



# Årsredovisning 2013

Västerviks Bostads AB

Omslagsbilden visar Annagårdens interiör  
Foto: Fredérick Lindström  
Text, grafik och layout: Anna Norén

4	VD-ORD
6	ORGANISATION & STYRNING
8	LÅNGSIKTIGA MÅL
10	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
17	RESULTATRÄKNING
18	BALANSRÄKNING
20	KASSAFLÖDESANALYS
21	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER
31	NYCKELTAL
32	UNDERSKRIFTER
33	REVISIONSBERÄTTELSE
34	GRANSKNINGSRAPPORT
36	FASTIGHETSBESTÅND

# Bostadsbolaget förnyar sig

**Nya spännande verksamhetsgrenar, nya boendeformer och många nya medarbetare – 2013 var verkligen ett förnyelsens år för Bostadsbolaget.**

Bostadsbolaget har under året lanserat två nya boendeformer i Västervik - trygghetsboende och studentboende. Studentboendet, som inrymts i den ena fastigheten på Annagården, kom till i samarbete med Linnéuniversitet och Campus Västervik och bebos just nu av sjuksköterskestudenter som gör praktik på sjukhuset. Kommunens första trygghetsboende bygger bolaget på Rosavilla och det invigs till hösten. Eftersom efterfrågan på den här boendeformen är stor beslutades om ett trygghetsboende på Midgård också. Det är tydligt att den här typen av boende för äldre där friheten i en egen lägenhet kombineras med gemenskap och service har framtiden för sig.

När kommunens kultur- och fritidsförvaltning avvecklades fick Bostadsbolaget i uppdrag att ta över driften av flera av kommunens stora idrottsanläggningar samt Västerviks Teater och Konferens i Bryggaren. Det har ställt nya krav på bolaget, personal har inrangerats och nya duktiga medarbetare har anställts. Uppdraget är att utveckla verksamheterna och nå positiva ekonomiska resultat och på köpet har vi fått kunskaper inom så skilda områden som klorering av bassängvatten, ljud- och ljusanläggningar och evenemangsförsäljning.

Bolaget har också anställt många yngre medarbetare under året, både för att verksamheten växt och breddats och för att bolaget står inför ett generationsskifte. Många kunniga och trogna medarbetare har gått i pension under året och ännu fler kommer att gå i pension under 2014.

Bostadsbolagets ekonomiska resultat förbättrades under året - med en omsättning på 412 miljoner kronor når vi ett resultat om tio miljoner kronor

och bolaget konsolideras. Bolaget har gjort stora satsningar på underhåll och har arbetat vidare för att anpassa fastigheterna så att de fungerar för äldre och personer med funktionsnedsättning.

Uthyrningsgraden var mycket god under året även om den minskat något jämfört med rekordåren 2011 och 2012. Efterfrågan på bostäder var inte riktigt lika stor som tidigare men trycket på trygghetsboenden och centrala bostäder var mycket starkt.

## **Framtiden**

Bostadsbolaget räknar med att efterfrågan på bostäder kommer att vara svagare än den varit de senaste åren. Arbetet med att utveckla boenden och boendeformer som attraherar kunder samt förädla bolagets fastigheter för att göra dem tillgängliga för alla kommer att fortsätta.

Eftersom bolaget är mitt inne i ett generationsskifte fortsätter rekryteringen av medarbetare. Det medför också att vi kommer att lägga in en extra växel i vårt redan omfattande arbete med kompetensutveckling.

Bostadsbolaget kommer att satsa hårt på fler helt nöjda kunder och på tydlig marknadsföring.



Sven-Åke Lindberg  
VD Västerviks Bostads AB



# Organisation och styrning

## Styrelsen och vd för Västerviks Bostads AB (556050-3095) får härmed avge nedanstående berättelse rörande 2013 års verksamhet

### STYRNING

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Västerviks Kommuns Förvaltnings AB, 556528-1416. Västerviks kommuns Förvaltnings AB utser ombud som har att företräda ägaren på bolagsstämman.

Enligt ägardirektivet ska bolaget främja bostadsförsörjningen i och inflyttningen till Västerviks kommun bland annat genom att erbjuda väl underhållna lägenheter med konkurrenskraftiga hyror, att arbeta med boinflytande för hyresgästerna och att bygga trygghetsboenden. Ägardirektivet anger också att Bostadsbolaget ska eftersträva en genomsnittlig avkastning på totalt kapital om motsvarande lägst 4.6 procent. Kraven i ägardirektivet är uppfyllda.

Bolagets styrelse väljs i sin helhet av kommunfullmäktige. Bolaget har också två personalrepresentanter med i styrelsen. Ordförande i Bostadsbolagets styrelse avled under året och Ingegerd Karlsson utsågs till t.f. ordförande till dess att Bo Andersson valdes till ordförande i december.

Sven-Åke Lindberg var bolagets VD under året.

### REGLER FÖR KOMMUNALA BOSTADSBOLAG

Allmännyttiga bostadsföretag verkar på marknaden som vilket annat bostadsföretag som helst utan skattelättnader eller andra förmåner. Verksamheten ska bedrivas affärsmässigt och ägaren ska få utdelning med en procent över statslåneräntan på insatt kapital. Bolaget delade ut 176 400 kronor till ägaren 2013.

### ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Bolaget är anslutet till SABO (Sveriges allmän-

nyttiga Bostadsföretag), en intresseorganisation för kommunägda bostadsföretag. Bolaget är också medlem av arbetsgivarorganisationen Fastigo.

### FINANSPOLICY

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

### NY REDOVISNINGSPRINCIP (K3)

Bokföringsnämnden har beslutat om nya redovisningsregler från 2014. Den största förändringen för Bostadsbolaget är kravet på komponentavskrivning för fastigheter. K3 kommer att påverka rörelsens resultat och avskrivningar.

### STYRELSEN

Lars Björling, ordf. (M) (avliden)  
Bo Andersson, ordf. (M)  
Ingegerd Karlsson, v. ordf. (S)  
Håkan Olovsson (C)  
Otto Jacobsson (C)  
Björn Holgersson (FP)  
Poul Larsen (S)  
Ann-Katrin Kreutz (S)  
Kajsa Andersson (S)  
Jon Sjölander (M)

### Personalrepresentanter

Jonas Ålstam, Vision  
Tomas Sundell, Kommunal

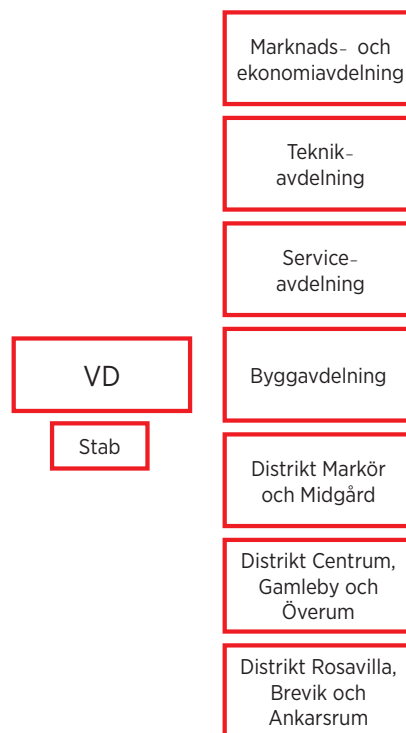
Vi skall erbjuda tryggt, tillgängligt och attraktivt boende, lokaler och samhällsservice med hög kvalitet i Västerviks kommun

