 045	13 678
Dundret 4	Boktryckargatan 2-8	2000	50	3 168				38	21 000	51 000	72 000
Dundret 5	Boktryckargatan 24-26		48	1 951	2	1 515					
Dundret 10	Kålgårdsgatan 1-9 m fl	2006	124	8 286	3	633	26	2	54 976	151 200	206 176
Fabriken 3	Ö Storgatan 109 m fl	1985	111	7 529	8	1 624		40	50 403	91 200	141 603
Falkenberg 1	Klockgjutaregatan 5	1960	16	760					4 750	7 200	11 950
Faust 2, 3, 4	Lillgatan 34-38 m fl	1972	45	3 209					20 200	31 100	51 300
Figuren 3	Ö Storgatan 162	1966	18	1 164			10	8	7 534	10 921	18 455
Figuren 7	Lillgatan 39-65 m fl	1982	52	4 313	3	174			26 244	42 681	68 925
Finland 21	Mellangatan 36-40 m fl	1950	63	4 316	4	384			26 520	42 005	68 525
Fiskaren 1-2	Ö Storgatan 97	1938	12	642				10	4 135	5 813	9 948
Frankrike 17	Sandgatan 8 m fl	1975			1	561	216		2 853	6 600	9 453
Frankrike 5	Mellangatan 26	1982	16	1 160					6 800	11 600	18 400
Fribytaren 1	Ö Storgatan 148	1979	24	1 584	1	83			9 987	16 187	26 174
Fribytaren 2	Ö Storgatan 150	1958	16	1 147	3	84			7 000	10 414	17 414
Frigga 1-3	Lillgatan 23-27	1979	52	4 290	3	278			34 722	55 394	90 116
Frigga 4	Lillgatan 29	1979	19	1 266	1	83	9				
Gondolen 1	Hamngatan 5	2014	34	2 429			24		20 000	59 711	79 711
Jeriko 5	Klostergatan 12-14 m fl	1992	97	7 280	4	557	65		45 949	97 600	143 549
Jordaxeln 1	Halle Persgatan 2-4	1997	68	4 584			37		29 000	63 694	92 694
Juvelen 2	Klostergatan 8 m fl	1966	12	1 377	3	251			9 866	13 764	23 630
Juvelen 4	Klostergatan 10 m fl	1979	23	1 847	4	1 324			18 000	29 200	47 200
Klippan 2	Klostergatan 48 A-B	1982	22	1 131					7 440	20 800	28 240
Klippan 10	Klostergatan 46 m fl	1960	14	1 217	2	150		19	7 600	9 055	16 655
Kortebo 4-9	Ebba Ramsays väg 96 m fl	1960-			2	790		3			
Lampan 5	Klostergatan 54 m fl	1971	13	1 175	3	226			7 669	11 564	19 233
Leoparden 25	Brahegatan 27	1974	14	877	4	86			5 400	8 667	14 067
Länken 7	Björngatan 20	1950	8	572					3 575	5 000	8 575
Läraren 11	Munkgatan 3 A-C	1991	26	1 670	2	144			10 000	19 411	29 411
Läraren 13	Björngatan 10	1991	26	1 502	1	122			9 677	17 939	27 616
Läraren 2	Klostergatan 63	1970	13	1 152	2	262			8 040	12 702	20 742
Läraren 8	Munkgatan 5	1999	17	1 069	1	17			6 600	12 618	19 218
Nävern 1	Lovisagatan 23 A-F	1989	34	2 142	2	109			7 379	23 122	30 501
Nötskrikan 1	Fornkullegatan 1	1999	16	912	1	25			4 384	10 405	14 789
Nötskrikan 2	Lovisagatan 14	1999	17	892	1	56			4 764	11 145	15 909
Operetten 6	Sagogatan 9 A-F, 11 A-F	2021	121	7 563				119	50 000	146 000	196 000
Orkestern 8	Sagogatan 18	2016	23	1 022					5 000	24 400	29 400
Pilten 8	Kristinedalgatan 10-14	2002	100	4 712	2	2 143	17	6	11 800	41 000	52 800
Pilten 12	Ståltorpsgatan 13-19	1993	114	8 693	3	117	35	104	51 000	100 000	151 000
Preussen 24	Solstickegatan 10-16	2005	132	5 940				53	36 000	87 000	123 000

