

Årsredovisning 2024



Foto: Nathalie Chavez.
Text, grafik och layout: Pia Jurell och Annelie Wredberg.
Omslagsbild: Under 2024 avslutades det omfattande projektet med simhallen som inkluderar en ny 25-metersbassäng med läktare, ett lekland för mindre barn "Lilla Viken" samt renovering av den gamla simhallen med hopptorn och ny vattenrutschkana. Projektchef har varit Stefan Karlsson och platschef Bill Forss.

INNEHÅLL

VD har ordet	4
Styrelse, vision och affärsidé	5
Långsiktiga mål	6
Förvaltningsberättelse	7
Hållbarhetsredovisning	9
Resultaträkning	17
Balansräkning	18
Förändringar eget kapital	20
Kassaflödesanalys	21
Tilläggsupplysningar och noter	22
Styrelsens underskrifter	30
Revisionsberättelse	31
Lekmannarevisorernas rapport	34
Nyckeltalssammanställning	35
Fastighetsbestånd	37



Vecka 47 deltog Västerviks kommun i kampanjen "Orange Week - En vecka fri från våld" – en nationell satsning för att förebygga och belysa våld i nära relationer. Det är ett initiativ från FN och färgen orange symboliserar en värld fri från våld mot kvinnor och flickor. Världen över lyser man upp kända byggnader i orange, människor bär något orange och engagerar sig på olika sätt för att manifesteras mot våldet. TjustFastigheter uppmärksammade veckan genom att belysa Rådhuset i orange kulör.

"Hållbarhet, innovation och effektivitet är nycklarna till framgång"



2024 har präglats av ekonomiska utmaningar med ökade kostnader på grund av ett högre ränteläge och högre driftkostnader. Detta har ställt krav på oss att arbeta än mer effektivt med resurshantering och kostnadskontroll. Genom noggrann planering och fokus på att optimera driften har vi lyckats hantera dessa utmaningar utan att kompromissa med kvalitet eller service.

Digitaliseringen öppnar nya möjligheter för effektiv och hållbar fastighetsförvaltning. De senaste åren har vi investerat i smarta system och digitala verktyg som möjliggör bättre resursplanering, effektivare drift och ökad servicekvalitet. Genom att använda data och digitala lösningar kan vi bland annat optimera energianvändningen. Ett nytt fastighetssystem förenklar exempelvis felanmälningsprocessen både för våra hyresgäster och våra fastighetsskötare.

TjustFastigheter fortsätter resan mot att effektivisera lokal-försörjningen för kommunens verksamheter med målet att säkerställa ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Att säkerställa en effektiv lokalförsörjning handlar om mer än att bara tillhandahålla ytor. Det kräver en strategisk planering där lokalutnyttjandet optimeras så att driftskostnader kan minimeras. Under året har en lokalstyrgrupp skapats som ska kartlägga framtidens lokalbehov och anpassa fastighetsbeståndet för att skapa flexibla, funktionella och hållbara miljöer för våra verksamheter. Det är leder till bättre resursutnyttjande och kostnadsbesparingar som stärker den kommunala ekonomin.

För att säkerställa kvalitet och funktionalitet över tid har vi genomfört stora investeringar i vårt fastighetsbestånd. Dessa investeringar syftar till att modernisera och underhålla fastigheter, samtidigt som vi möter framtidens krav på energieffektivitet och hållbarhet. Genom att satsa på innovativa byggmaterial, energieffektiva system och hållbara lösningar skapar vi långsiktiga värden för både våra hyresgäster och samhället i stort.

Vi är stolta över att kunna säga att vi är på god väg att bli ett fossilfritt bolag 2025. Genom målmedvetna satsningar på förnybar energi arbetar vi kontinuerligt för att minska vårt klimatavtryck och vi är fast beslutna att göra vårt för att bidra till en hållbar framtid för kommande generationer.

Vi står inför en tid av förändring och möjligheter där hållbarhet, innovation och effektivitet är nycklarna till framgång. På TjustFastigheter är vi redo att möta framtidens utmaningar och fortsätta skapa värden för våra hyresgäster, kommunen och samhället i stort. Tillsammans bygger vi hållbara miljöer där människor kan växa och utvecklas.



Andreas Horste
VD, TjustFastigheter AB

TJUSTFASTIGHETER

TJUSTFASTIGHETER AB ÄR ETT HELÄGT DOTTERBOLAG
TILL VÄSTERVIKS KOMMUNS FÖRVALTNINGS AB

Vision

Kundorienterad fastighetsägare som genom
helhetssyn bidrar till livskvalitet varje dag.

Affärsidé

TjustFastigheter AB effektiviserar lokalförsörjning-
en för offentlig och privat verksamhet i Västerviks
kommun. Bolaget förvärvar, bygger, utvecklar och
förvaltar lokaler utifrån koncernnytta, hållbarhet
och långsiktig resultatförbättring.

Styrelsen i TjustFastigheter AB



Hans Gustavsson
ordförande



Tomas Kronståhl
vice ordförande



Eva Ahlström



Thorbjörn Bäckrud



Christer Carlsson



Lage Henning



Jens Jackowski



Elisabet Johansson

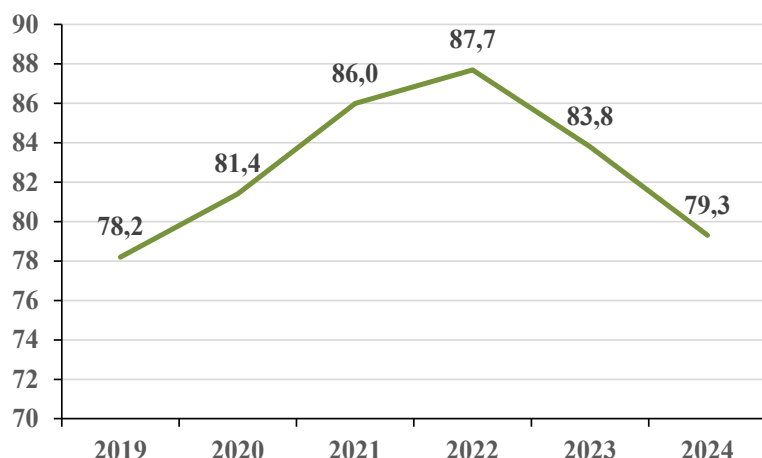


Thomas Svensson

Långsiktiga mål

Bolaget bidrar till *Livskvalitet varje dag* bl.a. genom att främja tillgången på ändamålsenliga lokaler för både offentliga och privata verksamheter i kommunen och ge goda förutsättningar till kommunen att bedriva verksamheter med hög kvalitet. Våra idrottsanläggningar skapar möjligheter till en aktiv fritid för kommunens invånare. Styrelsen sätter långsiktiga mål med fokus på kundnöjdhet, affärsmässighet och hållbarhet.

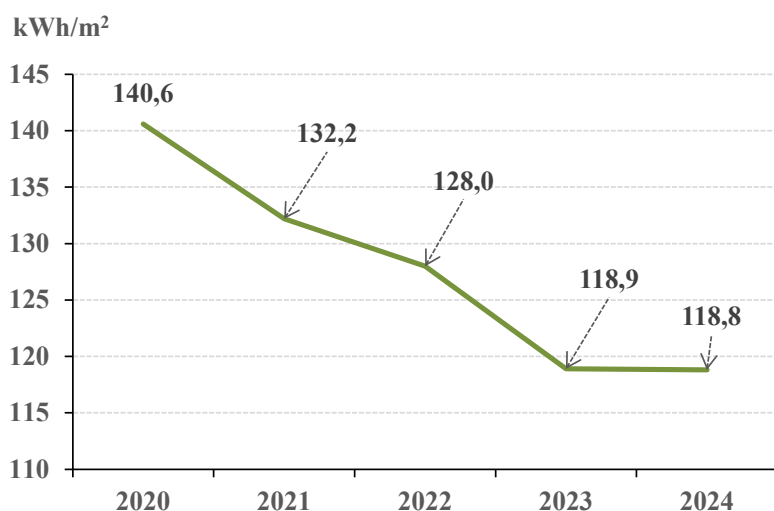
Serviceindex ska vara minst 83 procent 2025.



