



ÅRSREDOVISNING 2010

2010

ETT KALLT OCH SNÖRIKT ÅR!

KALLAST i mannaminne, 13% kallare än ett normalår. Till detta mängder av snö både i början och i slutet av året. Vi har haft en exceptionell belastning av våra hus och för våra medarbetare. Kommunens flyttrockad, skolutredningen och kostutredningen har också medfört betydande arbetsinsatser.

Befolkningen minskar totalt i kommunen, den allmänna konjunkturen verkar vända uppåt och Bostadsbolagets goda uthyrning håller i sig. Med 98,4% når vi åter nära maximal uthyrningsgrad. Nu kan vi också konstatera mycket goda uthyrningsresultat i våra ytterområden. Vårt långsiktiga arbete med att skapa tillgänglighet, underhålla fastigheterna väl, tillsammans med en engagerad och intensivt arbetande personal, är anledning till det goda resultatet.

FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR

Fastighetsbeståndet har förnyats. Inflyttning i 20 lägenheter på Kaptensgården skedde i augusti. I kvarteret Prosten flyttade 6 hyresgäster in i det första huset av tre den 1 november. Det gamla tingshuset, ombyggt till kommunhus, kunde tas i bruk i december.

EKONOMI

Resultatet påverkas av att vi äger flera fastigheter, höga energipriser och mycket kallt väder med mängder av snö. Med dessa förutsättningar är ändå resultatet tillfredsställande.

FRAMTIDEN

Vi är inne i vändningen från lågkonjunktur till högkonjunktur. Från en tydlig sysselsättningsminskning 2009, sker en svag ökning 2010 som förväntas ta fart 2011. Befolkningen bedöms vara oförändrad under 2011 för att kunna öka svagt från 2012. Grundläggande är en fortsatt hög bygg-sysselsättning med bland annat stort behov av om- och nybyggnader för skolan och arbetsmarknadens behov av att rekrytera för att ersätta stora pensionsavgångar. Inflyttningen kommer att öka. Efterfrågan på hyresrätter ökar betydande. Erfarenheten från tidigare analyser visar att mer än hälften av alla inflyttare väljer en hyresrätt. Ett stigande ränteläge ger Bostadsbolaget en konkurrensfördel jämfört med andra boendeformer. Genom att ha långsiktig fastighets- och underhållsstrategi håller Bostadsbolaget en lägre prisutveckling med bibehållen hög kvalitet. I vår tillväxtkommun är Bostadsbolaget det naturliga valet för boende och verksamhetsutövare.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Sven-Åke Lindberg, VD Västerviks Bostads AB

Innehåll

ÅRSREDOVISNING 2010



2	LEDARE
4	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
7	VERKSAMHETSÅRET 2010
8	ÄGDA FASTIGHETER
12	FÖRVALTADE FASTIGHETER
17	RESULTATRÄKNING
18	BALANSRÄKNING
20	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER
27	KASSAFLÖDESANALYS
28	REVISIONSBERÄTTELSE
30	GRANSKNINGSRAPPORT
31	NYCKELTALSSAMMANSTÄLLNING
32	FASTIGHETSBESTÄND



Förvaltningsberättelse

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR **VÄSTERVIKS BOSTADS AB**, ORG NR 556050-3095, FÅR HÄRMED AVGE NEDANSTÅENDE BERÄTTELSE ÖVER 2010 ÅRS VERKSAMHET.

ÄGARE Bolaget ägdes fram till 31 december 2009 helt av Västerviks kommun. Den 31 december 2009 överläts samtliga aktier i bolaget till Västerviks Kommuns Förvaltning AB, org nr 556528-1416. Västerviks Kommuns Förvaltning AB utser ombud, som har att företräda ägaren vid bolagsstämman.

BOLAGETS STYRELSE M.M.

Styrelsen väljs i sin helhet av kommunfullmäktige i Västerviks kommun. Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning: **Ledamöter:** Lars Björling (M), ordf, Ingegerd Karlsson (S), v ordf, Bo Andersson (M), Jonas Jalkteg (VDM), Annkatrin Kreutz (S), Poul Larsen (S) och Håkan Olovsson (C) **Suppleanter:** Åke Elgstrand (M), Åsa Bertilsson (S), Leif Aringstam (M), Veronika Sandström (FP), Hans Söderberg (S), Sven-Erik Gustafsson (V) och Jens Jensen (KD).

PERSONALREPRESENTANTER I STYRELSEN

Jonas Ålstam och Tomas Sundell har varit personalrepresentanter i styrelsen.

BOLAGETS LEDNING

Verkställande direktör har varit Sven-Åke Lindberg.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Bolaget är anslutet till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), som är en intresseorganisation för kommunägda bostadsföretag. Arbetsgivarorganisation är Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).





Verksamhetsåret 2010

VISION I VÅR TILLVÄXTKOMMUN ÄR BOSTADSBOLAGET DET NATURLIGA VALET FÖR BOENDE OCH VERKSAMHETSUTÖVARE.

ORGANISATION Bostadsbolaget är uppdelat i två affärsområden - Ägda fastigheter och Förvaltade fastigheter. Det ena av våra affärsområden, Ägda fastigheter, består av 3 087 lägenheter och 233 lokaler inklusive Kvällinge Fastighets AB. Det andra affärsområdet, Förvaltade fastigheter, består av förvaltning av Tjust-Fastigheter AB:s och kommunens fastigheter. Huvuddelen är fastigheter för skola och barnomsorg.

Kvällinge Fastighets AB som är ett helägt dotterbolag äger 9 fastigheter i Västervik. Förvaltning av dessa fastigheter utförs av Västerviks Bostads AB inom affärsområdet ägda fastigheter.

Rent organisatoriskt är vår verksamhet uppdelad i fyra avdelningar: Drift, Teknik, Byggservice och Marknad/Ekonomi.

DRIFT

Avdelningen Drift är indelad i två distrikt som leds av två förvaltare. Under hösten 2010 utökades avdelningen med en förvaltare och delades upp i tre distrikt. Fastighetsskötarna är indelade i driftlag. Fastighetsskötarna ansvarar för yttre och inre skötsel, reparationer och teknisk tillsyn. De svarar även för kundvård och kundrelationer, liksom relationer med övriga intressenter i bostadsområden och kommunens fastigheter. Driftavdelningen ansvarar också för fastighetsjour.

TEKNIK

Teknikavdelningen sköter och genomför externa investeringsprojekt för förvaltade fastigheter samt interna uppdrag för ägda fastigheter. Avdelningen svarar även för planerat underhåll för både ägda och förvaltade fastigheter. Upphandling av årsavtal för fastighetsunderhåll är ett annat ansvarsområde och avdelningen stödjer även driftlagen i drifttekniska frågor.

AFFÄRSIDÉ *Vi skall erbjuda tryggt boende, lokaler och samhälls-service med hög kvalitet i Västerviks kommun.*

BYGGSERVICE

Byggservice anlitas vid serviceuppdrag, underhåll och vissa investeringar i både våra ägda och förvaltade fastigheter. De har kompetens inom områdena snickeri, måleri, VVS, el och golvläggning. I januari 2010 övertog byggservice en verkstad där reparationer av maskiner och fordon utförs.

MARKNAD/EKONOMI

Marknad/ekonomi ansvarar för marknadsanalys, marknadsföring, kundaktiviteter, uthyrning, hyresjuridik, störningar, ekonomi, personaladministration samt företagsgemensam kundtjänst. IT-support till övriga avdelningar är en annan uppgift som avdelningen handhar.

FÖRVALTNINGSORTER

För ägda fastigheter är våra förvaltningsorter Västervik, Gamleby, Ankarsrum och Överum. För förvaltade fastigheter tillkommer alla orter i kommunen där det finns fastigheter för skola, barnomsorg och äldreboende.

Ägda fastigheter

BOSTADSBOLAGET HAR FÖR FÖRSTA GÅNGEN PÅ 17 ÅR
HAFT EN **NYPRODUKTION** AV LÄGENHETER.

UTHYRNING - BOSTÄDER Efterfrågan på Bostadsbolagets lägenheter fortsätter att öka. 2010 har vi haft en mycket bra uthyrningsgrad. I Västervik stad har det varit så gott som fullt uthyrt under hela året. Detsamma gäller även Ankarsrum där det tidvis inte funnits en enda lägenhet att tillgå.

