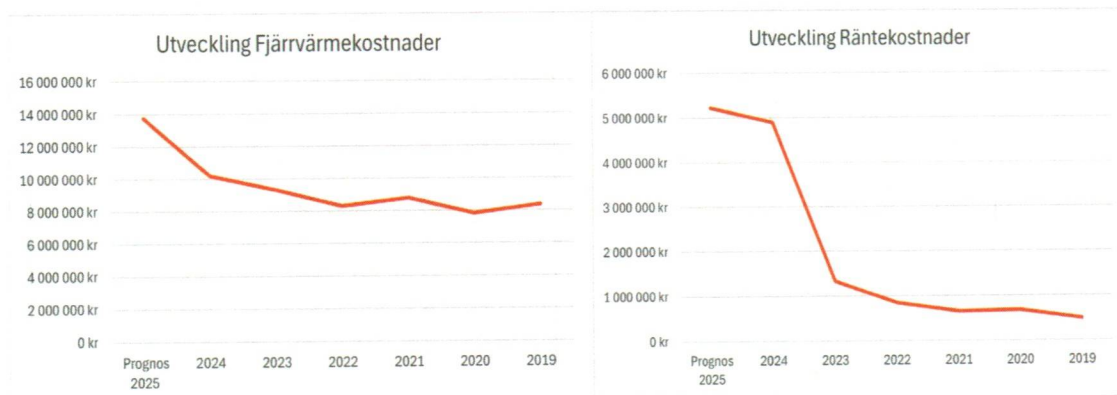


Översikt och omvärldsanalys

Dnr.
25/KS264 997 3689

Under de senaste åren har bolaget opererat i en alltmer ekonomiskt utmanande miljö, där externa faktorer har haft en betydande inverkan på verksamhetens ekonomi. Den globala och nationella ekonomiska utvecklingen, präglad av stigande räntor och ökande driftkostnader, har belastat bolagets finansiella ställning och begränsat möjligheterna till nödvändiga investeringar och underhåll av fastighetsbeståndet.

En viktig omvärldsfaktor har varit de kraftigt stigande räntorna, vilket har medfört att räntekostnaderna för bolaget har ökat markant. Prognosen för räntekostnaderna 2025 uppgår till 5 230 191 kronor, vilket innebär en 976-procentig ökning av räntekostnaderna sedan 2019. Detta beror på omsättning av lån till högre räntenivåer. Utöver detta tillkommer en borgensavgift till ägaren på 930 000 kronor för 2025, baserat på en avgift om 0,5% vilket innebär att de totala kostnaderna för ränteutgifter och borgensavgift 2025 således uppgår till över 6 miljoner kronor. Samtidigt har kostnaderna för fjärrvärme ökat kraftigt, och prognosen för 2025 visar att bolaget kommer att behöva betala 13 743 773 kronor för fjärrvärme, vilket är en ökning med 4 430 801 kronor jämfört med 2023. Sammanlagt innebär de ökade kostnaderna för både fjärrvärme och räntekostnader 2025 en total ökning på 8 330 736 kronor. Detta har skapat ett stort behov av kostnadskontroll och effektiviseringar för att möta de ekonomiska påfrestningarna.



Det höga antalet vakanta lägenheter i bolagets bestånd har ytterligare försvårat den ekonomiska situationen, för 2025 ser vakanskostnaden ut att bli ca 4,2 miljoner. Prognoser från SCB indikerar dessutom ett minskat invånarantal i kommunen de kommande tio åren, med en förväntad minskning på cirka 1 000 personer. Detta kan komma att minska efterfrågan på bostäder och därigenom påverka både hyresintäkterna och fastighetsvärderingar på sikt.

För att hantera de ekonomiska utmaningarna har bolaget identifierat ett antal åtgärder, där ett ökat fokus kommer läggas för att hantera det svåra ekonomiska läget och säkerställa bolagets långsiktiga hållbarhet. Bolaget kommer framöver att intensifiera arbetet med att optimera resursanvändning och minska driftkostnader, samtidigt som det strategiskt kommer behöva anpassa fastighetsportföljen för att bättre möta den förändrade demografiska och ekonomiska situationen.