För att nå målet 2025 var delmål för året 82,8 %. Målet är inte uppfyllt. Årets undersökning visar att vi hamnade på 79,3 %, vilket var en kraftig tillbakagång jämfört med toppen 2022 och långt från målsättningen för året.

Det långsiktiga målet är fullt möjligt att uppnå och under 2025 kommer bolaget att arbeta intensivt med förbättringar inom de områden som driver serviceindex mest.

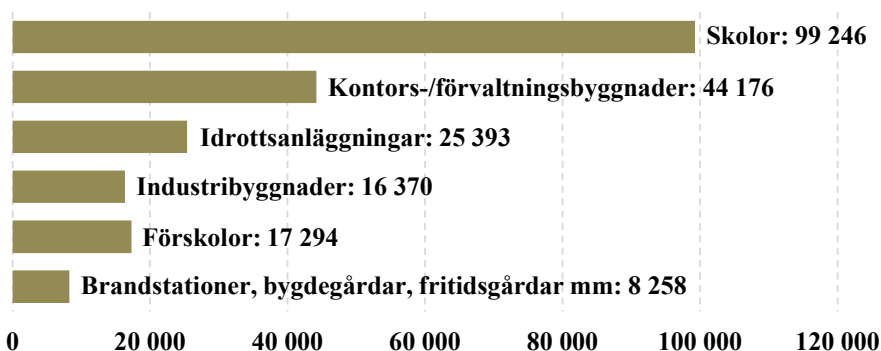
Minska den totala energiförbrukningen i bolagets fastighetsbestånd med 12,5 procent mellan 2020 och 2025.



För att nå målet 2025 var delmålet för 2024 131,2 kWh/m² och uppnådd förbrukning blev 118,8 kWh/m². Målet är uppfyllt. Årets förbrukning innebär en minskning med 16 % jämfört med referensåret 2020.

Fokusområden för energieffektivisering: Vi byter ut belysning till led och kopplar upp anläggningar till datoriserade system för att förbättra övervakningen. Under 2024 har vi skapat en intern energi- & driftoptimeringsgrupp i förvaltningsbolaget som arbetar med att utbilda driftpersonal för att säkerställa att våra värme- och ventilationsanläggningar fungerar optimalt.

Bolagets lokalyta (m²) fördelat på byggnadstyp



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31

**Styrelsen och verkställande direktören för TjustFastigheter AB, 556060-6443,
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.**

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

TjustFastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Västerviks Kommuns Förvaltnings AB, org.nr 556528-1416. Västerviks Kommuns Förvaltnings AB utser ombud som har att företräda ägaren vid bolagsstämman. Andreas Horste är VD för bolaget.

TjustFastigheters verksamhet består i att utveckla och effektivisera lokalförsörjningen för kommunens verksamheter. Bolaget ska främja tillgången till ändamålsenliga lokaler för både den offentliga verksamheten och den privata näringsverksamheten i kommunen. Fastighetsbeståndet består bland annat av skolor, förskolor, administrativa lokaler, räddningstjänstens byggnader och kultur- och fritidsanläggningar. TjustFastigheter AB upphandlar entreprenadarbeten som årligen utgör en väsentlig grund för lokala företag och vår lokala arbetsmarknad.

TjustFastigheter har inga anställda och köper ekonomiska, administrativa och tekniska tjänster av Västerviks Bostads AB. Genom förvaltningen tar Västerviks Bostads AB driftansvar för TjustFastigheter AB. Förvaltningsavtalet innebär också att Västerviks Bostads AB åtar sig att projektera och genomföra ny-, till- och ombyggnader av TjustFastigheters lokaler efter särskild beställning. Ägarens avkastningskrav var satt till 3,6 %, och uppnådd nivå blev 3,6 %. Ägarens krav på självfinansiering av investeringar var satt till 27 %. På grund av lägre investeringsnivå än planerat landade självfinansieringsnivån på 64,8%.

FINANSPOLICY

För Västerviks kommunkoncern tillämpas en finanspolicy som innebär att upphandling av krediter för verksamheterna görs i Västerviks kommuns Förvaltnings ABs namn (VKFAB). VKFAB lånar och förvaltar risker gemensamt med kommunkoncernen och arbetar med finanspolicy, skuldförvaltning och säkringsåtgärder. De enheter som ingår i koncernen lånar av VKFAB och låneramarna fastställs årligen.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under 2024 såldes fastigheterna Hyvlaren 9 i Västerviks tätort och Fotografen 7 i Gamleby som är det tidigare Elevhemmet vid den numer nedlagda rikssyrkesskolan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

En ny konstgräsplan har byggts på Karstorp i Västervik, vilket är ett första steg för att kunna påbörja Arenabygget på Bökensved. Kommunfullmäktige beslutade att senarelägga projektet med en ny Arena för issporter i Västervik till projektstart 25/26. Förskolan Älvdansen i Västervik revs under hösten och där kommer en ny förskola att byggas med planerad inflytt under 2026. En lokalstyrgrupp som ser till hela kommunkoncernens lokalbehov skapades under 2024. Den syftar till att på bästa sätt nyttja kommunkoncernens egna fastighetsbestånd utifrån demografiska förändringar och ekonomiska förutsättningar. Det pågår exempelvis en omfattande flyttkarusell i Gamleby för att framtidssäkra nyttjandet av lokaler på ett för verksamheterna mer ändamålsenligt sätt. Avslutningsvis bidrog reavinsten från de båda fastighetsförsäljningarna till att bolaget klarar det av ägaren satta avkastningskravet.

VÄSTENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Det allmänna läget i världen skapar osäkerhet utifrån ett säkerhetsperspektiv där krigen i Ukraina och Gaza står i fokus tillsammans med vilken roll den nya ledningen i USA kommer att agera i internationella konflikter. Ytterligare en osäkerhetsfaktor som kan bli inflationsdrivande eller skapa brist alternativt förseningar på insatsvaror är de nya tullar som USA har initierat efter det att Trump blivit president. Sammantaget är detta faktorer som påverkar TjustFastigheter AB och kommer fortsätta göra det under 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

I nyckeltalssammanställningen på sidan 35 finns en flerårsöversikt över bolagets ställning.

INVESTERINGAR

Nedan följer en sammanställning av större investeringar som under året har genomförts inom TjustFastigheter:

Färdigställda projekt:

Renoveringen av Västerviks simhall med ny vattenrutschkana
 Nybyggnation av maskingarage vid Tjustvallen
 Ny konstgräsplan på Karstorps IP
 Breddning av Bökensveds A-plan för fotboll
 Ombyggnation och nya ytskikt Gymnasiet
 Renovering av café på Campus Västervik
 Inre och yttre renoveringar för socialförvaltningen på Ängalundsgatan
 Installation av solceller på Gymnasiet och Hjorted skola
 Nytt tillträdesskydd på Rådhuset
 Elbilsaddare vid Mullskopan

Pågående projekt:

Projektering av Arenan på Bökensved
 Projektering av sporthall i Blankaholm
 Nybyggnation av förskola i Västervik där Älvdansen låg
 Ombyggnation av f.d. Fotoskolan i Gamleby
 Uppgradering av tillträdesskydd på fastigheten Bussen
 Provisoriska omklädningsrum i Ishallen
 Renovering av fotbollsplaner på Nyhagen
 Projektering av installation av bergvärmeanläggningar där värme och varmvatten idag drivs med pellets-/oljepannor:
 Blackstad skola, Överums skola och brandstation, Edsbruks skola och Loftahammars skola.