Endast ett mindre antal lägenheter på de mindre orterna har periodvis stått tomma.

I augusti stod Kaptensgården med 20 lägenheter i radhus inflyttningsklara. Det var förväntansfulla hyresgäster som efter en lång tids väntan äntligen kunde flytta in i sina nya lägenheter.

Kvarteret Prosten där vi bygger om och bygger nytt blev delvis klart under året. I den ena av de två fastigheter som byggs om kunde nya hyresgäster flytta in under november månad. Resterande lägenheter blir klara under våren 2011.

UTHYRNING - LOKALER

Vi har hög uthyrningsgrad när det gäller våra kommersiella lokaler.

I fastigheten Residenset som är belägen på Kvarngatan har Skatteverket i år utökat sina lokalytor eftersom det är från kontoret i Västervik som de handlägger alla ärenden beträffande ROT- och RUT-avdrag i Sverige.

KUNDUNDERSÖKNING

För tredje gången gjordes under 2010 en Nöjd hyresgäst-mätning hos Bostadsbolagets kunder. Denna var en uppföljning av den mätning som genomfördes 2009.

Syftet med undersökningen är att mäta hur nöjda våra kunder är på en övergripande men också på en mer detaljerad nivå när det gäller olika aktiviteter som till exempel bemötande och service från personalen.

Samtliga bostadshyresgäster fick återigen en enkät med frågor att besvara och varje hyresgäst kunde framföra sina synpunkter på oss och sitt boende. Av de enkäter som skickades ut besvarades 62 procent.

Efterfrågan på Bostadsbolagets lägenheter fortsätter att öka. 2010 har vi haft en mycket bra uthyrningsgrad.

Vi mäter på en skala mellan ett och fem, där fem innebär högsta betyg och ett, lägsta. Av våra kunder är det hela 47 procent som ger oss bästa betyg och skulle vi lägga till de kunder som ger en fyra i betyg hamnar vi på hela 92 procent. Bostadsbolaget arbetar aktivt och målmedvetet för att göra våra kunder ännu mer nöjda.

KUNDAKTIVITETER

Likt tidigare år har vi genomfört en hel del kundaktiviteter i våra bostadsområden men också i andra sammanhang.

En kall vinterdag i februari bjöds alla hyresgäster i Gamleby in för att se Tjust Bandy möta ett motståndarlag på Tjustvallen. Vår personal fanns på plats och det bjöds på både såväl grillad korv som kaffe att värma sig med.

I slutet av maj arrangerade vi tillsammans med Hyresgästföreningen en marknad längs med hela Långrevsgatan i Brevik. Hyresgästerna gavs tillfälle att ställa upp bord med allehanda saker till försäljning. Ponnyridning, hoppborg, musikuppträdanden, lägenhetsvisning, korvgrillning och mycket annat stod på programmet. Att marknaden blev uppskattad visade antalet besökare och önskemål har framförts om att göra om samma aktivitet fler gånger.



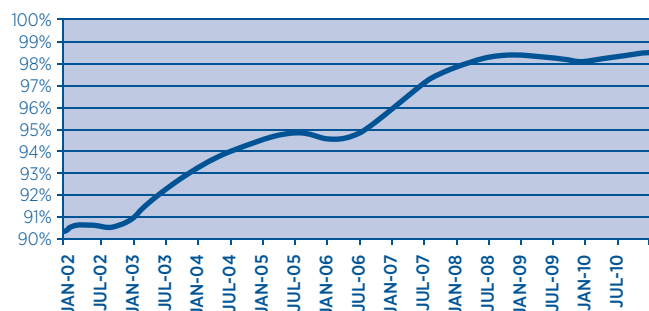
Urban och Kristina är nyinflyttade på fastigheten Prosten intill S:ta Gertruds kyrka.



UTHYRNING

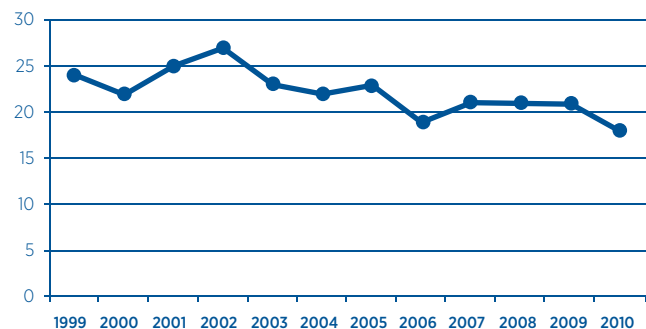
Uthyrningsgraden under 2010 har på årsbasis ökat från 98,1 % i januari till 98,4 % i december. Uthyrningsgraden mäter verklig intäkt i förhållande till mesta möjliga intäkt.

UTHYRINGSGRAD



Av den totala omflyttningen 2010, 525 st, utgörs 18 % av interna byten. Under 2010 flyttade 440 nya kunder in i någon av bolagets lägenheter.

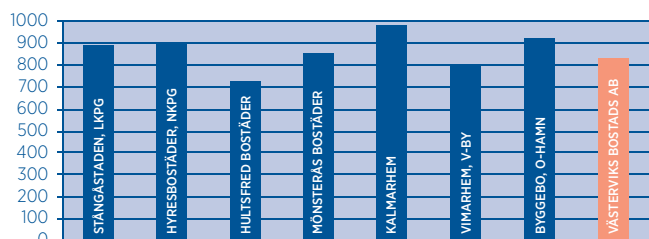
Den totala omflyttningen motsvarar 18 % av bolagets bestånd, se diagram.



BOSTADSHYROR

Fr o m 2010-03-01 höjdes bostadshyrorna med 1,45 %. Den genomsnittliga bostadshyran var 834 kr/kvm vid årets utgång. Trohetsrabatt till 765 hyresgäster med en boendetid på mer än 10 år har betalats ut.

Diagrammet nedan visar genomsnittshyror för olika företag i det geografiska närområdet.



FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅND

Den 1 december 2009 köpte bolaget äldreboenden av kommunen. Det är Annagården, Gertrudsgården och Tjustgården i Västervik, Sundsgården och Nynäsgrården i Hjorted, Hagnäsgrården i Gamleby samt Edshöjden i Edsbruk.

OM- OCH TILLBYGGNAD AV BOSTÄDER

Ombyggnaden av de befintliga husen i Prosten 10 pågick under året och i november kunde inflyttning ske i det först ombyggda huset. I det andra huset pågår ombyggnad och där är inflyttning

planerat till april 2011. I samma kvarter uppförs även ett nytt hus. Även där sker inflyttning i april 2011.

Ett nytt sopsystem, Molok, har införts på områdena Midgård och Rosavilla i Västervik.

Inom kvarteret Låringen 19 har ett nytt radhusområde, Kaptensgården, innefattande 20 lägenheter slutförts. Inflyttning skedde i augusti 2010.

OM- OCH TILLBYGGNAD AV LOKALER

Om- och tillbyggnad av Syrenen 1 (Tingshuset) till nytt kommunhus pågick och slutfördes under året och inflyttning skedde i december 2010.

På Nynäsgrården i Hjorted har ändring av rumsdispositioner samt nybyggnad av carport skett under året.

Ombyggnad av Königsmarksgatan (Topasen) för LSS-verksamhet.

UNDERHÅLL BOSTÄDER

Större underhållsinsatser som genomförts under året:

- Stamreovering av Viborgsgatan, byte ytterdörrar och målning i trapphus har slutförts under året. Arbetet har genomförts av vår byggservicegrupp. Byte av frånluftsfläktar påbörjades under 2010.
- På Markörgatan och delar av Midgård har fjärrvärmecentraler inklusive styrautomationsutrustning bytts ut.
- Utemiljön på Långrevsgatan 2-6, 1-3 har rustats upp och i samband med detta byggdes nya cykelgarage.
- På Kungsvägen 57 i Ankarsrum har reovering/utbyte av ventilationssystem påbörjats.
- PCB-sanering har utförts på Midgård.
- Takunderhåll har utförts på flera fastigheter.

UNDERHÅLL LOKALER

- I Bryggaren har hissarna reoverats och yttertaket målats.
- I fastigheten Residenset har byte av styr- och reglerutrustning genomförts.
- Utbyte av golv har gjorts i Konsums lokal i Överum.
- I samband med ombyggnationen av Tingshuset till nytt kommunhus har erforderligt underhåll utförts.

HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL

(HLU) innebär att hyresgästen efter 13 års intervall kan välja att avstå från planerat lägenhetsunderhåll avseende målning och tapetsering, för att istället få rabatt på hyran.

STANDARDVAL

Standardval innebär att hyresgästen kan höja standarden i sin lägenhet mot en månatlig avgift. En högre standard kan väljas bland annat på vitvaror, köksluckor och inglasade balkonger.

FINANSPOLICY

För Västerviks kommunkoncern tillämpas en finanspolicy som innebär att upphandling av krediter för hela koncernen görs i kommunens namn och att de i koncernen ingående enheterna lånar av kommunen. Respektive enhet har kvar ansvaret för sitt resultat efter finansnettot.

Förvaltade fastigheter

FÖR VÅR NYA PARTS RÄKNING, **TJUSTFASTIGHETER AB**, SKA VI
UTVECKLA OCH EFFEKTIVISERA LOKALFÖRSÖRJNINGEN FÖR
VÄSTERVIKS KOMMUNS VERKSAMHETER.

FÖRVALTNINGSUPPDRAG: TJUSTFASTIGHETER AB

Bolaget har ett avtal med TjustFastigheter AB att svara för den administrativa, ekonomiska och tekniska förvaltningen av TjustFastigheter. Uppdraget innebär att Bostadsbolaget, inom ramen för avtalad ersättning, tar ansvar för såväl det kortsiktiga tekniska och ekonomiska resultatet av förvaltningen, som för den långsiktiga värdeutvecklingen av fastighetsbeståndet som bolaget kan påverka genom sina förvaltningsmässiga åtgärder. Avtalet innebär också att bolaget åtar sig att förbereda och genomföra ny-, till- eller ombyggnad efter särskild beställning av TjustFastigheter AB. Förvaltningsuppdraget består även av förvaltning av kommunens kvarvarande fastigheter.

UNDER ÅRET HAR FÖLJANDE UPPDRAG UTFÖRTS:

- En upprustning av IT-infrastrukturen har slutförts på Gymnasiet.
- Tillbyggnad av byggprogrammet på Gymnasiet har skett under året.
- Nybyggnad av en förskola, Ekbacken, slutfördes under året. Inflyttning skedde i augusti 2010.
- Övervåningen på fd Toboskolan byggdes om till nytt tingsställe med inflyttning i mars 2010. Även undervåningen av Toboskolan renoverades och användes under 2010 för evakuering från Nämndhuset.
- Projektering av invändig ombyggnad av Rådhuset och ombyggnad av äldreboendet Ekhamra i Överum har pågått under året.

UNDERHÅLL FÖRVALTADE FASTIGHETER

- Hus- och hälsarbeten har utförts på Fågelbäret och Teknikhuset på Gymnasiet:
- Planerade underhållsarbeten har utförts beträffande hissbeståndet.
- Byte av pelletspanna har skett på Loftahammars skola.
- Utbyte av brandlarm på Gymnasiet påbörjades under året.
- Utbyte av ventilationsaggregat påbörjades under året i Karstorpskolans gymnastiksal, Gymnasiets matsal, Gunnebo skolas gymnastiksal, förskolan Linden Ankarsrum samt i Bussens kontorslokaler.

Bostadsbolaget har ett avtal med TjustFastigheter AB att svara för den administrativa, ekonomiska och tekniska förvaltningen av Tjustfastigheter.

- PCB-saneringen av Ludvigsborgskolan och Gymnasiet påbörjades under året.
- En mängd oplanerade underhållsinsatser har genomförts under året tillika mycket rensningar av kanalsystem.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

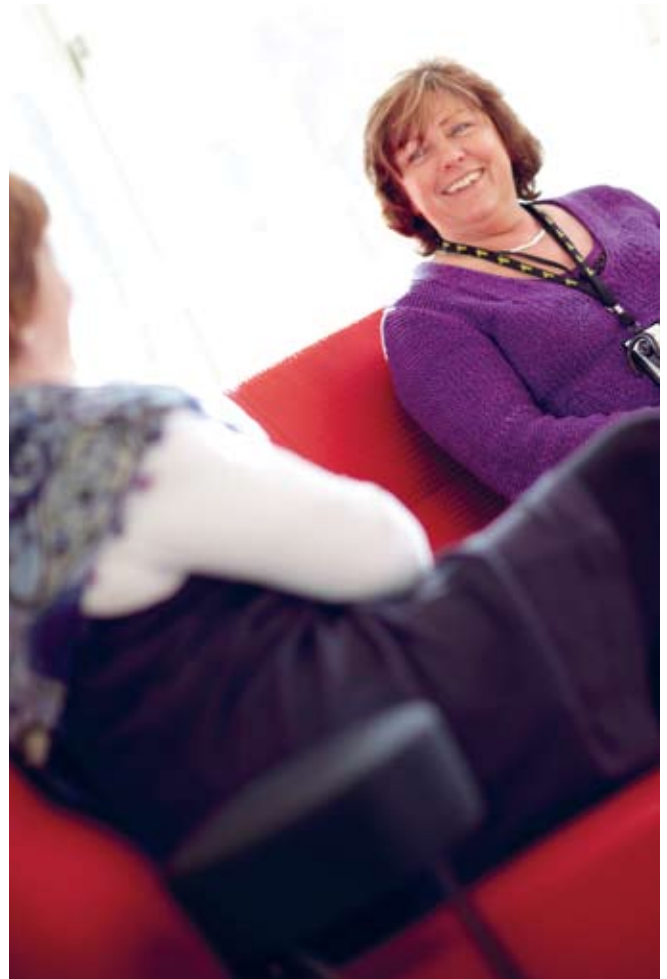
Balanserad vinst	41 047 295
Årets resultat	106 698
Summa	41 153 993

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

Utdelning till aktieägaren	263 200
<i>Vilket motsvarar 3,76 kr per aktie</i>	
Balansera i ny räkning	40 890 793
Summa	41 153 993



Kommunhuset





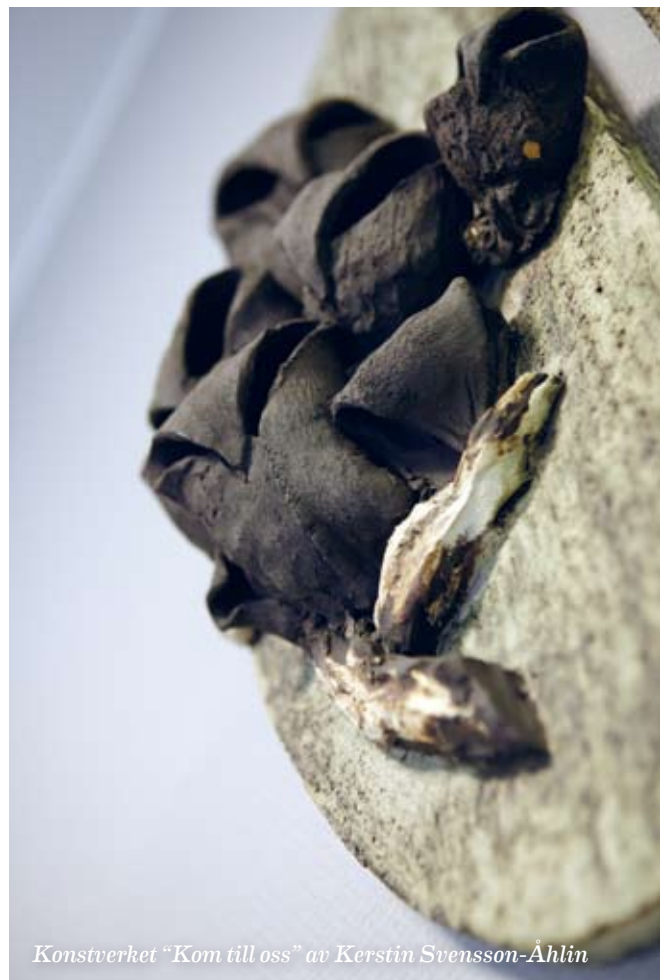
Konstverket "Mötet" av Kerstin Svensson-Åhlin



