



**ÅRSREDOVISNING 2016
MED HÅLLBARHETSRAPPORT**



INNEHÅLL

UTVECKLINGSÅRET 2016

VD har ordet	4
Medarbetare/Organisation.....	6
Bygg och fastigheter	14
Kunder.....	24
Ekonomi och utveckling	32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets verksamhet.....	39
Fastigheter	40
Verksamhet.....	41
Finansiering	42
Nettoomsättning och resultat.....	43
Utsikter för framtiden	44
Risk- och känslighetsanalys.....	45
Styrelse, revisorer och ledning.....	46
Förslag till vinstdisposition	48

EKONOMISKA RAPPORTER

Flerårsjämförelse	49
Resultaträkning.....	50
Balansräkning	51
Förändringar av eget kapital	53
Kassaflödesanalys	54
Redovisnings- och värderingsprinciper	55
Noter och tilläggsupplysningar	57

UNDERSKRIFTER 63

REVISIONSBERÄTTELSE..... 64

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2016 66

FASTIGHETSFÖRTECKNING67

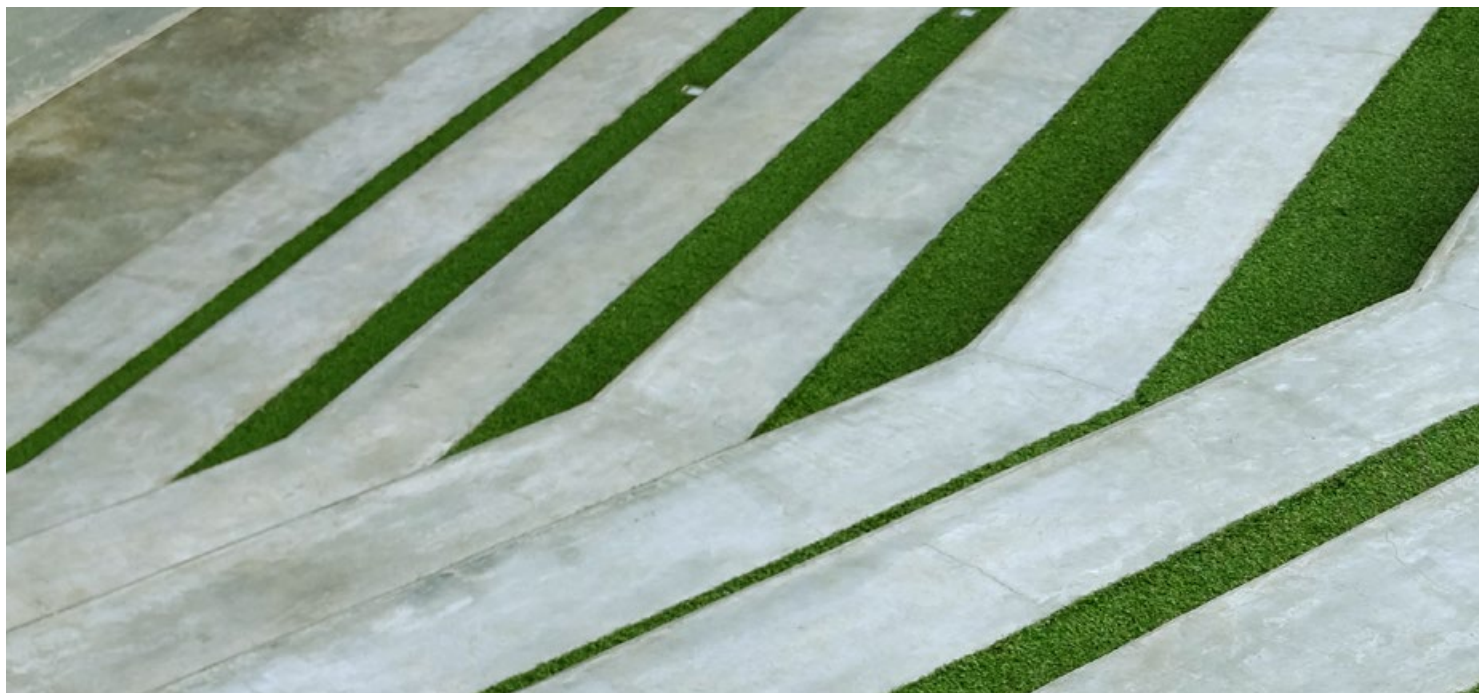
HÅLLBARHETSRAPPORT

Vätterhems hållbarhetsarbete.....	71
Vad är CSR?	71
1. Socialt ansvar	72
2. Miljöansvar	74
3. Ekonomisk hållbarhet.....	76
4. Intressenter	78
5. God arbetsmiljö	80
Definitioner	83

INTEGRATIONSRAPPORT 84

ÅRSSTÄMMA

Bostads AB Vätterhems årsstämma
äger rum fredagen den 17 mars
2017. Elmia, Jönköping.



UTVECKLINGSÅRET 2016

IN I DET SISTA är det fullt upp med 2016. Året kan utan överdrift benämnas som ett utvecklingsår för Vätterhem. Hela organisationen har verkligen bjudit till och flyttat fram våra positioner. Under året har vi utvecklat ett nytt trygghetsboende i Öxnehaga, infört ett nytt marknadssystem och ny uthyrningspolicy, påbörjat arbetet med egna detaljplaner, nytt samarbetsprojekt med Tosito om utvecklingen av Strandängen med blandade upplåtelseformer. Vi har infört en ny grafisk profil som syns på kläder, skyltar och bilar, byggt en ny hemsida, förändrat organisationen, vidareutvecklat vårt certifierade verksamhetssystem, tagit fram en ny ledarskapsmanual, nya befattningsbeskrivningar för alla liksom ett nytt lönesystem. Vi har även genomfört en rad tunga utbildningsinsatser och inte minst ökat nyproduktionen. Detta är bara ett axplock och listan går att göra minst lika lång till. Vi har landat cirka 50 tunga projekt som du kan läsa om i denna årsredovisning.

Detta har skett genom mycket starka viljeanstängningar i organisationen och många medarbetare har också haft en fantastisk utveckling. Styrningen av företaget sker med hjälp av sex tuffa och konkreta målsättningar. I botten ligger vår långsiktiga företagsplan, värdegrund och finansiering.

MÅLUPPFYLLELSE 2016

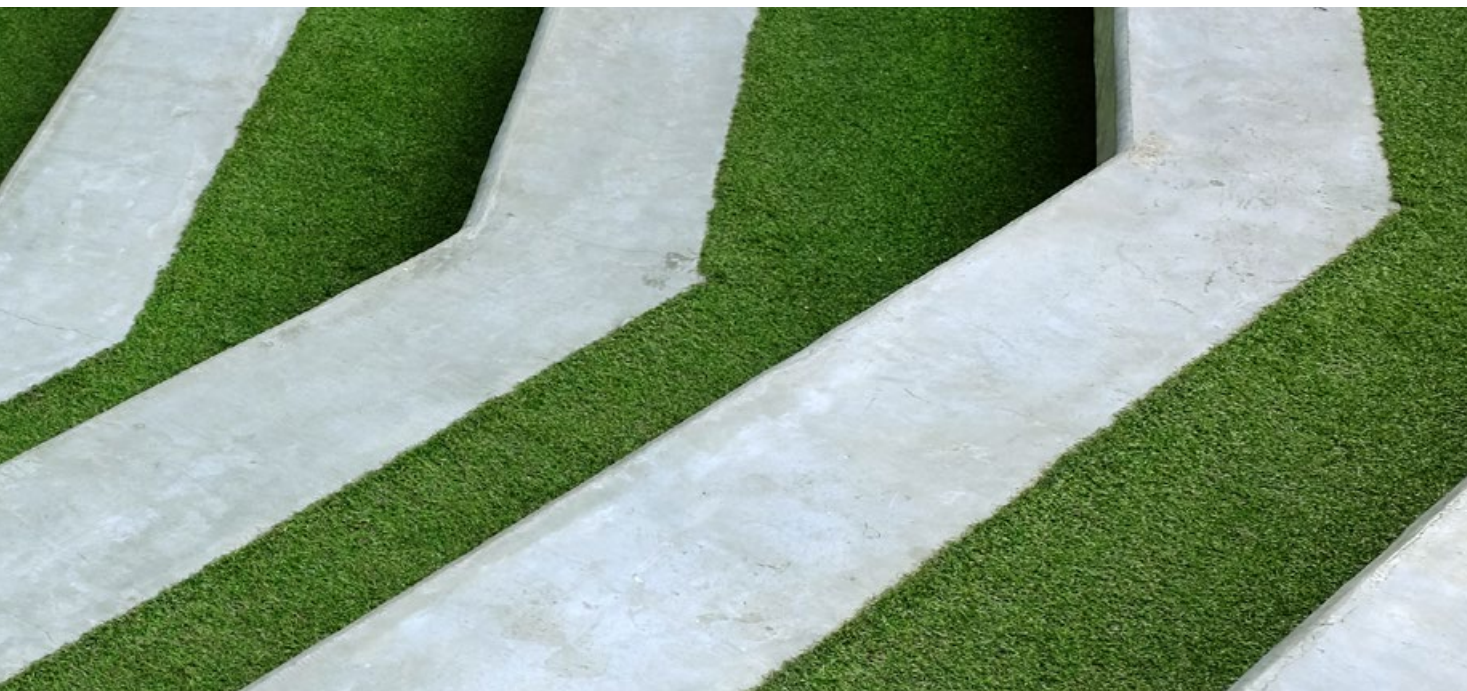
- **NKI** (Nöjd-Kund-Index) har ökat från 87,4 till 87,8 procent. Målet är 90 procent 2023.

- **NMI** (Nöjd-Medarbetar-Index) har ökat från 73 till 78 procent. Målet är 90 procent 2023.
- **BI** (Bygg-Index) har ökat från 129 bostäder till 203 i produktion. Antal påbörjade 2016 ligger på 74 bostäder. Målet är 200 påbörjade varje år.
- **EI** (Energi-Index) har förbättrats från 105 kWh till 104,4 kWh. Målet är 85 kWh 2023.
- **Soliditet** har ökat från 17 till 19 procent. Målet är 23 procent 2023.
- **PI** (Produkt-Index) har minskat från 82,5 till 82,3 procent. Målet är 85 procent 2023.

Fem av sex mål har alltså ökat under året, vilket är väldigt glädjande. På så sätt kan vi konstatera att Vätterhem är på rätt väg. Även sysselsättningen i våra bostadsområden fortsätter att utvecklas på ett positivt sätt. Målen mäts av externa aktörer och intern statistik som publiceras.

Ser vi till det ekonomiska utfallet så har vi fått med oss ekonomin trots stora utvecklingskostnader, lönejusteringar och organisationsförändringar. Resultatet ligger kring 100 mkr, vilket är det bästa resultat Vätterhem har haft någonsin i sin historia. Skälet är låga räntor, effektiv organisation och ett tjänligt väder. Det är extra roligt att detta infaller i samband med vårt 75 års jubileum. Resultatet stärker också upp soliditeten som nu hamnar på 19 procent. Ett rejält lyft på fem procent på två år. En bra buffert inför ett mycket ambitiöst investeringsprogram för de kommande sju åren.

En annan styrka är också att Vätterhem inte



tagit upp några nya lån detta år. Vi har finansierat all nyproduktion och investeringar (komponentbyten) med egna medel. Investeringsnivån ligger på 280 mkr. Sannolikt slipper vi lån även 2017 då vi gör en markförsäljning på Strandängen. Längre fram kommer vi behöva ta upp nya lån som en del i finansieringen av all nyproduktion.

FRAMTIDSUTSIKTER

Vi har lagt en stabil budget som pekar på ett resultat kring 80 mkr för 2017. Vi fortsätter med ett kraftfullt underhåll som ligger kring 111 mkr samt komponentbyten som bedöms till cirka 50 mkr. Detta innebär renoveringar och underhåll för 250 kronor per kvadratmeter och år vilket är en mycket hög nivå.

2017 blir både ett samarbetsår och ett jubileumsår när Vätterhem fyller 75 år. Vi ska lätta lite på gasen och verkligen kugga ihop alla delar i varandra. Vi ska bli mycket bättre på att samarbeta mellan, och inom, avdelningar. Bli ett starkt team som hjälper varandra och tillsammans kämpar för att nå våra sex mål och vår vision.

Vi kommer också lägga ner stor kraft på att bygga nya prisvärda bostäder. Ambitionen är att påbörja minst 200 bostäder, kanske upp till 300 beroende på hur vi lyckas med detaljplanerna. Vi har som mål att starta i Samset och Fagerslätt med 190 nya bostäder. Även arbetet med medarbetarundersökningen kommer att prioriteras liksom handlingsplaner för att stärka kundnöjdheten.

Under året är ambitionen att vi ska synas och verkligen visa upp vår fantastiska 75-åriga historia. En ny bok är på väg och under året ska det ske en mängd aktiviteter som är kopplade till 75-års jubileet. Vi fortsätter samarbetet med högskolorna i Jönköping och Chalmers Tekniska Högskola samt forskningsinstitutet SP. Vi ska också dra igång en bred omvärldsanalys för att fånga upp och tillvarata trender, digitaliseringens möjligheter och behovet av nya tjänster i boendet. Men som sagt, året ska präglas av samarbete och att få effekter av ett förstärkt samarbete.

Vi fortsätter också vår linje med att utveckla blandade bostadsformer i våra stadsdelar. I Råslätt inleds ett demokratiskt utvecklingsarbete tillsammans med hyresgästerna som kommer att pågå under flera år.



Avslutningsvis vill jag tacka alla hyresgäster samt alla ambitiösa och kompetenta medarbetare som gjort 2016 till ett framgångsrikt utvecklingsår, samtidigt som vi fått med oss ekonomin. Även styrelsen och vår ägare har alla bistått med att skapa de bästa förutsättningar för att kunna förvalta och utveckla Vätterhem. Ett stort tack för detta lagarbete.

Jönköping 20 februari 2017

Thorbjörn Hammerth
VD

Medarbetare/ Organisation



BÄTTRE SERVICE MED NY ARBETSROLL

Från och med 1 januari 2016 utökade Vätterhem förvaltningskontoren med tjänsten Förvaltare.

- Vi ökade bemanningen med en tjänst per område. Tjänsten har chefsansvar och innebär en avlastning för förvaltningscheferna. Vi hoppas att det bidragit till en förbättrad service gentemot våra hyresgäster genom ökad tillgänglighet och effektivitet, säger Tommy Johannesson, chef för förvaltningsavdelningen på Vätterhem.

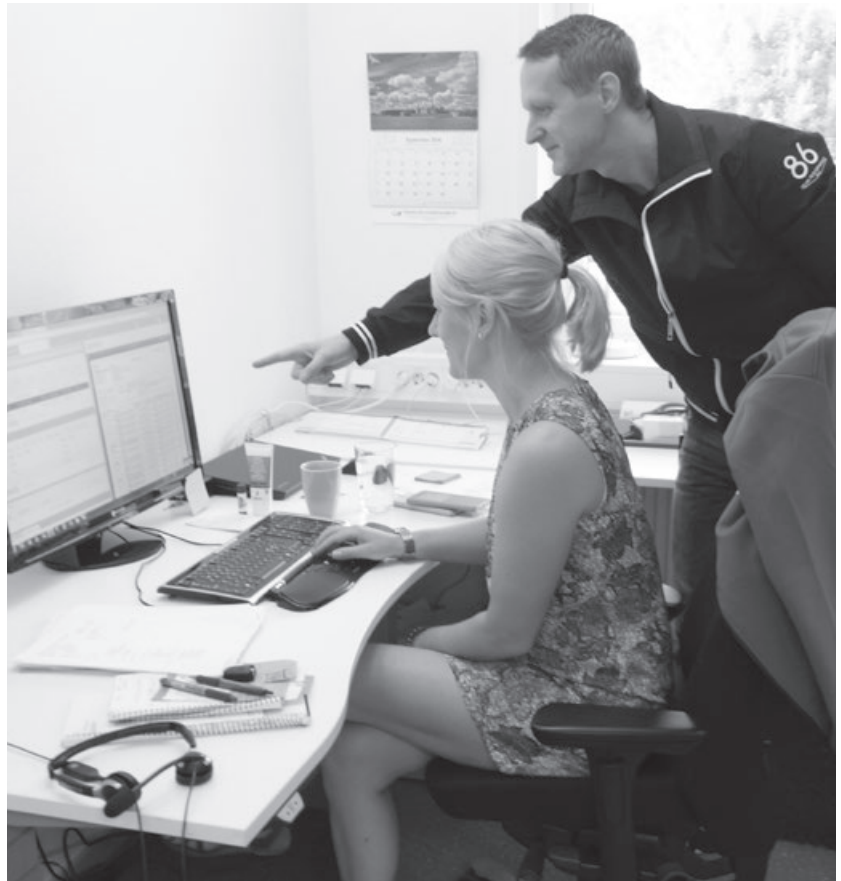
Ett viktigt syfte med den nya rollen är att få färre antal direktrapporterande per chef.

- Förvaltningscheferna har haft alldeles för många direktrapporterande. Med den nya förvaltarorganisationen får vi maximalt nio personer på en chef. Då kan vi upprätthålla en bättre coaching och styrning av medarbetarna.

UTBILDNING

De anställda som tidigare haft rollen som Kvartersvärd eller Förman fick förfrågan om att ta en ny roll som Förvaltare eller Arbetsledare.

- De som antog utmaningen gick under året en förvaltarutbildning i fyra steg. Nyrekrytering av personal pågick parallellt med att de nya förvaltarens geografiska ansvarsområden utformades, säger Tommy Johannesson.



CALLE JONSSON FÖRVALTARE PÅ VÄTTERHEM - OM ATT UTVECKLAS OCH TRIVAS I OLIKA ROLLER

Jag började jobba på Vätterhem 2001 efter att ha varit på Riksbyggen sedan 1994. Jag fick förmånen att få kliva in i en ny organisation efter att Vätterhem beslutat att driva Öxnehaga med egen personal. Tidigare hade så väl Öxnehagahem som Vätterhem haft förvaltningsavtal med Riksbyggen.

- Över en natt gick jag från att vara Vaktmästare på Riksbyggen till att bli Bovärd i Vätterhems nya lagbygge på Öxnehaga. Jag trivdes alldeles utmärkt som Bovärd på Öxnehaga, men kände någonstans 2004/2005 att jag behövde nya utmaningar!

- 2005 fick jag chansen efter att min dåvarande chef, Hasse Widell, tyckte att den nya tjänsten som Kvartersvärd på Råslätt skulle passa mig. Sagt och gjort, jag sökte tjänsten och hamnade i en ny organisation på Råslätt.

FRÅN RÅSLÄTT TILL CITY

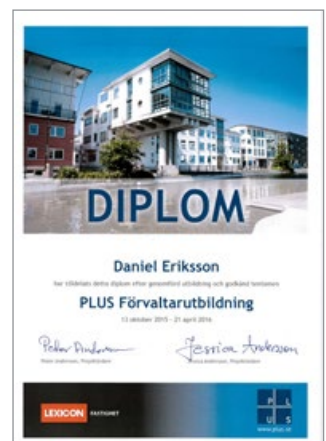
Åren på Råslätt var oerhört lärorika med allt från avflytningsbesiktningar, koloniföreningar till större renoveringsprojekt. Efter sex år på Råslätt dök det upp en tjänst som arbetsledare på City, med nästan samma frågor som på Råslätt, men ett helt annat fastighetsbestånd. Jag sökte och fick tjänsten. Efter nästan fem år där, fick jag förmånen att vara med och forma den nya tjänsten som förvaltare.

- Jag tror att detta sätt att jobba med förvaltare som blir experter på fastigheterna i sitt, geografiskt lite mindre, område verkligen kommer att märkas för hyresgästerna. Vi kommer att jobba hårt med att se till att förbättra servicen och att Vätterhem inte bara är en riktigt bra fastighetsägare, utan Sveriges bästa fastighetsägare.

VAD ÖNSKAR HYRESGÄSTERNA?

Vi har fram tills nu jobbat hårt med att framförallt gå igenom och analysera hyresgästenkäterna. Dessa ger en bra indikation om att vi är på rätt väg och vad vi måste jobba med att förbättra. Rom byggdes inte på en dag, men vi ska jobba med ständiga förbättringar och göra satsningar för att bli det bästa bostadsföretaget, både att bo och jobba hos.

- Det har varit en fantastisk resa så här långt och jag kan med handen på hjärtat säga att framtiden ser mycket spännande ut!



Som ett led i att stärkas i sin yrkesroll har **14 förvaltare** under året genomgått en ettårig certifierad förvaltarutbildning. Syftet är att stärka ledarskapet och att ge alla förvaltare samma plattform så att vi blir enhetligare i vår coaching av medarbetarna.

Utbildning



NY HÅLLBARHETSAVDELNING FÖRSTÄRKER ORGANISATIONEN

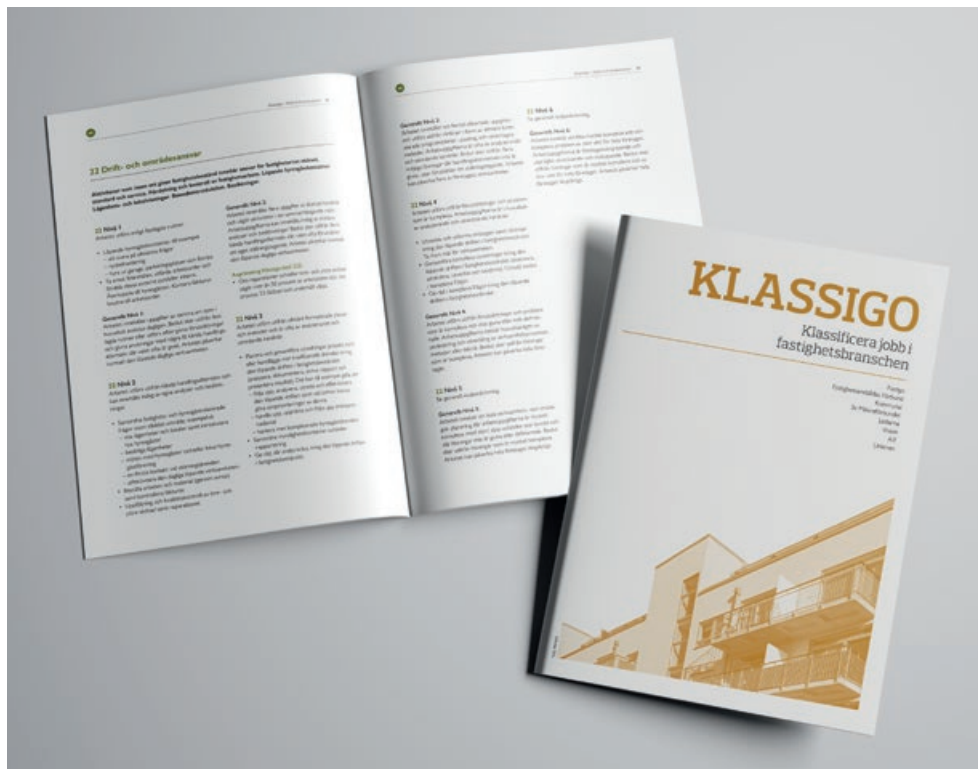
Från 1 september har Vätterhem startat en ny avdelning som ska ta ett helhetsgrepp om hållbarhetsfrågorna. Avdelningen kommer att arbeta med praktiska frågor kring integration, boinflytande och samverkan i bostadsområden, bland annat med målet att hjälpa till att stärka sysselsättningen i Vätterhems områden. Dessutom kommer avdelningen vara drivande i att systematisera arbetet med miljö, kvalitet och arbetsmiljö, samt arbeta med jämställdhetsintegration inom Vätterhem.