UNDERHÅLL

Under året har vi bland annat utfört följande periodiskt underhåll inom beståndet:

Invändig renovering av ytskikt: Breviksskolan, Ellen Key, Fågelbärets skola, Förskolorna Tallen och Resedan, GTV Gamleby, Gunneboskolan, Loftahammars skola, Ludvigsborgsskolan, Marieborgsskolan, Näktergalens skola, Skogshagaskolan och Västerviks gymnasium.

Takrenoveringar: Nya lanterniner och takpapp på delar av Gymnasiet, takbyten på Blackstad skola, Simhallen, Edsbruks skola, Östra Ringskolan och Lidhem.

Utvändigt underhåll och tekniska åtgärder: Ny ventilation och undercentral till Tallens förskola och fönsterbyte på Fågelbäret.

Underhåll av lekutrustning: Skogshagaskolan, Gunnebo förskola och förskolan Snövit.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	157 059 843
Årets resultat	31 342 016
Summa	188 401 859

Styrelsen och VD föreslår årsstämman besluta att vinstmedlen disponeras sålunda (kr):

Balansera i ny räkning	188 401 859
Summa	188 401 859

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Här presenterar vi vårt hållbarhetsarbete som genomsyrar allt vi gör i den dagliga verksamheten för att säkerställa en långsiktig fastighetsförvaltning, väl fungerande arbetsplatser samt trygga skolor, områden och utemiljöer att vistas i. Tillsammans med övriga bolag inom Västerviks kommunkoncern har vi antagit utmaningen att bli ledande när det gäller att ställa om Västerviks kommun till ett mer hållbart samhälle enligt Agenda 2030.

Tillsammans med Västerviks kommun är bolaget certifierat enligt ISO 9001 sedan 2020. Inom ramen för det arbete granskas och utvärderas bolagets processer löpande bland annat genom internrevisioner.

Våra arbetssätt och mätmetoder för hållbarhetsarbetet har blivit allt tydligare sedan 2020. 2024 inleds ett arbete i samband med att moderbolaget från räkenskapsår 2025 kommer att vara rapporteringskyldigt enligt Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD.

Genom detta arbete kommer en dubbel väsentlighetsanalys på bolagsnivå att bli ett underlag till moderbolagets motsvarighet. Vi ser CSRD som ett

sätt att bli än mer transparenta kring hur vi arbetar för hållbarhet.

Den hållbarhetsrapport vi redovisar i årsredovisningen utgår från de tre perspektiven Social, Ekologisk och Ekonomisk hållbarhet. De utgör grunden för vårt arbete och går att utvärdera i nyckeltal och indikatorer som kan följas över tid.

Social hållbarhet innebär att företaget bidrar till att människor kan leva ett gott liv med bra arbets- och fritidsmiljöer och att samhället är tryggt och hålls samman. **Ekologisk hållbarhet** innebär att miljöbelastningen av vårt byggande minimeras och att vi klimatanpassar fastigheter, lokaler och utemiljöer. **Ekonomisk hållbarhet** innebär att företagets ekonomi präglas av långsiktighet, resurseffektivitet, samt att vi bidrar till den ekonomiska utvecklingen inom hela vår kommun.

Den klimatpåverkan våra fossila utsläpp för uppvärmning och varmvatten bidrar till redovisas särskilt, och vi konverterar utsläppen till en klimatbudget, se sida 14.



Social hållbarhet

TjustFastigheter AB skall tillgodose behovet av lokaler för kommunens verksamheter; skolor, förskolor, administrativa lokaler, räddningstjänst, kultur- och fritidsanläggningar. Dessa utgör viktiga arbets- och mötesplatser för kommuninvånare och bidrar till vår vision med livskvalitet varje dag.

TjustFastigheter AB planerar underhåll och nybyggnationer och har ett nära samarbete med verksamheterna för att optimera lokalutformning efter behov, samt ge service genom fastighetsskötare inom hela fastighetsbeståndet. I samarbete med Barn- och utbildningsförvaltningen, tar vi årligen fram en Lokalförsörjningsplan som analyserar behov av platser inom för- och grundskolan i ett 10-årsperspektiv. Med start 2025 är planen att en lokalförsörjningsplan för hela kommunkoncernens behov ska tas fram.

Alla fastighetsskötare som jobbar i barn- och skolmiljö kontrolleras vid anställning med ett utdrag från polisens belastningsregister. Det är ett arbetsätt vi har haft sedan flera år, man som blev särskilt viktigt i och med att Barnkonventionen blev lag 2020.

Många av TjustFastigheters byggnader på landsbygden är en del i kommunens krisberedskap och fungerar som uppsamlingsplatser eller fyller andra viktiga funktioner vid till exempel långvariga strömbortfall.

TjustFastigheter AB upphandlar genom Västerviks Bostads AB entreprenadarbeten som årligen utgör en väsentlig grund för lokala företag och den lokala arbetsmarknaden.

Social hållbarhet

Enhet 2024 2023 2022

TjustFastigheter AB bidrar till social hållbarhet

Antal förskoleplatser	antal	1 563	1 736	1 746
Antal grundskoleplatser	antal	4 650	4 592	4 456
Andel nöjda hyresgäster (serviceindex)	%	79,3	83,8	87,7
Hyresgäster som upplever att de får hjälp när det behövs	%	80,3	84,5	87,0
Bolaget arbetar aktivt med kvalitetsutveckling	ja/nej	ja	ja	ja

Ekonomisk hållbarhet

Företagets ekonomi präglas av långsiktighet och resurseffektivitet utifrån kommunkoncernens och samhällets behov. TjustFastigheter AB arbetar i nära samarbete med våra kunder och genomför lokalpassning efter kundernas behov.

Bolaget ska bedriva effektiv fastighetsförvaltning för att främja tillgången på ändamålsenliga lokaler för både den offentliga verksamheten och den privata näringsverksamheten i kommunen och ge goda förutsättningar till kommunen att bedriva verksamheter med hög kvalitet.

För att minska företagets ränterisk är resultat och avskrivningar avgörande faktorer. De lägger grunden för bolagets självfinansiering som i sin tur skapar förutsättningar för nya investeringar. Investeringsbehov analyseras utifrån 10-årsplaner, för att säkerställa att vi på sikt både kan uppnå ägarens krav på avkastning och självfinansiering.

2009 tog TjustFastigheter AB över kommunens verksamhetsfastigheter. Syftet var att åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för kommunens verksamheter. Innan dess avsattes ca 12 mkr årligen till underhåll av fastigheterna. Underhållet var mycket eftersatt, vilket resulterade i vattenskador, saneringar och andra fastighetsrelaterade skador. TjustFastigheter AB har sedan 2009 årligen lagt ner i genomsnitt 30 miljoner kronor i underhåll inom beståndet, och nivån har ökat ytterligare senare år. 2024 var underhållssumman 40 miljoner kronor.

Bolaget har ett felförebyggande arbetssätt för att vara proaktiva och i möjligaste mån undvika skador i våra byggnader. Fastighetsskötarna gör löpande både ronderingar och besiktningar av exempelvis el, tak, dagvatten och våtrum. Det resulterar i att fel och brister kan upptäckas och åtgärdas innan de orsakar skada på fastighet eller problem för hyresgäster.

Ekonomisk hållbarhet

Enhet 2024 2023 2022

TjustFastigheters bidrar till ekonomisk hållbarhet

		2024	2023	2022
Underhållskostnad befintligt bestånd	kr/kvm	204	217	180
Avkastning ¹	%	3,6	3,6	3,3
Självfinansiering ²	%	64,8	54,4	53,0
Hyresförändring, indexreglerad	%	1,57	10,86	2,81

¹ Avkastning beräknas som rörelseresultat före finansnetto i förhållande till ingående balansomslutning.