Bostadsbolagets affärsidé

I vår tillväxtkommun är Bostadsbolaget det naturliga valet för boende och verksamhetsutövare

Bostadsbolagets vision

Styrelse



Hyresgäster

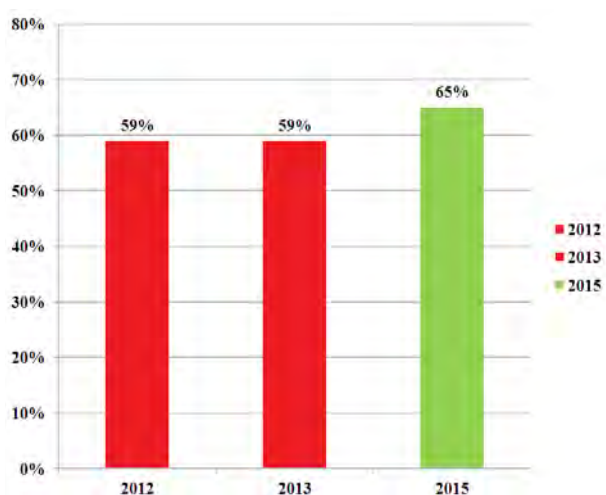


BOSTADSBOLAGETS STYRELSE

## Långsiktiga mål

Bostadsbolaget arbetar mot långsiktiga mål med fokus på kundnöjdhet och affärsmässighet. Målen ska vara uppfyllda innan utgången av 2015.

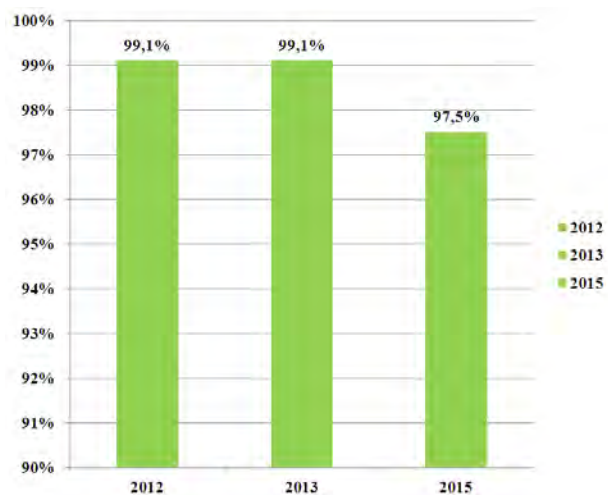
Andelen tillgängliga lägenheter ska vara 65 procent.



Målet är inte uppfyllt. Omkring 59 procent av bolagets lägenheter var tillgängliga för alla 2013.

Att bygga så att alla kan bo i bolagets fastigheter är en viktig framtidsfråga. Den viktigaste åtgärden för tillgänglighet är att bygga hissar och det har vi gjort på Åbyhöjden i år. Genom fortsatt hissbyggande kommer målet att nås.

En ekonomisk uthyrningsgrad för bostäder om 97,5 procent.



Målet är uppfyllt. Årets siffra var 99,1 procent.

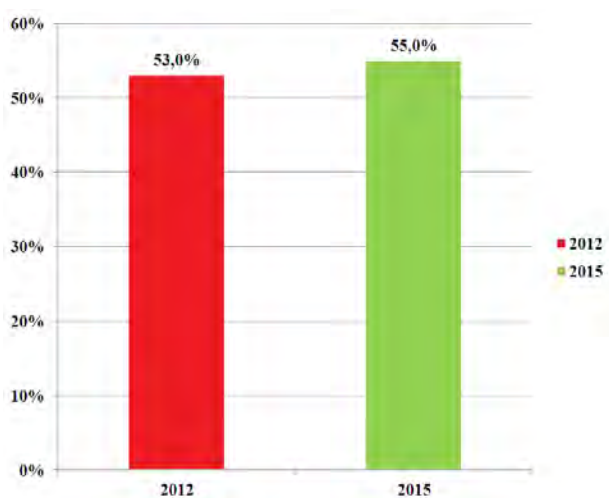
Den ekonomiska uthyrningsgraden kan aldrig bli hundra procent eftersom en del av intäkterna går tillbaka till hyresgästerna i form av trohetsrabatter.



Driftnetto minus underhåll ska vara minst 500 kronor per m<sup>2</sup>.

Målet är uppfyllt.

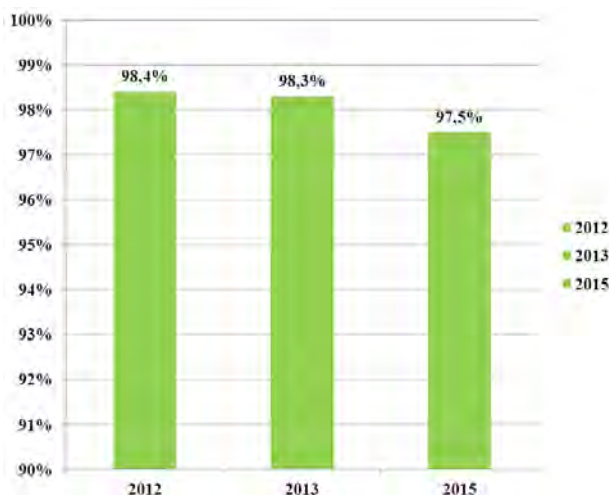
Andelen helnöjda kunder ska vara 55 procent.



Målet är inte uppfyllt. Andelen helt nöjda kunder var 53 procent vid vår senaste mätning 2012. Nästa mätning ska göras 2014.

Bostadsbolaget nöjer sig inte med mindre än att hyresgästerna ger högsta betyg. Vägen dit handlar om bemötande, service och kompetens. Jämförelser med andra likvärdiga bostadsbolag visar att bolaget har mycket nöjda och lojala hyresgäster.

En uthyrningsgrad räknad i yta för lokaler om 97,5 procent.



Målet är uppfyllt. Uthyrningsgraden i januari 2014 var 98,3 procent mätt i yta.

Bostadsbolaget har fokus på att hitta kommersiella aktörer som kan utveckla stadskärnan genom sin etablering.

# Förvaltningsberättelse

Bostadsbolaget är uppdelat i två affärsområden – ägda fastigheter och sålda tjänster. Affärsområdet ägda fastigheter omfattar 3 115 bostadslägenheter och 245 lokaler. Det andra affärsområdet består huvudsakligen av förvaltning av verksamhetslokaler åt TjustFastigheter AB och åt kommunen. Huvuddelen av de förvaltade lokalerna är skolor och förskolor.

## ÄGDA BOSTÄDER

Bostadsbolaget äger 3 115 bostadslägenheter. Målsättningen är att tillhandahålla tryggt och bekvämt boende som passar i livets alla olika faser. Bostadsbolaget äger fastigheter i centralorten Västervik och i Gamleby, Ankarsrum och Överum. Vi äger också äldreboenden på flera orter i kommunen.