Avdelningen kommer samla insatser som idag är utspridda i företaget och ska fungera som en katalysator för arbetet inom Vätterhem. Som

allmännyttigt bostadsföretag tar vi vårt ansvar och vill skapa mervärden för våra hyresgäster, våra medarbetare och för hela kommunen. Vi vill också skapa förutsättningar för företaget, medarbetare och hyresgäster att agera på ett ansvarsfullt och medvetet sätt.

Vätterhem har under lång tid kombinerat affärsmässighet med samhällsnytta. Mål och resultat följs upp årligen och redovisas sedan 2009 i företagets hållbarhetsrapport. Vätterhem tar nu nästa steg i hållbarhetsarbetet genom etableringen av den nya avdelningen. Avdelningen består av fyra medarbetare, varav en arbetar halvtid i förvaltningen och halvtid på hållbarhetsavdelningen. Avdelningen är direkt underställd vd och har en representant i ledningsgruppen.

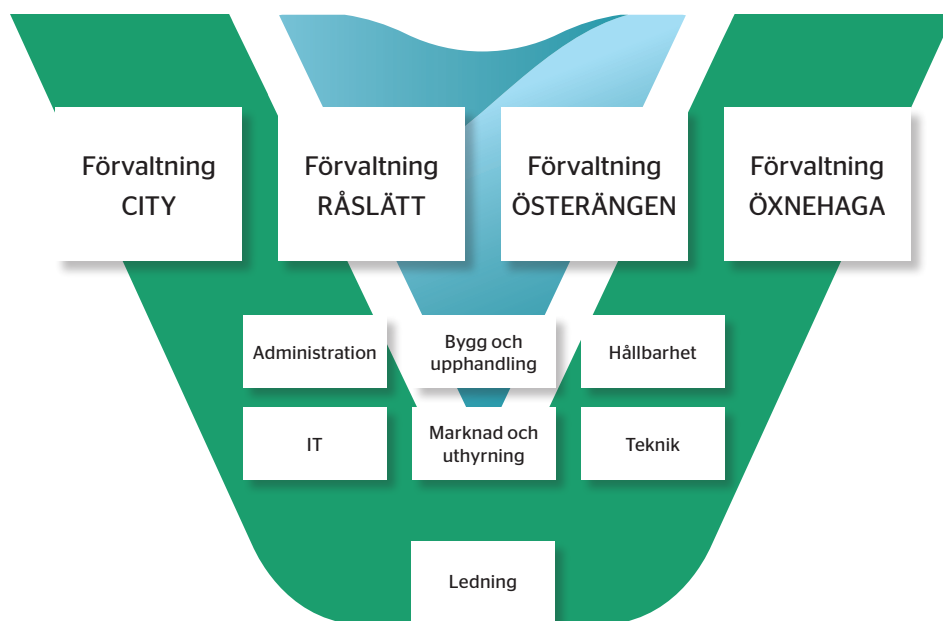
UPPDATERAD OCH FÖRTYDLIGAD LÖNEPOLICY



Fokus i den nya lönepolicyen är att prestationer ska löna sig och alla ska förstå hur de kan påverka sin lön. I och med detta har vi infört Klassigos klassificeringssystem (hela fastighetsbranschens lönestruktur) och det är numera känt i hela företaget. I samband med uppdateringen stärks också friskvårdsbidraget för att förebygga ohälsa och minska sjukfrånvaron.

För att utveckla medarbetarskapet fick alla under året en ny och uppdaterad befattningsbeskrivning. Syftet var att förtydliga rollen och få en god balans mellan befogenheter och ansvar samt betona vikten av samarbete. Befattningsbeskrivningen ska årligen ses över och diskuteras under medarbetarsamtalen.

NY ORGANISATIONSMODELL



Den nya organisationen är en omvänd pyramid. I toppen finns förvaltningen som är kärnan i verksamheten. I mitten finns specialister, som från huvudkontoret stöttar förvaltningsverksamheten. I basen finns ledningen och styrelsen. Motivet är att omvandla och decentralisera företaget. Beslut och vägval ska ske så nära våra hyresgäster och fastigheter som möjligt.

FÖRETAGSPLANEN 2016-2023 - VI SKAPAR HEM FÖR LIVET!

Vätterhems styrelse har under året faställt företagets framtida kurs för åren 2016-2023. Planen innebär blod, svett och tårar, men också mycket glädje, passion och utveckling. Visionen är inte en pappersprodukt, utan ett levande dokument som ska användas och genomföras varje dag. Det är vårt manifest; Vätterhem - Hem för livet. Här följer några korta utdrag kring de viktigaste delarna.

VISION 2023

»Vätterhem driver och utvecklar framtidens stadsdelar. Vi är det ledande bostadsföretaget i Sverige, med flest nöjda hyresgäster.«

Så ser vår vision ut som vi ska realisera 2023. Vi blir det ledande bostadsbolaget när vi uppnår våra tufft satta målsättningar. Jämförelsen sker med de 25 största SABO-företagen som har liknande mål och ambitioner.

AFFÄRSIDÉN

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. Detta är spelidén och det konkreta vi jobbar med varje dag.

VÅR VÄRDEGRUND; LUTA

Våra hörnpelare består av fyra delar:

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

UTVECKLING - vi ska fokusera på att skapa nya lösningar, våga tänka annorlunda och driva förnyelsefrågor med affärssinne.

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

ANSVAR - vi ska alltid göra vårt yttersta i vår yrkesroll och ha tydliga ansvarsområden och befogenheter, samt utveckla hållbara lösningar och produkter/tjänster som bidrar till ett bättre samhälle.

Grunden i allt företagande bygger på värderingar och en stark gemensam övertygelse. Vår värdegrund ska spegla vilka vi är och vad vi står för. Den ska hjälpa oss att veta hur vi ska agera i olika enskilda situationer.

En stark värdegrund gör också så att vi litar på att alla hjälps åt och drar åt samma håll utan en mängd detaljerade instruktioner.



TUFFA OCH MÄTBARA - MÅLSÄTTNINGARNA 2023

Ledningsprinciperna är att Vätterhem ska kännetecknas av målstyrning och ramas in av verksamhetssystemet som är vår spelplan. Våra sex mål är konkreta, mätbara, tidssatta och ska brytas ner till respektive avdelning.

Alla ska känna till målen, förstå sin roll och hur man bidrar till uppfyllelsen av målen. Detta är grunden för att nå vår vision.

MÅLSÄTTNINGAR 2023 - SÅ NÅR VI VISIONEN

1. Hyresgästnöjdhet: 90 procent
2. Medarbetarnöjdhet: 90 procent
3. Nyproduktion: 150/200 påbörjade bostäder varje år
4. Energieffektivisering: 85 kWh/m²
5. Soliditet: 23 procent
6. Fastighetsförbättringar: Produktindex 85 procent

Så ser styrelsens krav på företagsledningen ut och något som de ska utvärdera varje år.

ORGANISATIONSSTRUKTUR - MED TYDLIGT SYSTEM

Vätterhem ska kännetecknas av korta beslutsvägar och möjligheter för alla att påverka sitt jobb och företaget i stort. Målet är att bli en mönsterarbetsgivare som prioriterar medarbetarnas utveckling och fortbildning. Medarbetarenkäten ligger till grund för kontinuerliga förbättringar.

Vår företagsfilosofi bygger på att ledarskapet byggs underifrån.



Varje år gör vi en omfattande medarbetarundersökning med företaget Great Place To Work. Vi går framåt rejält och landar på ett medarbetarindex som är 78 procent. Målet är 90 procent fram till 2023. Undersökningen analyseras noggrant och åtgärder tas fram på central och lokal nivå för att förbättra verksamheten och vässa företagskulturen.

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

EKONOMI OCH FINANSIERING **- ALLTID KONTROLL**

Investeringsnivån kommer att ligga kring 300 mkr per år under perioden. Underhåll exklusive komponentbyte bedöms till 110 mkr per år. Nyproduktionen till drygt 200 nya bostäder varje år.

Resultatet ska vara kring cirka 60 mkr per år. Vätterhem ska alltid kännetecknas av en välskött ekonomi.

Finansieringen är alltid en nyckelfråga och ekonomin ska ha en särställning i bolaget. Varje kvartal görs en noggrann ekonomisk bedömning och prognos för kommande kvartal.

– Vi ska kort och gott vara bäst på låga kostnader enligt känt smålandsmanér.



Under året har vi samlat funktionerna lön, personal, ekonomi och kontor i en ny, gemensam administrativ avdelning. Det ger en samlad och mer rationell funktion, samtidigt som marknads- och uthyrningsavdelningen har renodlats.



**UT MED DET GAMLA OCH IN MED DET NYA!
NU HAR ÄVEN VI VÄTTERHEMMARE FÅTT EN
LITEN MAKEOVER, PRECIS SOM VÅRA BILAR.**



Vi har tidigare varit både gråa och gröna och det kanske inte alltid har varit helt lätt att hitta oss på gårdarna! Men nu får vi helt nya arbetskläder med en härlig blå färg, som förhoppningsvis gör det lättare att hitta oss.

PREMIÄR FÖR NYA FORDONSLOOKEN!

Vår nya grafiska profil och logotyp syns nu mer och mer runt om i våra bostadsområden. I somras rullade den första omstripade bilen ut på Jönköpings gator. Har du ännu inte sett någon av våra bilar, så får du chansen nu. Hoppas att du känner igen oss nästa gång vi rullar förbi!

FÖRFINAD LOGOTYP

Den uppmärksamme kanske redan upptäckt att vi arbetat fram en ny logotyp. Eller kanske rättare gjort en moderniserad version av vår klassiska logotyp. I slutet av 1970-talet designade Ove Engström »baljan« åt Stiftelsen Bostadshus, idag Vätterhem. Utgångspunkten då var naturen; Vättern samt de grönskande och böljande höjderna, båda element som är ett signum för Jönköping. I den nya logotypen har vågorna mjukats upp och vattnet skiftar i blåa toner. De mjuka vågorna återkommer i de gröna höjdernas kullar.

Med logotypen följer även vår nya slogan: Hem för livet. I vanliga fall anlitar företag en reklambyrå som arbetar fram en ny slogan, som ska beskriva det företag som står för i bara 2-3 ord. Problemet är att externa parter sällan känner till företaget så väl som dess medarbetare gör. Därför var valet enkelt: Vätterhems slogan skulle tas fram av de som känner företaget bäst, medarbetarna. En slogantävling utlystes och hela 190 bidrag lämnades in. Vinnare blev Hem för livet. Kort, kärnfullt och med tolkningsutrymme att gälla både hem för hela livet och hem för allt som livet har att bjuda på.

VÄTTERN OCH HÖJDERNA GER AVTRYCK

Färg och form i övrigt material är hämtat från logotypen. Vågorna har tagit plats och gett form åt två grafiska element som även de symboliserar Vättern och höjderna med sin grönska i vårt grafiska uttryck.



Under året har vi renoverat flera av våra egna lokaler. Kundmottagningsutrymmen på Klostergatan har förbättrats och förvaltningskontoret på Österhängen har renoverats. I vår driftscentral på Öxnehaga har vi byggt om och skapat nya arbetsplatser. I arbetet ingick även nytt skyltprogram och ett antal nya konferensrum på Klostergatan.



Ledningsgruppen har inlett ett ettårigt utbildningsprogram inom ledarskap och styrning.

Syftet är att utveckla ledarskapet och att skapa ett mer decentraliserat och teambaserat ledarskap. Som en del i detta har vi tagit fram en ledarskapsmanual där våra mål, principer och värderingar finns beskrivna.

I SEPTEMBER KLIPPTES BANDET PÅ ÖSTERÄNGEN

Den 21 september var det invigning av vårt nya förvaltningskontor på Österängen. Kontoret på Birger Jarlsgatan 12 byggdes till för att skapa bättre ytor och kunna erbjuda våra hyresgäster god service och hög tillgänglighet. Tillbyggnaden

har både förbättrat arbetsmiljön för våra anställda och leverantörer samtidigt som vi har ökat kundnyttan med ny reception och entré.



60 bovärdar på utbildning.

Under året har inte mindre än 60 bovärdar inlett sin bovärdsutbildning. Det är en ettårig internutbildning. En intern ettårig utbildning som beskriver jobbets delar, skötselnivåer, befogenheter och ansvar, värdegrund, bemötande med mera. Utbildningen ger också möjlighet till kunskapsutbyte mellan bovärdar från olika områden. Syftet är att skapa en standard som alla känner till och förhåller sig till.

Bygg och fastigheter





Strandängen etapp 2

VÄTTERHEM OCH TOSITO I UNIKT SAMARBETE OM MINST 1000 NYA BOSTÄDER

– Tillsammans med Tosito vill vi utveckla en levande stadsdel med sociala ytor, verksamheter och förskolor. Och inte minst 1000 moderna hem, utöver de 200 som redan är i byggnation, med en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter inom Strandängen, säger Vätterhems VD Thorbjörn Hammerth.

Idag finns ingen detaljplan för etapp 2 för området utan målet är att tillsammans med Tosito utveckla planen och därmed få möjlighet att sälja mark för bostadsutveckling. Det i sin tur kan frigöra kapital för nyinvesteringar och samtidigt bli en garanti för att området blir färdigbyggt inom sex år.

– Vi har sökt efter rätt samarbetspartner – någon med kompetens och erfarenhet. Någon med lokal förankring och som har visat prov på liknande stadsdelsutveckling. Tosito har precis detta. Vi prioriterar också en partner som har långsiktiga ambitioner. Det ska bli härligt att utmana och sporra varandra, säger Hammerth.

LÄRORIKT OCH KUL

Visionen för Strandängen är att åstadkomma en stadsdel där kultur, mångfald, hållbarhet och ser-

vice ska spela framträdande roller.

Området ska också knyta an till det historiska arvet och stadsdelen marknadsföras utifrån tradition och modernitet.

– Det är ett idealiskt samarbete. Båda parter kommer att gå stärkta på kunskap efter det här. Vi har en bra kemi och kompletterar varandra väl. Vi kommer att få jobba hårt, men vi ska ha kul också. Tillsammans tar vi ansvar för helheten och skapar något efterlängtat och vackert, säger Tommy Fritz, vd på Tosito.

PLANERAD BYGGSTART 2017

– Vi tror på stadsdelar som bjuder på en blandning av moderna bostäder med olika ägandeformer. Hyresrätter ska kunna samsas med bostadsrätter i samma kvarter. Det skapar en valfrihet och en bostadsmix som motsvarar framtidens krav, säger Thorbjörn Hammerth. Den gemensamt framtagna detaljplanen för området ska ha vunnit laga kraft våren 2018 och byggnationen är planerad att påbörjas våren 2018, för att vara färdigbyggt senast 2023. Av de 1 000 planerade bostäderna ska 300 bli bostadsrätter.

Blandning av moderna bostäder med olika ägandeformer. Hyresrätter ska kunna samsas med bostadsrätter i samma kvarter. Det skapar en valfrihet och bostadsmix som motsvarar framtidens krav.

UNIKT SAMARBETE

VÅR AFFÄRSIDÉ BYGGER PÅ ATT VI SKA ÄGA, FÖRVALTA OCH UTVECKLA ATTRAKTIVA BOSTÄDER FÖR ALLA



Radhusen, Ormhuset och Kultur- och Gatuhuset i samverkan. Etapp 1, byggnation av Jönköpings nya stadsdel, Strandängen.

Attraktiva stadsdelar för alla. En av de viktigaste faktorerna för att lyckas med det är att skapa dynamik. Till exempel genom att våra stadsdelar ska erbjuda olika upplåtelseformer; hyresrätter, bostadsrätter, radhus och villor med äganderätt. Vidare vill vi aktivt stimulera kommunikationer, modern service och hållbart byggande.

När vi bygger nytt tar vi hänsyn till miljöegenskaper i byggnadens hela livscykel, från byggande till rivning. Bland annat genom ett digitalt system som kontrollerar att alla ingående material i huset är säkra både för människa och miljö. Vi ser dessutom till att bygga på ett sätt som minimerar byggnadens energiförbrukning och skapar ett trevligt inomhusklimat.

För att främja sysselsättning och hjälpa människor närmare arbetsmarknaden har vi erbjudit långtidsarbetslösa praktikplatser i byggprojektet. På det här sättet bidrar ditt framtida

boende till att personer som står långt ifrån arbetsmarknaden får ovärderlig arbetslivserfarenhet.

När vi nu tar steget och bygger Radhusen Strandängen, gör vi det med erfarenheten av många års bostadsutveckling i ryggen. Vi vet hur vi bygger för framtiden med miljön som ledstjärna. Vi vet vilka krav som ställs på materialval för en modern, hög standard. Och vi vet hur vi bygger för att göra underhållet effektivt i många år framöver. Nu är det ju inte vi som ska förvalta och underhålla Radhusen Strandängen, utan de som väljer att köpa här. Men vi är säkra på att de kommer att uppskatta byggsmartheten som vi står för. Ett modernt boende ska ju, förutom att hålla hög kvalitet i materialvalen - från golv till tak och från stomme till detalj - också vara enkelt att bo och leva i.





BOSTADSBOLAGET I DETALJPLANERINGEN – ÖXNEHAGAMODELLEN

I syfte att avlasta kommunens arbetsbörda med planarbeten har Vätterhem erbjudit sig att, i samverkan med Jönköpings kommun, driva egna detaljplaner när dessa är relativt okomplicerade. Utvecklingen av kvarteret Spädbarnet i Öxnehaga är en sådan detaljplan, där vi som företag anlitar planarkitekter och självständigt tar fram planförslag och beskrivningar för detaljplanen.

Gränssnittet mellan oss och kommunen är fastställt i en arbetsprocess, kring vem som gör vad. Genom denna avlastning kan vi påverka planens utformning och anpassa planen efter bebyggelsen. Vår ambition är också att planarbetet ska gå snabbare när vi avlastar kommunen.

Projektet ska innehålla både hyresrätter och bostadsrätter. Det blir första gången Vätterhem både bygger och säljer bostadsrätter. Överskottet från bostadsrätterna används för nyproduktion av hyresrätter.

Samarbetet mellan Vätterhem och Jönköpings kommun utvecklar båda parter och innebär ett lärande från båda håll. Vår ambition är också att fortsätta att hjälpa kommunen med planarbetet och på detta sätt skapa flexibla detaljplaner och planer som tar hänsyn till ett långsiktigt bra ägande. Genom samarbete med externa planarkitekter kan vi bidra till att kommunen hinner med fler planer.



INTEGRATION OCH STADSDELS- UTVECKLING RÅSLÄTT

Råslätt är Jönköpings största bostadsområde med över 2 400 hyreslägenheter. Området står inför stora nyinvesteringar i en ny vårdcentral, många nya bostäder samt renovering av befintliga fastigheter som gäller tak, fasader och fönster. I området finns 30 huskroppar.

I samband med dessa åtgärder ska vi skapa en bred och fördjupad process med våra hyresgäster för att öka boinflytandet och vidareutveckla Råslätt, där ingen ska tvingas flytta i samband med renoveringar och nyproduktion.

Målet är att skapa ännu mer engagemang och bidra till att stärka sysselsättningen i områ-

det, stärka skolresultaten och utforma framtidens hållbara stadsdel med många gröna inslag. Råslätt ska bli en eko-stadsdel där mångfalden är en styrka och lockar till sig arbetsplatser och företag.

Vi vill genom bostadsutvecklingen också skapa en blandad stadsdel där det finns olika upplåtelseformer sida vid sida. Även detaljhandeln i området ska utvecklas med sitt unika sortiment. Råslätt har i många omgångar varit Sveriges mest lyckosamma miljonprogramområde och dessa traditioner tar vi med oss in i utvecklingsarbetet som kommer att pågå under sju år.

VÄTTERHEM VIDAREUTVECKLAR RÅSLÄTT

Tre viktiga, parallella utvecklingsriktningar för Råslätt:

ETT

Investeringarna i nya vårdcentralen (region Jönköpings län) och stimulans av nya bostäder (Jönköpings kommun).

– Det är investeringar som vi på Vätterhem välkomnar, men som vi egentligen inte är direkt involverade i. Konsekvensen för oss är att den gamla vårdcentralens lokaler blir lediga och kommer att rustas upp och blir nya bostäder. Kanske trygghetsboende, student- eller ung-

domsbostäder. Även lokalerna för folktandvården blir tomma. De kommer antingen att rivas eller rustas upp. På platsen ska det bli bostäder och lokaler för t.ex. föreningar, verksamheter, affärer och kontor.

– Vi ser stora möjligheter att bygga nya bostäder. Inte för att förtäta Råslätt, det ska fortfarande var ett grönt område, men det finns ytor som skulle kunna bli intressanta för nya bostäder, t.ex. ovanpå befintliga garageytor. Där vill vi kunna komplettera med bostadsrätter och eget ägande. Vi ska också försöka köpa till mer mark som vi kan bygga på. Målet är att komplet-

tera och skapa en mer varierad stadsdel med blandade upplåtelseformer. Våra satsningar kommer också att sammanfalla med utvecklingen av Södra Munksjön, där vår ambition är att »koppla ihop« Råslätt med staden.

TVÅ

Renovering av befintliga fastigheter.

- Vi har en omfattande renoveringsplan för Råslätt som inbegriper fönster, tak och fasader. Renoveringen tar sikte på att ge Råslätt en modernare stadsbild. Kanske genom att låta glas ersätta vissa betongkonstruktioner i fasaderna. Det här är en viktig satsning och här vill vi att alla hyresgäster är med och påverkar, tycker till och ger uppslag till hur vi ska göra för att skapa en stadsbild på Råslätt som de känner sig hemma i. Och vi ska såklart göra det i sann Vätterhem-anda som ger normala hyresnivåer där alla kan bo kvar. Inget annat gäller. Vätterhem har investerat för cirka en miljard kronor i Råslätt i samband med stamrenoveringen, bytet från el till fjärrvärme samt takrenoveringar och gårdsmiljöer utan att chockhöja några hyror. Denna inriktning ska fortsätta, säger Thorbjörn Hammerth.

TRE

Råslätt ska bli en riktig »Ekostad« med integration som honnörsord. Satsningar på solceller, odlingar, gröna ytor, fordonspool med mera fortsätter.

- Det är hållbarhetsavdelningen på Vätterhem som ska driva dessa processer tillsammans med hyresgästerna, något som ger ett lärande från båda håll. I alla våra upphandlingar ska vi till exempel se till att matcha ihop de som ännu inte har kommit in på arbetsmarknaden, med företag som är i behov av denna kompetens. Nyckelordet är tillsammans. Vätterhem, alla som bor på Råslätt, föreningar och organisationer ska dra åt samma håll och jobba vidare med de positiva processer och goda krafter som kännetecknar Råslätt.

Visionerna finns alltså. Nästa steg är att de boende på Råslätt ska medverka och påverka:

-Hyresgäster kommer att bjudas in till ett stormöte. Där kommer vi att berättar mer och vill bjuda in till dialog om viktiga utvecklingsfrågor. Alla som bor på Råslätt ska känna att de är med i processen. För det är en rolig och enormt stimulerande tid vi har framför oss på Råslätt, avslutar Thorbjörn Hammerth.



På Österängen pågår arbete med att erbjuda en bostadsrättsutvecklare att bygga nya bostadsrätter i stadsdelen. Vi analyserar olika tomter och lägen. Målet är att få mer blandade upplåtelseformer i våra områden och bidra med mervärden i vår stadsdel. Detta kan också stärka integrationen i stadsdelen.