² Självfinansiering beräknas som summa rörelseresultat efter finansnetto och avskrivningar i förhållande till investeringar.

Ekologisk hållbarhet

2024 blev första året med global uppvärmning på mer än 1,5 grader och även detta år präglades av extrema väderhändelser. Klimatförändringarna är ett reellt hot mot kommande generationer. Genom att använda fjärrvärme som huvudsaklig uppvärmning blir vi klimatpositiva, och all el som vi köper externt är ursprungsgaranterad från vattenkraft. Men vi behöver öka vårt arbete för att på egen hand bli klimatpositiva. Kommunens fastighetsbolag har en viktig roll i klimatanpassningen och behöver minska energiförbrukningen samt säkra våra fastigheter för extrema väderhändelser.

Våra fritidsanläggningar förbrukar mycket vatten och vi arbetar aktivt med att se över våra möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten som ett led i vår klimatanpassning. Vi sparar på dricksvatten genom att använda vatten från dammar för bevattning av fotbollsplaner på Karstorp och Örbäcken, samt för att göra konstsnö och bevattna Ernebergsfältet i Gamleby. Simhallsprojektet har resulterat i stora vattenbesparande åtgärder. Den fastigheten hade innan ombyggnationen den största spillvattenförbrukningen av alla våra fastigheter. I slutet av 2024 färdigställdes en damm vid Tjustvallen i Gamleby. Den kommer att spara 3 000 m³ renat dricksvatten på årsbasis.

Styrelsen för TjustFastigheter AB har satt som mål att bolaget ska bli fossilfritt till 2025. Det finns ett fåtal oljebrännare kvar i beståndet om 92 fastigheter. Det nya säkerhetsläget gör att vi har valt att behålla oljebrännarna för att kunna köra dessa vid eventuellt elbortfall men vi går över till att fylla tankarna med HVO som bränsle. Utfasning av fossil toppbränsle pågår. Våra övriga uppvärmningssystem är fjärrvärme, pelletspannor, bergvärme och luftvärmepumpar. När vi konverterar till förnyelsebara energislag minskar vi klimatpåverkan och i nyproduktion finns alltid solceller som ett alternativ vid projekteringen.

2022 beslutade styrelsen att sätta upp ett nytt mål för bolaget - att årligen producera 2 GWh egen energi vid utgången av 2025. Fram till hösten 2024 har vi ökat våra installationer för egenproducerad energi med 150 000 kWp årligen. Osäkerhet kring regler vad gäller beskattning och nyttjande, samt den resultatpåverkande effekten denna typ av investering i nuläget har, gjorde att styrelsen hösten 2024 valde att ta tillbaka detta mål.

Ekologisk hållbarhet

Enhet

2024

2023

2022

Bolagets miljöpåverkan

Antal kvadratmeter lokaler i bolagets bestånd	kvm	210 737	210 581	210 737
Energiförbrukning i bolagets bestånd ¹	MWh	23 965	24 781	25 419
Energiförbrukning per kvadratmeter lokalyta ²	kWh	119	119	128
Andel förnyelsebar energi som används av bolaget	%	98	97	97
Egenproduktion av energi	kWp	457 000	302 000	150 000
Vattenförbrukning i beståndet ²	kbm	44 868	46 969	48 969
Vattenförbrukning per kvadratmeter lokalyta ²	liter/kvm	213	206	211
Koldioxidavtryck per kvadratmeter lokalyta	kg	-6,8	-6,6	-5,7
Miljökrav i upphandling	Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

¹ Energiförbrukningen är normalårskorrigerad.

² Exkl. Tjustvallen, simhallen, ishallen och Paletten 1. Baserat på Atemp-yta.

ENERGIBESPARING



Vi har ett system som mäter förbrukningen av energi på fastighetsnivå. Det pågår ett arbete med att säkerställa att samtliga fastigheters system är uppkopplade. Det hjälper oss både att hitta var behov av energibesparande åtgärder finns, samt gör det möjligt att upptäcka avvikelser i förbrukningen. Vi undersöker alltid möjligheten att installera solceller i samband med ny- och ombyggnation men hösten 2024 beslutade styrelsen att ta bort målet att vid utgången av 2025 producera 2 GWh egen energi och istället fokusera investeringar på de projekt som ger högst effekt för driftkostnaderna inom energisidan. Vi arbetar systematiskt med energiprojekt som exempelvis byte av ventilationsaggregat eller komplettering med återvinning på befintliga system, tilläggsisolering av vindar och fasader samt byte av fönster. Vi byter även ut äldre ljuskällor mot LED-belysning.

FOSSILBRÄNSLEFRITT



Vår målsättning är att vara fossilbränslefria för värme, vatten och egna transporter vid utgången av 2025. Värme och varmvatten till våra fastigheter skapas främst med fjärrvärme, värmepumpar, pellets pannor och i några fall luftvärmepumpar. Ett fåtal fastigheter har även pannor med oljespets och där har vi beslutat att ha kvar dessa pannor när vi installerar exempelvis bergvärme. Dessa pannor går in vid effekttoppar och vi går successivt över till att driva dem med fossilfri dieselolja (HVO). Förvaltningsbolagets bilar byts ut mot el- eller gasdrivna där det är möjligt och i kvarvarande dieslbilar används fossilfri diesel (HVO). Maskiner och redskap byts successivt ut till fossilbränslefria alternativ. Den el vi köper är uteslutande grön el.

MATERIAL OCH AVFALL



Vi har källsortering i alla våra fastigheter och en plan för hur alla våra verksamheter ska få möjlighet att källsortera alla fraktioner som återvinns i Västerviks kommun. Våra upphandlade leverantörer av byggmaterial är ISO 14001-certifierade och arbetar aktivt med att minska sin miljöpåverkan. Det leder till att vi bygger med mer miljövänliga produkter. Förvaltningsbolagets egna drift-, service- och underhållsavdelningar källsorterar allt byggavfall i olika fraktioner som brännbart, metall, el och gips m.m.

I våra upphandlingar ställs krav på att anbudsgivare ska arbeta efter ett miljöledningssystem och även presentera det interna miljöarbetet. I tillägg har förvaltningsbolaget en representant i Allmännyttans upphandlingsenhet HBV:s miljøråd för att utveckla ramavtal som svarar upp till aktuella och framtida miljö- och klimatkrav vid inköp och upphandling.

GIFTER OCH HÄLSA



Vi undersöker alltid förekomst av PCB och asbest vid om- och nybyggnation och sanerar vid behov. Vid rivningar av fastigheter gör vi alltid en miljöinventering.

Inom förvaltningsbolagets egna drift-, service- och underhållsavdelningar har de fasat ut gifter i sådant som bekämpningsmedel, fasadvätt och rengöringsmedel och de använder hetvatten vid ogräsbekämpning.

Vi för ett kemikalieregister med hjälp av Svensk arbetshygien där vi får överskådlig information om risker med produktblad för alla kemikalier vi använder. Det gör det lättare att hitta och byta ut hälsovådliga och miljöskadliga produkter. All personal i förvaltningsbolaget har tillgång till listan och ska använda den som ett stöd vid inköp av produkter. Med hänsyn till miljön och personalens hälsa har de valt att helt avstå från att använda hårdplaster i lim, fogskum och lack.

Vår klimatpåverkan



Utsläpp av koldioxid påverkas av bränslets innehåll av kol per vikt eller volym. Vid beräkning av utsläpp av växthusgaser är det koldioxid från fossila bränslen vi räknar med. Emissionsfaktorer används för att omvandla klimatavtrycket för olika bränsleslag. Ett annat namn för emissionsfaktor är GWP-värde (**G**lobal **W**arming **P**otential).