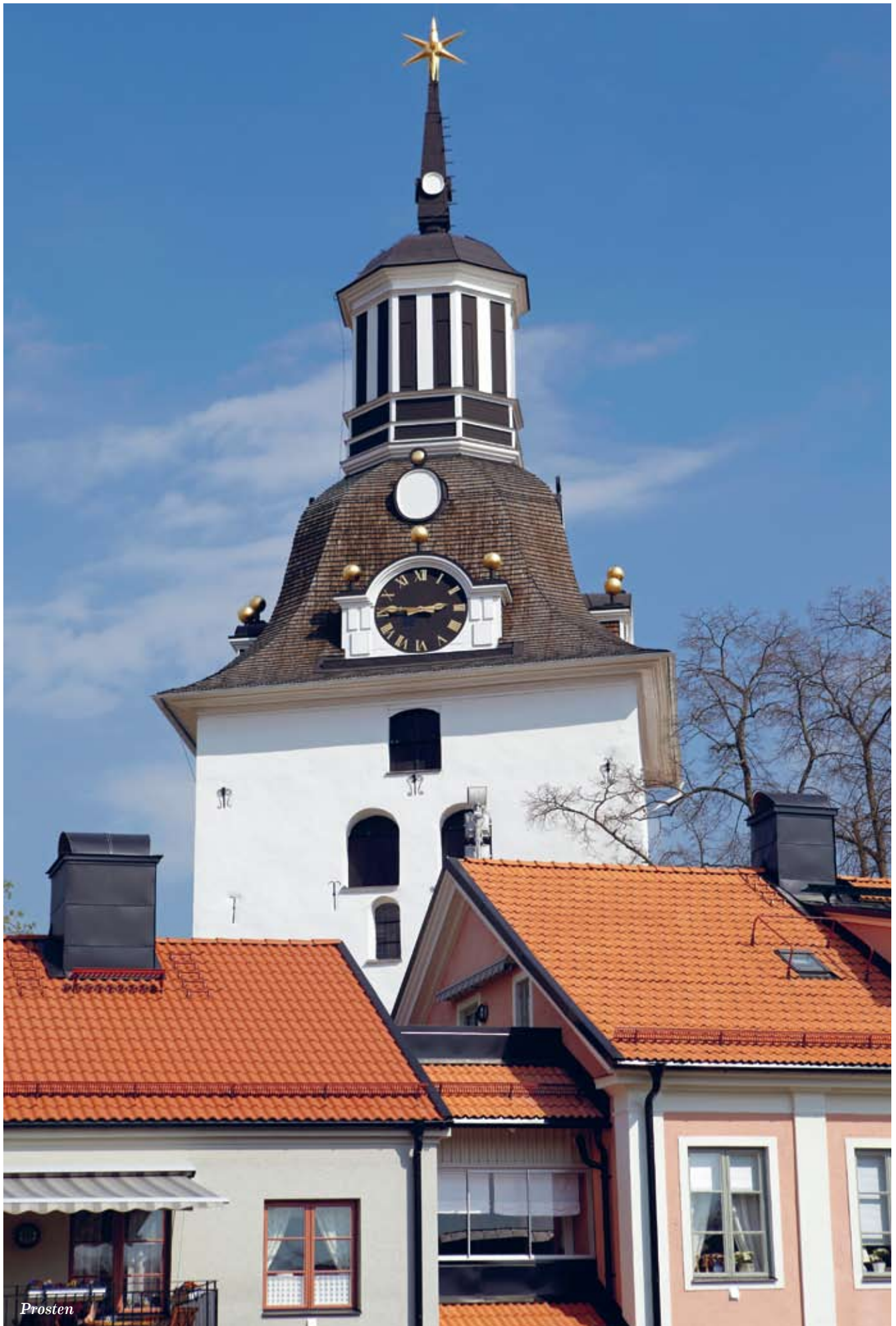
Prosten



Prosten

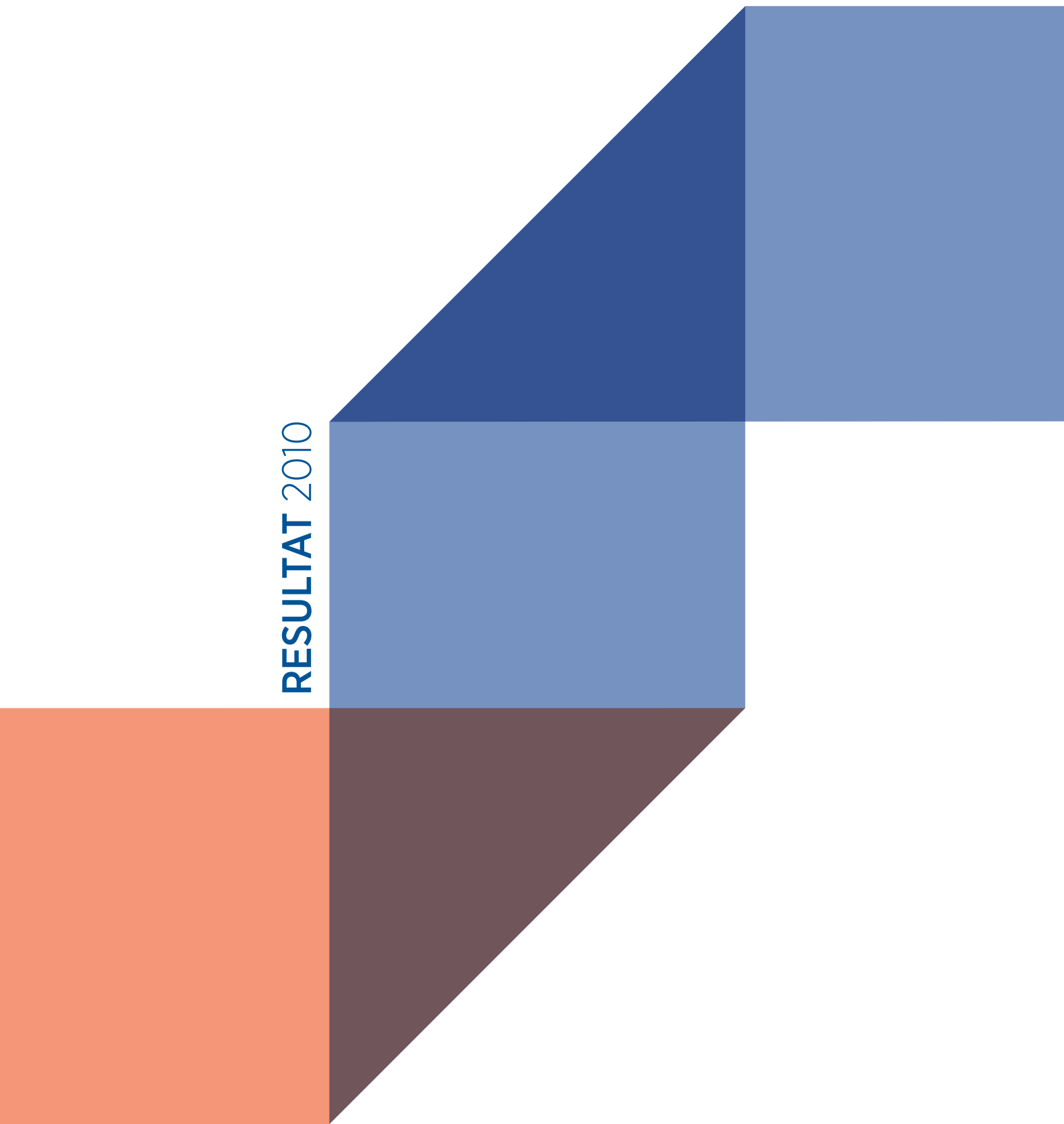


Konstverket "Kom till oss" av Kerstin Svensson-Åhlin



Prosten

RESULTAT 2010



Resultaträkning

FÖR TIDEN 2010/01/01 – 2010/12/31
(BELOPP I TUSENTAL KRONOR)