MINST 150 NYA LÄGENHETER PER ÅR – NU BYGGER VI NYTT IGEN

Vätterhem bygger nya bostäder på flera områden under det kommande året. Henrik Möller, byggchef på Vätterhem, talar om en höjd ambitionsnivå för nybyggnation:

- Vi höjer takten. Vi vill starta upp minst 150 nya lägenheter per år de kommande åren. Både på nya markområden och genom förtätning av befintliga stadsdelar. Han beskriver ett brett spektrum av idéer till nya bostäder.

- Vi vill åstadkomma en blandad byggnation såväl när det kommer till byggnadernas utseende som till upplåtelseform; alltså hyresrätt, bostadsrätt eller eget ägande. Vi tror att variation och mångfald skapar intressanta och livskraftiga stadsdelar där folk vill bo. Rent geografiskt är spannet också stort:

- Alla fastighetsbolag vill bygga så centralt som möjligt, men som långsiktigt förvaltande

bostadsbolag i kommunen, måste vi vara engagerade på fler ställen än bara i citynära lägen. Jag tror mycket på nybyggnation i och i anslutning till våra redan etablerade områden, men ser också möjligheter att hitta nya områden där vi kan etablera verksamhet.

FÖRSTA RÖKFRIA Huset

Tittar vi specifikt på aktuella projekt är givetvis Strandängen intressant.

- Sommaren 2016 startade vi upp byggnationen av Kultur- och Gatuhuset. Nio hus med totalt 129 lägenheter. Framförallt tvåor och treor. Inflyttning en sker efterhand som husen blir klara, med start någon gång under våren 2017. Noterbart är att vi kommer erbjuda vårt första helt rökfria hus här, berättar Henrik.



SMÅ STADSLÄGENHETER PÅ SÖDER

Vänder vi blickarna mot centrum så finns ett aktuellt projekt på Klostergatan.

Med byggstart 2016 ska 12 mindre lägenheter (1:or och 2:or) byggas vid Agnes minne, med inflyttning under sommar/höst 2017. Ungefär samtidigt startar också en byggnation på Ekhagen.

48 nya lägenheter precis intill Järabacken. Åtta hus med sex lägenheter i varje. Storleken på lägenheterna varierar från ettor till fyror. Husen

liknar dem som vi uppförde i Tenhult 2013. Inflyttning beräknas till vinter/vår 2017/2018.

Mycket nytt på gång alltså. Och det slutar inte där.

– Vi tittar på flera intressanta projekt- och är noga med att hitta förslag som kompletterar och utvecklar våra stadsdelar. Vi kommer att vara en aktör som tillför nya bostäder under många år framöver, avslutar Henrik Möller



Ett omfattande arbete har inletts kring hur vi ska utveckla vår byggherreprocess internt. Alla avdelningar är involverade och den nya processen ska bli färdig under våren 2017. Målet är intern effektivitet och att skapa bostäder som både är prisvärda och bidrar till stadsdelens attraktivitet.



TRYGGHETSBOENDE - FÖR DIG ÖVER 70 SOM VÄRDESÄTTER GEMENSKAP OCH TRYGGHET

Från den 1 november 2016 erbjuder Vätterhem en ny boendeform - trygghetsboende.

Trygghetsboende hos Vätterhem är en boendeform för de som är 70 år eller äldre. Här får du möjlighet att bo i en vanlig hyresbostad med särskilt fokus på trygghet och gemenskap. Fastigheten har förstärkt säkerhet i form av kod-lås till entrédörrar med mera. Boendet erbjuder även en större gemenskap med gemensamhetsytor och dagliga aktiviteter. Huset och lägenheterna är tillgänglighetsanpassade. Det betyder att om de boende en dag behöver hjälpmedel som rullator eller rullstol så är t.ex. dörrposterna tillräckligt breda.

Ett trygghetsboende innebär att hyresgästen bor i en vanlig lägenhet och sköter om sitt hem. Men i boendet finns det gemensamma ytor som t.ex. TV-rum, samlingsrum och aktivitetsrum. Varje trygghetsboende har en matsal där mat kan serveras från restaurang i eller från närliggande fastigheter. Boendet är under vardagar bemannat av en trygghetsvård, som är anställd

av socialförvaltningen. Trygghetsvärden anordnar dagligen frivilliga aktiviteter för de boende. Det kan handla om friskvård, utflykter, filmvisningar, föredrag, datorkörkort med mera.

Utöver trygghetsvärden finns alltid Vätterhems bovård som sköter det praktiska runt fastigheten, så som trädgårdsskötsel, städning, reparationer och felanmälan.

FLER TRYGGHETSBOENDEN

Vätterhem ska under de kommande åren utveckla flera trygghetsboenden i Jönköping, eftersom efterfrågan av trygga och bemannade boendeformer växer. Ett trygghetsboende kan utgöra hela, eller delar av, en fastighet.

För närvarande erbjuder Vätterhem trygghetsboende på Öxnehaga med adress Oxhagsgatan 7-19. Trygghetsboendet består av totalt 28 lägenheter i storlekarna 2 till 3 rum och kök.

Vi planerar för fler trygghetsboenden i framtiden.

Kunder





NÖJDARE HYRESGÄSTER! REKORDNOTERING I ÅRETS HYRESGÄSTENKÄT.

Återigen nådde Vätterhem rekordnivåer för kundnöjdheten – serviceindex steg 2016 från 87,4 % till 87,8 %. Serviceindex handlar om att hyresgästerna känner sig trygga och får ett bra bemötande, att det är rent och snyggt i allmänna utrymmen och att de får hjälp när det behövs. Undersökningen 2016 visar att Vätterhem generellt har blivit bättre på att bemöta hyresgästerna i olika situationer och hantera felanmälningar.

Våra hyresgäster trivs oavsett vilket område de bor i, man trivs med sitt boende – närmare 95 % uppger att de trivs med sin lägenhet och allmänna utrymmen. Lika många är nöjda med bemötandet från sin bovärd. 94,3 % skulle rekommendera Vätterhem som hyresvärd.

– Vi är otroligt stolta och tacksamma för de fina resultaten, säger Thorbjörn Hammerth, Vätterhems vd och fortsätter:

– Personalens engagemang är fantastiskt! Det är roligt att se att vårt interna arbete med medvetna utbildningsinsatser och omorganiseringen vi genomfört 2016 återspeglas i hyresgäs-

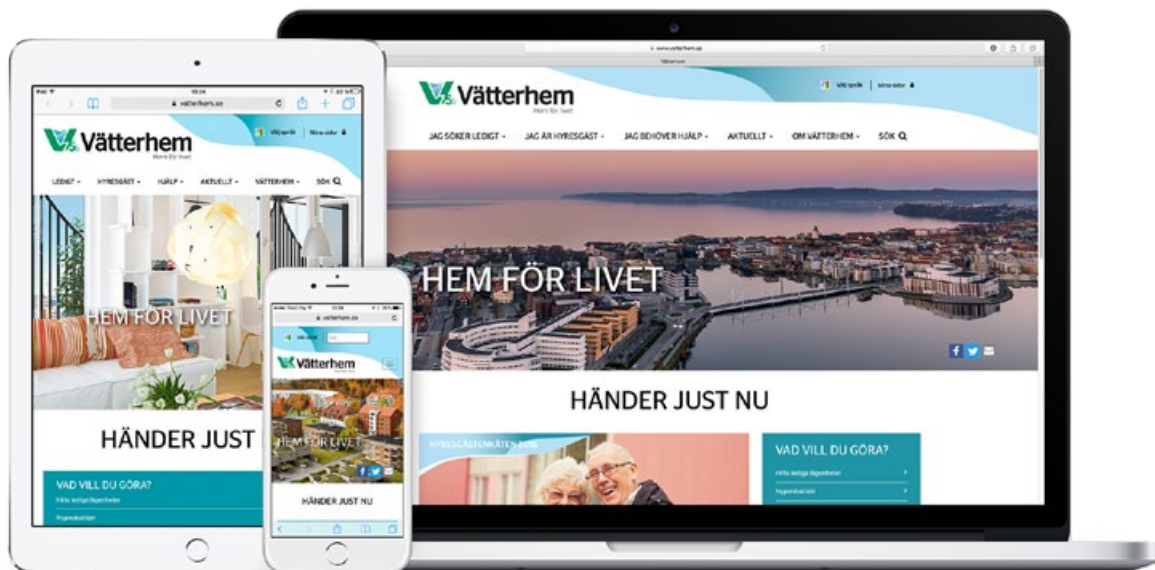
ternas trivsel. Ett riktigt positivt resultat är också att Råslätt tar ett stort kliv framåt och får väldigt fina omdömen när det gäller trygghet, allmänna utrymmen och utemiljö samt hantering av felanmälan.

NYTT STUDENTREKORD

Hyresgästenkäten distribuerades till hälften av Vätterhems hushåll. 63 % av dem besvarade enkäten och nytt rekord sattes när det gäller studenterna. Närmare 38 % besvarade enkäten.

Utifrån resultatet arbetar vi nu med att upprätta handlingsplaner för vårt fortsatta arbete med ständig förbättring t.ex. kring information om städning och utrustning av tvättstugor, temperaturen/komforten vintertid samt ljud- och trafikmiljön i närområdet. Vi jobbar också vidare med att utveckla "Mina sidor" och förtydliga informationen om lägenhetssökning via vår nya hemsida. På kommande bomöten och gårdsträffar kommer vi att berätta mer om områdets resultat och planerade åtgärder på respektive område.





HITTA HEM PÅ VÄTTERHEMS NYA WEBBPLATS

Vi vet inte hur många gånger vi har fått frågan hur man loggar in på vår hemsida för att kunna se sin ansökan och söka lägenheter. Svaret har alltid varit detsamma - »det går tyvärr inte«.

Det har länge funnits en önskan från våra sökande och hyresgäster om en hemsida där de enkelt kan hitta information kring sitt boende, se sin ansökan samt vilka lägenheter som finns lediga, något som blev verklighet när vi lanserade vår nya hemsida våren 2016. Under Mina sidor kan hyresgästerna exempelvis se sina avier, sin förbrukning och göra en felanmälan. Dessa funktioner kommer att underlätta vardagen för de boende.

Syftet med den nya hemsidan är att öka tydligheten och hyresgästernas delaktighet i uthyrningsprocessen. Alla lägenheter publiceras på hemsidan och det är enkelt att anmäla sitt intresse för en ledig bostad. De sökande kan alltså själva påverka sitt lägenhetssökande över nätet, utan att vara hänvisande till våra öppettider.

Inför lanseringen genomfördes ett noggrant bakgrundsarbete genom intervjuer med såväl bostadssökande som hyresgäster. Detta arbete resulterade i en så kallad effektkarta och en prototyp för den kommande hemsidan. Användartester av prototypen har utförts för att säkerställa användarvänligheten. Under hösten 2016 genomfördes också en omfattande fotografering av hela vårt fastighetsbestånd för

att ge de bostadssökande en bättre bild av de lägenheter som finns lediga.

ANSÖK OM BOSTAD

För att kunna söka bostad via hemsidan måste de bostadssökande först göra en komplett ansökan via hemsidan. I den anger de sökande bl.a. storlek på bostad och vilket område de är intresserade av, så att vi sedan kan skicka "matchningsmail". Ett "matchningsmail" skickas automatiskt så snart en lägenhet som uppfyller önskemålen publiceras.

KÖPOÄNG

Vi har fyra olika köer där de sökande kan samla poäng. De är lägenhetskö, studentkö, fordonsplats och för de som söker lokal finns även förråd och smålokaler. För varje dag med en ansökan samlar de sökande köpoäng för den eller de köer de står i. Tilldelning sker sedan till den med flest köpoäng, under förutsättning att denne uppfyller

Vätterhems nya grundkrav, som presenteras i det nya uthyrningsregelverket som börjat gälla i början av 2016.

En ansökan hos Vätterhem gäller i ett år. Inom det året måste de sökande någon gång logga in på Mina Sidor för att inte förlora sina köpoäng. Vid varje inloggning förlängs ansökan med tolv månader. En ansökan kan också förnyas genom besök på huvudkontoret eller ett telefonsamtal till oss.



Banervägen 12	
Lägenhetstorg	Torget
Storlek	2 rum och kök
Yta	60 kvm
Hyra	4 653kr
Våning	8
Område	Österängen
Sista anmälningssdag	2017-02-28
Ledig fr.o.m	2017-06-01
Köpoäng plats 5	1132

Vätterhems nuvarande hyresgäster får automatiskt en köpoäng per dag från den dagen de flyttade in i sin nuvarande lägenhet. Vid en lägenhetsansökan tilldelas de sökande två köpoäng per dag från ansökningstillfället. Det finns inget aktivitetskrav för hyresgäster så länge de bor hos oss, utan det börjar först gälla om de flyttar från våra lägenheter.

FYRA ENKLA STEG

Uthyrningsprocessen är uppdelad i fyra enkla steg.

1. Publicering. Efter att en lägenhet sägs upp publiceras den på en marknadsplats på hemsidan. På marknadsplatsen kan de sökande se information om alla lediga lägenheter såsom när de är lediga, lägenhetens utrustning och information om närområdet.

2. Intresseanmälan. När de hittar en lägenhet som de tycker om gör de en så kallad intresseanmälan efter att de har loggat in på Mina Sidor. Lägenheterna ligger oftast publicerade i ett bestämt antal dagar och under den tiden kan alla som är intresserade göra sin egen intresseanmälan.

3. Erbjudande. När tiden för anmälan har gått ut kommer vårt system att sortera alla intresseanmälningar i köpoängsordning, från flest till minst antal poäng. De fem sökande med flest köpoäng får sedan ett erbjudande om visning av lägenheten, förutsatt att de uppfyller Vätterhems krav angående skulder och betalningsanmärkningar.

4. Tilldelning. Efter visningen tackar de ja eller nej till erbjudandet på Mina Sidor och Vätterhem kontakter sedan den kund som tilldelas lägenheten. Innan avtal skrivs ska den sökande som blivit tilldelad lägenheten kunna styrka sin inkomst med relevanta dokument, exempelvis arbetsgivarintyg och lönespecifikationer om de jobbar, eller intyg från CSN om de studerar. Vätterhem kontrollerar även boendereferenser i detta steg.

LÄGENHET DIREKT (LOTTNING)

För lägenheter där inflyttningsdatumet är väldigt nära inpå, visas de i en egen kö som vi kallar Direkt (Lottning). Dessa lägenheter publiceras vid

ett bestämt klockslag och veckodag och ligger publicerade i 24 timmar. Under denna tid kan de som är intresserade av lägenheten göra en intresseanmälan. När de 24 timmarna har gått plockas lägenheten ner och tilldelningen sker då, till skillnad från våra »vanliga« lägenheter, via lottning, vilket innebär att alla kunder som uppfyller Vätterhems grundkrav har lika stor chans att få lägenheten.

MINA SIDOR FÖR HYRESGÄSTER

För hyresgäster blir Mina Sidor så mycket mer än bara att söka ny bostad. När de är inloggade kan de bland annat se sina avtal, betalningar och förbrukning. Hyresgästerna kan göra eventuell felanmälan och beroende på vilket tvättbokningssystem de har idag kan de även ha möjlighet att boka tvättid via Mina Sidor.





Sociala kriterier vid upphandlingar. Som en stor organisation med många upphandlingar, försöker vi ställa krav på våra leverantörer, att erbjuda personer som står utanför arbetsmarknaden ett jobb som de har kompetens för. Först ur var ett lyckosamt projekt på Strandängen som vi kallar Framtidsbyggarna och som genomfördes tillsammans med Skanska och Arbetsförmedlingen.





Lokalutveckling i fokus. Renoveringar har genomförts på Söder, Österängen, Råslätt och Öxnehaga. Bland spännande nytillskott märks bland annat Sushi 036 på Torpa och Intense Gym på Österängen. Även en översyn av våra centrumanläggningar har gjorts.

JUBILEUMSBOKEN - VÄTTERHEM 75

Det ärofyllda uppdraget att författa vår 75-årsbok gick till författaren Erik Lindfelt som emellanåt även skriver för oss i Vi i Vätterhem. Erik arbetar som frilansjournalist och är bosatt i Jönköping. Tidigare har han bland annat arbetat som bibliotekschef i Jönköpings kommun samt undervisat i journalistik vid Jönköpings universitet, Dramatiska institutet med flera. Erik har även arbetat mycket inom radio, bl.a. som riksreporter för Ekot, lokalnyhets- och aktualitetsreporter för

P4 samt nyhetsreporter, sändningsledare och nyhetschef på Radio Jönköping. Erik har tidigare både skrivit och medverkat i flera böcker bland annat Närma - en diktbildbok.

Boken kommer att bestå av totalt åtta kapitel - ett för varje årtionde - där Vätterhems historia vävs ihop med övrig nutidshistoria. Varje kapitel kommer beskriva både världshändelser, Svergehändelser och Vätterhemhändelser.





NYPRODUKTIONER VÄCKER INTRESSE - ENKÄT GER BESKED OM ÖNSKEMÅLEN

När vi bygger nytt är det viktigt att vi vet vad hyresgästerna vill ha. Med anledning av det genomfördes under 2016 en marknadsundersökning inför vårt kommande projekt på Samset. Undersökningen skickades ut till alla som finns registrerade i vår bostadskö och har angivit en mailadress.

Närmare 80 % av de som deltog i undersökningen visade intresse för ett nyproducerat boende. Att det f.n. är ett högt tryck på efterfrågan när det gäller lägenheter, visade sig också i undersökningen. En av tre angav att de var i akut behov av bostad och lika många var intresserade av att flytta inom ett år. På frågan om önskad storlek på lägenheten visade det sig att det är främst mindre bostäder som är intressanta, dvs 2 till 3 rum och kök. Frågor ställdes även kring lägenheterna, huset och närområdet. Balkong, diskmaskin, tvättmaskin och bredband visade

sig vara avgörande faktorer vid val av bostad. Torktumlare, stora förrådsutrymmen och säkerhet såsom säkerhetsdörr, porttelefon, larm och låssystem stod också högt på önskelistan. Närhet till kollektivtrafik, egen parkeringsplats och närservice som matbutik, apotek, bageri/café/fik är ett måste. Cykelförvaring, återvinningsstation samt säkra gång- och cykelvägar värderades också högt.

Resultatet från undersökningen kommer att finnas med i byggprocessen och vi ska försöka bygga nya bostäder med utgångspunkt från resultaten i den här undersökningen, liksom från resultaten från de fokusgrupper som genomförs inför byggnationen på Öxnehaga.





FORSKNINGSPROJEKT OM HÅLLBARA TRANSPORTER

En fordonspool bland Vätterhems hyresgäster är en nysatsning som ska prövas på Strandängen. Tanken med projektet är att testa nyskapande lösningar för att minska trängseln och miljöpåverkan från transporter.

I poolen kommer det finnas elcyklar, el-lådcyklar samt elbilar av varierande storlek. På så sätt får de boende tillgång till en mängd olika fordon utan att själva behöva äga dem – det som ofta kallas cirkulär ekonomi eller delad ekonomi. I projektet undersöks i vilken utsträckning tillgången till en varierad uppsättning poolfordon,

tillsammans med en attraktiv kollektivtrafik, kan minska bilägandet och bilanvändning bland Jönköpingsbor.

Förutom Strandängen innefattar projektet även Munksjö fabriksområde. Där kommer pool-lösningen provas i en mer central miljö för att undersöka hur poollösningar behöver anpassas till olika förhållanden.

I projektet ingår förutom Vätterhem även Energikontor Norra Småland, VTI, Energimyndigheten, Trafikverket, Tolust, Jönköpings kommun, Abloc och Riksbyggen.

Ekonomi och utveckling



Ny ledarskapsmanual som sammanfattar våra ledarskapsmål, principer, värdegrund kring hur vi jobbar och samarbetar internt har fastställts. Här finns inspiration för hur gott ledarskap på Vätterhem ska se ut, hur vi lyfter medarbetare, arbetar utifrån tydliga roller samt formulerar och jobbar mot gemensamma mål.

Nya resultatmallar har upprättats för samtliga chefer. Motivet är att öka den ekonomiska medvetenheten, skapa tillgänglighet till ekonomisystemet och snabbt kunna få tillgång till sin ekonomiska ställning.



JÖNKÖPINGS LÄNS MEST FRAMGÅNGSRIKA KLIMATARBETE - VÄTTERHEM TILLDELADES KLIMATPRISET 2016

Vätterhem tilldelas klimatpriset 2016 för vårt överskådliga sätt att presentera för hyresgästerna deras el- och varmvattenförbrukning på TV-portalen. Juryns motivering:

"Genom att synliggöra hushållens energi- och varmvattenförbrukning på ett lättillgängligt, innovativt och motiverande sätt ökar medvetenheten för en klimatsmart vardag. Satsningarna har minskat resursanvändningen och fortsätter berika många människor genom samtal om hållbarhet, där vardagen händer."

Klimatpriset är Klimatrådets pris och har delats ut sedan 2012 till den aktör inom Jönköpings län som bäst bidragit till visionen om att Jönköpings län ska producera mer energi än det förbrukar år 2050.

De som verkligen gör skillnad är våra hyresgäster som genom de hjälpmedel vi tillhandahåller bidrar till vårt framgångsrika arbete med energieffektiviseringar. Vi delar det här priset med alla våra fantastiska hyresgäster.

Sedan vi införde individuell mätning och debitering av el och varmvatten i våra fastigheter har varmvattenförbrukningen minskat med ca 25 % och elförbrukningen med ca 50 %.



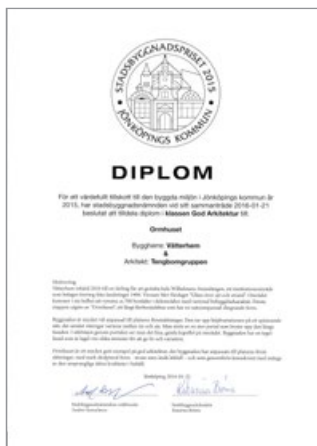


ORMHUSET PRISAT FÖR GOD ARKITEKTUR

När Jönköpings kommun 2016 delade ut stadsbyggnadspriset 2015 för God Arkitektur föll valet på Ormhuset, ritat av Tengbomgruppen med Vätterhem som byggherre. Så här lyder motiveringen:

»Området kommer i sin helhet att rymma ca 700 bostäder i delområden med varierad bebyggelsekaraktär. Första etappen utgörs av »Ormhuset», ett långt flerbostadshus som har en naturanpassad slingrande form. Byggnaden är mycket väl anpassad till platsens förutsättningar. Den tar upp höjdvariationen på ett spännande sätt, där

antalet våningar varierar mellan tre och sju. Man möts av en stor portal som bryter upp den långa fasaden. I siktlinjen genom portalen ser man det fina, gamla kapellet på området. Byggnaden har en tegelfasad som är lagd i tre olika mönster för att ge liv och variation. Ormhuset är ett mycket gott exempel på god arkitektur, där byggnaden har anpassats till platsens förutsättningar, med stark skulptural form – stram men ändå lekfull – och som genomförs konsekvent med många av den ursprungliga idéns kvaliteter i behåll.»



En ny budgetprocess har utformats under året, där ansvariga chefer efter förhandlingar lägger in sin egen budget. Fler än tidigare har varit involverade i processen för att öka förståelsen för ekonomiska samband och ekonomisk uppföljning. Även budgetprocessen är ett steg i att decentralisera företaget och komma närmare såväl hyresgäster som våra förvaltningskontor.