TjustFastigheter köper uteslutande el från vattenkraft med ursprungsgarantier. Emissionsfaktorn* för den elen är 3, för olja är den 267 och för pellets 10,5. Den fjärrvärme som Västervik Miljö och Energi levererar är "nettopositiv". I deras senaste hållbarhetsboksut (2023) var emissionsfaktorn -71 och i april 2025 kommer den för 2024 att publiceras. I våra beräkningar använder vi den senast kända emissionsfaktorn för respektive bränsleslag respektive år.

Emissionsfaktorerna multipliceras sedan med förbrukningen av respektive bränsle och ger oss s.k. koldioxidekvivalenter, CO₂e. Det är ett vedertaget mått på utsläpp av växthusgaser som tar hänsyn till att olika bränslen/gaser bidrar olika mycket till växthuseffekten. Genom att använda koldioxidekvivalenter kan vi på ett enkelt sätt jämföra de olika bränslenas bidrag till växthuseffekten och lägga ihop dem.

Vi har satt ett pris på **500 kronor per ton CO₂e** för klimatstörande utsläpp kopplat till vår verksamhet. Det skapar en medvetenhet kring CO₂e och ger även drivkraft att minska CO₂e i vår verksamhet. Den negativa emissionsfaktorn för fjärrvärme gör oss klimatpositiva.

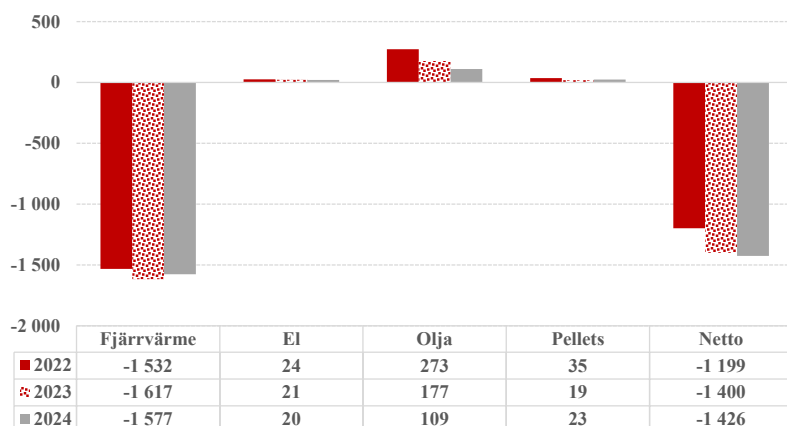
Vi deltar i Allmännyttans Klimatinitiativ och där mäter vi klimatavtrycket med avseende på uppvärmning och varmvatten samt drivmedel.

Sedan finns exempelvis köldmedier i maskiner och system som gör att vi trivs (inomhusklimat och ventilation). Om köldmedier läcker ut är de ofta en riktig miljöbov. Vi använder flera olika köldmedier i våra system och totalt uppgår de till 1 906 ton koldioxidekvivalenter (CO₂e). Att byta köldmedier mot mer miljövänliga gör därför stor skillnad med anledning av den miljöpåverkan ett eventuellt läckage skulle leda till.

Vi konstaterar att vi är klimatpositiva tack vare valet av fjärrvärme som huvudsakligt värmeslag i vårt fastighetsbestånd. Under 2024 har ett arbete med att kartlägga våra fastigheters ekosystemtjänster. Några referensfastigheter har manuellt plottats baserat på om de består av hårdgjorda ytor, bebyggelse eller gröna ytor. På det här sättet kan vi se vilka ekosystemtjänster våra fastigheter bidrar med samt påvisa sårbarheter vid extremväder eller skyfall. Med den kartläggningen kommer vi att kunna fatta beslut om åtgärder på fastighetsnivå som skapar verklig klimatnytta och klimatanpassning.

Klimatbudget	Enhet	2024	2023	2022	2021
Fjärrvärme	tkr	789	808	766	356
El	tkr	- 10	- 11	- 12	- 30
Olja	tkr	- 55	- 88	- 137	- 172
Pellets	tkr	- 11	- 5	- 18	- 19
SUMMA	tkr	713	705	600	134

Klimatpåverkan för värme och varmvatten (ton CO₂e)

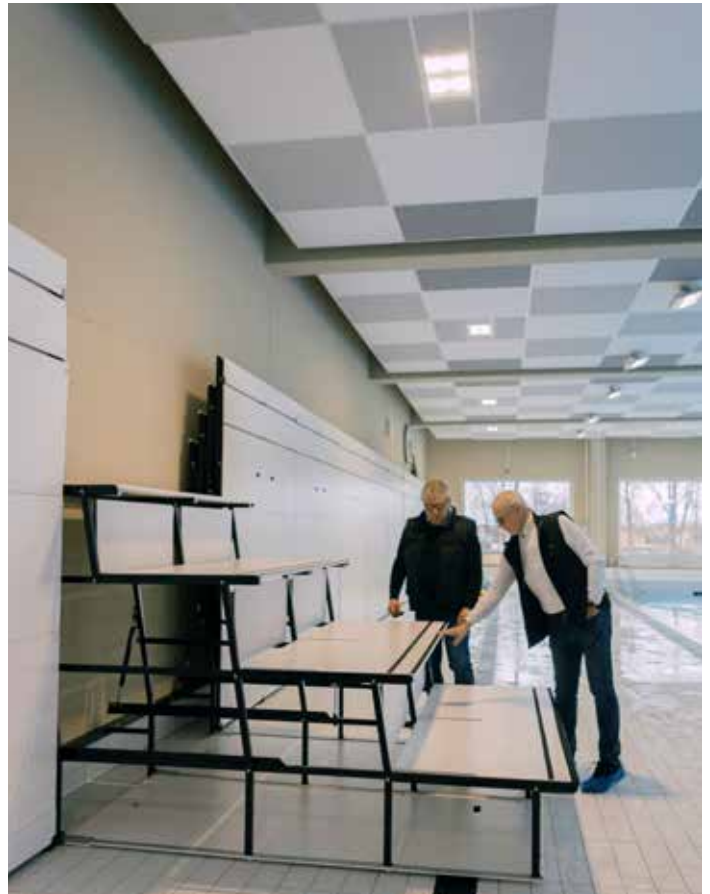


Förstudie vid bevattningsdammprojekt Tjustvallen



*) Naturvårdsverkets emissionsfaktorer används i beräkning för olja och DEFRA's emissionsfaktor för pellets. För el används från 2021 Vattenfalls livcykelinkluderande faktor för vattenkraft. För fjärrvärme används Västerviks Miljö & Energi ABs framräknade emissionsfaktor enligt deras senaste hållbarhetsboksut.

Nu är hela Västerviks simhall färdig



Räddningstjänsten i Ankarsrum



I juni 2024 var det invigning av Ankarsrums nya centrum där den en ny och modern brandstation fyller en viktig funktion för den södra kommun-delen. Den nya brandstationen har lokaler som är anpassade för räddningstjänstens verksamhet idag, bland annat med omklädningsrum för både kvinnor och män Även det intilliggande "meröppnade" biblioteket, som flyttats från Ankarsrums skola till en mer central placering i orten, och Coop på andra sidan gatan deltog vid invigningen.