Hyresförändringar av ägaren

Bolaget har under de senaste åren sett ett avsevärt hyresbortfall till följd av att Vilhelmina Kommun, som är både bolagets största enskilda hyresgäst och ägare, har sagt upp en stor del av sina lokaler. Totalt har kommunen sagt upp 3 772 kvm, vilket har lett till ett hyresbortfall om 4 332 262 kronor. Kvarvarande lokalyta som hyrs av Vilhelmina Kommun uppgår till 3 534 kvm, vilket innebär att kommunen de senaste åren mer än halverat sin hyresyta hos VIBO. Det ökade vakansutrymmet och det minskade hyresintäkterna från Vilhelmina Kommun innebär en ytterligare ekonomisk påfrestning på bolagets verksamhet, vilket gör det ännu mer kritiskt att vidta åtgärder för att optimera fastighetsportföljen.

Som en del av dessa åtgärder har bolaget under 2024 föreslagit för ägaren att tre fastigheter rivs för att minska de ökande vakanserna. Kommunfullmäktige har dock beslutat att återremittera ärendet för vidare utredning och analys, vilket innebär att beslut om framtida åtgärder ännu inte har fattats.

Bolaget fick i uppgift av kommunstyrelsen att:

- Undersöka möjligheterna att avstycka och försälja de föreslagna objekten
- Undersöka alternativ användning av fastigheterna

Efterföljande text är styrelsen och ledningens analys av möjligheterna till att konvertera eller försälja fastigheterna strandvägen 4 och gårdshuset på Åsgatan.

Konsekvenser av fastighetsförsäljning vid ökande vakanser

Att sälja en fastighet för att minska vakansgraden kan få flera negativa konsekvenser på både kort och lång sikt. Nedan redogörs för de huvudsakliga riskerna med en sådan åtgärd:

Kortfristig lösning på ett långsiktigt problem

Att sälja en fastighet för att sänka vakansgraden är en kortsiktig lösning som inte nödvändigtvis adresserar de underliggande orsakerna till att vakanserna uppstod, exempelvis befolkningsminskning, flytt mönster och urbanisering. Problemet med vakansgraden är sannolikt att kvarstå i andra delar av beståndet.

Minskad kontroll över samhällsutvecklingen

Genom att sälja fastigheter förlorar kommunen kontrollen över hur fastigheterna används. Det kan leda till att fastigheter används för ändamål som inte stämmer överens med kommunens långsiktiga strategier för stadsutveckling eller bostadsförsörjning.

Förlust av flexibilitet

Fastighetsägande ger flexibilitet att omstrukturera och anpassa fastighetsbeståndet och dess markområden över tid. Genom att sälja fastigheten förlorar bolaget och ägaren denna möjlighet och riskerar att sakna utrymme för framtida expansion eller förändringar i verksamheten, exempelvis att tillgodose ökad bostadsefterfrågan.

Förändrad fastighetsförvaltning

Om fastigheter inom samma bostadsområde säljs till olika privata ägare kan standarden för underhåll

och skötsel variera beroende på de nya ägarnas förvaltningsrutiner. Detta kan skapa ojämlikhet i bostadsområdets kvalitet, där vissa byggnader är välskötta medan andra försämrats.

Ökad segregation

En försäljning kan leda till att fastigheterna köps upp av olika typer av ägare, som exempelvis kan ha olika målgrupper för hyresgäster. Om vissa fastigheter i ett bostadsområde övergår till högre hyresnivåer eller ombildas till bostadsrätter, medan andra förblir hyresrätter, kan det skapa en uppdelning mellan olika ekonomiska och sociala grupper i samma område.

Minskad trygghet och gemenskap

När ägandet av fastigheter i ett område fragmenteras, kan det vara svårare att skapa och upprätthålla sociala nätverk och gemensamma aktiviteter. Ett kommunalt bostadsbolag ska aktivt arbeta med social hållbarhet. Om några fastigheter säljs och andra behålls av det kommunala bolaget inom samma bostadsområde kan det uppstå skillnader i hyresvillkor och boendeförhållanden mellan grannar, vilket kan skapa missnöje och konflikter.