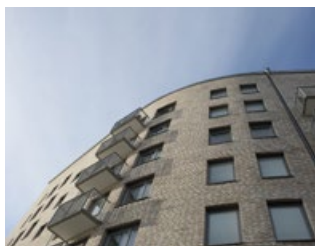


2015 certifierades Vätterhems ledningssystem enligt **ISO 9001** (kvalitet) och **ISO 14001** (miljö). 2016 års revision pekar på att ledningssystemet är implementerat, underhållet, utvecklat och uppföljt på ett bra sätt.



Nya policies för inköp, löner, rekrytering och uthyrning har antagits av styrelsen under året. Dessa policies är inriktningar som beskriver hur vi ska jobba och vilka förhållningssätt vi har inom dessa områden.





Ett omtag har gjorts för att få till stånd en gemensam hyressättningsmodell och gemensamma normer kring renoveringar och tillvalslistor som ska gälla för hela Jönköpings kommun. I projektet ingår förutom Vätterhem även NKBO, hyresgästföreningen och privata fastighetsägare.



Vätterhem ska vara en ledande kunskapsaktör inom bostadsbranschen. Därför jobbar vi tillsammans med bland andra Chalmers Tekniska Högskola, SP (Statens Provningsanstalt) och Tekniska Högskolan i Jönköping för att utveckla

samarbeten inom till exempel driftsteknik, byggnadsteknik, energi, belysning, information, bostadsutveckling. En samverkan för att tillvarata vetenskaplig forskning och rön som vi kan tillämpa i vår verksamhet.

TEKNIK FÖR TRYGGHET - VÄTTERHEM SATSAR PÅ DET SMARTA HEMMET

Nyckellösa låssystem, trampmattor som känner av när du kliver ur sängen och tänder ledbelysning i golvet, sensorer som känner av när vattenkranen spolat, möjlighet att tända och släcka lampor via en app i telefonen, få meddelanden i din TV, smartphone eller dator om alltifrån aktuell yttertemperatur just på din gata till vilka tvättider du kan boka (direkt i portalen såklart). Det är bara några exempel på teknik för trygghet..

- Vi är bara i en uppstartsfas för vad IT kan göra för att skapa smarta hem. Inom ett par år tror jag att det här är naturliga inslag i vår vardag.



Blickar vi tio år framåt är jag säker på att vi har lösningar som vi inte ens kan drömma om idag, säger Johan Hageltorn, IT-chef på Vätterhem.

Dagen till ära tar han emot i den visningslägenhet som byggts upp på Östra Storgatan 109.

- I samarbete med Jönköpings kommun och Jönköping Energi vill vi på Vätterhem visa vilka lösningar som kan underlätta i hemmen framöver. Under 2017 kommer vi att installera riktiga lösningar som vem som helst ska kunna komma förbi här och prova. Testa funktionerna på riktigt

och uppleva fördelarna, berättar han.

I första hand tar projektet fasta på lösningar riktade mot trygghetsboenden.

- Vätterhem ska bygga upp ett flertal trygghetsboenden de kommande åren och då hoppas vi kunna integrera smarta lösningar direkt, säger han.

ERSÄTTER INTE DET MÄNSKLIGA MÖTET

Användarvänlighet och trygghet är grundpelarna för de lösningar som jobbas fram.

- IT kan aldrig ersätta mänskliga möten, men IT kan förenkla mötet och göra att personerna kan fokusera på annat.

- De tekniska trygghetslösningarna ska förenkla vardagen för användaren och dem i hennes eller hans närhet. Vi kommer att lyssna noga på våra hyresgäster och utveckla det här tillsammans med dem.

Just i det arbetet har visningslägenheten ett viktigt syfte; det blir alltid enklare att förstå när man kan se, klämma och känna på en funktion. I den visas bl.a. kaffebryggare som startar automatiskt när väckarklockan ringer, hur en bortglömd spisplatta enkelt kan stängas av med en knapptryckning på telefonen. Oavsett om du är i köket eller på en promenad på Vätterstranden. Här finns olika typer av larm och en värmekamera över sängen för nattillsyn.

- Det ska vara roligt att utforska funktionerna. Och marknaden för den här typen av produkter håller på att explodera. Vätterhem ska vara en samhällsbyggare och då måste vi vara med i utvecklingen.

LÖSNINGAR FÖR ALLA

Att det här skulle vara intressant bara för hyresgäster i trygghetsboenden tror inte Johan Hageltorn.

- Vi ser redan hur det växer fram produkter för alla att använda. Från hemlarm till möjligheter att styra lampor och utrustning i hemmen på distans, kylskåp som skickar meddelande till telefonen när mjölken håller på att ta slut med mera. Och som sagt, vi har bara sett början.

Vätterhem registrerat varumärke



Vi har moderniserat hela vår IT-struktur för att stärka säkerheten och ha applikationer som möjliggör hög grad av integration av våra system. Hela detta arbete har skett under pågående verksamhet. Vätterhem har över 22 000 mätpunkter i våra fastigheter som ska hanteras i vårt driftsnät.

Alla medarbetares datorer har försetts med nya dokumentmallar som underlättar att skapa dokument med rätt Vätterhemprofil. Här finns mallar för brev, powerpoint, information etc. På detta sätt blir vi mer enhetliga och konsekventa i vår kommunikation.

Förvaltnings- berättelse

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets verksamhet.....	39
Fastigheter	40
Verksamhet.....	41
Finansiering.....	42
Nettoomsättning och resultat.....	43
Utsikter för framtiden	44
Risk- och känslighetsanalys.....	45
Styrelse, revisorer och ledning	46
Förslag till vinstdisposition	48

EKONOMISKA RAPPORTER

Flerårsjämförelse	49
Resultaträkning.....	50
Balansräkning.....	51
Förändringar av eget kapital	53
Kassaflödesanalys.....	54
Redovisnings- och värderingsprinciper	55
Noter och tilläggsupplysningar	57

UNDERSKRIFTER 63

REVISIONSBERÄTTELSE 64

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2016 66

FASTIGHETSFÖRTECKNING67

Styrelsen och verkställande direktören för Bostads AB Vätterhem (organisationsnummer 556012-3704) får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2016.

BOLAGETS VERKSAMHET

ÄGARE

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

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

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

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

ÄGARDIREKTIV

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

Av direktiven framgår bland annat att Vätterhem skall

- medverka till en god utveckling av Jönköpings kommun.
- upprätthålla god ekonomisk hushållning och hållbar ekologisk utveckling.
- främja integration och social hushållning.
- skapa trygga och hållbara boendemiljöer.
- årligen bidra till bostadsförsörjningen med nyproduktion av minst 150 påbörjade bostäder per år under perioden 2016 – 2017 för att därefter öka till minst 200 påbörjade bostäder per år fr.o.m. 2018.

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 22 stycken (22) dotterbolag varav 20 (20) helägda och 2 (2) delägda. Av dotterbolagen är sex stycken

bostadsbolag, tre arrangemangsbolag, fyra energibolag, fem förvaltningsbolag, två logistikbolag, ett utbildningsbolag samt ett utvecklingsbolag.

Bostads AB Vätterhem är organiserat i sju avdelningar. Bygg-, förvaltnings-, teknik-, marknad-, administration-, IT- samt hållbarhetsavdelning. Inom byggavdelningen handläggs huvudsakligen ny-, till- och ombyggnader samt större underhållsprojekt. Vidare ombesörjs företagets upphandlingar enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). På avdelningen teknik sker all driftövervakning av såväl energi som ventilation. Förvaltningsavdelningen är geografiskt uppdelad i fyra områden med förvaltningschefer som ekonomiskt ansvariga för delar av bolagets drift. På marknadsavdelningen handläggs marknadsföring och PR-verksamhet, förmedling av företagets uthyrningsobjekt samt administration av köverksamhet och hyreskontrakt. På företagets administrativa avdelning handläggs ekonomi-, redovisnings-, finansierings- samt personalfrågor. 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 Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO).
- Arbetsgivarförbundet Pacta.
- Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (FASTIGO).
- Husbyggnadsvaror HBV Förening (HBV).

FASTIGHETER

BESTÅNDET

Bostads AB Vätterhem skapar förutsättningar för ett attraktivt boende genom att kontinuerligt underhålla och förädla det befintliga bostadsbeståndet. Utöver detta tillkommer nyproduktion med hög kvalitet i attraktiva områden inom Jönköpings kommun. Vid verksamhetsårets utgång förvaltade företaget 148 (148) fastigheter omfattande 8 367 lägenheter (8 367) om 545 589 kvm (545 589), 337 lokaler (337) för olika ändamål om 96 556 kvm (96 556), 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 hög och planering för en fortsatt utbyggnad och förtätning av staden fortgår. Vätterhem arbetar således aktivt med att skapa förutsättningar för ytterligare produktion av hyresrätter. Färdiga planer för närmare 2 000 lägenheter finns, varav närmare 200 lägenheter med en planerad byggstart under förestående verksamhetsår. Av aktuella projekt kan följande nämnas.

I kv. Trucken i bostadsområdet Strandängen pågår en nyproduktion av 129 lägenheter med etappvis färdigställande och inflyttning under 2017. Bostadsområdet befinner sig i ett av Jönköpings mest attraktiva områden och företagets ambition är att skapa ett energisnålt och för övrigt ekologiskt bostadsområde med närmare 700 lägenheter med varierande upplåtelseformer.

I kv. Klippan i centrala Jönköping har en nyproduktion av 12 lägenheter påbörjats med färdigställande under 2017. Produktionen är en komplettering/förtätning av lägenheter i en tidigare bebyggd fastighet.

I kv. Vejden i stadsdelen Ekhagen har en produktion av 48 lägenheter påbörjats med färdigställande under 2017/2018.

OMBYGGNAD

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

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

I bostadsområdet Råslätt pågår stambyten i förening med upprustning av badrum i oförminskad takt. Under verksamhetsåret har åtgärder utförts i 113 lägenheter.

ÅLDER

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

BOKFÖRDA VÄRDEN

Fastigheternas bokförda värden redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och uppgår vid verksamhetsårets utgång till 2 930 633 tkr (2 855 186), motsvarande ett värde av 4 564 tkr/kvm (4 446).

TAXERINGSVÄRDEN

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 4 707 695 tkr (4 152 833), varav byggnadsvärde 3 476 986 tkr (3 194 187).

MARKNADSVÄRDE (VERKLIGT VÄRDE)

Fastighetsmarknaden har även under 2016 utvecklats starkt. Marknadsvärden på företagets färdigställda fastigheter har beräknats internt och bedöms uppgå till 7 800 000 tkr (7 500 000).

FÖRSÄKRINGAR

Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar, Jönköping.

MARKNAD

Jönköpings kommun är en starkt växande kommun med ett årligt tillskott av invånare med drygt 1 200 personer. Totalt har befolkningen ökat cirka 5 700 personer under de senaste fem åren som därefter uppgår till närmare 135 300 invånare.

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

Det totala antalet lägenheter i Jönköpings kommun uppgår till närmare 64 000 (62 500) varav drygt 28 000 (27 000) är upplåtna med hyresrätt. Vätterhems andel av det totala utbudet av lägenheter motsvarar cirka 13 % respektive 30 % av kommunens hyresrätter.

VERKSAMHET

HYRESFÖRHANDLINGAR

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

Bostadshyror fastställs efter årliga hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen Sydost. Vätterhem träffade i november månad 2015 en överenskommelse om 2016 års bostadshyror. Överenskommelsen innebar en genomsnittlig höjning av hyran med 0,575 % motsvarande 5,25 kr/kvm. Elpriset vid debitering av hushållsel lämnades oförändrat 1:15 kr/kWh emedan priset vid individuell debitering av kall- och varmvatten höjdes med 1:30 kr/kbm till 24:95 respektive 62:45 kr/kbm.

Den genomsnittliga bostadshyran uppgår vid verksamhetsårets utgång till 925 kr/kvm (912).

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen Sydost träffades överenskommelse om såväl 2017 som 2018 års hyror. Överenskommelsen innebar en årlig genomsnittlig höjning av bostadshyran med 0,575 % (5:30 kr/kvm). Elpris vid debitering av hushållsel 1:15 kr/kWh lämnades oförändrat emedan avgiften vid individuell debitering av kall- och varmvatten sänktes till 23:15 respektive 61:05 kr/kbm.

CERTIFIERING ISO 9001 RESPEKTIVE ISO 14001

2015 certifierades Vätterhems ledningssystem enligt ISO 9001 respektive ISO 14001. 2016 års revision pekar på att ledningssystemet är implementerat, underhållet, utvecklat och uppföljt på ett bra sätt.

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 109 790 tkr (115 559) motsvarande 171 kr/kvm (175).

Av mer omfattande underhållsåtgärder som pågår eller avslutats under verksamhetsåret kan följande nämnas:

- Bostadsområdet Öxnehaga, målning och upprustning av garagelängor.
- Bostadsområdet Råslätt, målning av fasader och trapphus.
- Kv. Westfalen (bostadsområdet Österängen), renovering av tak och fasad.
- Kv. Västerbotten (bostadsområdet Österängen), renovering av balkonger.
- Bostadsområdet Råslätt, utbyte av vitvaror.

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 3 350 tkr (3 131).

VENTILATIONSKONTROLL

Bostads AB Vätterhem ska enligt gällande lagstiftning för fastighetsägare genomföra en särskild ventilationskontroll av fastigheterna. Vid utgången av verksamhetsåret är cirka 86 % (74) av aktuella lägenheter och 89 % (88) av aktuella lokaler godkända.

LAGEN OM OFFENTLIG UPPHANDLING (2004:1091)

Bostads AB Vätterhem omfattas av lagen om offentlig upphandling. Under verksamhetsåret har upphandling skett av ramavtal för material och arbeten för drift och underhåll till ett beräknat värde av 141 159 tkr (158 900).

ÖKAD INTEGRATION

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

MILJÖ OCH MILJÖPÅVERKAN

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

Bostads AB Vätterhem har för arbetet med att synliggöra hushållens energi- och varmvattenförbrukning på ett lättillgängligt, innovativt och motiverande sätt öka medvetenheten för en klimatsmart vardag, tilldelats Klimatrådets Klimatpris 2016 i Jönköpings län.

Bostads AB Vätterhem bedriver tillstånds/anmälningsskyldig verksamhet enligt miljöbalken beträffande:

- komposteringsanläggning inom fastigheten Öbon 1 samt Slåttertiden 1 i Jönköpings kommun.
- spridning av bekämpningsmedlet Ecocin 1+1 i anslutning till Vätterhems fastigheter.

MEDARBETARE

Antalet anställda under verksamhetsåret uppgår till 158 personer (144), motsvarande 154 helårsanställda (141) fördelade på fastighetsarbetare 61 % (62) och tjänstemän 39 % (38). Vätterhem har, liksom branschen i stort, en könsfördelning med 63 % (60) män och 37 % (40) kvinnor. Målsättningen i företagets

jämställdhetsarbete är dock att i möjligaste mån utforma arbetsförhållanden så att de lämpar sig både för män och kvinnor. Antalet tillsvidareanställda födda utanför Sverige uppgår vid verksamhetsårets utgång till 21 personer (20) motsvarande 13 % (14) av antalet anställda.

Medelanställningstiden för anställda är 13 år (12), varav för tjänstemän 14 år (12) och 12 år (13) för arbetare. Personalomsättningen var under året 3,5 % (10,1) varav 0,7 procentenheter (4,3) avser pensionsavgångar. Medelåldern ibland personalen är 47 år (48), och merparten befinner sig i åldersintervallet 40-60 år.

EXTERN OCH INTERN REKRYTERING

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

HÄLSO- OCH FRISKVÅRD

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

SJUKFRÅNVARO

Sjukfrånvaro under verksamhetsåret uppgår till 7,6 % (7,8) av antalet arbetsdagar, varav 5,3 procentenheter (5,3) utgör sk långtidsfrånvaro.

UTBILDNING

Vi kartlägger systematiskt medarbetarnas utbildning, kursverksamhet och kompetens för att kunna erbjuda nya arbetsuppgifter

inom företaget. På så sätt tar vi vara på den samlade kompetensen. Av den anledningen har vi påbörjat arbetet med att fastställa en utbildningsplan för samtliga anställda. Vår målsättning är att skapa en såväl kort- som långsiktig plan för att täcka de framtida utbildningsbehoven.

"VÄTTERHEM AKADEMIN"

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

LÖNEBILDNING

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

PERSONALINFORMATION

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

HYRESGÄSTENKÄT

Bostads AB Vätterhem genomför i samarbete med AktivBo AB, ett konsultföretag inom fastighets- och förvaltningsbranschen, en återkommande hyresgästenkät. Avsikten med undersökningen är att bland annat mäta kundnöjdhet och vilka faktorer som påverkar denna. Undersökningen omfattar närmare 4 200 (2 700) slumpmässigt utvalda hushåll. Vid verksamhetsårets utvärdering konstaterades att företagets serviceindex (nöjdhetsindex) förbättrades ytterligare och uppgår till 87,8% (87,4) och är således alltså på en mycket hög nivå.

FINANSIERING

FINANSFÖRESKRIFTER

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

Företagets totala låneportfölj uppgår vid årsskiftet till 2 414 000 tkr (2 414 000). Samtliga krediter är amorteringsfria och upplånade genom koncernens internbank. Den genomsnittliga återstående kapital- och räntebindningen uppgår till 33 månader

(26) respektive 25 månader (21). Andelen krediter med rörlig ränta (inklusive derivatinstrument) uppgår till 21 % (14).

MARKNADSRÄNTOR

På grund av bland annat ett lågt inflationstryck har direktionen för Riksbanken under 2016 beslutat om sänkning av reporäntan till historiskt låga -0,50 % vid årets utgång. Därutöver har prognosen för räntan (reporäntebanan) justerats ned och förväntas vara kvar på en låg nivå under stora delar av 2017.

Stibor (3 mån) har under året sjunkit från -0,29 % till -0,59 %.

RÄNTA FASTIGHETSLÅN

Den genomsnittliga bruttoräntan under verksamhetsåret uppgår till 1,53 % (2,22) och vid årsskiftet 1,32 % (2,05).

RÄNTEEXPONERING

Ett mått på företagets räntexponering är den återstående

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

DERIVATINSTRUMENT

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

För att uppnå en avvägd ränterisk i låneportföljen används bland annat ränteswapar. Vid verksamhetsårets utgång fanns ränteswapsavtal intill ett belopp av 700 000 tkr (971 000) med förfall under åren 2017 - 2020.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Under förestående verksamhetsår är 800 000 tkr (1 214 000) motsvarande 33 % (50) av den totala lånestocken föremål för räntjustering.

VALUTAEXPONERING

Inga krediter med valutarisk förekommer i låneportföljen.

BELÅNINGSGRAD

Belåningsgraden uppgår till 82 % (85) av fastigheternas bokförda värde och 31 % (32) i förhållande till fastigheternas beräknade marknadsvärde.

RÄNTEINTÄKTER

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

SOLIDITET

Det egna kapitalet uppgår vid verksamhetsårets utgång till 630 998 tkr (550 270). Soliditet, beräknad såsom eget kapital + 78 % av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen, uppgår till 19 % (17). En justerad och beräknad soliditet med beaktande av fastigheternas övervärde uppgår till 67 % (66).

KASSAFLÖDE OCH LIKVIDITET

Årets kassaflöde uppgår till -99 428 tkr (82 634) varav kassaflödet från den egna verksamheten uppgår till 183 447 tkr (174 723).

Bolagets likviditet har under verksamhetsåret varit tillfredsställande. Företagets likvida medel uppgår vid årets utgång till 33 281 tkr (132 709). Kassaöverskott placeras i bank (koncernkonto) enligt bestämmelser om finansiell samverkan inom kommunkoncernen. Beviljad outnyttjad kredit uppgår vid årsskiftet till 50 000 tkr (50 000).

AVGIFT FÖR KOMMUNALA BORGENSÅTAGANDEN

Från och med verksamhetsåret 2012 ska en avgift erläggas för kommunala borgensåtaganden. För verksamhetsåret utgår en avgift om 7 963 tkr (8 256).

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Bostads AB Vätterhem uppvisar även för verksamhetsåret 2016 ett starkt ekonomiskt resultat. Årets nettoomsättning uppgår till 640 835 tkr (627 928) och är en ökning med 2 % (2,5) jämfört med föregående verksamhetsår. Företagets drift- och underhållskostnader uppgår till 397 309 tkr (382 792), och finansiella kostnader inklusive realisationsvinster till 45 157 tkr (-14 405). Företagets räntekostnader uppgår till 45 207 tkr (61 881). Av verksamhetsårets totala intäkter avser < 1 % (< 1) företag inom kommunkoncernen Jönköpings Rådhus AB och av företagets totala kostnader cirka 17 % (20).

Resultatet av företagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår vidare av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter, tilläggsupplysningar och kassaflödesanalys. Vidare redovisas företagets resultatutveckling i "Flerårsjämförelse" (sidan 49). I "Resultatpåverkan" (sidan 45) redovisas beräknade effekter på resultatet på helårsbasis vid förändringar av ett antal faktorer.

DIREKTAVKASTNING

Direktavkastning, beräknat såsom driftnetto inklusive normaliserad underhållskostnad i relation till fastigheternas beräknade värde, uppgår till 3,4 % (3,7). Direktavkastning ska enligt ägardirektiv långsiktigt i genomsnitt uppgå till 4 %.

KONCERNBIDRAG

Ägarens krav på koncernbidrag av företaget, genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av en procentenhet, uppgår till 1,34 % (1,58). Årets resultat medger att

företaget kan lämna koncernbidrag intill ett belopp av 60 000 tkr (25 000). Erhållna aktieägartillskott uppgår till 46 700 tkr (11 622).

INVESTERINGAR I MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Verksamhetsårets nettoinvesteringar är omfattande och uppgår till 281 914 tkr (193 647). Av dessa avser 277 141 tkr (188 903) investeringar till ny-, till- och ombyggnader samt komponentbyten och 4 773 tkr (4 744) nettoinvesteringar i maskiner och inventarier.

EGET KAPITAL

Bostads AB Vätterhems egna kapital uppgår vid årsskiftet till 630 998 tkr (550 270), fördelat på bundet eget kapital 94 768 tkr (94 768) och fritt eget kapital 536 230 tkr (455 502).

MÅLUPPFYLLELSE

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

UTSIKTER FÖR FRAMTIDEN

MARKNAD

Jönköpings kommun är en av Sveriges största kommuner, och ligger i en av landets ekonomiskt starkaste regioner. Befolkningen uppgår till drygt 135 300 personer med årliga befolkningstillskott som förväntas fortsätta de närmaste åren.

Vätterhems uthyrningssituation har under en längre period successivt förbättrats och är i dagsläget mycket god. Ett förhållandevis lågt tillskott av nyproducerade lägenheter i regionen i förening med en god befolkningsutveckling och tilltagande efterfrågan av bostäder har dock medfört att en bristsituation uppstått, inte minst i centrala Jönköping. Den goda uthyrningssituationen förväntas bestå under de närmaste åren. Bostads AB Vätterhem kommer även fortsättningsvis att strategiskt arbeta för att vara en ledande aktör på hyresmarknaden i Jönköping och vill vara det självklara valet för den som vill bo och leva i Jönköping.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

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

FÖRETAGSPLAN 2016 - 2023

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

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

DRIFT

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

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

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Med avsikt att skapa förutsättningar för att kunna bemöta en tilltagande efterfrågan av lägenheter fortgår en intensiv projektering av nyproduktion. Färdiga planer finns för närmare 2 000 lägenheter med planerad byggstart av cirka 1 200 lägenheter under perioden 2017 - 2023.