## Uthyrning och omflyttning

Bostadsbolaget har haft en mycket god uthyrningsgrad under året men upplevt att det blivit något kärvare att hyra ut än året innan. Bolaget har haft en del lediga lägenheter, framför allt i Gamleby och i Ankarsrum och uthyrningsgraden har legat på 99,1 för 2013. Många lägenheter byter hyresgäst under ett år och 2013 rörde omflyttningen 15,6 procent av lägenheterna.

Allt fler söker bostad hos oss. Efterfrågan ökar ständigt och störst är den i Västervik. Från den dagen en lägenhet blir uppsagd till dess att ett hyreskontrakt tecknats med en ny hyresgäst tar det i snitt 15 dagar. I december 2013 stod drygt 3 000 människor i kö för att få en lägenhet hos Bostadsbolaget.

## Tillgänglighet

Med tillgängliga lägenheter menas lägenheter som är anpassade så att också den som till exempel är rullstolsburen ska kunna bo i den. Bolaget har under flera år haft fokus på tillgänglighetsfrågor. Utgångspunkt är att de flesta människor vill bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt. Det finns en efterfrågan

på tillgängliga bostäder idag och bedömningen är att den efterfrågan kommer att öka i framtiden.

I år har vi byggt hissar på Åbyhöjden.

## Trygghetsboende

Ett trygghetsboende innebär att hyresgästen har en egen lägenhet i ett hus som har gemensamma utrymmen och tillgång till personal.

Under året har Bostadsbolaget börjat bygga kommunens första trygghetsboende på Rosavilla. Efterfrågan på lägenheterna har varit stor och inflyttningen är planerad till oktober 2014. Bolaget har beslutat att också bygga ett trygghetsboendet på Midgård som ska inrymmas i en befintlig hyresfastighet. Ombyggnationen till trygghetsboende på Midgård beräknas komma igång efter sommaren.

## Annagårdens studentboende

Annagården består av två E-formade byggnader helt centralt i Västervik som fungerat som serviceboende. När Bostadsbolagets hyresgäst kommunen valde att lämna det ena huset anpassade vi det till studentboende. Lösningen är tillfällig och rummen hyrs i första hand ut till landstingets sjuksköterskepraktikanter.

## ÄGDA LOKALER

Bostadsbolagets äger 53 000 kvadratmeter lokalyta i framförallt centrala Västervik. Bryggaren vid Spötorget i Västervik, är den största fastigheten och den innehåller kontor, butikslokaler, bibliotek och Väs-

terviks Teater och Konferens med teatersalong och konferenslokaler.

Fokus under året har legat på stadskärnans utveckling. Uthyrningsgraden för lokaler är 98,3 procent mätt i uthyrd yta.

### INVESTERINGAR

Om- och påbyggnad av Rosavillas serviceboende till trygghetsboende.

Ombyggnation etapp 2 av Nynäsgården.

Färdigställande av Åbyhöjden 3 samt påbörjande av ombyggnaden av Åbyhöjden 4.

Färdigställande av ombyggnation av servicehuset Ekhamra i Överum

Ombyggnad av en del av Annagården till studentboende.

### PLANERAT UNDERHÅLL

Inom Markörområdet har stambyten och våtrumsreivering utförts.

Underhållsarbeten i samband med ombyggnation av Åbyhöjden 3 och 4.

Installation av ny pelletspanna på Edshöjden.

Underhållsarbeten utfördes i samband med ombyggnation av Nynäsgården.

Renovering av yttertak på Sandholmen

Renovering badrum samt stambyten på Tjadervägen 2-6

Underhållsinsatser har även utförts i samband med investeringsprojekten för Rosavilla.

Marksaneringar av PCB har färdigställts på Midgård med undantag av Midgård 1 som ska saneras i samband med ombyggnationen till trygghetsboende.

### PERSONAL

Under året har Bostadsbolaget tagit över driften av flera verksamheter från kommunen. I samband med det har personal inrangerats eller nyanstälts. Totalt har tio personer inrangerats eller anstälts för att arbeta med Västerviks Teater och Konferens och

idrottsanläggningarna Bökensved, Ishallen, Simhallen, Tjustvallen, Örbäcken och Karstorp.

I december 2013 var vi 125 anställda i bolaget.

En dryg tredjedel av våra anställda arbetar som fastighetsskötare på något av våra nio **driftkontor**. Driftkontoren är uppdelade i tre distrikt. Överum, Centrum i Västervik och två kontor i Gamleby utgör ett distrikt, Midgård och Markörgatan utgör det andra och Brevik, Rosavilla och Ankarsrum det tredje. Varje distrikt leds av en förvaltare.

Vår **tekniska avdelning** sysselsätter projektledare, ingenjörer, tekniker och arkitekter som arbetar med om- och nybyggnation samt underhåll av fastigheter.

Bolaget har egna hantverkare och fordonstekniker anställda på avdelningarna **Bygg** och **Service**. Den senare avdelningen har närmare koppling till Drift och är främst avsedd att användas för snabba korta jobb som fastighetsskötarna beställer. I Service ingår också bilverkstaden som servar kommunens alla fordon och redskap. Bygg anlitas främst av Teknikavdelningen i samband med större arbeten.

Avdelningen **Marknad och ekonomi** driver Bobutiken som ligger i en affärslokal i centrala Västervik. Avdelningen har också ansvar för ekonomi, marknadsföring, bosociala frågor, personaladministration, IT, lokaluthyrning och kommunikation.

### Personalpolitik

”Målmedvetna medarbetare med självförtroende och arbetsglädje” är företagets ledningsvision. Bolaget genomsyras av tanken på engagerat ledarskap och allas delaktighet. Arbetet är målstyrt så att goda resultat kan uppmärksammas och belönas. Friskvård är ett prioriterat område.

Att bolagets personalpolitik bär frukt framgår av den medarbetarenkät som alla anställda i kommunkoncernen ska svara på. I den senaste mätningen fick bolaget ett nöjd-medarbetar-index på 79 av 100.

### VÄSTERVIKS TEATER OCH KONFERENS

Bostadsbolaget har tagit över driften från kommunen av teater- och konferenslokalerna i Bryggarens bottenvåning. Uppdraget är att driva verksamheten affärsmässigt och bolaget har anställt en föreståndare/säljare som sköter den dagliga verksamheten tillsammans med två fastighetsskötare.

Västerviks Teater och Konferens har en egen grafisk profil och en egen hemsida.

### IDROTTSANLÄGGNINGAR

Från oktober tog Bostadsbolaget över driften av idrottsanläggningarna Bökensved, Ishallen, Simhallen, Tjustvallen, Blankaholms sporthall, Örbäcken, Ernebergs fotbollsplaner, Överums idrottsplats och sporthall samt Karstorp från kommunen.

### FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR

Bostadsfastigheten Ankaret 3 på Hallströmsgatan och en paviljong på Gymnasiet såldes under året.

### HYRESGÄSTER

Bostadsbolaget strävar efter att överträffa hyresgästernas förväntningar. Att bo hos Bostadsbolaget ska vara tryggt, bekvämt och prisvärt.