Fastighetsvärden kan påverkas

Försäljningen av ett fåtal fastigheter kan påverka fastighetsvärdet i hela området, både positivt och negativt. Om en ny ägare investerar i renoveringar och förbättringar kan det öka värdet på kringliggande fastigheter. Men om fastigheterna missköts kan det sänka värdet på hela området.

Slutsats – Konsekvens av försäljning

Med hänsyn till ovanstående faktorer är en försäljning av fastigheterna inte en hållbar lösning på de ökande vakanserna. Utöver de ekonomiska och strategiska aspekterna medför även fastigheternas placering inom respektive bostadsområde betydande praktiska hinder för en försäljning.

Både Strandvägen 4 och gårdshuset på Åsgatan är utformade och integrerade i sina områden på ett sätt som kräver en hög grad av samnyttjande av gemensamma ytor i bostadsområdet. Dessa fastigheter är starkt sammanlänkade med den befintliga infrastrukturen, inklusive tillfartsvägar, parkeringsytor, grönytor, sophantering samt försörjning av värme, el och VA. En avyttring av dessa fastigheter som fristående enheter skulle därför kräva omfattande åtgärder, vilket skulle medföra betydande kostnader och påverka VIBOs kvarvarande bestånd negativt.

Mot bakgrund av dessa faktorer har styrelse och ledning kommit fram till att en försäljning av fastigheterna i dessa tre fall inte är ett genomförbart alternativ och därmed utesluts detta i bolagets långsiktiga strategi för de berörda fastigheterna.

Konvertering till andra ändamål

Ägardirektivet anger att man vid permanenta vakanser i första hand ska konvertera fastigheter. Det kan konstateras att VIBO sedan tidigare har konverterat ett 60-tal bostadslägenheter till olika typer av lokaler. Exempelvis äldreboende, förskolor, kontor och elevboenden. Efterfrågan på dylika lokaler bedöms nu inte bara vara mättad utan VIBO står redan nu med 478 kvm tomma lokaler, ytterligare konvertering är därför inte en realistisk lösning. I stället bör strategin fokusera på att analysera fastighetsbeståndet utifrån kommunens långsiktiga behov av bostäder och lokaler. Befolkningsutvecklingen i Vilhelmina kommun är långsamt och stadigt minskande, SCB anger att vi kommer att vara ca

900-1000 färre personer i kommunen om 10 år. VIBO står med 71 (2025-01-21) vakanta lägenheter och behöver därför redan nu agera och att anpassa fastighetsbeståndet genom att riva utvalda fastigheter och satsa på effektiviserad drift och riktade investeringar för att stärka attraktiviteten och den ekonomiska hållbarheten i det kvarvarande beståndet. Nedan följer en fastighetsbeskrivning och analys i detalj för respektive fastighet som är objekt för rivning.

Fastighetsanalys: Strandvägen 4

Fastighetsbeskrivning

Strandvägen 4 är en specialanpassad fastighet utformad för korridorsboende, vilket begränsar målgruppen av potentiella hyresgäster. Fastigheten är för närvarande till stor del uthyrd till kommunen, men avtalet löper ut den 31 december 2025. Nedan presenteras en sammanställning av fastighetens lokaler och intäkter.

Lokaldisposition och hyresintäkter

- **Bottenvåning:** 246 kvm lokaler, varav 69 kvm är uthyrda med en intäkt om 60 000 kr/ år.
- **Våning 1:** 399 kvm uthyrda till kommunen. Hyresavtal uppsagt per 2025-12-31.
- **Våning 2:** 399 kvm uthyrda till kommunen. Hyresavtal uppsagt per 2025-12-31.
- **Våning 3:** 399 kvm vakanta lokaler, bestående av 10 rum.
- **Våning 4:** 12 lägenheter om totalt 502 kvm, varav en är vakant. Full uthyrning genererar en intäkt om 527 000 kr/ år.

Ekonomisk sammanställning

- Driftkostnader: 1 251 000 kr/ år
- Totala omkostnader: 1 810 000 kr/ år
- Prognostiserat negativt kassaflöde från och med 2025-12-31 **-1 223 000 kr/ år**, om inte nya hyresgäster tillkommer eller hyresavtalet med befintlig hyresgäst förlängs.