RESULTATUTVECKLING

Företagets goda resultat under senare år förväntas fortsätta även under förestående år. Uppgörelsen om 2017 och 2018 års bostadshyror tillsammans med en fortsatt tillfredsställande uthyrningssituation förväntas medverka till en fortsatt positiv utveckling. Kostnadsökningar till följd av förändrade priser etc. förväntas till stor del uppvägas av en kostnadseffektivare organisation och förvaltning.

MILJÖ

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

BOINFLYTANDE

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

ÖVRIGT

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

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

RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

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

HYROR

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

VAKANSGRAD BOSTÄDER

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

DRIFTKOSTNADER

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

RÄNTOR

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

RESULTATPÅVERKAN

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

STYRELSE, REVISORER OCH LEDNING

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nedanstående sammansättning.

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

LEDAMÖTER



Stefan Attefall,
Ordförande (KD)
Företagare, f. 1960
ledamot av styrelsen sedan 2015



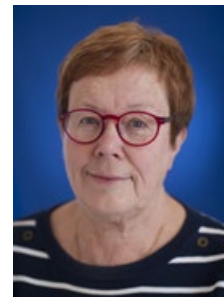
Ulf Alexandersson,
1:e vice ordförande (M)
Civilekonom, f. 1952
ledamot av styrelsen sedan 2015



Pelle Nordin,
2:e vice ordförande (S)
fd. Skolledare, f. 1949
ledamot av styrelsen sedan 1981



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



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



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



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



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

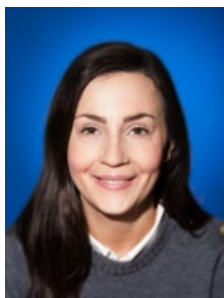


Maja Mulaomerovic (M)
Jurist, f. 1990
ledamot av styrelsen sedan 2015



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

VD



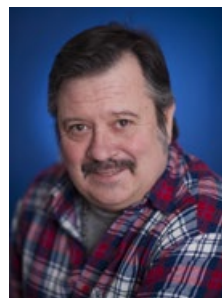
Linda Zogaj (S)
Studerande, f. 1992
ledamot av styrelsen sedan 2016



Thorbjörn Hammerth
VD, f. 1964



Carl-Magnus Jonsson
(Vision)
Förvaltare och Arbetsledare, f. 1974



Gabriel Blomberg
(FAF)
Servicetekniker, f. 1969

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

SUPPLEANTER
Anette Fridsäll (Vision)
Elitza Ramdsson (FAF)

SAMMANTRÄDEN

Årsstämma hölls den 18 mars 2016.

Styrelsen har under verksamhetsåret därutöver haft 11 st (11) protokollförda sammanträden.

REVISORER (ORDINARIE)

Doris Johansson

Stig Åke Wikström

Hans Warén (auktoriserad), Deloitte AB

SUPPLEANTER

Pernilla Rehnberg

(auktoriserad), Deloitte AB

LEDNINGSGRUPP

Johan Hageltorn
IT-chef, f. 1965
anställd 2013



Thorbjörn Hammerth
VD, f. 1964
anställd 2015



Tommy Johannesson
Vice VD, Chef för förvaltningsavdelningen, f. 1958. anställd 1980



Torbjörn Lundgren
Teknikchef, f. 1970
anställd 2011



Henrik Möller
Bygg- och upphandlingschef, f. 1955
anställd 2004



Lizette Nilsson
Administrativ chef, f. 1963
anställd 2011



Christina Odén
Hållbarhetschef, f. 1976
anställd 2013



Raymond Paska
Marknads- och uthyrningschef, f. 1968
anställd 2013

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserade vinstmedel 455 502 800 kr

Erhållet aktieägartillskott 46 700 000 kr

Årets resultat 34 027 754 kr

Summa: 536 230 554 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

I ny räkning balanseras 536 230 554 kr

Summa: 536 230 554 kr

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTDISPOSITION

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 60 000 000 kr till Jönköpings Rådhus AB (org nr 556380-7162), vilket föranleder att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reduceras med 46 800 000 kr.

Föreslagna värdeöverföringar i form av koncernbidrag reducerar soliditeten till 19 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet,

betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2016	2015	2014	2013	2012
RESULTATRÄKNING					
Omsättning	640 835	627 928	612 501	604 305	589 747
Hysesbortfall (outhyrda)	-3 955	-4 102	-4 436	-4 251	-3 970
Underhållskostnader	-109 790	-112 559	-118 247	-106 184	-160 128
Driftkostnader	-287 519	-270 233	-254 653	-258 540	-247 949
Fastighetsskatt/avgift	-11 871	-11 032	-10 681	-4 512	-13 617
Av- och nedskrivningar	-86 570	-85 249	-83 630	-76 935	-66 162
Driftnetto	231 655	234 645	227 787	235 069	168 053
Finansiellt netto	-45 157	14 405	-69 695	-74 753	-73 396
Resultat efter finansiella poster	99 928	163 801	74 462	83 381	28 495
Årets resultat	34 028	123 565	28 540	40 739	29 188
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	3 278 326	3 089 414	2 967 067	2 721 512	2 603 837
Omsättningstillgångar	49 062	152 538	71 511	57 929	109 122
Eget kapital	630 998	550 270	415 083	357 812	304 316
Avsättningar	95 992	93 360	75 624	66 702	58 560
Långfristiga skulder	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 198 000	2 198 000
Kortfristiga skulder	192 066	184 322	133 871	156 927	152 083
Balansomslutning	3 333 056	3 241 952	3 038 578	2 806 198	2 712 959
Balanslikviditet	26 %	83 %	53 %	37 %	72 %
FINANSIERING					
Fastighetslån	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 198 000	2 198 000
Soliditet	19 %	17 %	14 %	13 %	11 %
Belåningsgrad I 1)	82 %	85 %	92 %	85 %	87 %
Belåningsgrad II 2)	31 %	32 %	34 %	36 %	
Likvida medel	33 281	132 709	50 075	38 432	80 542
Årets kassaflöde	-99 428	82 634	11 643	-42 110	40 524
FÖRVALTNING					
Förvaltade lägenheter	8 367	8 367	8 309	8 275	8 230
Hysesnivå bostäder (kr/kvm)	925	912	896	877	860
Uthyrningsgrad (bostäder)	99,9 %	99,9 %	99,9 %	99,9 %	99,9 %
Avflyttning	9 %	10 %	10 %	11 %	12 %
Omflyttning	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Nettoinvesteringar	281 914	193 647	329 094	194 476	52 972
PERSONAL					
Medelantalet anställda (helårsanställda)	154	141	141	135	135
Andel anställda kvinnor	37 %	40 %	39 %	39 %	41 %
Personalomsättning	3,5 %	10,1 %	7,2 %	5,7 %	6 %
Sjukfrånvaro 3)	7,6 %	7,8 %	9,0 %	6,5 %	4,1 %

1) Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värden.

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

3) Sjukfrånvaro 7,6 % (7,8) varav långtid 5,3 procentenheter (5,3).

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Hysesintäkter	1	636 500	622 063
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 335	5 865
NETTOOMSÄTTNING		640 835	627 928
Externa kostnader	3		
- Material		-37 295	-31 960
- Tjänster		-149 506	-157 841
- Taxebundna kostnader		-63 462	-60 740
- Uppvärmning		-43 592	-39 082
- Fastighetsskatt/avgift	4	-11 871	-11 032
- Övriga externa kostnader		-341	-684
Personalkostnader	3, 5	-103 113	-92 485
Av- och nedskrivningar	3, 6	-86 570	-85 249
Resultat av fastighetsförsäljningar		0	541
RÖRELSERESULTAT		145 085	149 396
Resultat försäljning andelar		0	76 286
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	50	94
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-45 207	-61 975
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		99 928	163 801
Bokslutsdispositioner	9	-60 000	-25 000
RESULTAT FÖRE SKATT		39 928	138 801
Skatt på årets resultat	10	-5 900	-15 236
ÅRETS RESULTAT		34 028	123 565

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2016.12.31	2015.12.31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	2 930 633	2 855 186
Inventarier och maskiner	12	10 107	8 274
Pågående ny- och ombyggnader	13	337 586	219 522
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	291	291
Andra långfristiga fordringar	15	5 377	6 141
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 283 994	3 089 414
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar		2 331	2 216
Övriga fordringar		5 079	4 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	8 371	13 473
Kassa och bank	17	33 281	132 709
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		49 062	152 538
SUMMA TILLGÅNGAR		3 333 056	3 241 952

forts. BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2016.12.31	2015.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	18		
Aktiekapital		12 014	12 014
Reservfond		82 754	82 754
Fritt eget kapital	18		
Balanserad vinst		502 202	331 937
Årets resultat		34 028	123 565
SUMMA EGET KAPITAL		630 998	550 270
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		400	800
Uppskjuten skatteskuld	19	92 000	86 100
Övriga avsättningar		3 592	6 460
SUMMA AVSÄTTNINGAR		95 992	93 360
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	20	2 414 000	2 414 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 414 000	2 414 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 426	95 999
Skulder till koncernföretag		13 300	13 378
Övriga kortfristiga skulder	21	2 546	2 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	99 794	72 804
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		192 066	184 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 333 056	3 241 952

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital (ansamlad förlust)		
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2015	12 014	82 754	291 775	28 540	415 083
Disposition av föregående års resultat			28 540	-28 540	
Årets resultat				123 565	
Transaktioner med ägare:					
Erhållet aktieägartillskott			11 622		
Utgående balans per 31 december 2015	12 014	82 754	331 937	123 565	550 270

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital (ansamlad förlust)		
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2016	12 014	82 754	331 937	123 565	550 270
Disposition av föregående års resultat			123 565	-123 565	
Årets resultat				34 028	
Transaktioner med ägare:					
Erhållet aktieägartillskott			46 700		
Utgående balans per 31 december 2016	12 014	82 754	502 202	34 028	630 998

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		99 928	163 801
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Av- och nedskrivningar		86 570	85 249
Reavinster som gottgjort resultatet		0	-76 827
Övriga poster		-3 268	2 500
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		183 230	174 723
Förändringar i rörelseresultatet			
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar m m.		4 048	1 607
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		7 822	45 342
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		195 100	221 672
Investeringsverksamheten			
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		764	-416
Investering av materiella anläggningstillgångar		-281 914	-224 779
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	94 426
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-281 150	-130 769
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning (+)/utbetalning (-) av koncernbidrag		-25 000	-37 000
Inbetalning (+)/utbetalning (-) av aktieägartillskott		11 622	28 731
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-13 378	-8 269
ÅRETS KASSAFLÖDE		-99 428	82 634
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		132 709	50 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		33 281	132 709

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Bostads AB Vätterhem tillämpar den kostnadsslagsindelade resultaträkningen.

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

KONCERNREDOVISNING

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

REDOVISNING AV INTÄKTER

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

LÅNEKOSTNADER

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

REDOVISNING AV INKOMSTSKATTER

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

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

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

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER

Se not 6 Av- och nedskrivningar (sidan 59).

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 3,75 % och 6,25 % beroende på fastighetens geografiska attraktivitetsläge.

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

VÄRDERING AV OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Fordringar är upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta.

KASSAFLÖDEANALYS

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Ränteswapavtal skyddar företaget mot ränteändringar. Eventuella ränteskillnader som erhålls eller erläggs på grund av ränteswap redovisas som intäkt- eller kostnadsränteperiodiserad över avtalstiden.

forts. REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**DEFINITIONER****SOLIDITET**

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

BALANSLIKVIDITET

Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

DRIFTNETTO

Rörelseresultat före avskrivningar och finansiella poster.

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto inklusive normaliserad underhållskostnad i relation till fastigheternas beräknade värde

BALANSOMSLUTNING

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

BELÅNINGSGRAD

Summa fastighetslån i relation till fastigheternas bokförda värden alternativt marknadsvärden.

EGET KAPITAL

Aktiekapital, reservfond, tidigare års resultat samt årets resultat.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som skall betalas inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som skall betalas över en längre tidsperiod.

MARKNADSVÄRDE (VERKLIGT VÄRDE)

Det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad vid ett visst givet tillfälle.

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

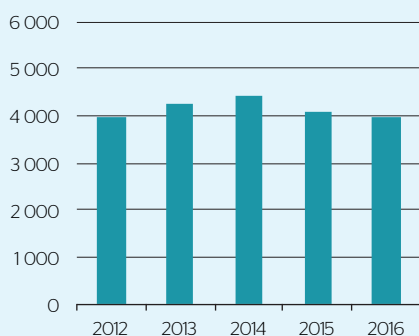
Belopp i tkr

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2016	2015
Bostäder	516 093	505 271
Avgifter hushållsel	11 459	11 125
Avgifter varm-/kallvatten	16 186	14 561
Lokaler	83 203	82 953
Garage, p-däck	10 337	10 032
Bilplatser etc.	7 481	6 258
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-2 224	-2 543
Lokaler	-594	-576
Garage, p-däck	-1 031	-910
Bilplatser etc.	-106	-73
Avgår rabatter etc.		
Underhållsrabatter	-3 350	-3 131
Hyresnedsättningar	-496	-801
Övriga rabatter	-458	-103
Summa:	636 500	622 063

Hyresbortfall pga outhyrda objekt uppgår för verksamhetsåret till 3 955 tkr (4 102), vilket motsvarar 0,6 % (0,7) av bolagets totala hyresintäkter.

HYRESBORTFALL
(outhyrda objekt)



NOT 3 SPECIFIKATION AV RÖRELSENS KOSTNADER

	2016	2015
Underhållskostnader	109 790	112 559
Reparationer	34 540	30 332
Fastighetsskötsel	62 613	66 924
Fastighetsel	18 444	16 900
Hushållsel	11 858	11 969
Vattenförbrukning	23 144	21 829
Försäkringspremier	5 148	5 160
Försäkringsärenden, självrisker etc	1 642	2 364
Hyres- och kundförluster	574	1 000
Återvunna hyresförluster	-233	-316
Administration	65 381	54 662
Marknadsföring	8 758	7 325
Hyresgästföreningens medel	2 773	2 796
Uppvärmning (bränsle)	43 592	39 082
Boendeservice	7 309	7 863
Övrigt	1 976	2 344
Fastighetsskatt/avgift	11 871	11 032
Avskrivningar	86 570	85 249
Resultat av fastighetsförsäljningar	0	-541
Summa:	495 750	478 533

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

Ersättning till revisorer	2016	2015
Deloitte AB, revisionsuppdrag	113	119
Deloitte AB, utöver revisionsuppdrag	31	0
Lekmannarevisorer	1	1

Operationella leasingavtal - leasetagare

Företaget är leasetagare genom operationella leaseavtal avseende kopieringsmaskiner och servrar m m. Summan av årets kostnadsförda leaseavgifter avseende operationella leaseavtal uppgår till 1 506 tkr. (1 265) Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leaseavtal förfaller enligt följande.

Förfallotidpunkt	2016	2015
Inom ett år	1 492	1 311
Senare än ett år men inom fem år	1 216	1 844
Senare än fem år	0	0
Summa:	2 708	3 155

NOT 4 FASTIGHETSSKATT/AVGIFT

	2016	2015
Fastighetsskatt/avgift	11 871	11 032
Summa:	11 871	11 032

forts. NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr

NOT 5 PERSONALKOSTNADER**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	Löner och andra ersättningar		Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	
	2016	2015	2016	2015
Samtliga anställda	64 630	55 815	26 665	26 844
			(7 714)	(6 277)

Av redovisade pensionskostnader 7 714 tkr (6 277), avser 230 tkr (580) 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	
	2016	2015	2016	2015
	1 499	1 558	63 131	54 257

Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

	Män		Kvinnor	
	2016	2015	2016	2015
Antal anställda	99	87	59	57
varav deltid	4	4	4	4

(Motsvarande 154 helårsanställda (141))

Styrelsens 11 (11) ledamöter utgörs av 5 män (5) och 6 kvinnor (6). Företagets verkställande direktör är man. Företagets ledningsgrupp utgörs av 6 män (6) och 2 kvinnor (1).

forts. NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Av- och nedskrivningar	2016	2015
Byggnader	82 941	82 166
Markanläggningar	689	685
Byggnadsinventarier	157	152
Inventarier och maskiner	2 783	2 246
Summa:	86 570	85 249

Avskrivningsprinciper	2016	2015
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		
Inventarier och maskiner	20 %	20 %
ADB-utrustning	33 %	33 %

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Ränteintäkter banker etc	50	88
Övriga finansiella intäkter	0	6
Summa:	50	94

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Räntekostnader fastlån (moderbolag)	37 236	53 591
Avgifter kommunala borgensåtgärderna	7 963	8 256
Övriga finansiella kostnader	8	128
Summa:	45 207	61 975

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2016	2015
Lämnat koncernbidrag	60 000	25 000
Summa:	60 000	25 000

NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2016	2015
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	5 900	15 236
Summa:	5 900	15 236

Avstämning

Redovisat resultat före skatt	39 928	138 801
-------------------------------	--------	---------

Skatt enligt gällande skattesats (22 %)	-8 784	-30 536
---	--------	---------

Skatteeffekt av:

Ej skattepliktiga realisationsvinster	0	15 460
Ej avdragsgilla kostnader	-1 038	-183
Ej skattepliktiga intäkter	16	23
Skattemässiga justeringar	9 603	0
Underskottsavdrag som nyttjas i år	1 913	0
I år uppkomna underskottsavdrag	-1 710	0
Förändring uppskjuten skatt	-5 900	0
Redovisad skattekostnad	-5 900	-15 236

forts. NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Byggnader	2016	2015
Ingående ack anskaffningsvärden	3 776 403	3 474 139
Nyanskaffning/omklassificering under året	158 785	330 893
Avyttringar och utrangeringar	-3 561	-28 629
Utgående ack anskaffningsvärden	3 931 627	3 776 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 152 974	-1 083 428
Årets avskrivningar	-82 922	-82 166
Avyttringar och utrangeringar	3 561	12 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 232 335	-1 152 974
Utgående planenligt restvärde	2 699 292	2 623 429

Mark	2016	2015
Ingående ack anskaffningsvärden	204 705	203 706
Nyanskaffning under året	0	2 506
Avyttringar	0	-1 507
Utgående bokfört värde:	204 705	204 705

Markanläggningar	2016	2015
Ingående ack anskaffningsvärden	34 226	33 921
Nyanskaffning under året	273	305
Utgående ack anskaffningsvärden	34 499	34 226
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 174	-6 489
Årets avskrivningar	-689	-685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 863	-7 174
Utgående bokfört värde:	26 636	27 052

	2016	2015
Byggnader	2 699 292	2 623 429
Mark	204 705	204 705
Markanläggningar	26 636	27 052
Utgående bokfört värde:	2 930 633	2 855 186

Taxeringsvärden

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 4 707 695 tkr (4 152 833), varav byggnadsvärdet 3 476 986 tkr (3 194 187).

Försäkringar

Samtliga fastigheter är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar, Jönköping.

NOT 12 INVENTARIER OCH MASKINER

	2016	2015
Ingående ack anskaffningsvärden	46 788	42 044
Nyanskaffning under året	4 982	5 740
Avyttringar och utrangeringar	-1 711	-996
Utgående ack anskaffningsvärden	50 059	46 788
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 514	-37 029
Årets avskrivningar	-2 940	-2 398
Avyttringar och utrangeringar	1 502	913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 952	-38 514
Utgående bokfört värde:	10 107	8 274

NOT 13 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	2016	2015
Ingående värden	219 522	334 187
Investeringar	276 868	219 039
Avskrivning projekteringskostnader	-19	0
Omklassificeringar	-158 785	-333 704
Utgående värden:	337 586	219 522

NOT 14 LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2016	2015
Sabo Bygg AB	211	211
HBV förening	80	80
Summa:	291	291

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2016	2015
Kapitalförsäkring	5 377	6 141
Summa:	5 377	6 141

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016	2015
Upplupna inkomsträntor	4	4
Återbäring/bonus (HBV)	311	292
Upplupna intäkter varmvatten/el	4 846	4 735
Förutbetalda kostnader	1 513	6 231
Övrigt	1 697	2 211
Summa:	8 371	13 473

forts. NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr

NOT 17 KASSA OCH BANK

	2016	2015
Kassa	3	28
Koncernkonto	33 278	132 681
Summa:	33 281	132 709

NOT 18 FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat
Belopp vid 2016 års ingång	12 014	82 754	331 937	123 565
Vinstdisposition			123 565	-123 565
Erhållet aktieägartillskott			46 700	
Årets resultat				34 245
Belopp vid 2016 års utgång	12 014	82 754	502 202	34 245

Uppgifter om moderbolaget:

Bolag: Jönköpings Rådhus AB

Org.nr: 556380-7162

Säte: Jönköping

Aktiekapitalet utgörs av
12 014 aktier a' nominellt 1 tkr.**NOT 19 UPPSKJUTEN SKATTESKULD**

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

	2016	2015
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	6 405	15 831
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-505	-595
Uppskjuten skattekostnad/intäkt	5 900	15 236
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader anläggningstillgångar	93 100	86 695
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-1 100	-595
Uppskjuten skatteskuld	92 000	86 100

NOT 20 SKULDER TILL MODERFÖRETAGET

Specifikation av förfallotider	Skulder som förfaller senast 1 år efter balansdagen.	Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen.	Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.
Skulder till moderföretaget	600 000	1 814 000	0

Av bolagets ovanstående långfristiga skulder är 2 414 000 tkr (2 414 000) räntebärande.

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

Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta	Andel av lån
Rörlig ränta	500 000	0,01 %	21 %
2017	300 000	3,21 %	12 %
2018	500 000	1,88 %	21 %
2019	300 000	1,42 %	12 %
2020	600 000	0,88 %	25 %
2021-	214 000	1,28 %	9 %

Finansiella instrument

För att uppnå en väl avvägd ränterisk i låneportföljen används sk ränteswapar. Vid verksamhetsårets utgång fanns ränteswapsavtal intill ett nominellt belopp 700 000 tkr (971 000) med förfall under åren 2017-2020 (2016-2018).

Vid årsskiftet fanns vid en marknadsvärdering ett beräknat värde motsvarande 19 374 tkr (37 132).

forts. NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2016	2015
Personalens källskatt	1 602	1 274
Övrigt	944	867
Summa:	2 546	2 141

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016	2015
Förskottsbetalda hyror	58 341	57 496
Förskott fastighetsförsäljning	25 000	0
Upplupna löner	5 037	4 199
Upplupna sociala avgifter	3 313	2 749
Upplupna kostnadsrätter	1 040	3 608
Övrigt	6 846	4 752
Summa:	99 577	72 804

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER M M

	2016	2015
Ställda säkerheter	0	0
Eventualförpliktelser		
Fastigo (ansvarsförbindelse)	15	15

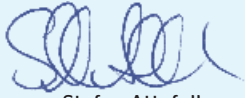
NOT 24 FÖSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	455 502
Erhållet aktieägartillskott	46 700
Årets resultat	34 245
SUMMA:	536 447

Styrelsen och verkställande direktören
förslår att i ny räkning balaseras 536 447

Jönköping den 20 februari 2017



Stefan Attefall
Ordförande



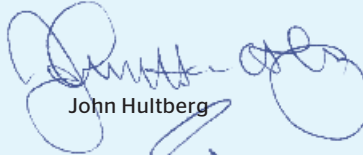
Pelle Nordin



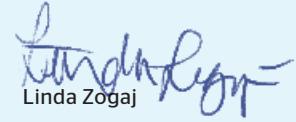
Ulf Alexandersson



Yvonne Bladh



John Hultberg

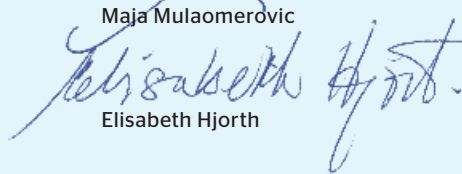


Linda Zogaj



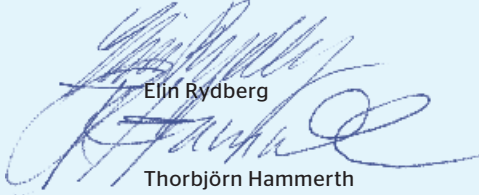
Eva Lundemo

Maja Mulaomerovic



Elisabeth Hjorth

Tobias Engmark



Elin Rydberg

Thorbjörn Hammerth
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2017

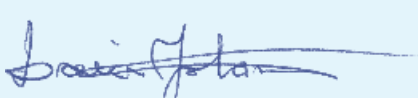
Deloitte AB



Hans Warén

Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 27 februari 2017



Doris Johansson



Stig Wikström

Av kommunfullmäktige utsedda lekmanarevisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostads AB Vätterhem organisationsnummer 556012-3704

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostads AB Vätterhem för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostads AB Vätterhems finansiella ställning per den 31 december 2016 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 AB Vätterhem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen 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 på fel.