Kommunikationen med hyresgästerna är central. Bobutiken och Driftkontoren står för mycket av relationskapandet mellan bolaget och hyresgästerna. Olika evenemang som genomförs under året bidrar också till trivsel och gemenskap - både mellan grannarna och mellan hyresgäster och personal i bolaget. Årligen återkommande är *Terranovadagen* på Markörgatan och *Breviks marken* på Långrevsgatan. I år har Bostadsbolaget också ordnat *grillkväll* i Ankarsrum, Luciafirande på Midgård med eldshow och körsång samt varit utställare i samband med innebandyturneringen *Swedish Floorball open* och på *Seniordagarna* i Västervik. Våra hyresgäster har bjudits på *teatervandring*, *bandy*, *speedway* och *rabatterade priser på Cirkus Brazil Jack*. Ett knappt trettiotal hyresgäster som har bott hos Bostadsbolaget i femtio år eller mer bjöds på *lunch på Träffpunkt Tre Bröder*.

Bolaget driver Träffpunkt Tre bröder som är en

samlingslokal öppen för alla. Träffpunkten erbjuder hemlagad lunch, fika och aktiviteter som sällskapsspel, utflykter och pubkvällar.

Bostadsbolaget erbjuder också, tillsammans med kommunen, tjänsten Fixaren som är inrättad för att minska fallolyckor i hemmet. Den vänder sig till alla invånare i kommunen som har behov av hjälp med sådant som kan orsaka fallolyckor.

Som informationskanal mot hyresgästerna använder bolaget framför allt möten mellan hyresgästerna och vår personal samt skriftlig information i brevlådor och i trapphusen. Vi kommunicerar också via kundtidningen Bostadsbladet och hemsidan som i snitt hade 11 342 sidvisningar i månaden under 2013.

### BOSTADSHYROR

Bolaget träffade i februari 2013 en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyreshöjningar med 1.6 procent från 1 mars 2013. Den genomsnittliga bostadshyran var 884 kr/kvm vid årets utgång. Trohetsrabatt har betalats ut till 780 hyresgäster med en boendetid på mer än tio år. Knappt 300 hyresgäster har en boendetid på 25 år eller mer hos bolaget.

### FÖRVALTADE FASTIGHETER

Bostadsbolaget ansvarar mot ersättning för administration, ekonomi och teknisk förvaltning åt TjustFastigheter AB.

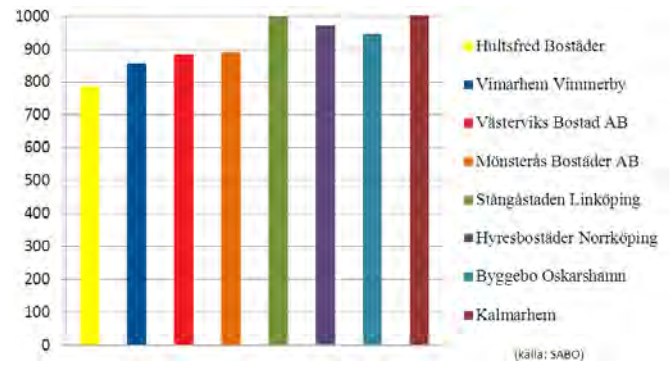
Uppdraget innebär att Bostadsbolaget ansvarar för både det kortsiktiga ekonomiska och tekniska resultatet av förvaltningen och den långsiktiga värdeutveckling av TjustFastigheters fastigheter som Bostadsbolaget kan påverka med förvaltningsmässiga åtgärder. Avtalet innebär också att Bostadsbolaget åtar sig att förbereda och genomföra ny-, om- och tillbyggnader efter särskild beställning av TjustFastigheter. Förvaltningsuppdraget omfattar också fastigheter som kommunen äger.

Under året har drift- och underhållsuppdrag på flera fastigheter tillkommit. Det handlar om flera stora idrottsanläggningar och Västerviks Teater och Konferens i fastigheten Bryggare.



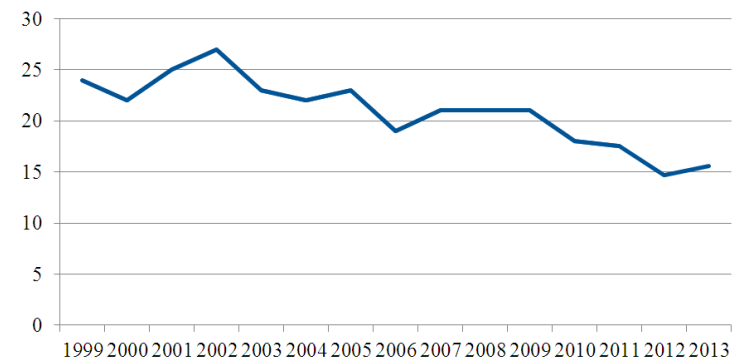
## Hyresnivåer

884 kr per kvm och år



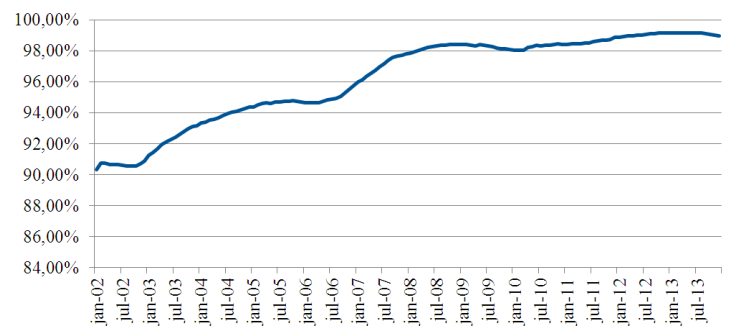
## Omflyttning

15.6 procent



## Uthyrningsgrad

99.1 procent



## UPPDRAG UNDER ÅRET

### Investeringar

Fortsatt byggnation av tillfälliga förskolelokaler på Ernebergsskolan, Gamleby.

Projektering av om- och tillbyggnad av Åbyängsskolan, Gamleby.

Rivning av byggnad på Ankarsrums högstadium.

Nybyggnation av förskola i Gamleby .

Ombyggnad av Fågelbärets förskola till undervisningslokaler (skola).

Ombyggnad av kv. Kålroten (f.d. Näktergalens förskola) till undervisningslokaler

Tillbyggnad av lokaler för Miljö & Energi på Bussen.

Nybyggnad av servicebyggnad vid Målserum återvinningsanläggning.

Ombyggnad av kv. Högaffeln 7 för ny hyresgäst.

Ombyggnad av kv. Bjälken 16 (Lucerna) för ny hyresgäst.

### Planerat underhåll

Stora saneringsinsatser för att få bort PCB i byggnad och mark.

Byte av fönster och värmesystemkomponenter samt fasadrenovering på Gymnasiet

Utvändig renovering av Båtsmansstugorna

Reparationer av tak och fasader samt invändiga underhållsarbeten på Ankarsrums skola

Delbyten av ventilationssystem samt yttre dagvattenkompletteringar på Bussen.

Byte av yttertak i Breviksskolan.

Förbättrande av utemiljön på förskolan Tallen.

Utförande av ny avloppsmarkbädd för Hasselö vandrarhem.

Byte av ställverk på Ludvigsborgsskolan.

Fasad och takrenoveringar på Edsbruks skola.

Underhållsarbeten i samband med ombyggnad av

Kustbevakningens lokal på Lucerna.

### FLERÅRSÖVERSIKT

I nyckeltalssammanställningen på sidan 31 finns en flerårsöversikt över bolagets ställning.