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler		Garage	P-platser	Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²			Mark	Byggnad	Totalt
Slåttergillet 1	Kohagsgatan 80-118	1993	101	8 017			57	72	23 337	74 144	97 481
Slåttergillet 2	Kohagsgatan 36-78	1994	124	9 315			54	83	26 073	86 161	112 234
Slåttergillet 3	Kohagsgatan 119				1	1 315					
Slåttergubben 1	Oxhagsgatan 75	1991	32	2 716	8	1 598	16		9 801	29 313	39 114
Slåtterkarlen 1	Oxhagsgatan 57-61				5	3 442					
Slåtterräfsan 1	Oxhagsgatan 1-25	1989	52	3 872	2	1 453	29	32	11 874	39 000	50 874
Slåttertiden 1	Kalvhagsgatan 30		60	3 078	1	500			21 000	32 472	53 472
Slåttervallen 1	Kalvhagsgatan 34				1	1 315					
Slåttervallen 2	Kalvhagsgatan 1-37	1985	97	7 722			42	62	21 920	63 844	85 764
Slåttervallen 3	Kohagsgatan 2-34	1985	86	6 416	3	354	35	67	19 668	51 711	71 379
Slåtterängen 1	Kohagsgatan 87-117	1992	84	6 588			50	59	18 200	60 000	78 200
Slöjdpåsen 1	Oxhagsgatan 117-159	1982	123	9 717			49	71	23 370	78 928	102 298
Slöjdsalen 1	Oxhagsgatan 82-122	1983	119	9 527	1	5	63	71	26 259	76 267	102 526
Slöjdsalen 2	Oxhagsgatan 46-76	1983	95	7 225	2	98	44	42	19 904	60 126	80 030
Slöjdtimmen 1	Oxhagsgatan 77-113	1984	101	7 627			47	55	21 737	61 875	83 612
Smultronkorgen 1	Lahagsgatan 1-43	1990	121	9 371	1	28	53	101	25 486	85 116	110 602
Smultronkorgen 2	Oxhagsgatan 2-42	1989	121	8 960	2	497	54	49	24 724	79 192	103 916
Smultronplantan 1	Hästhagsgatan 1-39	1991	100	8 188			48	72	20 361	73 045	93 406
Smultronplantan 2	Lahagsgatan 4-40	1990	100	7 603			45	59	20 091	67 969	88 060
Smultronstället 1	Lahagsgatan 2	1978			3	1 285			2 386	2 478	4 864
Småskolan 2	Oxhagsgatan 161				2	5 477					
Spädbarnet 1	Hästhagsgatan 41	2022	39	2 891			62		8 000	54 434	62 434
Stensholm 1:731	Rättarevägen 20	2015	23	1 603				27	4 006	24 600	28 606
Stensholm 1:756	Klockarlyckan 9-39	2017	30	1 432					3 620	29 000	32 620
Stensholm 1:757	Sotåsgatan 1,3,5	2020	47	2 949				43	8 400	49 000	57 400
Storskolan 1	Oxhagsgatan 63-73				3	7 688					0
Tabellen 1									21 000		21 000
Tankbilen 1									9 520		9 520
Taxin 1	Ebba Ramsays väg 31	1956	3	180					765	1 318	2 083
Taxin 2	Ebba Ramsays väg 91	2023					114				0
Torget 1		2024	164	9 302	8	1 658	88		43 486	108 024	151 510
Trafiken 1									24 500		24 500
Traktorn 1											0
Traktorn 2	Ceciliagatan 26 m fl	2017	30	2 037				31	10 800	39 000	49 800
Trampbilen 1									28 700		28 700
Transporten 1									24 500		24 500
Trehjulingen 1											0
Trillan 1									4 900		4 900
Trucken 1	Ceciliagatan 1-7 m fl	2017	100	6 746	2	680		137	34 897	133 000	167 897
Tröskverket 1	Strandängsgatan 12-16	2021	48	3 630			66		15 200	74 673	89 873
Tunneln 1											0
Turlistan 1									25 200		25 200
Tåget 1	Ceciliagatan 2-12	2015	79	6 343	1	40		30	33 052	120 391	153 443
Union 2	Linnégatan 2								8 600	17 400	26 000