NETTOOMSÄTTNING	NOT	2010	2009	2010	2009
Hysesintäkter	2	208 792	194 220	201 551	186 945
Övriga förvaltningsintäkter	3	10 974	10 242	9 552	10 233
Ersättning från förvaltningsavtal	4	117 051	125 798	121 918	130 722
<i>Summa nettoomsättning</i>		<i>336 817</i>	<i>330 260</i>	<i>333 022</i>	<i>327 899</i>
FASTIGHETSKOSTNADER					
Driftskostnader	5,6,7	-171 552	-148 690	-171 492	-148 607
Underhållskostnader	8	-65 606	-57 373	-65 606	-57 373
Kostnader investeringsprojekt		-39 238	-61 788	-39 239	-61 788
Fastighetsskatt		-4 123	-3 889	-3 978	-3 750
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-24 704	-25 249	-23 697	-24 227
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-305 223</i>	<i>-296 988</i>	<i>-304 012</i>	<i>-295 745</i>
RÖRELSERESULTAT		31 594	33 271	29 010	32 154
Resultat från finansiella anläggningstillgångar					
Övriga ränteintäkter		123	164	1 622	1 605
Räntebidrag		280	415	280	415
Räntekostnader		-31 292	-23 530	-31 291	-23 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		705	10 320	-379	10 646
Förändring av periodiseringsfond		0	0	269	-2 932
Latent skatt		0	0	371	0
Skatt på årets resultat		-83	-3 625	-154	-3 016
ÅRETS RESULTAT		622	6 696	107	4 698

Balansräkning

PER 2010/12/31
(BELOPP I TUSENTAL KRONOR)

		KONCERN		MODERBOLAG	
TILLGÅNGAR	NOT	2010	2009	2010	2009
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Byggnader	10	812 098	751 049	769 694	703 431
Mark	11	79 685	80 576	75 359	75 305
Markanläggningar	12	8 397	7 830	8 397	7 830
Pågående ny- och ombyggnader	13	36226	21 122	36 226	21 122
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	0	0	0	0
Inventarier	15	4 939	3 639	4 939	3 639
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>941 346</i>	<i>864 215</i>	<i>894 616</i>	<i>811 327</i>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Andelar i koncernföretag	16	0	0	16 376	16 376
Aktier och andelar i andra företag	17	499	658	499	658
Fordring hos koncernföretag		0	0	39 150	39 150
Andra långfristiga fordringar	18	3 467	4 073	3 467	4 073
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3966</i>	<i>4730</i>	<i>59 492</i>	<i>60 256</i>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
VARULAGER					
Råvaror och förnödenheter		960	847	960	847
Pågående arbeten för annans räkning		42	3 220	42	3 220
<i>Summa varulager</i>		<i>1 003</i>	<i>4 067</i>	<i>1 003</i>	<i>4 067</i>
KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Hyses- och kundfordringar	19	10 990	20 558	10 921	20 521
Fordringar hos koncernföretag		0	0	1239	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 401	1 213	3 601	1 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5 355	6 833	5 306	6 780
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>17 747</i>	<i>28 604</i>	<i>21 068</i>	<i>28 444</i>
Kortfristiga placeringar		2 526	2 210	2 526	2 210
Kassa och bank	21	9 015	772	39	7
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>30 291</i>	<i>35 652</i>	<i>24 636</i>	<i>34 728</i>
SUMMA TILLGÅNGAR		975 602	904 598	978 744	906 310

		KONCERN		MODERBOLAG	
EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2010	2009	2010	2009
EGET KAPITAL	22				
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		7 000	7 000	7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		36 301	36 500	27 243	27 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>43 301</i>	<i>43 500</i>	<i>34 243</i>	<i>34 243</i>
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserat resultat		39 100	32 493	41 047	35 597
Periodens resultat		622	6 696	107	4 698
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>39 720</i>	<i>39 189</i>	<i>41 154</i>	<i>40 295</i>
SUMMA EGET KAPITAL		83 023	82 689	75 397	74 538
OBESKATTADE RESERVER					
Periodiseringsfond	23	0	0	12 291	12 560
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Övriga skulder	24	415 540	316 258	415 540	316 258
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>415 540</i>	<i>316 258</i>	<i>415 540</i>	<i>316 258</i>
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		46 108	35 208	46 108	35 208
Skulder till koncernföretag		0	0	0	1 191
Skatteskulder		1 044	3 737	0	372
Övriga kortfristiga skulder	25	411 906	443 399	411 906	443 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	17 982	23 307	17 501	22 786
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>477 038</i>	<i>505 651</i>	<i>475 514</i>	<i>502 953</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		975 602	904 598	978 744	906 310
POSTER INOM LINJEN					
Ställda panter:		inga	inga	inga	inga
Ansvarsförbindelser: Fastigo		599	565	599	565
Brandförsäkringsvärde		Fullvärde	Fullvärde	Fullvärde	Fullvärde

Tilläggsupplysningar och noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av redovisning av uppskjuten skatt enligt BFNAR 2001:1 och är oförändrade i förhållande till föregående år.

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader – 50 år

Markanläggningar – 20 år

Inventarier – 5 år

NOT 2	HYRESINTÄKTER	KONCERN		MODERBOLAG	
		2010	2009	2010	2009
	Bostäder	171 392	155 902	164 126	148 672
	Lokaler	52 391	40 875	52 335	40 812
	Övrigt	2 420	2 381	2 405	2 367
	Summa	226 203	199 159	218 866	191 851
	AVGÅR OUTHYRDA OBJEKT				
	Avgår outhyrda objekt:				
	Bostäder	-1 850	-1 995	-1 764	-1 978
	Lokaler	-1 132	-1 027	-1 131	-1 020
	Övrigt	-210	-200	-203	-195
	Hysesrabatter	-14 219	-1 716	-14 216	-1 713
	Summa	-17 411	-4 939	-17 314	-4 907
	SUMMA HYRESINTÄKTER	208 792	194 220	201 551	186 945
NOT 3	ÖVR.FÖRVALTNINGSINTÄKTER				
	Ersättningar	318	246	318	246
	Sidointäkter	499	226	499	226
	Kundfakturerade kostnader	110	102	99	93
	Återvunna fordringar	73	62	73	62
	Försäljning värme, el och vatten	1 016	1 122	1 016	1 122
	Försäljning fastighetsskötsel	81	21	81	21
	Försäljning byggservice	3 309	3 766	3 309	3 766
	Försäljning verksamhetsservice	1 758	2 397	1 758	2 397
	Ersättning för försäkringsskador	2 399	1 789	2 399	1 789
	Vinst avyttring inventarie	2	44	2	44
	Vinst avyttring fastighet	1 410	468	0	468
	SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	10 974	10 242	9 552	10 233

		KONCERN		MODERBOLAG	
NOT 4	ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL	2010	2009	2010	2009
	Avtalad ersättning drift	56 173	49 792	56 173	49 792
	Fordran/skuld drift	1 000	408	1 000	408
	Nettoersättning drift	57 173	50 200	57 173	50 200
	Avtalad ersättning underhåll	21 662	13 226	21 662	13 226
	Fordran underhåll				
	Nettoersättning underhåll	21 662	13 226	21 332	13 226
	Fakturerad ersättning investeringsprojekt	38 215	58 260	38 215	58 260
	Nettoersättning investeringsprojekt	38 215	58 260	38 215	58 260
	Erh ersättning övrig verksamhet	0	4 112	4 867	9 036
	Nettoersättning övrig verksamhet	0	4 112	4 867	9 036
	SUMMA	117 051	125 798	121 918	130 722
	SUMMA FORDRAN FÖRVALTNING	1000	408	1000	408
NOT 5	DRIFTSKOSTNADER				
	Reparationer/fastighetsskötsel	-27 342	-19 827	-27 342	-19 827
	Taxebundna kostnader	-43 445	-40 221	-43 445	-40 221
	Uppvärmning	-38 664	-31 239	-38 664	-31 239
	Personalkostnader	-37 563	-33 297	-37 563	-33 297
	Övriga driftskostnader	-24 537	-24 105	-24 478	-24 023
	SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-171 550	-148 690	-171 492	-148 607
NOT 6	PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER				
	Medelantantalet anställda och fördelning på män och kvinnor				
	Antal anställda (=årsarbeten)	102,2	91,2	102,2	91,2
	varav män	89%	87%	89%	87%
	Antal styrelseledamöten och VD	8	8	8	8
	varav män	75%	75%	75%	75%
UPPGIFT OM SJUKFRÅNVARO					
	Total sjukfrånvaro	1,8%	2,7%	1,8%	2,7%
	- långtidssjukfrånvaro	0,4%	1,0 %	0,4%	1,0%
	- sjukfrånvaro för män	1,9%	3,0%	1,9%	3,0%
	- sjukfrånvaro för kvinnor	0,9%	1,0%	0,9%	1,0%
	- anställda 30-49 år	3,0%	2,8%	3%	2,8%
	- anställda 50 år -	1,3%	3,1%	1,3%	3,1%