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 på fel, 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 revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bostads AB Vätterhem för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

Jönköping 2017-02-27
Deloitte AB



Hans Warén

Auktoriserad revisor

Till årsstämman i **Bostads AB Vätterhem**

org. nr. 556012-3704

Till fullmäktige i Jönköpings kommun

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2016

Vi, av fullmäktige i Jönköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Bostads AB Vätterhems verksamhet. Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter och kommunala befogenheter som gäller för verksamheten.

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt utifrån de syfte som uttrycks i bolagsordningen och ägardirektiv. Bolagets verksamhet har bedrivits inom de ramar kommunala befogenheterna utgör.

Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Jönköping, 2017-02-27



Doris Johansson

Lekmannarevisor



Stig Wikström

Lekmannarevisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler		Garage	P-plats	Taxeringsvärde		
			antal	yta/m ²	antal	yta/m ²			mark	byggnad	totalt
Ansaret 4	Borgmästargränd 10	1986	6	539	3	295			3 013	7 805	10 818
Arkadien 3	Lantmätargränd 12	1929	16	1 226	6	317			11 850	37 765	49 615
Arkadien 11	Strandgatan 21-23	2005	16	1 219	6	474					
Citadellet 25-26	Kanalgatan 38-40	1982	81	4 609	7	354			17 372	35 233	52 605
Citadellet 29	Tullportsgatan 2, 4	1989	44	2 923			30		9 600	25 993	35 593
Domaren 28	Änkhusgatan 3				1	497					
Domaren 31	Kanalg 34-36 m fl	1982	106	6 239	3	400			24 360	48 815	73 175
Dragonen 3	V Holmgatan 10-12	1995	56	2 347	1	1 523	50		186	718	904
Dragonen 6	V Holmgatan 2-8	1995	44	3 431				6	12 800	30 000	42 800
Draken 13	V Holmgatan 1-13	1993	59	4 423	2	38	42	6	17 668	39 040	56 708
Dromedaren 9	Slottsgatan 23 m fl	1993	13	697	1	32		7	2 693	6 403	9 096
Dundret 4	Boktryckaregatan 4-8	2000	50	3 168				36	12 000	34 000	46 000
Dundret 5	Boktryckaregatan 24-26		49	1 951	2	1 515					
Dundret 10	Kålgårdsgatan 1-7	2006	125	8 354	2	565	26	2	30 000	99 000	129 000
Fabriken 3	Ö Storgatan 109 m fl	1985	113	7 612	7	1 452		38	24 705	60 181	84 886
Falkenberg 1	Klockgjutaregatan 5	1960	16	760					2 280	5 000	7 280
Faust 2, 3, 4	Lillgatan 34 m fl	1972	45	3 209	7	223			9 600	22 200	31 800
Figuren 3	Ö Storgatan 162	1966	18	1 164			10	5	3 777	8 263	12 040
Figuren 7	Ö Storgatan 156 m fl	1982	52	4 313	2	134			13 017	31 368	44 385
Finland 21	Mellangatan 36-38 m fl	1950	63	4 316	6	373			13 262	30 620	43 882
Fiskaren 1-2	Ö Storgatan 97	1938	12	642	1	60		10	2 040	4 337	6 377
Frankrike 17	Sandgatan 8 m fl	1975			1	620	215		1 972	5 200	7 172
Frankrike 5	Mellangatan 26	1982	16	1 116					3 348	8 200	11 548
Fribytare 1	Ö Storgatan 148	1979	24	1 584	1	83			4 918	12 107	17 025
Fribytare 2	Ö Storgatan 150	1958	16	1 147	1	30			3 432	7 600	11 032
Frigga 1-3	Lillgatan 23-30	-1979	52	4 290	2	226			17 416	39 119	56 535
Frigga 4	Lillgatan 23-29	-1979	19	1 266	1	37	10				
Götaland 7	Hamngatan 5	2013	34	2 429			24		11 400	41 536	52 936
Häljaryd 1:304	Centrumvägen 7, 9	1985	24	1 784				10	2 230	8 000	10 230
Häljaryd 1:318	Karlavägen 62-84 m fl	1991	66	4 645			20	38	5 550	35 658	41 208
Jeriko 5	Klostergatan 14 m fl	1992	98	7 280	4	546	59		27 238	66 987	94 225
Jordaxeln 1	Halle Persgatan 2, 4	1997	68	4 584			38		17 200	45 356	62 556
Juvelen 2	Klostergatan 8 m fl	1966	12	1 377	3	251			5 820	10 265	16 085
Juvelen 4	Klostergatan 10 m fl	1979	24	1 910	4	1 727			11 454	22 800	34 254
Klippan 2	Klostergatan 48 m fl	1982	10	561					2 220	4 522	6 742
Klippan 10	Klostergatan 46 m fl	1960	14	1 217	1	68		17	4 563	7 000	11 563
Kortebo 4:9 m fl	Ebba Ramsays väg 31	1960-	5	529	27	7 381			315	809	1 124
Lampan 5	Klostergatan 54	1971	13	1 175	2	206			4 808	8 942	13 750
Leoparden 25	Brahegatan 27	1974	14	877	1	46			3 315	6 600	9 915
Länken 7	Björngatan 20	1950	8	572					2 145	3 853	5 998
Läraren 11	Munkgatan 3A-C	1991	26	1 670					6 000	14 400	20 400
Läraren 13	Björngatan 10	1991	26	1 502	1	122			5 833	13 312	19 145
Läraren 2	Klostergatan 63	1970	13	1 152	2	262			5 072	9 535	14 607
Läraren 8	Munkgatan 5	1990	17	1 069	1	17			4 008	8 400	12 408
Nävern 1	Lovisagatan 23	1989	35	2 142	2	57			4 571	18 264	22 835
Nötskrikan 1	Fornkullegatan 1	1999	16	912					2 630	8 000	10 630
Nötskrikan 2	Lovisagatan 14	1999	17	892	1	56			2 940	8 504	11 444
Piltén 8	Kristinedalgatan 10-18	2002	100	4 712	2	2 143	17	6	7 000	29 000	36 000

forts. FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler		Garage	P-plats	Taxeringsvärde		
			antal	yta/m²	antal	yta/m²			mark	byggnad	totalt
Pilten 12	Ståltorpsgatan 13-19	1993	115	8 693	1	10	35	66	31 400	74 000	105 400
Preussen 24	Solstickegatan 10-16	2005	132	5 940				53	22 000	62 000	84 000
Slåttergillet 1	Kohagsgatan 80-118	1993	100	7 980			56	72	17 000	49 000	66 000
Slåttergillet 2	Kohagsgatan 36-78	1994	124	9 240			54	71	20 576	59 952	80 528
Slåttergillet 3	Kohagsgatan 119				1	1 315					
Slåttergubben 1	Oxhagsgatan 75	1991	32	2 716	9	1 713	16		7 783	21 134	28 917
Slåtterkarlen 1	Oxhagsgatan 57 m fl				3	3 441					
Slåtterråfsan 1	Oxhagsgatan 13 m fl	1989	55	3 945	2	2 022	29	32	4 585	11 844	16 429
Slåttertiden 1	Kalvhagsgatan 30		61	3 078	1	500					
Slåttervallen 1	Kalvhagsgatan 34				1	1 315					
Slåttervallen 2	Kalvhagsgatan 1-37	1985	97	7 722			42	62	16 400	44 000	60 400
Slåttervallen 3	Kohagsgatan 2-32	1985	86	6 416	3	354	35	67	14 200	36 000	50 200
Slåtterängen 1	Kohagsgatan 87-91	1992	84	6 588			49	59	14 000	41 000	55 000
Slöjdpåsen 1	Oxhagsgatan 117-159	1982	122	9 668	1	28	49	71	18 082	56 752	74 834
Slöjdsalen 1	Oxhagsgatan 82-122	1983	117	9 429	3	61	63	71	20 945	55 052	75 997
Slöjdsalen 2	Oxhagsgatan 46-72	1983	93	7 225	3	115	44	42	15 422	42 864	58 286
Slöjdtimmen 1	Oxhagsgatan 77-113	1984	101	7 627			47	55	16 852	44 732	61 584
Smultronkorgen 1	Lahagsgatan 1-43	1990	121	9 371	1	28	53	98	18 835	56 017	74 852
Smultronkorgen 2	Oxhagsg 2-42	1989	120	8 858	3	291	54	49	18 385	55 655	74 040
Smultronplantan 1	Hästhagsgatan 1-39	1991	99	8 139	1	27	48	72	15 906	48 821	64 727
Smultronplantan 2	Lahagsgatan 4-40	1990	100	7 603			45	59	14 800	45 000	59 800
Smultronstället 1	Lahagsgatan 2	1978			4	918			1 342	1 701	3 043
Småbarnet 1											
Småskolan 2	Oxhagsgatan 161				2	5 477					
Spädbarnet 1	Hästhagsgatan 41										
Stensholm 1:731	Rättarevägen 20	2015	23	1 603					2 804	15 600	18 404
Storskolan 1	Oxhagsgatan 63-73				3	7 698					
Tåget 1	Ceciliagatan 2 m fl	2015	79	6 343					15 445	80 339	95 784
Vanten 1	Birkagatan 8	1962			12	7 289			11 400	23 600	35 000
Vanten 2	Birkagatan 10	1961	59	4 386	7	1 041	14	11	10 675	28 954	39 629
Vanten 3	Birkagatan 12				8	1 558					
Vapnet 6	S Apollovägen 39	1990	6	458					918	2 735	3 653
Vasa 1	Orionvägen 11-25	1956	91	4 997					15 109	29 000	44 109
Vasa 2	Polstjärnevägen 43	2015	32	2 215					4 590	24 400	28 990
Vasallen 1	Banérvägen 11-29	1957	95	5 840	5	535	8		13 219	33 871	47 090
Vasallen 2	S Apollovägen 42, 44	2011	50	3 458					7 200	37 000	44 200
Vasen 1	Birkagatan 14-18	1960	96	5 382	2	36	26	235	11 400	32 000	43 400
Vasen 2	Birkagatan 20-26	1959	110	6 651	5	573	22		14 894	39 766	54 660
Vasen 4	S Apollovägen 32-38	1959/60	116	7 024	2	32	33		15 632	42 417	58 049
Venuskon 2	Birger Jarlsgatan 21 m fl	1957/58	342	20 347	13	636	84	71	45 269	122 443	167 712
Westfalen 3	Birger Jarlsgatan 12	1973/83			4	1 212			648	1 392	2 040
Westfalen 5	Birger Jarlsgatan 14	1975					40		1 001	642	1 643
Vidöstern 2	Birkagatan 2-4	1954/55	95	5 445	11	464	24		11 535	32 465	44 000
Vidöstern 3	Birger Jarlsgatan 3-11	1954/55	195	12 837	15	1 004	28		27 023	74 928	101 951
Vidöstern 5	Duvgatan 11-93		332	18 529	34	1 995	89	378	38 990	95 750	134 740
Vidöstern 6	Duvgatan 10-22	1952/53	54	3 112	4	693			6 600	18 869	25 469
Viljan 2 (cistern)											
Västerbotten 1	Polstjärnevägen 11 m fl	1956	118	6 760	2	44			14 039	39 113	53 152
Västerås 1	Polstjärnevägen 2 m fl	1956	101	5 677			16	169	11 600	32 000	43 600
Öbon 1	Kärrhögsgatan	1969					2	58	2 699	0	2 699

forts. FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet		Värde år	Bostäder		Lokaler		Garage	P-plats	Taxeringsvärde		
			antal	yta/m²	antal	yta/m²			mark	byggnad	totalt
Önskedrömmen 5	Kärrhöksgatan	1969					152	108	958	2 291	3 249
Önskedrömmen 6	Kärrhöksgatan	1969						63			
Önskedrömmen 7	Kärrhöksgatan	1971					171	283	926	2 404	3 330
Önskedrömmen 8	Kärrhöksgatan 90-100	1969	318	9 080	3	358			14 600	56 000	70 600
Önskedrömmen 9	Kärrhöksgatan 80-88	1969	243	7 753					12 000	48 000	60 000
Önskedrömmen 10	Kärrhöksgatan 56-64	1968	90	6 995	3	198			11 600	34 000	45 600
Önskedrömmen 11	Kärrhöksgatan 68-76		102	6 403	2	1 452			10 084	35 584	45 668
Önskedrömmen 13	Kärrhöksgatan 46-54	1968	100	6 592	1	696			10 600	46 000	56 600
" (kiosk)									44	0	44
Önskedrömmen 14	Kärrhöksgatan 78				1	506					
Önskedrömmen 16	Kärrhöksgatan 24-30	1969	66	4 770	1	257			7 892	23 757	31 649
Önskedrömmen 17	Kärrhöksgatan 34-36	1969	85	6 084	1	89			9 501	29 266	38 767
Önskedrömmen 19	Kärrhöksgatan 14-22	1969	81	6 224					8 000	28 000	36 000
Önskedrömmen 21	Tornfalksgatan 1-11		64	3 925	6	4 974					
Önskedrömmen 22	Kärrhöksgatan 4-12	1969	90	6 224					10 000	29 000	39 000
Önskemålet 1	Tornfalksgatan 2-12	1969	126	7 736					12 600	37 000	49 600
Önskemålet 3	Fiskgjugatan 2-8	1970	70	4 975					8 000	24 400	32 400
Önskemålet 5	Fiskgjugatan 10-16	1970	71	5 062					8 000	24 600	32 600
Överlåtelsen 1	Havsörnsgatan	1970			1	1 260	25	62	187	715	902
Överlåtelsen 2	Havsörnsgatan	1971					94	86	483	1 368	1 851
Överlåtelsen 3	Havsörnsgatan 117-123	1971	82	5 820					9 200	28 000	37 200
Överlåtelsen 7	Havsörnsgatan 103-109	1971	81	5 790	1	5			9 342	28 394	37 736
Överlåtelsen 9	Havsörnsgatan 133-139	1970	81	5 924					9 486	28 000	37 486
Överlåtelsen 10	Havsörnsgatan 151-159	1970	100	7 757	2	215			12 845	37 641	50 486
Överlåtelsen 11	Pärlugglegatan 7				1	823					
Överlåtelsen 12	Havsörnsgatan	1971					82	83	377	1 153	1 530
Överlåtelsen 13	Havsörnsgatan 141-149	1970	103	7 280					11 800	35 000	46 800
Överlåtelsen 14	Havsörnsgatan 125-131	1970	76	5 569	1	347			9 395	28 110	37 505
Överlåtelsen 15	Havsörnsgatan 99-110	1971	45	3 770	1	516			6 000	18 400	24 400
Överläraren 2	Sparvhöksgatan 3				4	12 687					
Överläraren 5	Sparvhöksgatan 1	1972			25	5 982			6 000	17 000	23 000
Övermannen 1	Havsörnsgatan	1971					101	66	472	1 489	1 961
Övermannen 2	Havsörnsgatan	1972					106	122	279	1 630	1 909
Övermannen 4	Havsörnsgatan 5-13	1972	103	7 298					11 600	35 000	46 600
Övermannen 7	Havsörnsgatan 17-25		87	4 931	1	901					
Övermannen 8	Havsörnsgatan 45-51	1972	71	5 058					8 000	24 400	32 400
Övermannen 10	Havsörnsgatan 63-69	1971	83	5 995					9 600	30 000	39 600
Övermannen 12	Havsörnsgatan 89-97	1971	102	7 972					12 800	39 000	51 800
Övermannen 15	Havsörnsgatan 85-87	1971	46	3 770					5 800	18 400	24 200
Övermannen 16	Havsörnsgatan 77-83	1971	81	5 820					9 200	28 000	37 200
Övermannen 18	Havsörnsgatan 33-43	1972	125	7 647					12 600	38 000	50 600
Övermannen 19	Havsörnsgatan 55 m fl	1972	83	5 936					10 238	30 849	41 087
Övermannen 20	Havsörnsgatan 55 ml	1972			2	735					
Övermannen 21	Havsörnsgatan							4			
Ödestugu 5:8	Östragårdsvägen 10	1990	8	591					1 376	2 617	3 993
SUMMA			8 367	545 589	337	96 556	2 377	2 979	1230 709	3 476 986	4 707 695

Hållbarhets- rapport

Corporate Social Responsibility
CSR

HÅLLBARHETSRAPPORT

Vätterhems hållbarhetsarbete.....	71
Vad är CSR?	71
1. Socialt ansvar.....	72
2. Miljöansvar	74
3. Ekonomisk hållbarhet.....	76
4. Intressenter.....	78
5. God arbetsmiljö.....	80
Definitioner	83

INTEGRATIONSRAPPORT	84
---------------------------	----

VÄTTERHEMS HÅLLBARHETSARBETE

Vätterhem har 2016 skapat en ny funktion, hållbarhetsavdelningen som jobbar med kvalitet, miljö, integration, arbetsmiljö, boinflytande och jämställdhet. Avdelningen ska också bistå alla andra avdelningar med ett tydligt kunskapsstöd och support inom dessa områden.

Syftet med avdelningen är att samla våra resurser på ett ställe och kraftsamla istället för att dessa finns utspridda på olika ställen i organisationen. Samordningen ger större effekt och resultat samt gör det lättare att bygga upp en strategisk kunskap kring dessa frågor.

Hållbarhet handlar om att hitta nya lösningar och att skapa en balans mellan ekonomi, miljö och människor. Som stort bostadsföretag har vi ett särskilt ansvar att utveckla våra stadsdelar, att inspirera våra hyresgäster och andra intressenter för hållbara frågor. Det kan röra sig om nya lösningar för avfallshantering, fordonspool, att man kan dela saker med varandra, föra in nya tjänster i våra bostäder, läsläsning, jobbcoachning och skapa nya sociala mötesplatser med WiFi och liknande satsningar.

Vätterhems värdegrund LUTA står för långsiktighet, utveckling, trygghet och ansvar. Dessa områden präglar hållbarhetsavdelningens arbetssätt och funktion. Hållbarhetsfrågor omfattar

många delar i Vätterhem och kräver ett helhetsperspektiv för att vi ska kunna tillvarata våra förutsättningar på rätt sätt.

Ett särskilt fokus nästa år är att stärka sysselsättningen i våra stadsdelar och att driva boinflytandeprocesser tillsammans med både hyresgäster, föreningar och andra verksamheter. Våra ambitioner är att våra stadsdelar ska ha samma sysselsättningsgrad som Jönköpings kommunsnitt. Vi vill även bidra till flera butiker, arbetsplatser och att sociala företag etableras i eller omkring våra centrumanläggningar.

Även utvecklingen av vårt certifierade ledningssystem är en väsentlig del av Vätterhem. Målet är att få hela organisationen att använda dessa rutiner, processer och bidra till ständiga kvalitetsförbättringar. Något som stimulerar till mer samarbete och att utveckla bolaget på kort och lång sikt.

Ett konsekvent arbete med dessa frågor stärker våra fastighetsvärden och ger även förstärkning till vårt varumärke.

Thorbjörn Hammerth,

Jönköping den 20 februari 2017

VAD ÄR CSR?

CSR, Corporate Social Responsibility, på svenska "företagens samhällsansvar", handlar om hur företag påverkar samhället i positiv och negativ bemärkelse, och genom sin verksamhet tar sitt ansvar för det. Det bygger på att frivillig integrera social, ekonomisk och miljömässig hänsyn i beslut, framtida satsningar och daglig verksamhet, i samverkan med sina intressenter – kunder, ägare och samarbetspartners.

CSR handlar om att vara handlingskraftig, trovärdig och öppen i frågor som berör samspelet mellan människa, miljö och ekonomi. Vi publicerar denna rapport för att uppmärksamma några exempel på hållbarhetsfrågor som vi dagligen jobbar med inom vårt företag.

CSR-rapport kan i princip översättas till hållbarhetsredovisning. I vissa sammanhang använder vi den engelska benämningen då hållbarhetsmodellen vi använder har tagits fram i samarbete med andra europeiska bostadsbolag inom Eurhonet-nätverket.

VAD ÄR EURHONET?

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



1. Socialt ansvar

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

FRAMTIDSBYGGARNA

Ett pilotprojekt har under 2016 pågått vid nyproduktionen av Kultur- och Gatuhuset på Strandängen, ett samarbetsprojekt mellan Skanska som beställare, Arbetsförmedlingen som leverantör och Vätterhem som intressent. Skanska har åtagit sig att erbjuda praktikplatser inom byggsektorn inom ramen för pågående upphandling. Arbetsförmedlingens uppgift har varit att hitta arbetssökande. Under året har 3 personer genomgått praktikarbete. Det har tyvärr varit svårigheter att finna sökande utifrån de ursprungliga kriterierna varför projektet förändrade kriterierna under senare delen av året. Från början fanns krav på att den arbetssökande skulle varit inskriven på arbetsförmedlingen minst 6 månader samt att denne skulle vara bosatt hos Vätterhem. Dessa krav har sedermera ändrats till att den arbetssökande ska vara inskriven på arbetsförmedlingen och vara nyfiken på arbete på en byggarbetsplats.

BOINFLYTANDEAVTALET

Under 2016 har Vätterhem och Hyresgästföreningen påbörjat ett förnyelsearbete av befintligt boinflytandeavtal. I första skedet innebär det att Boinflytandekommittén som tidigare varit vilande under året kommit igång med ett övergripande samtal mellan verksamhetsutvecklare, lokala företrädare från Hyresgästföreningen och personal från Vätterhems ledningsgrupp. Vätterhem har även initierat nya metoder för hyresgästdialog i samband med renoveringar och förnyelsearbete i våra stadsdelar, ett arbete som fortgår. Genom god kommunikation med Hyresgästföreningen i hyresförhandlingen har ett flerårigt avtal om hyreshöjning skrivits. För Vätterhems intressenter visar det företagets arbete med långsiktig hållbarhet.

OMRÅDESGRUPPER - ARBETE I STADSDELAR

Vätterhem har en stark ställning och tar en aktiv roll i arbetet med stadsdelarnas utveckling i de nätverk som finns i närområdena. Ett viktigt arbete görs i respektive Områdesgrupp där Vätterhem alltid finns representerad och på ett långsiktigt sätt bidrar till stabilitet och trygga stadsdelar. Områdesgrupperna är ett forum för att diskutera ärenden av övergripande karaktär där alla aktörer på ett

bostadsområde är representerade. För Vätterhem är det naturligt att stödja aktörer som medverkar till att stärka föreningslivet i området. Under 2016 har Vätterhem bidragit ekonomiskt till bland annat Jönköpings Bandy IF, IFK Öxnehaga, Råslätts SK, Ekshagen IF, IK Hakarpspojarna, Underground och Österängens Konsthall. Föreningar som alla gör mycket för sammanhållningen och tryggheten på sitt respektive område.