Union 14	Drottninggatan 25	1984	70	3 163	6	693			16 684	38 400	55 084
Vanten 1	Birkagatan 8	1962			11	7 000		93	12 400	27 000	39 400
Vanten 2	Birkagatan 10	1961	59	4 386	8	1 058	14	141	22 389	39 871	62 260
Vanten 3	Birkagatan 12 B				7	1 577					
Vapnet 6	S Apollovägen 39	1990	6	458				6	2 052	4 083	6 135
Vasa 1	Orionvägen 11-25	1956	92	5 020					23 200	44 000	67 200

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler		Garage	P-platser	Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²			Mark	Byggnad	Totalt
Vasa 2	Polstjärnevägen 43	2015	32	2 215				39	10 200	38 000	48 200
Vasallen 1	Banérvägen 5, 11-29	1957	95	5 840	1	109	8		27 882	49 451	77 333
Vasallen 2	S Apollovägen 42, 44	2011	49	3 458				37	16 200	58 000	74 200
Vasen 1	Birkagatan 14-18	1960	96	5 382			26	49	25 680	50 621	76 301
Vasen 2	Birkagatan 20-26	1959	111	6 713	2	358	24	60	31 963	60 305	92 268
Vasen 4	S Apollovägen 32-38	1959/60	116	7 024			33	97	34 097	63 781	97 878
Vejden 1	Koriandervägen 16-30	2018	48	3 240				18	18 400	63 000	81 400
Venuskon 2	Birger Jarlsgatan 21-29 m fl	1957/58	342	20 347	9	462	84	274	98 443	175 461	273 904
Westfalen 3	Birger Jarlsgatan 12	1973/83			5	831			1 884	5 272	7 156
Westfalen 5	Birger Jarlsgatan 14	1975					28	14	1 078	503	1 581
Vidöstern 2	Birkagatan 2-4	1954/55	95	5 445				15	25 600	46 807	72 407
Vidöstern 3	Birger Jarlsgatan 1-9 m fl	1954/55	201	13 093	7	731	28	58	58 503	110 251	168 754
Vidöstern 5	Duvgatan 11-93 m fl	1953	332	18 546	9	1 072	89	196	83 497	138 015	221 512
Vidöstern 6	Duvgatan 2, 10-22	1952/53	55	3 156	3	676		60	15 421	26 494	41 915
Viljan 2 (cistern)	Birger Jarlsgatan										
Vingpennan 2	Castorgatan 11,13	2020	24	1 270				21	6 400	24 600	31 000
Västerbotten 1	Polstjärnevägen 11-41	1956	118	6 760					31 000	61 083	92 083
Västerås 1	Polstjärnevägen 2-6 m fl	1956	101	5 677			16	21	26 000	47 000	73 000
Äppelbladet 3	Igelkottsvägen 14-16	2019	22	1 072					8 800	26 000	34 800
Öbon 1	Kärrhöksgatan	1969						94	2 842	0	2 842
Önskedrömmen 5	Kärrhöksgatan	1969					155	305	788	2 059	2 847
Önskedrömmen 6	Kärrhöksgatan	1969						149			
Önskedrömmen 7	Kärrhöksgatan	1971					176	316	819	2 364	3 183
Önskedrömmen 8	Kärrhöksgatan 90-102	1969	339	9 559	1	14			21 400	102 023	123 423
Önskedrömmen 9	Kärrhöksgatan 80-88	1969	227	7 974					17 600	81 000	98 600
Önskedrömmen 10	Kärrhöksgatan 56-64	1968	89	6 906	5	287			17 476	47 594	65 070
Önskedrömmen 11	Kärrhöksgatan 68-76	1968	102	6 492	1	1 363			13 994	51 693	65 687
Önskedrömmen 13	Kärrhöksgatan 46-54	1968	104	6 592	1	696			16 435	62 414	78 849
* (kiosk)									47		47
Önskedrömmen 14	Kärrhöksgatan 78				1	506					
Önskedrömmen 16	Kärrhöksgatan 24-30	1969	66	4 770	1	257			11 508	33 830	45 338
Önskedrömmen 17	Kärrhöksgatan 34-42	1969	83	5 936	3	237			14 186	41 507	55 693