Risikanalys och strategiska överväganden

Fastighetens nuvarande utformning gör den särskilt lämpad för verksamheter som vårdinrättningar, äldreboende, korttidsboende eller elevhem. Dock bedöms det som osannolikt att hitta en ny hyresgäst utanför denna begränsade målgrupp, vilket utgör en betydande risk för fastighetens ekonomiska hållbarhet. En ombyggnation till lägenheter är utesluten, då bolaget befinner sig i en fas där beståndet behöver minskas för att motverka ökande vakanser. Vid en fortsatt hög vakansgrad riskerar fastigheten en sänkt värdering, vilket i sin tur kan framtvinga en nedskrivning av värdet. Detta skulle ha en negativ inverkan på VIBOS resultat och finansiella ställning.

Rekommenderade åtgärder

- **Förhandling med nuvarande hyresgäst** (kommunen) för att undersöka möjligheter till förlängning av hyresavtal.
- **Ta beslut om att genomföra rivning** för att undvika ytterligare belasta bolagets ekonomi med ett prognostiserat negativt kassaflöde om **-1 223 000 kr/ år**

Fastighetsanalys: Gårdshusen Åsgatan

Fastighetsbeskrivning

Gårdshusen på Åsgatan har sedan 2009 varit föremål för rivningsbeslut, vilka godkänts av kommunfullmäktige vid flera tillfällen. Trots detta har rivningen inte genomförts, då andra objekt har prioriterats. Den långsiktiga strategin har varit att minimera underhållet i väntan på rivning, vilket har resulterat i att fastigheterna nu är kraftigt eftersatta och i behov av omfattande renoveringar.

Lokaldisposition och hyresintäkter

- **Total bostadsyta:** 373 kvm per hus
- **Hyresintäkter (full uthyrning):** 368 000 kr/år per hus

Ekonomisk sammanställning

- Driftkostnader: 340 000 kr/ år per hus
- Totala omkostnader: 408 000 kr/ år per hus
- Resultat: Negativt kassaflöde trots minimerat drift- och underhållsarbete.

Risikanalys och strategiska överväganden

Eftersom fastigheterna inte genererar tillräckliga intäkter för att täcka sina omkostnader och då en renovering skulle kräva betydande investeringar, är det ekonomiskt svårt att motivera en fortsatt förvaltning av dessa byggnader. Den nuvarande strategin för dessa två fastigheter med begränsat underhåll sedan 2009 har försvagat fastigheternas skick, vilket ytterligare minskar deras ekonomiska livsduglighet. Styrelse och ledning i bolaget har utfört en grundlig analys som visar att dessa två fastigheter är för kostsamma att renovera i förhållande till deras långsiktiga värde och intäktsmöjligheter. Som tidigare redogjorts bedöms fastigheterna i fråga inte heller vara objekt lämpliga för vare sig försäljning eller konvertering till annat ändamål än bostäder.

Rekommenderad åtgärd

- **Genomföra rivning** i enlighet med tidigare beslut för att minimera fortsatt ekonomisk belastning i form av ökat underhållsbehov och börja motverka de ökade vakanserna i bostadsbeståndet.

Fastighetsbeståndets status och strategiska underhållsåtgärder

VIBO förvaltar ett åldrande fastighetsbestånd med byggnader uppförda mellan 1950- och 1990-talet. Även de så kallade "nyare" fastigheterna från 1990-talet uppvisar idag underhållsbehov i nivå med byggnader från 1950- och 1960-talet.

Det totala uppskattade underhållsbehovet för perioden 2025–2035 uppgår till cirka 160 miljoner kronor. För att möta dessa utmaningar krävs omfattande åtgärder i hela beståndet, inklusive större investeringar i energieffektivisering, exempelvis genom uppkoppling av fastigheter för att optimera energianvändningen.

Bolaget arbetar långsiktigt med hållbara material- och teknikval vid renoveringar. Exempelvis installeras snålspolande blandare vid blandarbyten, frekvensstyrda pumpar vid utbyte av cirkulationspumpar, trasiga armaturer ersätts med LED, och vid fönsterbyte väljs konsekvent energieffektiva treglasfönster.