RESULTATRÄKNING

för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31

Belopp i tusental kronor

	NOT	2024	2023
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	252 970	241 814
Övriga rörelseintäkter		5 388	451
Summa nettoomsättning	7	258 358	242 265
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4, 7	- 138 365	- 122 945
Underhållskostnader	7	- 4 710	- 10 708
Fastighetsskatt		- 796	- 806
Avskrivningar och nedskrivningar	5	- 55 072	- 52 086
Övriga rörelsekostnader		- 3 617	0
Summa fastighetskostnader		- 202 560	- 186 546
RÖRELSERESULTAT		55 799	55 720
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		60	53
Räntekostnader	7	- 46 980	- 43 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		8 878	12 225
Förändring av periodiseringsfond		- 8 902	- 7 885
Erhållna koncernbidrag		42 500	35 000
Skatt på årets resultat	6	- 11 134	- 10 256
ÅRETS RESULTAT		31 342	29 084

BALANSRÄKNING

per 2024-12-31

Belopp i tusental kronor

TILLGÅNGAR	NOT	2024	2023
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	1 279 652	1 248 711
Mark	9	114 273	115 862
Markanläggningar	10	80 772	61 073
Förbättringsutgifter i annans fastighet	11	6 488	5 914
Pågående ny- och ombyggnader	12	25 297	35 609
Summa materiella anläggningstillgångar		1 506 482	1 467 168
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 370	11 370
Andra aktier och andelar		46	46
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 416	11 416
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	17	210	16 132
Fordningar hos koncernföretag		50 500	42 000
Skattefordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar		129	635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13,17	12 473	7 138
Summa kortfristiga fordringar		63 312	65 904
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		63 312	65 904
SUMMA TILLGÅNGAR		1 573 210	1 544 488

BALANSRÄKNING

per 2024-12-31

Belopp i tusental kronor

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024	2023
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		106 250	106 250
Reservfond		455	455
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>106 705</i>	<i>106 705</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		157 060	127 976
Periodens resultat	17	31 342	29 084
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>188 402</i>	<i>157 060</i>
Summa eget kapital		295 107	263 765
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	14	27 232	18 330
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		45 157	39 541
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	15	1 116 959	1 130 039
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 116 959</i>	<i>1 130 039</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	17	9 950	22 454
Skatteskulder		2 958	2 368
Övriga kortfristiga skulder	17	8 543	5 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16,17	67 304	62 066
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>88 756</i>	<i>92 812</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 573 210	1 544 488

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kronor

	Bundet eget kapital			Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond				
Ingående balans per 1 januari 2023	106 250 000	455 000		113 901 201	14 075 029	234 681 230
Disposition av föregående års resultat				14 075 029	- 14 075 029	0
Årets resultat					29 083 613	29 083 613
Utgående balans per 31 december 2023	106 250 000	455 000		127 976 230	29 083 613	263 764 843

	Bundet eget kapital			Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond				
Ingående balans per 1 januari 2024	106 250 000	455 000		127 976 230	29 083 613	263 764 843
Disposition av föregående års resultat				29 083 613	- 29 083 613	0
Årets resultat					31 342 016	31 342 016
Utgående balans per 31 december 2024	106 250 000	455 000		157 059 843	31 342 016	295 106 859

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tusental kronor

	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	8 878	12 225
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	55 072	52 086
Reavinst som ingår i resultatet	- 5 317	0
Reaförlust som påverkat resultatet	1 366	0
Summa	59 999	64 311
Utbetald inkomstskatt	- 5 519	- 5 002
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	54 480	59 309
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	2 592	35 904
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	- 4 056	- 11 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 016	83 517
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Utbetalning för investering i fastigheter och pågående projekt	- 103 328	- 118 274
Utbetalning för investering i annans fastighet	- 1 008	0
Inbetalning från försäljning av fastigheter	13 900	0
Ökning/minskning av övriga anläggningstillgångar	8 000	23 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 82 436	- 94 874
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av nyttjande av koncernkredit	- 13 080	- 23 643
Erhållna koncernbidrag	42 500	35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 420	11 357
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2024 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

VÄRDERINGAR

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

INTÄKTER

Nettoomsättningen innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i bolagets löpande verksamhet. Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter redovisas som intäkt i den period uthyrningen avser.

SKATTER

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Beräkningen av uppskjuten skatt baseras på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Stomme, stomkomplettering	100 år
Fasad, Vatten och stammar, Värme	50 år
Tak, Balkonger, Fönster, Transport, Snickerier, Porslin, El	40 år
Ventilation, restpost	20 år
Vitvaror, invändiga ytskikt	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

Förbättringsutgifter på annans fastighet skrivs av på hyrestidens längd.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag

för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig förvaltningsintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovi-

sade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Ny konstgräsplan på Karstorp



Som ett led i utvecklingen av Bökensvedsområdet, beslutades att en ny 11-mannakonstgräsplan skulle byggas på Karstorpsområdet. Konstgräsplanen stod färdig under sommaren.

Bevattningsdamm på Tjustvallen



I samarbete med kommunen och Gamleby Gymnasium har vi skapat en ny damm som ska minska behovet av renat vatten från reningsverket. Projektet delfinansieras av WaterMan - Interreg Baltic Sea Region.

		2024	2023
NOT 1	HYRESINTÄKTER (tkr)		
	Bostäder	328	487
	Lokaler	252 546	241 194
	Övrigt	97	133
	Summa hyresintäkter	252 970	241 814
NOT 2	DRIFTKOSTNADER (tkr)		
	Förvaltningskostnad	- 110 401	- 97 262
	Övriga driftskostnader	- 27 963	- 25 683
	Summa driftkostnader	- 138 365	- 122 945
NOT 3	PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER		
	TjustFastigheter AB har inga anställda. Några löner eller ersättningar har därför inte utbetalts under året.		
	Antal styrelseledamöter och VD	10	10
	varav män	80 %	80 %
	Styrelse och VD har arvoderats via utbetalning från Västerviks Bostads AB. Ersättningen har fakturerats Tjust-Fastigheter AB och uppgår till (tkr):	- 1 936	- 2 102
NOT 4	ERSÄTTNING TILL REVISORER (tkr)		
	Revision		
	Deloitte/WeReV	- 77	- 72
	Lekmannarevisorer		
	Revision	- 78	- 68
NOT 5	AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR (tkr)		
	Planenliga avskrivningar		
	Byggnader	- 49 726	- 47 502
	Markanläggningar	- 4 912	- 4 199
	Annans fastighet	- 433	- 385
	<i>Summa planenliga avskrivningar</i>	<i>- 55 072</i>	<i>- 52 086</i>
	Nedskrivningar		
	Byggnader	0	0
	<i>Summa nedskrivningar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	Summa av- och nedskrivningar	- 55 072	- 52 086

		2024	2023
NOT 6	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT (tkr)		
	Aktuell skatt	- 5 519	- 5 002
	Uppskjuten skatt	- 5 615	- 5 254
	Summa skatt på årets resultat	- 11 134	- 10 256
	Avstämning årets skattekostnad		
	Resultat före skatt	42 476	39 340
	Skatt enligt gällande skattesats	- 8 750	- 8 104
	Skatt hänförlig till ränteavdragsbegränsning	- 2 280	- 2 080
	Tillägg återförd periodiseringsfond	0	- 3
	Skatt hänförlig fastighetsförsäljning	- 315	0
	Ej avdragsgilla kostnader	- 1	0
	Ej skattepliktiga intäkter	12	11
	Schablonränta på periodiseringsfonder	- 99	- 11
	Skatt hänförlig till tidigare år	- 16	0
	Temporära skillnader i avskrivningar på fastigheter	- 1 392	- 1 280
	Skattemässigt kostnadsfört underhåll	7 321	6 465
	<i>Aktuell skatt</i>	<i>- 5 519</i>	<i>- 5 002</i>
	Temporär skillnad byggnad	- 5 269	- 5 233
	Temporär skillnad markanläggning	- 346	- 17
	Temporär skillnad annans fastighet	0	- 4
	<i>Uppskjuten skatt</i>	<i>- 5 615</i>	<i>- 5 254</i>
	Summa skatt på årets resultat	- 11 134	- 10 256
NOT 7	KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
	Andel till/från koncernföretag		
	Nettoomsättning	91 %	93 %
	Driftkostnader	87 %	83 %
	Underhåll	100 %	100 %
	Räntekostnader	100 %	100 %
	<i>Procentsatserna avser hela kommunkoncernen.</i>		
NOT 8	BYGGNADER (tkr)		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 645 708	1 544 603
	Nyanskaffningar/omfördelningar under året	89 540	101 105
	Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	- 566	0
	Avgår: anskaffningsvärden på sålda och utrangerade fastigheter	-13 308	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>1 721 375</i>	<i>1 645 708</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 381 682	- 334 180
	Årets avskrivningar enligt plan	- 49 726	- 47 502

NOT 8

BYGGNADER, forts.