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst	56 751 784
Årets resultat	10 834 127
<b>SUMMA</b>	<b>67 585 911</b>

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

<b>Utdelning till aktieägaren</b>	<b>140 700</b>
<i>Vilket motsvarar 2,01 kr per aktie</i>	
<b>Balansera i ny räkning</b>	<b>67 445 211</b>
<b>SUMMA</b>	<b>67 585 911</b>



VÄSTERVIKS TEATER OCH KONFERENS



EKHAMRA





# Resultaträkning

för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31

Belopp i tusental kronor

	NOT	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2	249 371	239 527
Övriga förvaltningsintäkter	3	4 879	5 594
Ersättning från förvaltningsavtal	4	157 861	157 504
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10</b>	<b>412 111</b>	<b>402 624</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	5,6,7,10	-175 664	-168 246
Underhållskostnader	8	-74 373	-77 799
Kostnader förvaltningsprojekt		-68 911	-70 737
Fastighetsskatt		-3 927	-4 240
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-40 221	-38 082
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-363 097</b>	<b>-359 104</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>49 014</b>	<b>43 520</b>
<b>Resultat från finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga ränteintäkter		122	238
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader	10	-30 570	-30 062
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>18 566</b>	<b>13 696</b>
Förändring av periodiseringsfond		-4 575	-4 038
Uppskjuten skatt		1 719	0
Skatt på årets resultat		-4 876	-5 146
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>10 834</b>	<b>4 513</b>

# Balansräkning

per 2013-12-31

Belopp i tusental kronor

## TILLGÅNGAR

	NOT	2013	2012
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	893 684	871 376
Mark	12	81 465	81 791
Markanläggningar	13	7 511	8 193
Pågående ny- och ombyggnader	14	44 586	24 259
Förbättringsutgifter på annans fastighet	15	0	0
Inventarier	16	8 965	6 394
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 036 210</i>	<i>992 014</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i andra företag	17	665	575
Andra långfristiga fordringar	18	12 827	9 996
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>13 492</i>	<i>10 571</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 193	1 252
Pågående arbeten för annans räkning		107	756
<i>Summa varulager</i>		<i>1 301</i>	<i>2 008</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	19, 27	11 046	5 580
Övriga kortfristiga fordringar		6 475	16 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20, 27	5 330	4 989
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>22 851</i>	<i>27 288</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		<i>3 103</i>	<i>2 910</i>
<i>Kassa och bank</i>	21	<i>38</i>	<i>9</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 293</b>	<b>32 215</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 076 995</b>	<b>1 034 799</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	NOT	2013	2012
<b>Eget kapital</b>	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		27 243	27 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>34 243</i>	<i>34 243</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		56 752	52 415
Periodens resultat		10 834	4 513
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>67 586</i>	<i>56 928</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>101 829</b>	<b>91 171</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	23	22 648	18 073
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	24	863 952	849 193
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>863 952</b>	<b>849 193</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	27	37 530	39 341
Skatteskulder		3 661	4 064
Övriga kortfristiga skulder	25	6 876	6 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26, 27	40 498	26 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>88 566</b>	<b>76 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 076 995</b>	<b>1 034 799</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda panter		inga	inga
Ansvarsförbindelser: Fastigo		753	718
Brandförsäkringsvärde		Fullvärde	Fullvärde

# Kassaflödesanalys

	2013		2012	
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat efter finansiella poster	18 566		13 696	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	40 221		38 082	
Reavinst som ingår i resultatet	-1 339		-2 816	
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet				
Summa	57 448		48 962	
Utbetald inkomstskatt	-5 279		-5 146	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	52 169		43 816	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/minskning(+) av lager	704		-341	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	4 437		5 695	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	12 607		-9 500	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>69 917</b>	<b>69 917</b>	<b>39 670</b>	<b>39 670</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Utbetalning för investering i fastigheter	-62 913		-70 261	
Utbetalning för investering i pågående projekt	-20 327		-15 492	
Utbetalning för investering i inventarier	-4 937		-2 096	
Inbetalning från försäljning av fastigheter	4 635		6 378	
Inbetalning från försäljning av inventarier	466		140	
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	-1 202		466	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>84 278</b>	<b>84 278</b>	<b>-80 865</b>	<b>-80 865</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	14 759		36 200	
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-176		-250	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>14 583</b>	<b>14 583</b>	<b>35 950</b>	<b>35 950</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>222</b>		<b>-5 245</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 919</b>		<b>8 164</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 141</b>		<b>2 919</b>	

# Tilläggsupplysningar och noter

## NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tidigare år har inte reglerna om uppskjuten skatt enligt BFNAR 2001:1 använts. Från och med detta år tillämpas dessa regler och föregående år har justerats enligt de nya principerna.

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.

Bolaget vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i den takt arbetet utförs, i enlighet med BFNs huvudregel i BFNAR 2003:3. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

### Skatter

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Uppskjuten skatt beräknas utifrån den s.k. balansansatsen, vilket innebär att en jämförelse görs mellan redovisade och skattemässiga värden på bolagets tillgångar respektive skulder. Skillnaden mellan dessa värden multipliceras med aktuell skattesats, vilket ger beloppet för den uppskjutna skattefordringen/-skulden. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balans-

räkningen i den omfattning det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

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

### Varulager

Varulagret är värderat enligt lägsta värdets princip, det vill säga till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Vid bestämmande av anskaffningsvärdet är först-in-först-ut-principen tillämpad. Verkligt värde utgörs av beräknat försäljningsvärde med avdrag för beräknad försäljningskostnad. Kollektiv värdering är tillämpad för homogena varugrupper.

### Pågående arbeten

Bolaget vinstavräknar, i enlighet med BFNs huvudregel i BFNAR 2003:3, utförda tjänsteuppdrag med fast pris i takt med att arbetet utförs, s.k. successiv vinstavräkning. Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget.

	2013	2012
<b>NOT 2 HYRESINTÄKTER</b>		
Bostäder	184 105	179 280
Lokaler	66 658	60 611
Övrigt	2 620	2 602
<b>Summa</b>	<b>253 382</b>	<b>242 492</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-647	-199
Lokaler	-1 672	-700
Övrigt	-234	-223
Hysesrabatter	-1 458	-1 843
<b>Summa</b>	<b>-4 011</b>	<b>-2 966</b>
<b>SUMMA HYRESINTÄKTER</b>	<b>249 371</b>	<b>239 527</b>
<b>NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>		
Ersättningar	230	253
Sidointäkter	2 117	1 543
Kundfakturerade kostnader	148	125
Återvunna fordringar	71	94
Försäljning värme, el och vatten	382	763
Försäljning Västerviks Teater & Konferens	592	0
Vinst avyttring inventarier	325	139
Vinst avyttring fastighet	1 014	2 677
<b>SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>4 879</b>	<b>5 594</b>
<b>NOT 4 ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL</b>		
Avtalad ersättning drift	62 252	59 779
Fordran/skuld drift	-4 389	-3 970
Nettoersättning drift	57 863	55 809
Avtalad ersättning underhåll	24 155	26 004
Fordran underhåll	0	0
Nettoersättning underhåll	24 155	26 004
Fakturerad ersättning investeringsprojekt	63 451	66 671
Nettoersättning investeringsprojekt	63 451	66 671