Ett av de mest akuta behoven är ROT-åtgärder, där stamrenoveringar prioriteras. Bolaget kommer att utvärdera alternativa metoder, såsom relining, för att minimera kostnader för återställning. Målet är att genomföra renoveringsåtgärder med minimal påverkan på hyresgästerna och att hålla driftstörningar på en så låg nivå som möjligt.

Ekonomiska förutsättningar och påverkan på underhållsstrategin

Den rådande ekonomiska situationen har medfört kraftigt ökade omkostnader, vilket i sin tur har begränsat bolagets möjligheter att genomföra planerat underhåll i den omfattning som tidigare planerats. För närvarande kan endast akuta och nödvändiga felavhjälpande åtgärder genomföras. Denna restriktiva underhållsstrategi är en direkt följd av bolagets finansiella läge och kommer att vara nödvändig tills ekonomin har stabiliserats och stärks på längre sikt.

Trots den begränsade underhållsbudgeten finns möjligheter att genomföra större investeringar som faller inom ramen för K3-regelverket. Dessa investeringar kräver ett annat angreppssätt och omfattning i genomförandet, vilket innebär att prioriterade och strategiskt viktiga projekt kan realiseras trots den övergripande budgetrestriktionen vad gäller underhåll. Bolaget kommer därför att arbeta med att identifiera och planera investeringar som både uppfyller regelverkets krav och bidrar till att stärka fastighetsbeståndets långsiktiga värde och funktionalitet.

EPBD i korthet och dess påverkan på VIBO

Direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) syftar till att minska energianvändningen och koldioxidutsläppen från byggnader inom EU. Direktivet innebär att alla byggnader på sikt ska omvandlas till nollutsläppsbyggnader, där energiförbrukningen är mycket låg och inte orsakar några koldioxidutsläpp från fossila bränslen.

För bostadsbolag innebär EPBD krav på gradvis energieffektivisering av befintliga fastigheter, där energianvändningen i bostadsbeståndet ska minska med 16 % till 2030 och 20–22 % till 2035, med slutmålet att nå nollutsläppsbyggnader senast 2050.

Den svenska implementeringen av EPBD pågår, och Boverket har fått i uppdrag att utreda vilka specifika energikrav som kommer att gälla för befintliga byggnader. För VIBO innebär detta att en långsiktig strategi för energieffektivisering är nödvändig, där framtida investeringar och underhållsåtgärder behöver anpassas till kommande lagkrav. Bolaget kommer att följa utvecklingen noggrant och vidta åtgärder för att eftersträva att fastighetsbeståndet successivt uppfyller de krav som ställs.

Kommande energi renoveringskrav – konsekvensanalys av VIBO

Allmännyttan har tagit fram en bolagsrapport med syftet att göra en översiktlig konsekvensanalys kring hur energirenoveringstakten för bostäder kan komma att behöva öka på grund av EPBD samt vilka kostnader det kan beräknas föra med sig. Analysen har genomförts genom att analysera data från bolagets energideklarationer, tillgängliga data i Sveriges Allmännyttas medlemsregister och ekonomisk statistik samt kombinera detta med nyckeltal avseende renoveringskostnader.

Enligt analysen i rapporten uppgår den totala renoveringskostnaden för VIBO kopplade till att möta dem nya direktiven till 181 100 000kr.

Konsekvensanalys

Nedan visas uppskattade kostnader baserat på beräknat antal bostäder inom de olika energirenoveringsgrupperna baserat på kostnader som redovisats i föregående avsnitt.

Först redovisas resultat baserat på deklarerat antal bostäder. Därefter redovisas korregerat antal bostäder, med den faktor som redovisas i avsnittet beståndsanalys. Samtliga kostnader är i dagens penningvärde.