Önskedrömmen 19	Kärrhöksgatan 14-22	1969	80	6 135					11 800	42 000	53 800
Önskedrömmen 21	Tornfalksgatan 1-11		62	3 825	9	3 099					
Önskedrömmen 22	Kärrhöksgatan 4-12	1969	89	6 135					14 600	42 000	56 600
Önskemålet 1	Tornfalksgatan 2-12	1969	125	7 647					18 400	54 000	72 400
Önskemålet 3	Fiskgjusegatan 2-8	1970	70	4 975					11 800	34 000	45 800
Önskemålet 5	Fiskgjusegatan 10-16	1970	71	5 070					11 800	35 000	46 800
Överlåtelsen 1	Havsörnsgatan	1970			1	1 260	25	62	231	751	982
Överlåtelsen 2	Havsörnsgatan	1971					94	122	3 375	1 540	4 915
Överlåtelsen 3	Havsörnsgatan 117-123	1971	81	5 820					13 400	41 000	54 400
Överlåtelsen 7	Havsörnsgatan 103-109	1971	81	5 790	2	131			13 550	40 477	54 027
Överlåtelsen 9	Havsörnsgatan 133-139	1970	81	5 924					13 800	41 000	54 800
Överlåtelsen 10	Havsörnsgatan 151-159	1970	99	7 675	3	297			18 658	53 715	72 373
Överlåtelsen 11	Pärlugglegatan 7				1	823					
Överlåtelsen 12	Havsörnsgatan	1971					82	83	3 300	1 293	4 593
Överlåtelsen 13	Havsörnsgatan 141-149	1970	103	7 280					17 200	51 000	68 200
Överlåtelsen 14	Havsörnsgatan 125-131	1970	76	5 570	1	347			13 616	40 228	53 844
Överlåtelsen 15	Havsörnsgatan 99-101 m fl	1971	45	3 770	1	516			9 110	27 471	36 581
Överläraren 2	Sparvhöksgatan 3 m fl				4	12 701					

Fastighet		Värde år			Lokaler		Garage	P-platser	Taxeringsvärde		
			Antal	Yta/m²	Antal	Yta/m²			Mark	Byggnad	Totalt
Överläraren 5	Sparvhöksgatan 1	1972			24	5 708			6 200	19 000	25 200
Övermannen 1	Havsörnsgatan	1971					107	136	3 300	1 677	4 977
Övermannen 2	Havsörnsgatan	1972					105	132	245	1 564	1 809
Övermannen 4	Havsörnsgatan 5:13	1972	103	7 298					17 000	50 000	67 000
Övermannen 7	Havsörnsgatan 17:25		86	4 865	2	988					
Övermannen 8	Havsörnsgatan 45:51	1972	71	5 058					11 600	35 000	46 600
Övermannen 10	Havsörnsgatan 63:69	1971	82	5 995					14 200	42 000	56 200
Övermannen 12	Havsörnsgatan 89:97	1971	102	7 972					18 800	55 000	73 800
Övermannen 15	Havsörnsgatan 85:87	1971	47	3 770					8 600	26 000	34 600
Övermannen 16	Havsörnsgatan 77:83	1971	81	5 820					13 400	41 000	54 400
Övermannen 18	Havsörnsgatan 33:43	1972	125	7 736					18 400	55 000	73 400
Övermannen 19	Havsörnsgatan 55:61	1972	82	5 854					13 800	41 000	54 800
Övermannen 20	Havsörnsgatan 3	1972			2	735		32	883	2 045	2 928
Övermannen 21	Havsörnsgatan										
SUMMA			9 045	585 729	270	87 638	2 671	4 214	2 465 023	5 842 013	8 307 036



”Medarbetarskapets år, hur viktigt är det egentligen med nöjda och engagerade medarbetare? Svaret ligger kanske i en följdfråga, går det att få Sveriges mest nöjda hyresgäster utan att ha engagerade och drivna medarbetare? För det är nöjda hyresgäster som skapar attraktiva och välmående stadsdelar, det är ju sådana stadsdelar varje fastighetsägare vill äga och förvalta. Och då börjar allt i medarbetarskapet.

- Raymond Paska, VD