	2013	2012
Fakturerad ersättning övrig förvaltning	12 391	9 019
<b>SUMMA</b>	<b>157 861</b>	<b>157 504</b>
<b>SUMMA FORDRAN FÖRVALTNING</b>	<b>-4 389</b>	<b>-3 970</b>
<b>NOT 5 DRIFTKOSTNADER</b>		
Reparationer/fastighetsskötsel	-20 978	-22 367
Taxebundna kostnader	-41 026	-41 188
Uppvärmning	-36 272	-34 646
Personalkostnader	-46 702	-43 094
Övriga driftskostnader	-30 687	-26 952
<b>SUMMA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>-175 664</b>	<b>-168 246</b>
<b>NOT 6 PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER</b>		
Antal anställda (= årsarbeten)	117,8	109,9
varav män	100 %	96 %
Antal styrelseledamöter och VD	10	10
varav män	70 %	70 %
<b>Uppgift om sjukfrånvaro</b>		
Total sjukfrånvaro	2,4 %	2,5 %
- långtidssjukfrånvaro	1,0 %	1,3 %
- sjukfrånvaro för män	2,6 %	2,7 %
- sjukfrånvaro för kvinnor	1,6 %	0,8 %
- anställda - 29 år	0,7 %	
- anställda 30 - 49 år	0,8 %	2,8 %
- anställda 50 år -	3,1 %	2,5 %
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	43 367	37 929
Sociala kostnader	14 195	12 933
Pensionskostnader	3 461	3 099
varav VD	449	334
<b>Summa löner, sociala kostnader, m.m.</b>	<b>61 023</b>	<b>53 960</b>

	2013	2012
<b>Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och andra anställda</b>		
Styrelse och VD	2 336	2 128
Övriga anställda	58 687	51 833
<b>Summa löner</b>	<b>61 023</b>	<b>53 960</b>
Avser VD: Vid uppsägning från styrelsen gäller en uppsägningstid om 18 mån		
<b>Not 7 ERSÄTTNING TILL REVISORER</b>		
- Revision		
KPMG	0	90
Ernst & Young	28	115
Deloitte	111	
- Konsultation		
KPMG	0	18
PWC	0	30
Lekmannarevisorer		
- Revision	223	245
<b>Not 8 UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>		
AO Ägda fastigheter	-49 976	-51 339
AO Förvaltade fastigheter	-24 155	-26 004
Övrig verksamhet	-242	-456
<b>SUMMA UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>	<b>-74 373</b>	<b>-77 799</b>
<b>Not 9 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR</b>		
<b>Planenliga avskrivningar</b>		
Byggnader	-27 142	-25 246
Markanläggningar	-894	-886
Förbättringsutgifter på annans fastighet	0	0
Inventarier	-2 185	-1 950
<b>Summa planenliga avskrivningar</b>	<b>-30 221</b>	<b>-28 082</b>
<b>Nedskrivningar</b>		
Byggnader	-10 000	-10 000
Markanläggningar		
<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>-10 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR</b>	<b>-40 221</b>	<b>-38 082</b>



	2013	2012
<b>Not 10 KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		
<b>Andel till/från koncernföretag</b>		
Nettoomsättning	59 %	48 %
Driftkostnader	34 %	31 %
Räntekostnader	100 %	100 %
<b>Not 11 BYGGNADER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 335 473	1 268 835
Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-10 843	-10 843
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	62 701	70 125
Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning		
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-4 944	-3 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 382 388	1 324 630
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-418 565	-393 749
Årets avskrivningar enligt plan	-27 142	-25 246
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och uttrangeringar	692	430
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-445 015	-418 565
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-34 689	-24 689
Årets nedskrivning	-10 000	-10 000
Återförs: Ackumulerade nedskrivningar på försäljning och uttrangering	1 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-43 689	-34 689
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>893 684</b>	<b>871 376</b>
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>847 977</b>	<b>765 104</b>
<b>Not 12 MARK</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 791	82 436
Nyanskaffningar under året	0	1
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-327	-645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 465	81 791
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>81 465</b>	<b>81 791</b>
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>210 962</b>	<b>179 079</b>

		2013	2012
<b>Not 13</b>	<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 746	19 610
	Nyanskaffningar/omfördelningar under året	212	135
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 958	19 746
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 678	-8 792
	Årets avskrivningar enligt plan	-894	-886
	Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och utrang tillgångar	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 572	-9 678
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
	Årets nedskrivning	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
	<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>7 511</b>	<b>8 193</b>
<b>Not 14</b>	<b>PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER</b>		
	Ingående nedlagda kostnader	24 259	8 767
	Under perioden nedlagda kostnader	90 656	58 811
	Under perioden genomförda omfördelningar	-70 329	-43 319
	<b>UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER</b>	<b>44 586</b>	<b>24 259</b>
<b>Not 15</b>	<b>FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET</b>		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 452	1 452
	Nyanskaffningar under året	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 452	1 452
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 452	-1 452
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 452	-1 452
	<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Not 16</b>		
<b>INVENTARIER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 149	32 272
Nyanskaffningar under året	4 937	2 096
Försäljningar och uttrangeringar	-2 096	-219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 989	34 149
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 755	-26 023
Försäljningar och uttrangeringar	1 916	219
Årets avskrivningar enligt plan	-2 185	-1 950
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 024	-27 755
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>8 965</b>	<b>6 394</b>
<b>Not 17</b>		
<b>AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG</b>		
Ingående anskaffningsvärde	575	466
Årets förändringar		
Tillkommande värdepapper	90	109
Avgående värdepapper		
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>665</b>	<b>575</b>
<b>Not 18</b>		
<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Uppskjuten skattefordran	9 398	7 679
Investeringsmoms	4 196	2 892
varav kortfristig del	-766	-575
<b>SUMMA</b>	<b>12 827</b>	<b>9 996</b>
<b>Not 19</b>		
<b>HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR</b>		
Hysesfordringar	39	623
Kundfordringar	11 007	4 957
<b>SUMMA</b>	<b>11 046</b>	<b>5 580</b>

		2013	2012
<b>Not 20</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
	<b>Förutbetalda kostnader</b>		
	Förutbetalda försäkringspremier	13	475
	Övriga förutbetalda kostnader	1 009	3 600
	<b>Upplupna intäkter</b>		
	Övriga upplupna intäkter	4 308	914
	<b>SUMMA</b>	<b>5 330</b>	<b>4 989</b>
<b>Not 21</b>	<b>KASSA OCH BANK</b>		
	Kassa	34	5
	Bank, plusgiro	4	4
	<b>SUMMA</b>	<b>38</b>	<b>9</b>

**Not 22 FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET**

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	7 000	27 243	49 249	83 492
Uppskjuten skattefordran justering			7 679	7 679
<b>Justerat belopp vid årets ingång</b>	7 000	27 243	56 928	91 171
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman				
Utdelning			-176	-176
Årets resultat			10 834	10 834
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 000</b>	<b>27 243</b>	<b>67 586</b>	<b>101 829</b>

**Not 23 OBESKATTADE RESERVER**

Periodiseringsfond tax 2009	0	2 811
Periodiseringsfond tax 2010	3 821	3 821
Periodiseringsfond tax 2012	4 923	4 923
Periodiseringsfond tax 2013	6 518	6 518
Periodiseringsfond tax 2014	7 386	0
<b>SUMMA</b>	<b>22 648</b>	<b>18 073</b>