Utan justeringsfaktor baserat på vårt medlemsregister

Bostäder som förväntas kräva mindre åtgärder

Tabell 4 Beräknat antal bostäder och kostnader för dessa

Antal	441	st
Total renoveringskostnad	44 100 000	kr
varav energirenoveringskostnad	33 075 000	kr

Bostäder som förväntas kräva omfattande åtgärder

Tabell 5 Beräknat antal bostäder och kostnader för dessa

Antal	164	st
Total renoveringskostnad	106 600 000	kr
varav energirenoveringskostnad	57 400 000	kr

Bostäder som förväntas kräva mycket omfattande åtgärder

Tabell 6 Beräknat antal bostäder och kostnader för dessa

Antal	16	st
Total renoveringskostnad	30 400 000	kr
varav energirenoveringskostnad	8 000 000	kr

Summering av konsekvensanalys

Tabell 7 Totala kostnader och antal bostäder, summerat och fördelat

Totala renoveringskostnader för samtliga bostäder där någon form av åtgärder förväntas	181 100 000	kr
Total area A_{temp} , enligt energideklarationer för bostäder	50 517	m ²
Totala renoveringskostnader fördelat (Över 25 år och area, A_{temp} , enligt energideklarationer)	143	kr/m ² , år
Totalt antal bostäder som behöver energirenoveras	621	lgh
Antal bostäder som behöver energirenoveras årligen (Totalt antal bostäder enligt ovan fördelat över 25 år)	25	lgh/år

Avslutning

VIBOs fastighetsstrategi bygger på en anpassning till de ekonomiska, demografiska och regulatoriska utmaningar som påverkar fastighetsmarknaden i en inlandskommun med minskande befolkning. De ökade räntorna, stigande driftkostnader och skärpta krav på energieffektivitet gör det nödvändigt för bolaget att genomföra strategiska förändringar för att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av sitt bostadsbestånd.

En central del i strategin för de kommande åren är att minska vakanser genom planerade rivningar av utvalda fastigheter, vilket stärker bolagets ekonomiska stabilitet och minskar de löpande underhålls- och driftkostnaderna. Samtidigt kräver det europeiska direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) att bostadsbolag successivt anpassar sitt fastighetsbestånd för att minska energianvändningen. Detta ställer krav på omfattande investeringar i energieffektiviserande åtgärder, såsom styr-system, förbättrad isolering och uppgradering av tekniska installationer.

Därtill har den ekonomiska verkligheten med höga räntekostnader och stigande fjärrvärmepriser skapat ett ökat behov av strikt kostnadskontroll. Under de kommande åren kommer VIBO att prioritera investeringar som är ekonomiskt och miljömässigt hållbara, med fokus på åtgärder som ger långsiktiga besparingar och effektiviseringar.

Genom en balanserad strategi där vakanser minskas, energieffektiviseringar genomförs och kostnadsmassan kontrolleras, vill VIBO skapa förutsättningar för en stabil och hållbar bostadsförvaltning som är värdeskapande för bolaget, kommunen och hyresgästerna. Strategin är dynamisk och kommer att anpassas utifrån förändringar i lagstiftning, marknadsutveckling och bolagets finansiella situation för att säkerställa en robust och framtidssäker fastighetsförvaltning.

Appendix

Innehåller kompletterande information om Vilhelmina Bostäders fastighetsinnehav.

Fastighetsöversikt Vilhelmina Bostäder.

- Antal områden: 15
- Antal fastigheter: 21
- Antal lägenheter: 667
- Antal bruksbyggnader: 43
- Lokalyta: 9 507 m²
- Totalyta: 64 100 m²
- Snittålder: 1978

Tillkommer gör Åsgatan 7 som ägs av SBO men arrenderas och hyrs ut av VIBO.

Adress:

- Fastighetstyp: Lägenheter & Förråd
- Byggår: 1956 byggdes 2024 om till 65+ lägenheter.
- Antal lägenheter: 16
- Lokalyta: 103 m²
- Totalyta: 1 280m²
- Antal byggnader på fastigheten: 2
- Antal våningar på fastigheten: 4

Fastighetsöversikt per område

Berget 16 & 17

Adress: Fjällgatan 21B & Fjällgatan 23

- Fastighetstyp: Lägenheter & Förråd
- Byggår: 1966
- Antal lägenheter: 44
- Lokalyta: 6 m²
- Totalyta: 3 502 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 2
- Antal våningar på fastigheten: 4