	KONCERN		MODERBOLAG	
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	2010	2009	2010	2009
Löner och andra ersättningar	34 148	29 928	34 148	29 928
Sociala kostnader	11 263	9 851	11 263	9 851
Pensionskostnader	2 198	1 982	2 198	1 982
varav VD	301	297	301	297
Summa	47 609	41 761	47 609	41 761
LÖNER M.M. FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA				
Styrelse och VD	1 934	1 929	1 934	1 929
Övriga anställda	45 675	39 832	45 675	39 832
Summa	47 609	41 761	47 609	41 761
<i>Avser VD: Vid uppsägning från styrelsen gäller en uppsägningstid om 12 mån</i>				
NOT 7 ERSÄTTNING TILL REVISORER				
- Revision KPMG	131	89	131	89
- Konsultation KPMG	11	100	11	100
Lekmannarevisorer - Revision	222	222	222	222
NOT 8 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
AO bostäder Underhåll	-42 938 -42 938	-43 419 -43 419	-42 938 -42 938	-43 419 -43 419
AO Kommunfastigheter Övrig verksamhet	-21 662 -1 006	-13 226 -727	-21 662 -1 006	-13 226 -727
SUMMA UNDERHÅLLSKOSTNADER	-65 606	-57 373	-65 606	-57 373

		KONCERN		MODERBOLAG	
NOT 9	AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR	2010	2009	2010	2009
	Planenliga avskrivningar				
	Byggnader	-22 475	-19 964	-21 468	-18 942
	Markanläggningar	-768	-748	-768	-748
	Förbättringsutg på annans fasitghet	0	0	0	0
	Inventarier	-1 462	-1 537	-1 462	-1 537
	Summa planenliga avskrivningar	-24 704	-22 249	-23 697	-21 227
	Nedskrivningar				
	Byggnader	0	-3 000	0	-3 000
	Markanläggningar	0	0	0	0
	Summa nedskrivningar	0	-3 000	0	-3 000
	S:A AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	-24 704	-25 249	-23 697	-24 227
NOT 10	BYGGNADER				
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 125 781	998 265	1 074 705	947 219
	Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-8 124	-8 124	-8 124	-8 124
	Nyanskaffningar under året	90 471	127 721	90 450	127 691
	Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	-2 718	0	-2 718	0
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-4 620	-205	0	-205
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 200 789	1 117 656	1 154 312	1 066 580
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-346 920	-327 083	-343 461	-324 647
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 475	-19 964	-21 468	-18 942
	Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och uttrangeringar	392	128	0	128
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-369 002	-346 920	-364 929	-343 461
	Ingeående ackumulerade nedskrivningar	-19 689	-16 689	-19 689	-16 689
	Årets nedskrivning	0	-3 000	0	-3 000
	Återförs: Ackumulerade nedskrivningar på försäljning och uttrangeringar	0	0	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 689	-19 689	-19 689	-19 689
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	812 098	751 049	769 694	703 431
	TAXERINGSVÄRDE	738 419	670 169	709 389	641 430
NOT 11	MARK				
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 576	68 094	75 305	62 823
	Nyanskaffningar under året	54	12 532	54	12 532
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-944	-50	0	-50
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 685	80 576	75 359	75 305
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	79 685	80 576	75 359	75 305
	TAXERINGSVÄRDE	175 563	149 353	168 773	142 677

		KONCERN		MODERBOLAG	
NOT 12	MARKANLÄGGNINGAR	2010	2009	2010	2009
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 879	16 879	16 879	16 879
	Nyanskaffningar under året	1 335	0	1 335	0
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0	0	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 214	16 879	18 214	16 879
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 174	-6 426	-7 174	-6 426
	Årets avskrivningar enligt plan	-768	-748	-768	-748
	Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0	0	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-7 942	-7 174	-7 942	-7 174
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875	-1 875	-1 875
	Årets nedskrivningar	0	0	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875	-1 875	-1 875
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	8 397	7 830	8 397	7 830
NOT 13	PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER				
	Ingående nedlagda kostnader	21 122	9 080	21 122	9 080
	Under perioden nedlagda kostnader	113 870	67 883	113 870	67 883
	Under perioden genomförda omfördelningar	-98 765	-55 842	-98 765	-55 842
	UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	36 226	21 122	36 226	21 122
NOT 14	FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET				
	Ingående ack anskaffningsvärde	1 452	1 452	1 452	1 452
	Nyanskaffningar under året	0	0	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 452	1 452	1 452	1 452
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 452	-1 452	-1 452	-1 452
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 452	-1 452	-1 452	-1 452
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE				
NO 15	INVENTARIER				
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 555	30 620	31 555	30 620
	Nyanskaffningar under året	2 762	1 154	2 762	1 154
	Försäljningar och uttrangeringar	-71	-219	-71	-219
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 245	31 555	34 245	31 555
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 916	-26 581	-27 916	-26 581
	Försäljningar och uttrangeringar	71	202	71	202
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 462	-1 537	-1 462	-1 537
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 306	-27 916	-29 306	-27 916
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	4 939	3 639	4 939	3 639

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

<i>Namn</i>	<i>Organisationsnummer</i>	<i>Säte</i>	<i>Kapitalandel</i>
Kvällinge Fastighets AB	556705-2609	Västervik	100%

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2010	2009	2010	2009
NOT 17 AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG				
Ingående anskaffningsvärde	658	842	658	842
Årets förändringar				
Avgående värdepapper	-159	-184	-159	-184
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	499	658	499	658
NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR				
Reversfordringar	0	30	0	30
Investeringsmoms	4 043	4 627	4 043	4 627
varav kortfristig del	-575	-584	-575	-584
SUMMA	3 467	4 073	3 467	4 073
NOT 19 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR				
Hysesfordringar	236	547	167	511
Kundfordringar	10 754	20 010	10 754	20 010
SUMMA	10 990	20 558	10 921	20 521
NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalda kostnader:				
Förutbetalda försäkringspremier	817	798	768	743
Övriga förutbetalda kostnader	170	0	170	0
Upplupna intäkter:				
Övriga upplupna intäkter	4 369	6 036	4 369	6 036
SUMMA	5 355	6 833	5 306	6 780
NOT 21 KASSA OCH BANK				
Kassa	34	3	34	3
Bank, plusgiro	8 980	769	4	4
SUMMA	9 015	772	39	7

NOT 22 FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

KONCERN	<i>Aktiekapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fria reserver</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	7 000	36 500	39 189	82 689
Utdelning			-287	-287
Omfördelning		-199	199	0
Årets resultat			622	622
Belopp vid årets utgång	7 000	36 301	39 721	83 022
MODERBOLAG	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	7 000	27 243	40 295	74 538
Koncernbidrag			1 410	1 410
Skatteeffekt koncernbidrag			-371	-371
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämma				
Utdelning			-287	-287
Årets resultat			107	107
Belopp vid årets utgång	7 000	27 243	41 154	75 397

KONCERN**MODERBOLAG**

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER	2010	2009	2010	2009
Periodiseringfond tax 2006			0	89
Periodiseringfond tax 2007			3 179	3 359
Periodiseringfond tax 2008			2 480	2 480
Periodiseringfond tax 2009			2 811	2 811
Periodiseringfond tax 2010			3 821	3 821
SUMMA			12 291	12 560
NOT 24 ÖVRIGA SKULDER				
Skulder som förfaller inom:				
1-5 år	402 349	150 599	402 349	150 599
>5 år	13 192	165 659	13 192	165 659
SUMMA	415 540	316 258	415 540	316 258
NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Övriga kortfristiga skulder	2 961	6 662	2 961	6 658
Skuld till koncernkonto	408 945	436 737	408 945	436 737
SUMMA	411 906	443 399	411 906	443 396
NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupna kostnader:				
Löneskuld inkl sociala avgifter	4 516	4 673	4 516	4 673
Upplupen kostnadsränta	0	566	0	566
Övriga upplupna kostnader	2 111	1 581	2 111	1 581
Förutbetalda intäkter:				
Förutbetalda hyror och avgifter	11 354	10 708	10 874	10 189
Övriga upplupna intäkter	0	5 778	0	5 778
SUMMA	17 981	23 306	17 501	22 786