		2013	2012
<b>Not 24</b>	<b>ÖVRIGA SKULDER</b>		
	Skuld Västerviks kommun, löptid tillsvidare	400 000	0
	Skulder som förfaller inom:		
	<1 år	296 929	339 677
	1-5 år	162 383	178 331
	>5 år	4 640	331 185
	<b>SUMMA</b>	<b>863 952</b>	<b>849 193</b>
	Utöver lånet från Västerviks kommun sker upplåningen via internbanken i Västerviks kommuns Förvaltnings AB.		
<b>Not 25</b>	<b>ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
	Övriga kortfristiga skulder	6 876	6 346
	<b>SUMMA</b>	<b>6 876</b>	<b>6 346</b>
<b>Not 26</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
	<b>Upplupna kostnader</b>		
	Löneskuld inklusive sociala avgifter	6 928	5 734
	Övriga upplupna kostnader	5 393	5 445
	<b>Förutbetalda intäkter</b>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	28 177	15 427
	Övriga förutbetalda intäkter	0	4
	<b>SUMMA</b>	<b>40 498</b>	<b>26 611</b>
<b>Not 27</b>	<b>FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERN-FÖRETAG</b>		
	<b>Andel till/från koncernföretag</b>		
	Hyres- och kundfordringar	10 420	4 397
	Övriga kortfristiga fordringar	0	0
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 196	3 863
	Leverantörsskulder	1 876	9 803
	Övriga kortfristiga skulder	0	0
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 037	8 831



VÄSTERVIKS TEATER OCH KONFERENS

# Nyckeltalssammanställning

	2013	2012	2011	2010	2009
<b>NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET</b>					
Omsättning mkr	412	403	408	337	330
Direktavkastning inkl. räntebidrag %	9,6	8,9	8,7	6,8	7,7
<b>OPERATIVA NYCKELTAL</b>					
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	458	451	425	443	401
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	202	209	201	177	197
Fastighetsskatt, kr /m <sup>2</sup>	16	17	17	17	18
Summa	676	677	643	637	616
Rörelseintäkter, kr /m <sup>2</sup>	1 057	1026	975	891	911
Driftnetto, kr /m <sup>2</sup> inkl räntebidrag	380	348	332	254	296
Hyra bostäder, kr/m <sup>2</sup>	884	873	853	834	822
Omflyttning %	16	14	18	18	21
<b>NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING</b>					
Uthyrningsgrad, bostäder %	99,1	99,1	98,8	98,4	98,1
Uthyrningsgrad, lokaler %	97,5	98,8	98,5	97,8	97,5
Räntetäckningsgrad %	307,2	291,6	240,2	196,6	277,0
<b>NYCKELTAL FÖR KAPITAL</b>					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m <sup>2</sup>	3 980	3921	3796	3720	3831
Soliditet %	11,1	9,50	9,03	8,51	9,14
Kassaflöde, Mkr	58,8	51,8	44,0	25,4	35,6
<b>ÖVRIGT</b>					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 115	3094	3067	3087	3080
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	246 869	245189	245240	241993	219919
Genomsnittlig area (BOA)	194 367	193883	194615	193486	185708

## NYCKELTALSDEFINITIONER

### Driftnetto

Rörelseintäkter minus driftkostnader minus underhåll

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto dividerat med räntekostnader

### Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastighetens bokförda värde

### Soliditet

Eget kapital plus 78 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

### Kassaflöde

Resultat efter finansiella poster plus avskrivningar

### Uthyrningsgrad

Debiterad hyra i förhållande till bruttohyra

*Operativa nyckeltal och nyckeltal för riskbedömning avser egna fastigheter.*

## Underskrifter

**Västervik den 21 februari 2014**



Bo Andersson, ordf (M)



Björn Holgersson (FP)



Ingergerd Karlsson, v ordf (S)



Poul Larsen (S)



Jon Sjölander (M)



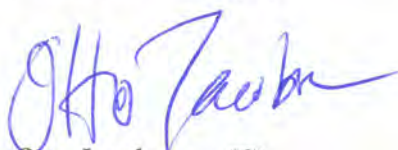
Ann-Katrin Kreutz (S)



Håkan Olovsson (C)



Kajsa Andersson (S)



Otto Jacobsson (C)



Sven-Åke Lindberg, VD

**Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits**

**den 24 februari 2014**

Deloitte AB



Berth Larsson, auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Västerviks Bostads Aktiebolag  
Organisationsnummer 556050-3095

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerviks Bostads Aktiebolag för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerviks Bostads Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 mars 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västerviks Bostads Aktiebolag för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget (ill dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### Uttalanden

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

Västervik 2014-02-24  
Deloitte AB



Berth Larsson  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

## Granskningsrapport bolag

Lekmannarevisorerna

Västerviks Bostads AB

## Granskningsrapport för år 2013

Vi, av fullmäktige i Västerviks kommuns kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Västerviks Bostads AB (prg.nr 556228-1416).

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivits i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll, samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet. Vi har även fortlöpande under året tagit del av styrelsens protokoll för 2013, samt fått information av VD och styrelse om bolagets skötsel och verksamhet.

Uppdraget har genomförts i samverkan med auktoriserad revisor.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Dock vill vi påpeka att attestinstruktionerna måste uppdateras, samt vidare att det får anses utgöra en risk att bolagets löner utförs av endast en medarbetare på ekonomiavdelningen. Denna person registrerar själv utan attest eller uppföljning nya löner och nya medarbetare. Vi bedömer att bolagets interna kontroll därutöver varit tillräcklig.

Västervik den 28 februari 2014



Ivar Svensson



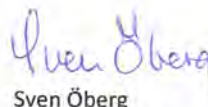
Bertil Lycke



Per-Arne Fredriksson



Lennart Petersson



Sven Öberg



# Fastighetsbestånd

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGT
Sandholmen 8	Östersjövägen 78, Långskärsgatan 4	1957	1994
Johannesberg 2	Tre Bröders väg 1-7	1988-89	
Lilla Ringholmen, Borgö 1 -3	Johannesbergsvägen 1-13, 2-6, Lindögatan, Lysingsvägen	1949-55	1986-87
Kornet 1, Musköten 1 m fl	Markörgatan 1-28, Skyttegatan	1968-70	1993-94
Kolven 1	Vapengränd	1972	1993
Låringen 19, 24, Ludvigsb 5, 10	Midgård 1-9	1961-65	1995-99
Låringen 19	Fredsgatan	2010	
Ludvigsborg 11	Esplanaden 20	1982	
Göken 2	Södra Gränsgatan 14	1992	
Ludvigsborg 7, 12	Esplanaden 18 A-B	1981-82	
Kompassen 9	Odengatan 4-6, Styrmansgatan 3	1953	1997
Templet 4	Sturegatan 4	1929	
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 Bernhards gata 1-3, Gröna Gränd 1, 3	1993	
Bryggaren 24	Vårdträdsplan / Båtsmansgatan	1959	1993
Prosten 10	V:a Kyrkogatan 16 A-D, Fabriksgatan 17	2010	
Prosten 23	Fabriksgatan 19	1958	
Tunnbindaren 6	Hospitalsgatan 9	1961	
Slipen 1	Södra Varvgatan 31, Stationsgatan 1	1939	
Kapellet 5	Nygatan 4	1929	
Långholmen 3	Strömmsgatan 9	1982	
Tjuren 2	Allen 13-25	1981-1982	
Tjuren 14	Fridsborgsgatan 36-46	1990	
Tjuren 15	Fridsborgsgatan 48	1990	
Renen 4	Folkparksvägen 16	1987	
Renen 5	Folkparksvägen 18	1987	
Oxen 42	Rosenhillsvägen 10 / Blomstergatan 7	1986	
Ringblomman 7	Fabriksgatan 24	1992	
Lien 21	Ekbacksgatan 28-30	1990	
Lien 3 ,4, 7	Arabievägen 3, 9, 11	1942-1946	1971-1973
Syrenen 1	Tingshuset	2010	
Rosen 9	Allén 20	1929	
Vidjan 19	Kristinebergsgatan 20	1957	
Vallmon 31-32	Viborgsgatan 5-29, 2-24	1972	
Vallmon 47	S:ta Gertruds väg, Nedre Norrbackagatan 2	1956	1988
Vallmon 7	Nedre Norrbackagatan 1	1978	
Bryggaren 23	Spötorget	1963	1997- 2001
Residenset 26	Kvarngatan 8-10	1992	
Topasen 1	Königsmarksgatan 20	1964	
Grenadjären 21	S:t Trädgårdsgatan 43	1952	
Bärnstenen 11	Örngatan 20	1929	