	2024	2023
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljningar	5 001	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	- 426 407	- 381 682
Ingående ackumulerade nedskrivningar	- 15 316	- 15 316
Årets nedskrivning	0	0
Återförs: Nedskrivning på sålda fastigheter	0	0
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	- 15 316	- 15 316
Utgående bokfört värde	1 279 652	1 248 711
Taxeringsvärde	85 096	84 657

Marknadsvärde

Bolagets fastighetsinnehav består till övervägande del av specialfastigheter. För dessa fastigheter finns ingen etablerad marknad vilket medför stora svårigheter att fastställa ett relevant marknadsvärde. Specialfastigheter åsätts inte heller något taxeringsvärde. Uppgift om marknadsvärde lämnas därför inte.

NOT 9

MARK (tkr)

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	115 862	115 012
Nyanskaffningar under året	0	850
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	- 1 589	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>114 273</i>	<i>115 862</i>
Utgående bokfört värde	114 273	115 862
Taxeringsvärde	23 845	23 754

NOT 10

MARKANLÄGGNINGAR (tkr)

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	88 467	82 461
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	24 666	6 007
Avgår: Anskaffningsvärde på sålda och utrangerade tillgångar	- 88	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>113 045</i>	<i>88 467</i>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 27 395	- 23 195
Årets avskrivningar enligt plan	- 4 912	- 4 199
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	34	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>- 32 273</i>	<i>- 27 395</i>
Utgående bokfört värde	80 772	61 073

		2024	2023
NOT 11	FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER I ANNANS FASTIGHET (tkr)		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 201	10 201
	Nyanskaffningar under året	1 008	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>11 209</i>	<i>10 201</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 4 287	- 3 902
	Årets avskrivningar enligt plan	- 433	- 385
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>- 4 721</i>	<i>- 4 287</i>
	Utgående bokfört värde	6 488	5 914
NOT 12	PÅGÅENDE TILL- OCH OMBYGGNADER (tkr)		
	Ingående nedlagda kostnader	35 609	25 296
	Under perioden nedlagda kostnader	75 226	86 210
	Under perioden genomförda omfördelningar	- 85 538	- 75 896
	Utgående nedlagda kostnader	25 297	35 609
NOT 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER (tkr)		
	Upplupen fordran förvaltning	7 835	4 440
	Upplupna intäkter	700	0
	Övriga förutbetalda kostnader	3 938	2 698
	Summa	12 473	7 138
NOT 14	OBESKATTADE RESERVER (tkr)		
	Periodiseringsfond 2018	0	2
	Periodiseringsfond 2019	9	9
	Periodiseringsfond 2020	4 115	4 115
	Periodiseringsfond 2021	3 016	3 016
	Periodiseringsfond 2022	3 094	3 094
	Periodiseringsfond 2023	8 094	8 094
	Periodiseringsfond 2024	8 904	0
	Summa	27 232	18 330

NOT 15 ÖVRIGA SKULDER (tkr)

Skulder som förfaller inom:

<1 år

1-5 år

>5 år

2024

2023

215 268

182 660

473 589

496 835

428 102

450 545

1 116 959

1 130 039

Upplåningen sker via internbanken i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB. Ovanstående uppdelning visar på förfallostrukturen på de reverslån som finns i internbanken. Lånet i internbanken redovisas som långfristigt i sin helhet. Detta då de reverslån som finns i den låneram som givits i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB och som förfaller, förnyas genom omsättning av lån.

NOT 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER (tkr)

Upplupna räntekostnader

4 695

4 695

Övriga upplupna kostnader

4 150

621

Förutbetalda hyror och avgifter

58 459

56 750

Summa

67 304

62 066

NOT 17 FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG (tkr)

Hyses- och kundfordringar

10

15 783

Övriga kortfristiga fordringar

50 500

42 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 563

4 468

Leverantörsskulder

9 610

22 445

Övriga kortfristiga skulder

0

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

65 084

59 547

Beloppen anger hur mycket av respektive balanspost som avser fordringar/skulder till hela kommunkoncernen.

NOT 18 DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel 188 401 859 kr.
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 188 401 859 kr.

NOT 19 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

INGA

INGA

Eventualförpliktelser

INGA

INGA

Brandförsäkringsvärde

Fullvärde

Fullvärde

Västervik det datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Hans Gustavsson, ordförande

Tomas Kronståhl, vice ordförande

Eva Ahlström

Thorbjörn Bäckrud

Christer Carlsson

Lage Henning

Jens Jackowski

Elisabet Johansson

Thomas Svensson

Andreas Horste, VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Westervik Revision AB

Johan Nilsson, auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i TjustFastigheter AB
organisationsnummer 556060-6443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för TjustFastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 7-8, 17-30, 35 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av TjustFastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till TjustFastigheter AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 4-6, 9-16, 36-39. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera

i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för TjustFastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till TjustFastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

3(3)

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västervik den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Westervik Revision AB

Johan Nilsson
Auktoriserad revisor



VÄSTERVIKS
KOMMUN

Kommunens revisorer

Till årsstämman i TjustFastigheter AB
Organisationsnummer 556060-6443

Till kommunfullmäktige i Västerviks kommun

Granskningsrapport för år 2024

Vi, av fullmäktige i Västerviks kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i TjustFastigheter AB.

Styrelsen och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman 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 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Västervik, datum enligt signering

Bo Jonsson

Susanne Jahn Stackelberg

Per Sverud

Göran Karlsson

NYCKELTALSSAMMANSTÄLLNING

NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET

	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning mnkr	258	242	224	205	209
Driftkostnader, kr/m ²	700	633	625	549	527
Underhåll kostnadsfört och aktiverat, kr/m ²	204	217	180	153	169
Driftnetto, kr/m ²	579	555	497	481	515
Bokfört fastighetsvärde, kr/m ²	7 461	7 125	6 868	6 167	6 041
Soliditet %	20,2	18,0	15,8	15,6	16,3
Genomsnittlig area (BOA+LOA)	197 653	194 112	193 465	192 884	193 595

Yta och bokfört värde för fastigheten Paletten 1 är ej medtagen i nyckeltalssammanställningen då dessa värden skulle bli jämförelsestörande.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Driftnetto

Rörelseintäkter - driftkostnader - underhåll = driftnetto

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen. För åren 2021 till 2024 beräknas soliditeten till eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver. För 2020 är andelen obeskattade reserver 78,6 %.

Båtsmansstugorna - Västerviks nya livescen

Båtsmansstugorna, en bebyggelse mitt i centrala Västervik med anor från 1700-talet. Här har vi skapat en kryddträdgård och fräschat upp boulevarden. I kvarteret finns ett café, restaurang och uteservering, och sedan sommaren 2023 har "Båtsman Music" blivit Västerviks nya livescen för intima spelningar under sommaren med välkända artister som Eric Gadd (bilden i mitten nedan), Chris Kläfford, Jens Hult och Jay Smith.



De driftiga entreprenörerna Jessica och Heidi i "Båtsman".



En av spelningarna sommaren 2024: Eric Gadd. Foto: Magnus Karlsson.



Fastighetsskötaren Emilia från förvaltningsbolaget Bostadsbolaget.

Nya ägare till "Elevhemmet" i Gamleby



Elevhemmen i Gamleby - vackert placerade vid Gamlebyvikens strand. Här bodde elever som gick på Riksyркesskolan som var en del av det lärosäte Gamleby är känt för. Mellan åren 1960 och 1983 var skolan i drift, och här har allt från hantverkare inom olika discipliner till kockar och andra restaurangkompetenser utbildat sig.