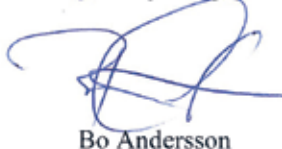
Kassaflödesanalys

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	KONCERN		MODERBOLAG	
	2010	2009	2010	2009
Resultat efter finansiella poster	705	10 320	-379	10 646
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	24 704	25 249	23 697	24 227
Reavinst som belastat resultatet	-1 410	-512	0	-512
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	0	1	0	3
	23 999	35 058	23 318	34 364
Utbetald inkomstskatt	-83	-3 625	-154	-3 016
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	23 916	31 433	23 164	31 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	3 064	-3 217	3 064	-3 217
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	10 858	-18 713	7 376	-18 703
Ökning(-)/minskning(+) av rörelseskulder	-28 613	26 468	-27 439	26 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 225	35 971	6 165	35 716
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetalning för investering i fastigheter	-89 142	-140 253	-89 120	-140 223
Utbetalning för investering i pågående projekt	-15 104	-12 042	-15 104	-12 042
Utbetalning för investering i inventarier	-2 762	-1 154	-2 762	-1 154
Inbetalning från försäljning av fastigheter	6 583	600	0	600
Inbetalning från försäljning av inventarier	0	56	0	56
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	764	-3 848	764	-3 848
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 661	-156 641	-106 222	-156 611
Finansieringsverksamheten				
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	99 282	121 551	99 282	121 551
Erhållna koncernbidrag	0	0	1 410	0
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-287	-297	-287	-297
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	98 995	121 254	100 405	121 254
Årets kassaflöde	8 559	584	348	359
Likvida medel vid årets början	2 982	2 398	2 217	1 858
Likvida medel vid årets slut	11 541	2 982	2 565	2 217

Västervik den 4 mars 2011



Lars Björting, ordförande



Bo Andersson



Annkatrin Kreutz



Håkan Olovsson



Ingegerd Karlsson, vice ordförande



Jonas Jalkteg



Poul Larsen



Sven-Åke Lindberg, VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 27 april 2011



Erik Rollborn, auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Västerviks Bostads AB

Org nr 556050-3095

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Västerviks Bostads AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik den 27 april 2011

Erik Rollborn
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport bolag

Lekmannarevisorerna
Västerviks Bostads AB

Granskningsrapport för år 2010

Vi har granskat Västerviks Bostads AB (org.nr 556050-3095) verksamhet för år 2010. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömningen av väsentlighet och risk. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Vi har förlöpande under året tagit del av styrelsens protokoll för 2010 och vid månatliga möten informerats av auktoriserad revisor.

Vi har fått information av VD vid planerings- och informationsmöten.

Vi har deltagit vid slutrevisionsmöte tillsammans med auktoriserad revisor och detta har givit oss en god uppfattning om bolagets skötsel och verksamhet.

Vid särskild granskning har vi funnit att bolagets efterlevnad av LOU (lagen om offentlig upphandling) varit bristfällig och behöver åtgärdas.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Västervik den 19 april 2011


Inger Wiman
Lekmannarevisor


Bertil Lycke
Lekmannarevisor


Pehr-Evald Axelsson
Lekmannarevisor


Lars-Erik Cederlöf
Lekmannarevisor


Lennart Fredriksson
Lekmannarevisor


Bert Green
Lekmannarevisor


Lennart Petersson
Lekmannarevisor

Nyckeltalsammansättning

NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET	2010	2009	2008	2007	2006
Omsättning Mkr	337	330	291	298	302
Direktavkastning inkl räntebidrag %	6,8	7,7	9,4	8,3	10,9
OPERATIVA NYCKELTAL					
Driftskostnader, kr/m ²	443	401	395	380	381
Underhållskostnader, kr/m ²	177	197	181	149	164
Fastighetsskatt, kr /m ²	17	18	19	15	17
Summa	637	616	595	544	562
Rörelseintäkter, kr /m ²	891	911	909	817	907
Driftnetto, kr /m ² inkl räntebidrag	254	296	317	278	352
Driftnetto, kr /m ² exkl räntebidrag	253	275	315	274	346
Hyra bostäder, kr/m ²	834	822	798	780	772
Omflyttning %	18	21	21	21	19
NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING					
Uthyrningsgraf, bostäder %	98,4	98,1	98,4	97,8	95,8
Uthyrningsgrad, lokaler %	97,8	97,5	96,3	96,3	93,5
Räntetäckningsgrad %	196,61	277,03	233,72	218,7	307,1
Räntebidragsberoende %	0,2	0,3	0,3	0,5	0,9
Räntebidrag, kr/m ² BOA	1	2	3	4	7
NYCKELTAL FÖR KAPITAL					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m ²	3 720	3 831	3 394	3 363	3 244
Soliditet %	8,51	9,14	10,17	9,10	8,62
Kassaflöde, Mkr	25,41	35,57	32,43	31,7	47,7
ÖVRIGT					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 087	3 080	2 843	2 863	2 870
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	241 993	219 919	213 037	216 778	220 628
Genomsnittlig area (BOA)	193 486	185 708	185 367	186 743	189 240

NYCKELTALSDEFINITIONER

DRIFTNETTO

Rörelseintäkter inkl resp exkl räntebidrag - driftkostnader - underhåll

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftnetto inkl räntebidrag / räntekostnader

RÄNTEBIDRAGSBEROENDE

Räntebidrag i förhållande till bostadsintäkter + räntebidrag.

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto exkl resp inkl räntebidrag i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

BELÄNINGSGRAD BOKFÖRDA FASTIGHETSVÄRDEN

Summa fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

SOLIDITET

Eget kapital + 73,7 % av obeskattade reserver i förhållande till balansslutningen

KASSAFLÖDE

Resultat efter finansiella poster + avskrivningar

UTHYRNINGSGRAD

Debiterad hyra i förhållande till bruttohyra

Operativa nyckeltal och nyckeltal för riskbedömning avser egna fastigheter.

Fastighetsbestånd

2010/12/31

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGN-ÅR
VÄSTERVIK			
Sandholmen 8	Östersjöv 78, Långskärsög 4	1957	1994
Johannesberg 2	Tre Bröders väg 1-7	1988-89	
Lilla Ringholmen, Borgö 1 -3	Joh.bergsv 1-13,2-6, Lindög, Lysingsv.	1949-55	1986-87
Kornet, Musköten m. fl.	Markög. 1 -28, Skytteg.	1968-70	1993-94
Kolven	Vapengränd	1972	1993
Skolpaviljong, Gymnasiet	Östersjövägen	2007	
Låringen 19, 24, Ludvigb 5, 10	Midgård 1-9	1961-65	1995-99
Låringen 19	Fredsgatan	2010	
Ludvigsborg 11	Esplanaden 20	1982	
Göken 2	Södra Grängsgatan 14	1992	
Ludvigsborg 7. 12	Esplanaden 18 A-B	1981-82	
Kompassen 9	Odengatan 4-6, Styrmansgatan 3	1953	1997
Ankaret 3	Hallströmsgatan 6	1929	
Templet 4	Sturegatan 4	1 929	
Motorn 9	Sturegatan 5	1929	
Propellern 19	Cederflychtsgatan 3	2008	
Smugglaren 3	Strandvägen 1 B	1987	
Trakteraren 18	Kvarngatan 7-13	1960	1994
Gasten 5	Gösta Bernh.g. 1-3, Gr. Gränd 1, 3	1993	
Bryggaren 24	Vårdträdsplan/Båtsmansgatan	1959	1993
Bryggaren 23	Spötorget	1963	1997-01
Prosten 10	V:a kyrkogatan 16 A-D, Fabriksgatan 17	2010	
Prosten 18	Fabriksgatan 19	1958	
Kommunustern 10, Tunnbindaren 5	Hospitalsgatan 9	1961	
Slipen 1	Södra Varvsgatan 31, Stationsgatn 1	1939	
Tjuren 2	Allen 13-25	1981-82	
Tjuren 14	Fridsborgsgatan 36-46	1990	
Tjuren 15	Fridsborgsgatan 48	1990	
Renen4	Fikjoarjsvögeb 16	1987	
Renen 5	Folkparksvägen 18	1987	
Oxen 42	Rosenhillsv. 10/Blomsterg. 7	1986	
Ringblomman 7	Fabriksgatan 24	1992	
Lien 21	Ekbacksgatan 28-30	1990	
Lien 3, 4, 7	Arabievägen 3, 9, 11	1942-46	1971-73
Syrenen 1	Fabriksgatan 21	2010	
Vidjan 19	Kristinebergsgatan 20	1957	
Vallmon 31-32	Viborgsgatan 5-29, 2-24	1972	
Vallmon 47	S:ta Gertruds väg, Nedre Norrbackag. 2	1956	1988
Vallmon 7	Nedre Norrbackagatan 1	1978	
Vallmon 10	Nedre Norrtullsgatan 4	1939	
Topasen 1	Königsmarksgatan 20	1964	
Mimer 2	Store Trädgårdsgatan 37B	1998	
Nätet 1, 144, 145+ 128	Långrevsgatan 1-73, 2-44	1972-75	1993-96
Homman 1	Laxgatan 2	1981	
Isräfflan 2	Jurastigen 1	1991	
Residenset 26	Kvarngatan 8-10	1992	
Klyvaren 6*	S:a Järnvägsgatan 19		1940
Kapellet 5*	Nygatan 4	1929	
Rosen 9*	Allén 20	1929	
Grenadjären 21*	S:t Trädgårdsgatan 43	1952	
Bärnstenen 11*	Örngatan 20	1929	
Bärnstenen 10*	Örngatan 18	1929	
Bärnstenen 9*	Örngatan 16	1929	
Agaten 10*	Örngatan 12	1929	
Kalkalgen 1*	Kalkstigen 1-19	1992	