Bofinken 14 & 19

Adress: Granvägen 15 A-K & Föreningsgatan 23 A-D

- Fastighetstyp: Lägenheter
- Byggår: 1972
- Antal lägenheter: 80
- Lokalyta: -
- Totalyta: 5 366 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 5
- Antal våningar på fastigheten: 3

Fastighetsstrategi 2025-2035

Brännan 14

Adress: Storgatan 10–14

- Fastighetstyp: Lägenheter
- Byggår: 1982
- Antal lägenheter: 44
- Lokalyta: -
- Totalyta: 3 591 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 4
- Antal våningar på fastigheten: 2

Gästgivaren 9

Adress: Volgsjövägen 48–50 & Granvägen 11

- Fastighetstyp: Lägenheter & Lokaler
- Byggår: 1986
- Antal lägenheter: 20
- Lokalyta: 1 473 m²
- Totalyta: 3 485 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 3
- Antal våningar: 3

Hantverkaren 16

Adress: Storgatan 18 & Sjögatan 8

- Fastighetstyp: Lägenheter och Gruppboende
- Byggår: 1993
- Antal lägenheter: 48
- Lokalyta: 158 m²
- Totalyta: 3 594 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 1
- Antal våningar: 4

Hemmanet 23

Adress: Tallåsvägen 26

- Fastighetstyp: Lägenheter
- Byggår: 1981
- Antal lägenheter: 19
- Lokalyta: -
- Totalyta: 1 492 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 1
- Antal våningar: 2

Kyrkstugan 8

Adress: Volgsjövägen 20–24

- Fastighetstyp: Lägenheter, Lokal & Gruppboende
- Byggår: 1989–1991
- Antal lägenheter: 65
- Lokalyta: 315 m²
- Totalyta: 5 690 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 3
- Antal våningar: 5

Posten 7

Adress: Volgsjövägen 33 & Hantverksgatan 10-12

- Fastighetstyp: Lägenheter & Lokaler
- Byggår: 1956
- Antal lägenheter: 16
- Lokalyta: 2 234 m²
- Totalyta: 4 042 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 4
- Antal våningar: 2-4

Saxnäs 3:23

Adress: Bergvägen 3

- Fastighetstyp: Lägenheter
- Byggår: 1990
- Antal lägenheter: 8
- Lokalyta: -
- Totalyta: 544 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 1
- Antal våningar: 2

Saxnäs 7:11

Adress: Axel Arons väg 4B

- Fastighetstyp: Lägenheter & Lokaler
- Byggår: 1991
- Antal lägenheter: 7
- Lokalyta: 858 m²
- Totalyta: 1 590 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 1
- Antal våningar: 2

Skolhemmet 10

Adress: Tallåsvägen 36 A-E

- Fastighetstyp: Lägenheter & Lokaler
- Byggår: 1973 & 1980
- Antal lägenheter: 48
- Lokalyta: 630 m²
- Totalyta: 4 066 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 3
- Antal våningar: 3

Smeden 2 & 10

Adress: Volgsjövägen 25-27

- Fastighetstyp: Lägenheter & Lokaler & Trygghetsboende
- Byggår: 1957 & 1973
- Antal lägenheter: 16
- Lokalyta: 1 981 m²
- Totalyta: 3 624 m²

Fastighetsstrategi 2025-2035

- Antal byggnader på fastigheten: 2
- Antal våningar: 4

Sågen 7

Adress: Föreningsgatan 31

- Fastighetstyp: Lägenheter
- Byggår: 1991
- Antal lägenheter: 14
- Lokalyta: -
- Totalyta: 1 263 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 1
- Antal våningar: 4

Trevnaden 3 & 4

Adress: Åsgatan 3–5

- Fastighetstyp: Lägenheter
- Byggår: 1956
- Antal lägenheter: 46
- Lokalyta: -
- Totalyta: 3 967 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 4
- Antal våningar: 3

Trissen 1, 2 & 3

Adress: Strandvägen 2–18

- Fastighetstyp: Lägenheter, Lokaler & 55+ boende
- Byggår: 1969–1970 & 1992 (18D)
- Antal lägenheter: 192
- Lokalyta: 1 853 m²
- Totalyta: 18 284 m²
- Antal byggnader på fastigheten: 8
- Antal våningar: 4–6