1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk-	Antal	BOA	Antal	LOA	Garage antal	BOA + LOA
		28	3	8	39	3 317			25	3 317
	46	6	26		78	5 597	1	100	18	5 697
17	87	43	12	2	161	10 332	17	1 240	13	11 572
58	102	99	33		292	21 888	5	744	104	22 632
44	8				52	2 227	7	662		2 889
91	236	144	29		500	31 081	18	1 274	96	32 355
		16	4		20	1 684				1 684
	17	3			20	1 295	3	143		1 438
	9	3			12	849	1	64		913
							2	1 040		1 040
5	8				13	547	1	309		856
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	4	985	10	2 458
1	16	20	4		41	2 942			43	2 942
	2		3	1	6	534	1	191		725
	8	7	3	1	19	1 664				1 664
33	2				35	1 414	1	2 030		3 444
16					16	261	1	2 496		2 757
8	8	9	1	2	28	2 109	1	98	15	2 207
	4	3			7	528				528
							1	470		470
	47	18	13		78	5 275	3	1 075		6 350
	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
							2	3 466		3 466
		6			6	470				470
							15	6 225		6 225
24	73	69			166	10 075	10	294	32	10 319
3	14	15	3	1	36	2 338	1	54	5	2 392
6	6		5		17	1 159	2	66		1 225
							12	4 735	43	4 735
							8	4 735		4 735
39	12				51	1 722	9	1 135		2 857
	4	4			8	504	2	27	4	531
	1	5			6	430				430

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGT
Bärnstenen 10	Örngatan 18	1929	
Bärnstenen 9	Örngatan 16	1929	
Agaten 10	Örngatan 12	1929	
Mimer 4	Stora Trädgårdsgatan 37 B	1998	
Nätet 1,144, 145+128	Långrevsgatan 1-73, 2-44	1972-75	1993-96
Kalkalgen 1	Kalkstigen 1-19	1992	
Isräfflan 2	Jurastigen 1	1991	
<b>SUMMA VÄSTERVIK</b>			
Nynäs 1:196	Oskarshamnsvägen 10	1954	
Nynäs 1:195	Falsterbovägen 2	1963	
<b>SUMMA HJORTED</b>			
Ankarsrum 1:208	Tjädevägen 2-6	1963-68	
Ankarsrum 1:133	Axsjövägen. 2-6, Vikingvägen. 1-3	1950	1992
Ankarsrum 1:223 B	Kungsvägen 57		
Ankarsrum 1:223 A	Kungsvägen 33	1972, 1981	
Ankarsrum 1:250, 251,256	Rådjursstigen 12, Hjortstigen 1, 3, 2	1970	2000
<b>SUMMA ANKARSRUM</b>			
Väven 2	Prästgårdshöjden 1-11	1972	
Vattumannen 2	Trädgårdsgatan 4	1962	
Katedern 5	Bondevägen 2	1960	
Linjalen 1	Åbyhöjden 1-7	1964-67	
Väven 1	Ärnebergsgatan 8	1989	
Kardan 1	Åbyvägen 1	1989	
Vävskenen 1	Vetevägen 10	1990	
Vattumannen 3	Kyrkstigen 4	1990	
Diakonen 1	Ärnebergsgatan 4	1982	
Linnéan 7	Fasanvägen 2-6	1953-54	1990-91
Ullevi 8:10	Linnéavägen 2	1989	
Vitsippan 3	Tjustvägen 22 B	1990	
Laxen 19	Hagnäsvägen 21	1959	
<b>SUMMA GAMLEBY</b>			
Överum 2:69, 11:8, 2:77	Bruksgatan 11, 13, Prästgårdsgatan 1, 5	1955-1967	
Överum 1:8	Bruksgatan 9		2012
Överum 1:9	Prästgårdsgatan 3	1929	
<b>SUMMA ÖVERUM</b>			
Hasselö 3:8	Hagaslätt, Hasselö		
Ed 10:9	Rävkullegatan 2	1968	
<b>SUMMA EDSBRUK</b>			
<b>SUMMA</b>			
<b>TOTALT I DRIFT</b>			

1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Antal	BOA	Antal	LOA	Garage antal	BOA + LOA
2		1	3		6	474	5	48		522
	1	5			6	450	1	92	2	542
1	4	2			7	434				434
64					64	1 990	1	2 084		4 074
51	137	168	33		389	26 120	25	2 193	40	28 313
	24	24			48	3 312				3 312
							2	1 183	1	1 183
491	925	712	194	16	2 338	150 340	168	39 782	464	190 122
14	7				21	857	1	1 170		2 027
27					27	875	1	2 000		2 875
41	7	0	0	0	48	1 732	2	3 170	0	4 902
14	18	8	2		42	2 477	2	55	21	2 532
	20				20	1 140	10	138		1 278
	8	8			16	1 144				1 144
25					25	1 047	2	1 118	11	2 165
	10	12			22	1 646	1	15		1 661
39	56	28	2		125	7 454	15	1 326	32	8 780
14	64	48	14		140	9 719	12	72	58	9 791
8	2				10	408	1	38		446
8	14	6	2		30	1 709	9	1 068		2 792
57	77	47	9		190	11 512	19	422	29	11 934
	4				4	216	1	93		309
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	18				18	1 110				1 110
15	21	15			51	3 084	3	119	12	3 203
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
42					42	797	1	2 020		2 817
144	220	116	25	0	505	29 995	51	4 312	99	34 307
10	26	12			48	2 798	6	881		3 768
25					25	877	2	2 129		3 006
		2			2	215				215
10	26	13	0	0	75	3 890	8	3 010	0	6 900
24					24	819	1	1 400		2 219
24	0	0	0	0	24	819	1	1 400	0	2 219
774	1 234	870	221	16	3 115	194 230	245	53 000	595	247 230
774	1 234	870	221	16	3 115	194 230	245	53 000	595	247 230



Spötorget 1, 593 25 Västervik  
Telefon 0490-25 72 00  
[bostadsbolaget.vastervik.se](http://bostadsbolaget.vastervik.se)