SUMMA VÄSTERVIK

*ägs av Kvällinge Fastighets AB

1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	GAR ANTAL	BOA + LOA
		28	3	8	39	3317			25	3 317
	46	6	26		78	5 597	1	100	18	5 697
16	86	44	12	2	160	10 259	19	1 578	13	11 837
58	101	99	35		293	22 152	6	896	104	23 048
42	9				51	2 222	5	366		2 588
							1	443		443
91	236	144	31		502	31 265	19	1 425	96	32 690
		16	4		20	1 684				1 684
	14	3			17	1 109	4	329		1 438
	9	3			12	849	1	64		913
							2	1 040		1 040
5	8				13	547	1	309		856
	2			2	4	348				348
1	1		2		4	288			1	288
2	2	3			7	458				458
			4		4	440				440
	12	7	5		24	1 796	2	206	12	2 002
7	4	4	4	1	20	1 473	5	969	10	2 442
1	16	20	4		41	2 942			43	2 942
	2		3	1	6	534	3	311		845
							10	5 210	43	5 210
	3	2			5	350				350
33	2				35	1 414	1	2 030		3 444
16					16	278	1	3 220		3 498
8	8	9	1	2	28	2 109	1	98	15	2 207
	47	18	13		78	5 349	3	1 075		6 424
	6				6	348				348
	4				4	288	1	93		381
	4				4	256				256
	2		2		4	328				328
	2		2		4	328				328
	4				4	264	1	77		341
1	4				5	334	1	93		427
17	4				21	717	1	105		822
							1	3 466		3 466
							6	3 832		3 832
22	72	68			162	10 016	10	91	32	9 963
3	14	15	2	2	36	2 338			5	2 338
5	6		5		16	1 114	2	66		1 180
	3	2	1		6	458			3	458
45	8				53	2 042	9	676		2 718
64					64	1 990	1	2 084		4 074
51	137	168	33		389	26 120	25	2 550	40	28 670
										0
							2	1 140	1	1 140
							8	4 735		4 735
1	3	3			7	420				420
	4	3			7	528				528
		6			6	470				470
	4	4			8	504	2	27	4	531
	1	5			6	430				430
2		1	3		6	474	4	62		536
	1	5			6	450	1	92	2	542
1	4	2			7	434				434
	24	24			48	3 312				3 312
492	919	712	195	18	2 336	105 743	160	38 858	467	189 457

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGN-ÅR
HJORTED			
Nynäs 1:3	Falsterbovägen 2	1963	
Nynäs 1:54	Oskarshamnsvägen 10	1954	
SUMMA HJORTED			
ANKARSRUM			
Ankarsrum 1:208	Tjädersv. 2-6	1963-68	
Ankarsrum 1:133	Axsjöv. 2-6, Vikingv. 1-3	1950	1992
Ankarsrum 1:223 A	Kungsv. 33	1972, 1981	2009
Ankarsrum 1:223 B	Kungsv. 57		
Ankarsrum 1:250, 261, 256	Rådjursstigen 12, Hjortstigen 1, 3, 2	1970	2000
SUMMA ANKARSRUM			
GAMLEBY			
Väven 2	Prästgårdshöjden 1-11	1972	
Diakonen 1	Årnebergsgatan 4	1982	
Linnéan 7	Fasanvägen 2-6	1953-54	1990-91
Vattumannen 2	Trädgårdsgatan 4	1962	
Katedern 5	Bondevägen 2	1960	
Linjalen 1	Åbyhöjden 1-7	1964-67	
Ullevi 8:10	Linnéavägen 2	1989	
Väven 1	Årnebergsgatan 8	1989	
Kardan 1	Åbyvägen 1	1989	
Vävsleden 1	Vetevägen 10	1990	
Vattumannen 3	Kyrkstigen 4	1990	
Vitsippan 3	Tjustvägen 22 B	1990	
Laxen 17	Hagnäsvägen 21	1959	
SUMMA GAMLEBY			
ÖVERUM			
Överum 2:69, 11:8, 2:77	Bruksg. 11, 13; Prästgårdsg. 1, 5	1955-67	
Överum 1:9	Prästgatan 3	1929	
SUMMA ÖVERUM			
EDSBRUK			
Hasselö 3:8	Hagaslätt, Hasselö		
Ed 10:6	Rävkullegatan 2	1968	2008
SUMMA EDSBRUK			
SUMMA TOTALT I DRIFT			
FASTIGHETER TAGNA UR DRIFT			
Ankarsrum 1:211	Tjädersvägen 8		
Överum 1:271	Vallongatan 9		
ÖBEBYGGDA FASTIGHETER			
Ankarsrum 1:128	Tjustvägen 2, Ankarsrum		
Ankarsrum 1:160, 1:161	Axhultsvägen 1 A-B, Ankarsrum		
Ankarsrum 1:96, 1:134	Tjustvägen 11-17		
Fiskarna 8	Slånårsstigen 3, Gamleby		
Överum 11:3	Svenskbackevägen 6		
Överum 2:38	Svedjevägen 2, Överum		
Överum 2:88	Svedjevägen 8-10, Överum		
Överum 1:258	Vallongatan 11		
Edsbruk 1:7	Tjustvägen, Edsbruk		

1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	GAR ANTAL	BOA + LOA
29					29	652	1	2 000		2 652
20					20	826	1	1 170		1 996
49					49	1478	2	3 170		4 648
14	18	8	2		42	2 477	2	55	21	2 532
	20				20	1 140	8	115		1 255
	25				25	1 047	2	1 118	11	2 165
	8	8			16	1 144		1 144		
	10	12			22	1 646	1	15		1 661
39	56	28	2		125	7 454	13	1 303	32	8 757
14	64	48	14		140	9 784	11	84	58	9 868
	18				18	1 110				1 110
15	21	15			51	3 084	3	119	12	3 203
7	3				10	438	1	38		476
8	14	6	2		30	1 767	10	1 068		2 835
60	76	45	9		190	11 534	18	514	29	12 048
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
41					41	781	1	2 020		2 801
145	220	114	25		504	30 226	50	4 401	99	34 627
10	26	11			47	2 705	7	1 063		3 768
		2			2	215				215
10	26	13			49	2 920	7	1 063		3 983
24					24	819	1	1 400		2 219
24					24	819	1	1 400		2 219
759	1 221	867	22	18	3 087	193 640	233	50 195	598	543 691
759	1 221	867	22	18	3 087	193 640	233	50 195	598	543 691
	12					760				760



Spötorget 1 Box 502, 593 25 Västervik
TEL 0490-25 72 00 FAX 0490-25 72 01
www.bostadsbolaget.vastervik.se