Elevhemmen har fungerade som tillfälliga boenden under perioder med flyktningtillströmning, men kommer nu att i den nya ägaren Kustcamps regi förvandlas till hotell och komplement till den intilliggande campingen.

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSBETECKNING	ADRESS	POPULÄRNAMN
VÄSTERVIK		
Bjälken 16	Färjevägen 10	Lucerna kontor
Bjälken 16	Färjevägen 10	Lucerna dubbelmagasin
Bjälken 16	Färjevägen 10	Bilvisitationsbyggnad
Borret 12	Baumansgatan 13	Torpaskolan
Bussen 3	Lunnargatan 1	Bussen
Båtsmannen 7-19	Båtmansgränd 1 - 10	Båtsmanstugor
Bökensved 1	Idrottsgatan 4	Bökensved
Elven 2	Lektor Berlins väg 1	Ludvigsborgsskolan
Fågelbäret 3	Tomtegatan 17	Fågelbäret
Homman 2	Laxgatan 2	Galaxens Förskola
Högaffeln 7	Timmergatan 2	Hjälpmiddelscentral
Johannesberg 6	Sandholmsgatan 2	Gullvivan förskola
Kabyssen 1	Slottsholmsvägen 8	Kabyssen Skeppsbrokajen
Karbinen 2	Vapengränd 2	Snövit förskola
Krattan 1	Arabievägen 19	Arabia förskola
Kunskapskällan 5	Östersjövägen 8	Campus
Kunskapskällan 5	Östersjövägen 6	Gymnasiet
Kunskapskällan 6	Östersjövägen 4	Brandstation
Kycklingen 2	Folkparksvägen 34	Tallen förskola
Kålroten 2	Vedbergskroken 1	Näktergalen förskola
Ludvigsborg 13	Södermalmsgatan 21	Björken förskola
Läkaren 11	Läroverksgatan 2	Ellen Key skolan
Mastodonten 1	Vattentornsvägen 13	Ljungbergaskolan
Mimer 5	Stora Trädgårdsgatan 37A	Mimergården
Mommehål 1:43	Mommehål	Mommehål förråd
Mullskopan 4	Kristinebergsgatan	Mullskopan
Månstenen 9	Ejdergatan 11	Breviksskolan
Nätet 174	Norra vägen 3	Skogshagaskolan
Pistolen 2	Vapengränd 6	Älvdansen förskola
Resedan 23	Stora Trädgårdsgatan 5	Marieborgsskolan
Resedan 24	Stora Trädgårdsgatan 3	Resedan förskola
Rosen 7	Ängalundsgatan 1B	Hemtjänstadministration
Rådhuset 13	Rådhusgatan 46	Rådhuset
Skäddan 10	Hallströmsgatan 27	Lidhemsskolan
Stuverum 1:59	Ekhagsvägen 1	Ekbacken förskola
Tallen 16	Esplanaden 10	Toboskolan
Torsken 1	Fabriksgränd 2A	Loftbod Fiskartorget
Varmbadhuset 2	Strömpromenaden 1	Warmbadhuset
Västervik 3:105	Målserum	Målserum Ridanläggning
Västervik 3:110	Ljungheden	Ljungheden
Västervik 4:135	Vassbäcksvägen 2	Karstorps idrottsplats
Västervik 4:15	Västra Kyrkogatan 9	Aspagården

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSBETECKNING	ADRESS	POPULÄRNAMN
GAMLEBY		
Blockflöjten 3	Västerviksvägen 18	Terramunda Toalett
Blockflöjten 3	Västerviksvägen 18	Ernebergsfältets omkl.rum
Blockflöjten 3	Västerviksvägen 18	Solkullens förskola
Elden 1	Västerviksvägen 45	Gamleby Brandstation
Fotografen 8	Östra Ringvägen	Fotoskolan
Fotografen 9	Gundelvägen	Östra Ringskolan
Frej 2	Järnåldersstigen 2	Solstigen
Gamleby 2:4	Loftagatan	Skyttepaviljongen
Gamleby 2:6	Loftagatan	Tjustvallens idrottsplats
Gamleby-Melby 1:1	Heda 8	Heda Ridstall
Katedern 11	Västerviksvägen 6	Åby Herrgård och Tjust Bio
Katedern 11	Västerviksvägen 6	Åbyängskolan
Paletten 1	Odensvivägen 32	Topformula (f.d. Akzo)
Tvärflöjten 2	Hagnäsvägen 2	Garpekullen
LOFTAHAMMAR		
Askerum 2:11	Bjursundsvägen 12	Loftahammar bygdegård
Askerum 2:66	Bjursundsvägen 10	Loftahammar brandstation
Tångered 2:209	Varvsvägen 5	Loftahammar skola
DALHEM		
Dalhems-Ramshult 1:7	Dalhem	Dalhems medborgarhus
EDSBRUK		
Ed 1:107	Ringeltaubska skolan	Edsbruk skola
HUMMELSTAD		
Hummelstad 13:1	Hummelstad föreningslokal	Hummelstad föreningslokal
ODENSVI		
Odensvi prästgård 1:32	Kyrksjövägen 2, Odenskans	Odenskans
Odensvi prästgård 1:42	Korsgrindsallén 7	Odensvi förskola
ALMVIK		
Törnsfall-Hult 1:2	Önnemovägen 1	Almvik förskola
BLACKSTAD		
Rörsberg 1:17	Backsippevändan 2	Blackstad skola
UKNA		
Stensnäs 3:16	Skedshultsvägen 14	Ukna förskola

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSBETECKNING	ADRESS	POPULÄRNAMN
VRÅKA		
Vråka 6:8	Vråka Mogården	Vråka föreningslokal
ÖVERUM		
Överum 5:10	Tjustvägen 1	Överum skola
Överum 5:11	Hållerstorpsvägen 1	Överum sporthall
Överum 5:9	Övrelundsvägen 5	Överum brandstation
ANKARSRUM		
Ankarsrum 1:386	Almvägen	Almvägen fd vattenverk
Ankarsrum 1:162	Bruksliden	Bruksliden idrottsplats
Ankarsrum 1:384	Lindvägen 1-3	Linden förskola
Ankarsrum 1:386	Skolvägen 1	Ankarsrum skola
Ankarsrum 1:387	Kungsvägen 40	Ankarsrum fd kommunalhus
Ankarsrum 1:287	Kungsvägen 42 A	COOP-butik
Ankarsrum 2:3	Kungsvägen 25	Nya Brandstationen&bibliotek
Anvedebo 1:314	de Marés väg	Gamla brandstationen
BLANKAHOLM		
Blanka 1:185	Talluddsvägen	Blankaholm sporthall
Blanka 1:44	Skolvägen 3-5	Blankaholm förskola
GUNNEBO		
Gunnebo 13:30	Verkeback's Hamn	Verkeback's hamnmagasin
Gunnebo 13:31	Västrumsvägen	Gunnebo IP
Gunnebo 13:32	Veterangatan 1	Gunnebo skola
Gunnebo 13:32	Veterangatan 1	Gunnebo förskola
Gunnebo 13:32	Veterangatan 1	Gunnebo skola fritidsgård
HJORTED		
Nynäs 1:71	Falsterbovägen	Hjorted brandstation
Nynäs 1:73	Skolvägen 8/Prästgårdsvägen 3	Hjorted skola
TOTEBO		
Totebo 1:155	Studievägen 20	HT-Hallen, förskolan Pandan
VÄSTRUM		
Västrum 1:17	Västrum skolan	Västrum förskola
Västrum 1:12	Västrum kommunalhuset	Förradslänga



TjustFastigheter AB
010-355 72 00
tjustfastigheter@vastervik.se
tjustfastigheter.vastervik.se