ODLING I NÄRMILJÖN

Vätterhem fortsätter att utveckla möjligheter för hyresgäster att odla i sin närmiljö. På Råslätt och Öxnehaga odlas det i de närliggande kolonilotterna. Österängen och Tenhult har iordningställt ett 40-tal pallkragar på 6 olika ställen på området varav hälften blivit använda under säsongen 2016.

Även kring våra fastigheter i City odlas det i pallkragar och rabatter och många ser fördelarna med att odla själva. Vätterhem stimulerar samtidigt ett minskat klimatavtryck, hjälper bin och insekter att frodas och främjar samtal mellan boende.

ARBETSMARKNADSAVDELNINGEN

Vätterhem har ett långsiktigt och ömsesidigt gott samarbete med Jönköpings kommuns Arbetsmarknadsavdelning (AMA) som fortsatt även under 2016. Under året har 10 placeringar, avseende personer som haft svårigheter att komma in på den ordinarie arbetsmarknaden på grund av brister i svenska språket, erbjudits arbetsmarknadsanställning på Vätterhems förvaltning. På Råslätt gjordes även en särskild riktad satsning under sommarperioden då 5 ungdomar från Råslätt som var under 18 år fick sysselsättning under sammanlagt 90 timmar per person. De arbetade 30 timmar per vecka och Vätterhem kompletterade deras ersättning. Detta har fungerat mycket bra.

INTEGRATION

Inför 2017 har Vätterhem en rad målsättningar för att befrämja integrationen. Vätterhem kommer att utveckla former för sociala krav vid upphandlingar. Under året ska vår befintliga sponsorpolicy revideras. Vätterhem har påbörjat ett arbete med att strukturera samarbetet med Jönköpings kommuns Arbetsmarknadsavdelningen så att uppföljning och utvärdering görs kontinuerligt. För att stärka bandet mellan Vätterhem och civilsamhället i de prioriterade stadsdelarna ska aktörer som bidrar till utveckling och trygghet prioriteras vid uthyrning av lokaler. Vätterhem kommer att arbeta aktivt för att antalet anställda med utländsk bakgrund ska öka. Ytterligare en målsättning är att svarsfrekvens av den

årliga hyresgästenkäten som går till samtliga hyresgäster ska öka. Vätterhem har som mål att under 2017 öka förutsättningarna för detta genom att i någon form erbjuda tolkhjälp för att fylla i enkäten.

Mål 2017

Integrationsarbetet på Vätterhem har under 2016 fått en tydligare position i organisationen. Sedan 1 september 2016 har Vätterhem en hållbarhetsavdelning för att bland annat arbeta med integrationsfrågorna. Definitionen för arbetet med integration i vidare mening utgår från Jönköpings kommunprogram för 2015-2018 där det anges att nyckeln till en lyckad integration handlar om tillgång till språket, arbete och kontakter i civilsamhället. Vätterhem ser som det viktigaste för integrationen att stärka sysselsättningsgraden i våra bostadsområden. Ett långsiktigt mål är att ha samma nivå på sysselsättningsgrad som Jönköpings kommun.

HUSKURAGE

Vätterhem avser att införa Huskurage - ett initiativ som handlar om att våga agera och visa civilkurage genom att visa omsorg om sina medmänniskor och syftet för oss som bostadsföretag är att fokusera på att skapa en tryggare och säkrare miljö för både hyresgäster och anställda. Under 2016 har en handlingsplan gjorts upp för att implementera arbetet under 2017.

TVÄTTSTUGOR

Ett nytt koncept för att renovera befintliga tvättstugor har utvecklats under året på Österängen och City. Utöver arbete med ytskikt och tekniskt underhåll har hållbarhetsarbete kompletterat detta i tvättstugorna till exempel i form av budskap av schabloner på väggar och dörrar. Ambitionen är att omvandla tvättstugorna till trygga och attraktiva mötesplatser för våra hyresgäster.

1. SOCIALT ANSVAR

Ansvarstagande för den lokala bostadsförsörjningen och anpassningar i boendemiljön

	Enhet	2014	2015	2016
Förändringar i fastighetsbeståndet	%	***	***	0
Nyproduktion av hyresrätter	antal	32	134	0
Fastighetsförvärv	antal	0	0	0
Avyttringar (lägenheter)	antal	0	74	0
Andel bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade i företagets bestånd	%	70	70	70

Socialt ansvar som fastighetsägare avseende boendes behov och förväntningar

Hyresnivå	kr/m ²	896	912	925
Hyresutveckling	kr/m ²	10,3	5,25	5,25
	%	1,15	0,575	0,575
Driftkostnad	kr/m ²	399	420,83	448
Driftkostnadsutveckling	kr/m ²	***	22	27
Omflyttning i fastighetsbeståndet (exkl studenter)	extern %	13	10	9
	intern %	4	3	3
Avhysningar på grund av ekonomiska skäl eller störningar	störningar	0	0	0
	ekonomiska skäl	4	0	3

Socialt ansvarstagande för integration och stadsdelsutveckling

Andel boende som upplever att de är trygga i sin boendemiljö	trygghetsindex	%	**	84,8	85,8
Nedlagda kostnader och investerade medel i stadsutvecklingsprojekt avseende fastigheter byggda på sent 60- tidigt 70-tal		sek	***	***	30 000 000
Social upphandling	beskrivning	ja/nej	nej	nej	nej
Projektkostnader för att engagera unga under 25 (sponsring, driver projekt/aktiviteter)		sek	***	***	387 099
Kostnader för antisocialt beteende (skadegörelse och säkerhet)		sek	***	***	2 195 914

Arbetsvillkor

Uppförandekod för entreprenörer	ja/nej	ja	ja	ja
Revision/utvärdering av entreprenörer, definierar lagkrav eller avtal med facket	ja/nej	ja	ja	ja
Köper vi rättvisemärkta produkter?	ja/nej	nej	nej	nej

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

** Under 2014 genomfördes ingen kundenkät

*** Indikatorn har ej redovisats tidigare

2. Miljöansvar

Med dagens utsläpp av växthusgaser och det respektlösa användandet av jordens resurser orsakar vi allvarliga klimatförändringar. Det behövs en radikal förändring av vårt sätt att använda jordens resurser, där vi alla tar ansvar för vår gemensamma miljö.

Vätterhem fortsätter att vara en kraft för att bana väg mot ett hållbart samhälle. Energiförbrukningen minskar, initiativ görs för att gynna hållbart resande och medvetet resursanvändande. Vi tar också ett utökat ansvar för att hitta lösningar som underlättar för våra hyresgäster att leva miljösmart – vilket uppmärksammas med högsta betyg.

2016 - MÅLGÅNG FÖR VÅRA MILJÖMÅL

20 % energieffektivisering är uppnått!

Jämfört med basåret 2007 har förbrukningen minskat från 130 kWh/m² till 103 kWh/m² vilket blir 20,6 %. Vätterhems framgångsrika arbete med individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten belönades med Jönköpings läns klimatpris. Motiveringen var att "genom att synliggöra hushållens energi- och varmvattenförbrukning på ett lättillgängligt, innovativt och motiverande sätt ökar medvetenheten för en klimatsmart vardag". Vätterhem uppmärksammades även av Svensk solenergi med ett hedersomnämmande för vårt målmedvetna solenergiarbete på Råslätt där vi framstår som ett föredöme för andra bolag.

Återvinning långt över Sverigesnittet

I tre av våra bostadsområden lyckades hyresgästerna sortera ut två tredjedelar av avfallet, vilket kan jämföras med de 50 % som resten av Sverige snittar på. Strax utanför porten erbjuds full sortering för alltifrån matavfall och förpackningar till elektronik, lampor och batterier. Bara runt knuten går det att lämna gamla textilier och farligt avfall tas emot vid våra förvaltningskontor. Dessvärre har matavfallet från Råslätt klassats om under året och tillfälligt påverkat statistiken (totalt återvanns 56 %, utan omklassning hade vi nått 64 %).

Vi öppnar upp allt fler miljöhus, kompletterar med ergonomiska markbehållare och satsar på fräscha och snygga lösningar. Nya dekalerna håller på att tas fram för ökad enhetlighet och anpassning

till Vätterhems grafiska profil. Vi testar nya grepp och producerar



film med lättsamt budskap utan talat språk, för att öka förståelsen för kvalitén på matavfall. Scanna QR-koden för att se filmen!

Leksaksbyten har arrangerats av Retoy vid 5 tillfällen i samband med områdesdagar och julmarknader.

Allt renare produkter

Ett flerårigt arbete har pågått med att granska de produkter vi använder. Allt utifrån att de ska vara så skonsamma som möjligt för både medarbetare och naturen. En ny lagstiftning har medfört otaliga omklassningar och skärpt kraven ytterligare. Vätterhem fortsätter ställa krav i upphandlingar och leta alternativa metoder. Exempelvis testar vi på Råslätt att städa med bara vatten och på Öxnehaga har vi börjat ogräsbekämpa med ånga istället för kemikalier.

Nästan alla hyresgäster gör tummen upp för Vätterhems miljöarbete

Genom ett idogt arbete har Vätterhem sedan länge prioriterat åtgärder utifrån ett systematiskt miljöarbete. Både med att ta ett ansvar för våra fastigheter och att hitta mervärden för våra hyresgäster. Vi planterar ätbara växter på våra gårdar och erbjuder odlingslådor för den intresserade. Cykelpumpar placeras ut i våra områden och cykelställ ses över. Fler tvättstugor renoveras utifrån vårt vinnande koncept med miljöbudskap på väggarna. Vi kommunicerar kontinuerligt nya miljötips på hemsidan, i vår tidning och på hyresavierna. Samlat ger 97 % av hyresgästerna oss betyget "bra jobbat" i höstens enkätundersökning.

Miljögranskning av alla byggmaterial

Golvplattor, fogmassor och dörrhandtag. Varje ingående byggmaterial granskas numera i samband med våra nyproduktioner med hjälp av ett effektivt verktyg. Det innebär att vi kan sätta tydliga krav utifrån den kunskap vi har idag och hålla koll på vad som hamnar i våra hus. Vi undviker till exempel hormonstörande ämnen för att säkra ett tryggt boende och samlar en databas med detaljrik information om alla ingående ämnen.

Hållbara transporter

Under året har samtliga personbilar inom Vätterhem blivit fossilfria. En satsning har gjorts bland personalen där alla har erbjudits att leasa en cykel, vilket gett god respons. För hyresgästerna planeras satsningar för att underlätta hållbart resande. Vätterhem ingår i ett forskningsprojekt där Strandängen blir först ut med att testa en fordonspool med både elbil, lådcykel och elcykel. Det ger tillgång till olika fordon utan att själva behöva äga dem. I projektet undersöks i vilken utsträckning tillgången till en varierad uppsättning poolfordon tillsammans med en attraktiv kollektivtrafik kan minska ägandet och användningen av bil bland Jönköpingsbor. Dessutom utvärderas vilken påverkan det i sin tur har för att minska trängsel och miljöpåverkan från transporter.

För egen del anlitar Vätterhem cykelbud för interna posttransporter, en åtgärd som bidrar till minskade koldioxidutsläpp och fler lokala arbetstillfällen.



Sortering av hyresgästernas avfall sparade närmare 2000 ton koldioxid

(förpackningar och tidningar 825 ton, textilier 80 ton, matavfall 110 ton, eltilllverkning från restavfall 220 ton)

Sedan i somras är samtliga person- och servicebilar inom Vätterhem fossilfria.

Traktorer och övriga arbetsredskap släppte ut 82 ton koldioxid.



97 % av våra hyresgäster tycker att Vätterhems miljöarbete är ganska eller mycket bra.

2. MILJÖANSVAR

	Enhet	2014	2015	2016
Begränsning av fastighetsbeståndets miljöpåverkan				
Använd energi som förbrukas av fastighetsbeståndet (normalårskorrigerad) varav	total kWh/m ² atemp	107	106	103
	fjärrvärme %	84	84	85
	el* %	16	15	14
	olja %	0	0	0
	biobränsle %	0	1	1
	fjärrkyla %	0	0	0
	solfångare** %	0	0	0
Mängd växthusgas som släpps ut i beståndet, från energianvändning (normalårskorrigerad förbrukning av värme)	kg/m ² atemp	9	6,9	5,6
	fjärrvärme %	100	100	100
	el %	0	0	0
	olja %	0	0	0
	biobränsle %	0	0	0
	fjärrkyla %	0	0	0
	solfångare %	0	0	0
CO2 minskning, basår 2007	%	-4	20	34
Andel förnyelsebar energi som bolaget använder	%	93	96	97

Begränsning av miljöeffekterna vid företagets förvaltning

Koldioxidutsläpp från bolagets fordon	ton CO2/år	76	68	82
Medelutsläpp av koldioxidekvivalenter av företagets bilar ***	g CO2/km	-	-	-
Kontrakt som innehåller miljökrav (kriterier i upphandlingen)	%	-	-	62
Miljökrav på material och produkter i byggkontrakt ****	ja/nej	ja	ja	ja

Begränsning av miljöpåverkan vid boendes förbrukning

Vattenförbrukning i beståndet	total m ³ /m ² atemp	1,38	1,36	1,38
	varm l/m ² atemp	511	503	511
	kall l/m ² atemp	869	857	869
Mängd avfall som produceras i beståndet, exklusive grovsopor	matavfall***** kg/lgh	116	120	79
	restavfall***** kg/lgh	165	166	197
	återvinningsmaterial kg/lgh	132	169	169

* 2 % av totala elbehovet kommer från solcellsproduktionen i Råslätt

** Solfångare finns i Tenhult

*** Kan ej beräknas då vi saknar mätarställningar

**** Slottskajen och Ormhuset (Sunda hus), Klippan, KG-husen

***** Råslätts matavfall omklassat t restavfall under 2016



3. Ekonomisk hållbarhet

Med dagens utsläpp av växthusgaser och det respektlösa användandet av jordens resurser orsakar vi allvarliga klimtförändringar. Det behövs en radikal förändring av vårt sätt att använda jordens resurser, där vi alla tar ansvar för vår gemensamma miljö.

EN LÅNGSIKTIG HÅLLBAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

Vår strategi och ambition är att upprätthålla en hög underhållsstatus i fastighetsbeståndet, vilket innebär fortsatt stora investeringar i ombyggnader, anpassningar och omfattande underhållsarbeten. Vätterhem har under många år satsat på underhåll av det befintliga fastighetsbeståndet, d.v.s. lägenhets-, gemensamt och övrigt underhåll. Stamrenoveringar har även under 2016 varit en betydande del av underhållsbudgeten. Åtgärderna är väsentliga för hyresgästernas trivsel, men också nödvändiga för att fastigheterna ska behålla sin status och marknadsvärde. Att upprätthålla en god underhållsstandard skapar förutsättningar för en trivsam, trygg och attraktiv boendemiljö.

Ett kvitto på detta återspeglas bl.a. i årets hyresgästenkät,

som visar att våra hyresgäster trivs oavsett vilket område de bor på. Närmare 95 % uppger att de trivs med sin lägenhet och allmänna utrymmen. 86 % känner sig trygga och 91 % kan rekommendera Vätterhem som hyresvärd. Det är attraktivt att bo hos Vätterhem. I slutet av 2016 fanns över 15 000 aktiva sökanden samtidigt som uthyrningsgraden (inkl. studentlägenheter) varierade 100 %. Under året krävdes i snitt 1442 poäng /lägenhet vilket motsvarar två års kötid och ca 160 intresseanmälningar/lägenhet.

Vätterhems strävan efter mer energieffektivitet har fortsatt i oförminskad takt, genom bl.a. översyn av styr-, regler och övervakningssystem som minskar energiförbrukningen och driftkostnaderna. Vi har nu nått målet att sänka energiförbrukningen med 20 % under 10 år och satt ett nytt mål som avser energieffektivisering med ytterligare 20 % till 2023.

HÅLLBAR PRODUKTION AV ATTRAKTIVA BOSTÄDER

En fungerande bostadsmarknad är en viktig förutsättning för en kommuns tillväxt och utveckling. Vätterhems uppdrag och målsättning är bl.a. att årligen påbörja 150-200 prisvärda

hyreslägenheter. Vi fokuserar på att hitta lösningar som kan möjliggöra en fortsatt ekonomisk försvarbar nyproduktion. Strategin är att fortsätta utveckla fastighetsbeståndet genom nyproduktion av attraktiva och energieffektiva lägenheter men också genom en fortsatt förädling av befintligt fastighetsbestånd.

GOD EKONOMISK HUSHÅLLNING OCH AFFÄRSMÄSSIGHET

Enligt bolagets ägardirektiv ska direktavkastningen långsiktigt vara i genomsnitt 4 %. Årets avkastning ligger i denna nivå. Vätterhem redovisar en soliditet på 19 % för 2016, vilket ligger väl i linje med ägardirektivet. Även om bolagets redovisade soliditet ligger i linje

med ägardirektivet, är bolagets målsättning att stärka soliditeten till 23 % till 2023. I övrigt har bolaget en stabil och välskött ekonomi. År 2016 gör vi bästa driftresultat någonsin. En fortsatt stabil och god efterfrågan av företagets lägenheter och lokaler, historiskt låga marknadsräntor, ansvarsfulla upphandlingar och en kostnadsmedveten förvaltning - allt detta har starkt bidragit till företagets goda utveckling.

Vätterhem arbetar aktivt för att återinvestera vinsterna i underhåll, nyproduktion och hållbarhetsarbete. Målet är att begränsa nya lån och självfinansiera nybyggnation.

3. EKONOMISK HÅLLBARHET

Indikator	Enhet	2014	2015	2016
Ekonomiskt ansvar och förbättring av fastighetsbeståndet				
Årliga investeringar	tkr	329 000	194 000	282 000
Nedlagda underhållskostnader	<i>befintligt bestånd</i>	tkr	118 000	113 000
		kr/kvm	185	175
Företagets investeringar i nyproduktion	<i>nyproduktion</i>	tkr	226 000	109 000
Företagets ek. uthyrningsgrad bostäder	%	99,9	99,9	99,9
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier	ja/nej	ja	ja	ja
Bidrag till ansvarsfull och hållbar ekonomisk utveckling				
Utgifternas fördelning per typ av intressent	<i>medarbetare</i>	tkr		89 477
	<i>leverantörer</i>	tkr	*	293 855
	<i>myndigheter (skatt)</i>	tkr	*	30 311
	<i>bank (räntekostnader)</i>	tkr	*	37 236
	<i>aktieägare</i>	tkr	*	60 000

* indikatorn har inte redovisats tidigare

4. Intressenter

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

NYA UTHYRINGSREGLER

En ny uthyrningspolicy har antagits under året med målsättningen att motverka segregation och samtidigt främja transparens, tydlighet och rättvisa. De nya reglerna innebär att försörjningsstöd och etableringsersättning numera godkänns. Ambitionen har varit att skapa en mer öppen uthyrningsprocess med stora möjligheter för alla våra sökanden att vara delaktiga i processen. I samband med de nya uthyrningsreglerna lanserade vi även en ny och mer interaktiv hemsida som utgår ifrån våra främsta intressenters behov. I årets hyresgästenkät uppger närmare 92 % att de är nöjda med hur hemsidan fungerar.

BÄSTA SERVICEINDEX NÅGONSIN

Vätterhem når även i år rekordnivåer för kundnöjdheten – bl.a. ökar serviceindex från 87,4 % till 87,8 %. Hyresgästerna trivs med sitt boende – närmare 95 % uppger att de trivs med sin lägenhet och lika många är nöjda med bemötandet från sin bovärd. 94,3 % skulle rekommendera Vätterhem som hyresvärd.

DIALOG MED HYRESGÄSTERNA

Arbetet med hyresgästenkäten har utvecklats under året och dialogen med hyresgästerna har ökat. Bl.a. har våra förvaltare anordnat bomöten och gårdsträffar där man tillsammans med hyresgästerna tittat på prioriterade åtgärder för hela området och boendemiljön i närområdet. Under en vecka har bovärdarna delat ut enkäterna till våra hyresgäster och på Öxnehaga, Österängen och Råslätt har vi bjudit in till dialog och aktiviteter under utdelningsveckan. Mötena har varit uppskattade och många värdefulla synpunkter framfördes.

Under året har vi startat arbetet med stadsutvecklingsprocessen som berör både utveckling av befintligt fastighetsbestånd

men också helt nya områden. Ambitionen är att skapa möjligheter för hyresgäster och andra intressenter, t.ex. föreningslivet, olika intresseorganisationer – att bli mer delaktiga i processen och på så sätt påverka utvecklingen och trivseln på det egna området. Arbetet fortsätter under 2017.

STÄNDIG FÖRBÄTTRING I SAMSPEL MED INTRESSENTERNA

Vätterhem befinner sig i en expansiv bygg- och utvecklingsfas, vilket medför att många centrala processer ses över och utvecklas, bl.a. byggprocessen, uthyrningsprocessen och driftprocessen. Alla dessa processer finns integrerade i vårt ledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001 och 9001 och som granskas årligen av externa revisorer. Ett kvitto på att vi rör oss i rätt riktning är årets revision, som visade att ledningssystemet är implementerat, underhållet, utvecklat och uppföljt på ett bra sätt.

I början av 2016 sjösattes den nya företagsplanen som visar kursen fram till 2023 och tar hänsyn till behov och förväntningar hos våra främsta intressenter: hyresgäster, medarbetare, ägare och samarbetspartners. De övergripande målen är i fokus och ledningssystemet är ett viktigt stöd i att uppnå målen.

ATTRAKTIVA STADSDELAR

Tillsammans med andra aktörer jobbar vi kontinuerligt för att skapa attraktiva stadsdelar där människor trivs och känner sig trygga. Under året har vi t.ex. inlett ett unikt samarbete med Tosito, en lokal aktör, som vi samverkar med när det gäller utveckling av Strandängen – en ny och modern stadsdel med stark hållbarhetsprägel och bostäder med olika ägandeformer.

Inom våra befintliga stadsdelar bedriver vi ett aktivt arbete via bl.a. områdesgrupperna, ett viktigt samarbetsforum för stabilitet och långsiktig utveckling. Vi bidrar med vår erfarenhet när det gäller att utveckla samverkansrelationerna mellan föreningar, företag, nätverk och frivilliga krafter samt jobbar ständigt med att se möjligheterna och hitta lösningar på gemensamma utmaningar.

Inom Vätterhems stadsdelar finns ett rikt föreningsliv som på många sätt bidrar till områdets attraktivitet, trivsel och trygghet.

Vi stöttar detta på olika sätt, uppmuntrar och involverar föreningslivet vid olika event, t.ex. marknader och områdesdagar - tillfällen som attraherar många både från de olika områdena, men också från andra delar av kommunen.

VÄRDEFULLA SAMARBETEN

Vätterhem är en av medlemmarna i Eurhonet (European Housing Network) ett nätverk för allmännyttiga och sociala bostadsföretag i Europa. Vi är särskilt aktiva inom den svenska delen - SKY där svenska allmännyttiga bostadsbolag utbyter idéer och erfarenheter genom olika nätverk och samarbeten kring hållbarhet, IT, Bygg och upphandling m.m.

Vi är aktiva även inom SABO-sfären, där vi under året har bidragit i olika forum framför allt när det gäller integration och delat med oss erfarenheter när det gäller nytta med ledningssystem. På lokal plan har vi utökat våra samarbeten med kommunen och andra aktörer när det gäller sociala aktiviteter på våra områden (Retoy), integration och sysselsättning. Även i år har vi inom Bonätverket (samarbete mellan HSB, Riksbyggen, Hyresgästföreningen, ABF) anordnat aktiviteter under länets klimatvecka.

Under året gick vi med i CSR Småland - en ideell förening som arbetar för att företag ska ta sitt sociala och ekologiska ansvar. Vätterhem ser ett stort värde i att ha utbyte med andra lokala aktörer kring hållbarhetsfrågor. Som kommunens största bostadsbolag har vi ett stort samhällsansvar att tillsammans med andra intressenter skapa goda livsvillkor och en trygg miljö för alla som bor och verkar i staden.

GAMMALT BLIR NYTT OCH KOMMER TILL NYTTA

Med hjälp av samarbetspartners kan undanställda cyklar få nytt liv i Baltikum och våra utbytta vitvaror restaureras eller demonteras. Det skapar sysselsättning inom kommunen och miljön vinner på att gamla reservdelar får nytt liv. Ett annat exempel är gamla datorer som vi tillsammans med Rotary levererat och installerat på ett genomgångsboende för flyktingar i Jönköping. Vätterhem har stått för datorerna och Rotary har bekostat språkinlärningsprogram och hörlurar. Med hjälp av denna insats ger vi de boende en möjlighet att träna och lära det svenska språket.

4. VERKSAMHETSSTYRNING OCH SAMSPEL MED INTRESSENTER

Indikator		Enhet	2014	2015	2016
Ansvarsfullt beslutsfattande och fungerande ledningssystem					
Extern certifiering av ledningssystem	<i>beskrivning</i>	ja/nej	nej	ja	ja
Företaget utvärderas av extern revisor		ja/nej	ja	ja	ja
Andel kvinnor i ledande positioner	<i>styrelse</i>	%	33,3	55	55
	<i>ledningsgrupp</i>	%	14,3	14,3	25*
Företaget har ett fungerande arbetsmetod för att kontinuerligt utvärdera företagets styrelse och ledning		ja/nej	ja	ja	ja
Företaget har långsiktiga mål att navigera efter upprättad affärsplan		ja/nej	ja	ja	ja
Relationer till intressenter och hänsyn till deras intressen					
Andel av företagets hyresgäster som är nöjd med sitt boende	<i>serviceindex</i>	%	87,1	87,4	87,8
Företaget arbetar aktivt med åtgärdsplaner för att öka de boendes nöjdhet		ja/nej	ja	ja	ja
Företaget arbetar efter en dokumenterad etisk kod		ja/nej	ja	ja	ja
Företagets CSR-arbete utvärderas av extern part		ja/nej	nej	nej	nej
Företaget arbetar med boinflytande		ja/nej	ja	ja	ja
Företaget följer upprättad inköpspolicy innehållande hållbarhetskriterier		ja/nej	ja	ja	ja
Korruption och mutor					
Företaget har en policy för att förhindra korruption och mutor		ja/nej	ja	ja	ja
Företaget har en whistleblowerfunktion		ja/nej	nej	nej	nej
Riskhantering					
Företaget har ett riskhanteringssystem som inkluderar hållbarhet (riskanalyser och åtgärder)		ja/nej	nej	nej	nej**
Mänskliga rättigheter					
Företaget har en transparent hyrespolicy		ja/nej	nej	ja	ja
Företaget har transparenta rekryteringsprocesser		ja/nej	ja	ja	ja

* Ledningsgruppen har under året utökats med en person

** Riskhanteringssystem under utveckling

A photograph of two men sitting in the cab of a vehicle, likely a forklift. The man in the background is wearing a dark jacket, a cap, and safety glasses. The man in the foreground is wearing a dark beanie and a dark shirt. They are both looking towards the camera.

5. God arbetsmiljö

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

Vätterhem har under året tagit tag flera viktiga steg för att systematisera arbetsmiljöarbetet. Med en tydligare organisation, flera nya tjänster och mer ingående riskbedömningar är vi på god väg att förstärka arbetsmiljöarbetet på flera nivåer.

PÅ VÄG MOT CERTIFIERING

Vi arbetar mot att bli ISO-certifierade för vårt arbetsmiljöarbete 2018. För att nå certifieringen har vi under året skaffat oss ett bättre helhetsgrepp över vårt arbetsmiljöarbete och systematiserar arbetet inom ramarna för det ledningssystem vi har för miljö och kvalitet. Tanken är att vi till 2018 ska ha ett integrerat ledningssystem med både kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

FÖRSTÄRKTA RISKBEDÖMNINGAR

Som ett första steg i att nå arbetsmiljöcertifieringen har

riskbedömningarna förstärkts. Under 2016 har vi genomfört riskbedömningar på varje enskilt område inklusive huvudkontoret och jouren. Genom de förstärkta riskbedömningarna har vi en djupare och mer rättvisande bild över vilka risker som finns på företaget och kan utifrån detta prioritera åtgärderna som innebär störst förbättring av arbetsmiljön på företaget.

ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR

Under året har flera organisationsförändringar genomförts med syfte att skapa tydligare roller och bättre samarbetsytor för berörda parter. Vi har infört förvaltarrollen, ytterligare en chefsnivå, med målet att ingen chef ska arbetsleda fler än 10 medarbetare. I samband med detta har vi nästintill fördubblat antalet chefer.

Organisationen har även förstärkts genom att en personalansvarig anställdes i april. Vidare har en ny hållbarhetsavdelning inrättats med syftet att ta ett helhetsgrepp kring hållbarhetsfrågor inom Vätterhem. Flera andra avdelningar har fått förstärkt bemanning vilket gjort att vi ökat antalet tillsvidareanställda från 143 till 158 st. Förändringarna har minskat arbetsbördan på tidigare tungt belastade tjänster och ger oss mer resurser att arbeta proaktivt.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

För andra året i rad genomförde vi en medarbetarundersökning. Undersökningen skickades via e-post till alla tillsvidareanställda som arbetat under senaste året samt till vikarier som arbetat minst sex månader. 91 % av medarbetarna svarade på undersökningen och vårt totala resultat har stärkts med fem procentenheter till 78 %.

Den största ökningen i medarbetarnöjdhet mellan 2015 och 2016 års resultat står kvinnorna för. Trots detta finns det fortfarande en viss skillnad i nöjdhet inom kategorierna och stora skillnader i nöjdhet i vissa frågor. Detta måste analyseras vidare och belysas vilket kommer göras på områdesnivå för att hitta de mest träffsäkra åtgärderna.

MEDARBETARPÅVERKAN

För att skapa kontinuitet i både arbetsmiljöarbetet och i facklig samverkan/förhandling har samverkan och skyddskommitté slagits ihop till ett och samma tillfälle. Från och med hösten 2016 genomförs dessa 10 gånger per år till skillnad från några gånger per år som tidigare har varit fallet. För att öka transparensen publiceras justerade protokoll så att samtliga medarbetare har tillgång till dem.

KÖNSFÖRDELNING

Vätterhem har idag 158 anställda varav 59 är kvinnor (2015: 142 medarbetare 54 kvinnor). Av cheferna är 16 män och 11 kvinnor. I ledningsgruppen sitter två kvinnor och sex män.

Idag finns vissa yrkesgrupper med obalans i könsfördelningen, exempelvis reparatörer med endast manliga medarbetare och förvaltningssamordnare samt projektledare med endast kvinnliga medarbetare. Vätterhems nya rekryteringspolicy fastslår att vid likvärdiga meriter kommer underrepresenterat kön att väljas.

FRISKVÅRD

Alla medarbetare får ett friskvårdsbidrag på 3000 kronor per år, under 2016 har 117 medarbetare valt att nyttja friskvårdsbidraget och i snitt har varje medarbetare använt 1857 kronor per person.

För andra året i rad har vi också genomfört en stegtävling för våra medarbetare. 138 medarbetare tog i snitt 11 244 steg per dag. 94 % tycker att det var kul att vara med i tävlingen och 98 % har blivit mer motiverade att röra på sig medan 85 % såg positiva hälsoeffekter.

SJUKFRÅNVARO

Vätterhem fortsätter att ha hög sjukfrånvaro, även om den sjunkit marginellt från tidigare år. För 2016 hade vi totalt 7,6 % sjukfrånvaro. Under året har en ny rutin tagits fram med krav på att individuella analyser och åtgärder genomförs. Fokus har legat på individuella åtgärder för att arbeta både förebyggande samt med åtgärder för långtidsfrånvaro. Detta har ännu inte gett något resultat på den övergripande sjukfrånvaron.

Männen fortsätter ha en högre sjukfrånvaro än kvinnorna vilket kräver fortsatt analys och insats. Under 2016 har en ny företagshälsovård upphandlats för att kunna ge mer riktad expertkunskap i området. Nya rutiner och åtgärder kommer införas under 2017 med mål att sänka den höga sjukfrånvaron.

NYA RUTINER FÖR REHABILITERING

En ny rutin för rehabilitering har implementerats för att förebygga och tidigt upptäcka ohälsa. Här klargörs ansvaret för alla olika funktioner som deltar, inklusive medarbetarens. Enligt de nya rutinerna ska rehabiliteringsåtgärder påbörjas efter 14 dagars sjukskrivning eller vid fem frånvarotillfällen under 12 månader.

KOMPETENSUTVECKLING

Under året har omfattande kompetensutvecklingsinsatser genomförts. Samtliga förvaltare har gått/påbörjat en förvaltarutbildning, tre av ledningsgruppens medlemmar har påbörjat en omfattande ledarskapsutbildning som resterande i ledningsgruppen ska gå. En av våra projektledare går en byggherreutbildning som resterande projektledare ska gå vid senare tillfälle. Utöver detta har även flertalet enskilda och riktade kompetensutvecklingsinsatser genomförts under året. Under december 2016 påbörjades dessutom en Bovärdsutbildning för alla våra bovärdar, denna utbildning fortsätter under 2017 och innehåller 8 block med olika inriktningar.

5. GOD ARBETSMILJÖ

Indikator		Enhet	2014	2015	2016
Anställningsform:	<i>heltid</i>	%	93,8	96,8	96,2
	<i>deltid</i>	%	6,2	3,3	3,8
	<i>tillsvidare</i>	%	84,5	85,1	84,7
	<i>visstid</i>	%	15,5	14,9	15,3
Ålder:	<i>kvinnor</i>	-29	4	7	7
		30-44	18	15	18
		45-54	22	24	24
		55-64	12	9	10
		65-	0	0	0
	Totalt antal kvinnor		56	55	59
	<i>män</i>	-29	5	8	11
		30-44	23	21	22
		45-54	28	25	34
		55-64	31	34	32
		65-	1	0	0
	Totalt antal män		88	88	99
Tillfällig anställning, med ersättning	<i>praktik och säsongsjobb</i>	antal	112	111	126
Fördelning av snittlön mellan kategori kön och anställda (exkl vd-lön): *	<i>tjänstemän: män</i>	kr/månad	38 402	39 527	41 011
	<i>tjänstemän: kvinnor</i>	kr/månad	29 756	30 134	33 467
	<i>kollektivanställda: män</i>	kr/månad	25 288	25 817	27 606
	<i>kollektivanställda: kvinnor</i>	kr/månad	24 249	25 018	27 745
Utbildningsinsatser för personalen - kursavgiften**	<i>utfall</i>	kr/anställd	4 422	9 645	17 610
Utbildningstimmar per anställd och år***	<i>utfall</i>	h/anställd	13,2	8,2	18,4
Frånvaro	<i>total frånvaro</i>	%	9,01	7,8	7,6
Andel av frånvaron som beror på	<i>olycksfall i arbetet</i>	%	0,2	0,1	0,0
Andel medarbetare som är nöjda med sitt arbete - trivselindex		%	n/a	73 %	78 %
Finns det en arbetsmiljö- och/eller hälsofrämjande policy?		ja/nej	ja	ja	ja

* En djupare lönekartläggning kommer genomföras 2017 för att fastställa varför löneskillnaden bland tjänstemän är så pass stor

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

*** Statistik från personalens egna inrapporteringar, ej komplett

DEFINITIONER

DEFINITION AV FÖRNYBAR ENERGI

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

Förnybara energikällor är:

Solenergi – solcell, soluppvärmning, solvärme, solfångare

Vindkraft – vindkraftpark, vindkraftverk

Vattenkraft – saltkraft, vågkraft, tidvattenkraft, havsvärmekraft

Jordvärmekraft – värmepump, mark-, berg- och vattenvärme

Bioenergi – bränslepellets, biobränsle

BERÄKNINGAR AV FÖRNYBAR ENERGI

Beräkningarna bygger på att antagande att 85 % av fjärrvärmes är grön.

ATEMP

Uppvärmad yta mer än 10°C.

DRIFTKOSTNAD

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

FASTIGHETSFÖRVARV

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

AVHYSNINGAR

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

BOSTÄDER TILLGÄNGLIGA FÖR ÄLDRE

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

CO2 BERÄKNINGSMODELL

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

Energibärare	Enhet	Utsläpp per enhet
El	kWh	257 gram CO ₂
Olja	m ³	2680 kg CO ₂
Fjärrvärme	kWh	102,8 gram CO ₂
Bensin	liter	2,65 kg CO ₂
Diesel	liter	2,98 kg CO ₂
E85	liter	0,6 kg CO ₂
Biogas	liter	0,2 kg CO ₂

För flygresor används Triconas beräkningsmodell för utsläpp. För bilar beräknas utsläpp vid blandad körning för fordon enligt Transportstyrelsens bilregister.

MILJÖLEDNINGSSYSTEM

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

HÅLLBARHETSKRITERIER VID UPPHANDLING

Inom begreppet avses kriterier inom etiskt och socialt ansvar samt ekonomi.

Som standard i förfrågningsunderlagen är klausuler om rätt till hävning om part blir dömd för brott mot bland annat jämställdhetslagen, diskriminering i arbetslivet eller gällande arbetsmiljölag och arbetsmiljöförordning. När det gäller ekonomi ska anbudsgivaren kunna visa att denne är fri från hinder för deltagande enligt LOU.

MILJÖANSVAR

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

SOCIALT ANSVARSTAGANDE

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

RISKHANTERING I VERKSAMHETSSYSTEM

Riskhanteringssystem som innehåller riskanalyser, åtgärder och kontroll.

ARBETSVILLKOR

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

ANSTÄLLDA

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

MÅNADSLÖN

Månadslön samt eventuella tillägg som är kopplade till grundrollen.

SJUKFRÅNVARO

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



INTEGRATIONSRAPPORT

Integrationsarbetet på Vätterhem har under 2016 fått en tydligare och starkare position i organisationen. Hållbarhetsavdelningen samordnar sen 2016-09-01 frågor kring integration och har starkt fokus på att stärka sysselsättningsgraden i våra stadsdelar. Inriktningen för integrationsarbetet utgår från Jönköpings kommunprogram för 2015–2018 där det anges att nyckeln till en lyckad integration handlar om tillgång till språket, arbete och kontakter i civilsamhället.

1. MÅL FÖR INTEGRATIONSARBETET

Uthyrningsregelverk

En ny uthyrningspolicy har antagits under året, men målsättningen att motverka segregation och samtidigt främja transparens, tydlighet och rättvisa. De nya reglerna innebär att försörjningsstöd, etableringsersättning och studielån godkänns numera. Samtidigt har Vätterhem ett integrationsmål som innebär att förvärvsfrekvensen inom varje område ska vara högre än 51 %, d.v.s. det ska vara fler personer som arbetar än som inte gör det. Den långsiktiga ambitionen är att Vätterhems samtliga bostadsområden ska ha samma förvärvsfrekvens som Jönköpings kommun. Statistik för 2016 är ännu inte tillgänglig, men siffrorna för 2015 visar att förvärvsfrekvensen överstiger 51 % när det gäller alla områden.

Framtidsbyggarna

Ett pilotprojekt har under 2016 pågått vid nyproduktionen av Kultur- och Gatuhuset på Strandängen, ett samarbetsprojekt mellan Skanska som beställare, Arbetsförmedlingen som leverantör och Vätterhem som intressent. Skanska har åtagit sig att erbjuda praktikplatser inom byggsektorn inom ramen för pågående upphandling. Arbetsförmedlingens uppgift har varit att hitta arbetssökande.

Under året har 3 personer genomgått praktikarbete.

Utmaningen har varit att hitta sökande. Från början fanns krav på att den arbetssökande skulle varit inskriven på arbetsförmedlingen minst ett halvår samt att denne skulle vara bosatt hos Vätterhem. Dessa krav har sedermera bantats ner till att arbetssökande ska vara inskriven på arbetsförmedlingen och vara nyfiken på arbete på byggarbetsplats. Projektet fortsätter 2017.

AMA-anställda

Vätterhem har ett långsiktigt och ömsesidigt gott samarbete med Jönköpings kommuns Arbetsmarknadsavdelning (AMA) som fortsatt även under 2016. Under året har 10 personer som haft svårigheter att komma in på den ordinarie arbetsmarknaden på grund av brister i svenska språket, erbjudits arbetsmarknadsanställning inom Vätterhems förvaltning. På Råslätt gjordes även en särskild riktad satsning under sommarperioden, då fem ungdomar från Råslätt som var under 18 år fick sysselsättning under sammanlagt 90 timmar per person. De arbetade 30 timmar per vecka och Vätterhem kompletterade deras ersättning. Detta har fungerat mycket bra och arbetsinsatserna har varit uppskattade. Förvaltningen har gjort ett stort arbete med att få AMA-anställda att trivas i sina respektive grupper och öva svenska dagligen i olika situationer.

Inför 2017 har Vätterhem en rad målsättningar som syftar till att befärma integrationen. Vätterhem kommer att jobba vidare med att utveckla former för sociala krav vid upphandlingar. Under året ska vår befintliga sponsarpolicy revideras. Ett arbete med att strukturera samarbetet och uppföljningen med Jönköpings kommuns Arbetsmarknadsavdelning har påbörjats och kommer att utvecklas under 2017.

Förvärvsfrekvensen inom varje område ska uppgå till minst 51 %. För att stärka bandet mellan Vätterhem och civilsamhället

i de prioriterade stadsdelarna, ska aktörer/föreningar som bidrar till utveckling och trygghet prioriteras vid uthyrning av lokaler. Internt kommer Vätterhem att arbeta aktivt för att antalet anställda med utländsk bakgrund ska öka. Ytterligare en målsättning är att svarsfrekvensen i den årliga hyresgästenkäten ska öka.

Vätterhems integrationsmål för 2017 listas nedan utan inbördes prioriteringsordning eller viktning.

Mål 2017

- Förfärdighetsfrekvensen inom varje område ska uppgå till minst 51 %
- Sociala krav vid upphandlingar
- Revidera befintlig sponsorpolicy
- Stärka stadsdelarna genom val av lokalhyresgäster som bidrar till utveckling och trygghet
- Öka svarsfrekvensen i hyresgästundersökningen
- Fördjupa samarbete med AMA
- Öka andelen anställda med utländsk bakgrund
- Utbildning för chefer och ledare för ökad interkulturell förståelse

2. PRAKTIK/ARBETE

Vätterhem har som tidigare nämnts ett samarbete med Jönköpings kommuns Arbetsmarknadsavdelning. Under kommande period finns goda förutsättningar för en utökad samverkan kring praktikplatser främst för kollektivanställdpersonal. Vätterhem ser också stora möjligheter till praktik och mentorskap, t.ex. genom bredare samarbeten med utbildningar på JU.

Under 2016 har en stor organisationsförändring genomförts på Vätterhem; fler arbetsledare ansvarar numera för rekrytering. Inom ramen för ett internt ledarskapsforum kommer Vätterhem erbjuda utbildning för ökad interkulturell förståelse i rekryterings-sammanhang. Våra tjänster kommer även i fortsättningen att annonseras via den interna TV funktionen och därmed underlätta för våra hyresgäster att få kännedom om lediga tjänster.

3. SAMMANHÅLLNING OCH TRYGGHET

Vätterhem har en stor och aktiv ställning i stadsdelarnas när-områden. Ett viktigt arbete görs i respektive Områdesgrupp där Vätterhem alltid finns representerad och på ett långsiktigt sätt bidrar till stabilitet. Områdesgrupperna är ett forum för att diskutera ärenden av övergripande karaktär där alla aktörer på ett bostadsområde är representerade. För Vätterhem är det naturligt att stödja aktörer som medverkar till att stärka föreningslivet i området. Under 2016 har Vätterhem bidragit ekonomiskt till bland annat Jönköpings Bandy IF, IFK Öxnehaga, Råslätts SK, Ekhagen IF, IK Hakarpspojarna, Underground och Österängens Konsthall - föreningar som alla gör mycket för sammanhållningen och tryggheten på sitt respektive område.

En genomlysning av våra lokalhyresgäster på de prioriterade områdena visar att övervägande delen av de som driver verksamheter är utrikesfödda enligt följande:

Område	Utrikesfödda som driver verksamhet på området	Av totalantal lokalhyresgäster på området
Österängen	17	20
Öxnehaga	4	5
Råslätt	17	23

4. SAMVERKAN MED CIVILSAMHÄLLET

Inom Vätterhems stadsdelar finns ett rikt föreningsliv som på många sätt bidrar till områdets attraktivitet, trivsel och trygghet. Vi har lång erfarenhet när det gäller att utveckla samverkansrelationerna mellan föreningar, företag, nätverk och frivilliga krafter och kommer även under 2017 att fortsätta jobba för att utveckla vår samverkan och bidra till att hitta nya lösningar på samhällsutmaningar.

Vätterhem driver sen många år tillbaka genomförandet av områdesdagar på Råslätt, Öxnehaga och Österängen. Syftet har varit att stärka bandet med civilsamhället på ett inkluderande sätt och vi har haft ett brett fokus så att områdesdagarna attraherar så många grupper som möjligt både från området men även från andra delar av kommunen.

5. LÅNGSIKTIGA INTEGRATIONSFRÅGOR

Vätterhems långsiktiga integrationsarbete utgår ifrån Jönköpings kommuns integrationsplan. I Vätterhems uthyrningspolicy finns de övergripande integrationsmålen. Förfärdighetsfrekvensen inom varje bostadsområde för sig ska vara högre än 51 %, det vill säga att det ska vara fler personer som arbetar än som inte gör det. Den långsiktiga ambitionen är att Vätterhems samtliga bostadsområden ska ha samma förfärdighetsfrekvens som snittet i kommunen. Särskild fokus vill Vätterhem lägga på att främja utrikesfödda kvinnors förfärdighetsfrekvens. Med Vätterhems nya hållbarhetsavdelning finns förutsättningar för ökat fokus på integrationsfrågor.

För att öka takten på nybyggnationen har Vätterhem fått nya ägardirektiv som möjliggör andra upplåtelseformer än hyresrätter för avyttring. Blandade bostadsformer ser vi som ett sätt att minska segregationen och samtidigt en stor möjlighet att skapa välmående stadsdelar med stort bredd och mångfald som bidrar till en mer hållbar kommun.

Omvärldsbevakning är en viktig del i vårt långsiktiga integrationsarbete och vi kommer att fortsätta vara aktiva i SABO:s olika forum där integrationsfrågor står på agendan. Under 2016 har vi t.ex. medverkat i SABO:s rapport "Att främja integration - Allmännyttans roll i en av vår tids största samhällsutmaningar" samt deltagit på integrationsdagarna där vi delat erfarenheter och tagit del av andra bostadsbolags strategier för att få fram fler bostäder, främja integration och goda livsmiljöer.



Hem för livet

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