



Västerviks Bostads AB

2016

Årsredovisning

Omslagsbilden visar Bostadsbolagets Bobutik
Foto: Fredérick Lindström, Nathalie Chavez, Annelie Wredberg
Text, grafik och layout: Annelie Wredberg



4	VD-ORD
8	LÅNGSIKTIGA MÅL
10	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
14	RESULTATRÄKNING
15	BALANSRÄKNING
17	FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL
18	KASSAFLÖDESANALYS
19	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER
30	NYCKELTAL
31	UNDERSKRIFTER
32	REVISIONSBERÄTTELSE
34	GRANSKNINGSRAPPORT
36	FASTIGHETSBESTÅND

Ett år med förädling och tillväxt

Behovet av bostäder i Västervik är stort just nu och Bostadsbolaget jobbar på flera fronter för att möta behoven. Dels förädlar vi fastigheter vi redan har och gör dem tillgängliga för äldre som vill lämna sin villa, dels bygger vi nya attraktiva lägenheter och bidrar på så sätt till tillväxten i Västervik.

Anledningen till det ökade bostadsbehovet är framför allt en ökad inflyttning till vår kommun där nyanlända utgör en stor del. Bostadsbolaget analyserade behovet av nya hyreslägenheter i Västervik i slutet av 2015 och kom till att det finns ett behov av 150 lägenheter de kommande åren. Eftersom strömmen av asylsökande till Sverige minskade kraftigt under 2016 så finns det risk för att Västervik inte får den bedömda befolkningsökningen och vi kommer därför att fortsätta att analysera behovet av nya bostäder framöver.

Under 2016 har Bostadsbolaget lagt mycket resurser på underhåll, där renoveringen av ett bostadshus på Åbyhöjden är den enskilt största insatsen. Vi har också investerat i byggandet av 15 nya lägenheter inne i Västervik, tio stycken i den tidigare Kvännarskolan, två stycken på Markörgatan och tre på Båtsmansgatan. Vi har också börjat bygga om en del av lägenheterna på Långrevsgatan till särskilt boende. Under året har vi också arbetat med att ta fram en plan för vårt bostadsbyggande fram till år 2020.

Årets medarbetarundersökning gav oss glädjande nog ett kvitto på att vi är på rätt väg i vår satsning på utveckling av medarbetarna och möjlighet till

karriär i företaget. Vi har nöjda och engagerade medarbetare som är stolta över sin arbetsplats och det är en stor styrka för bolaget.

Vi har en hög avkastning men har inte riktigt nått det höga avkastningskrav som ägaren ställt på bolaget. Vår uthyrningsgrad under året har varit fantastisk. Vi har varit förskonade från större skador på våra fastigheter och har lyckats hålla nere kostnaderna för uppvärmning trots att året varit kallare än föregående år. Sammantaget har bolaget en stabil ekonomi.

Det finns en tydlig urbaniseringstrend i världen och den syns också i Västervik. Det är lägenheter i centrala lägen som är mest efterfrågade och det är i centrala Västervik som Bostadsbolaget planerar att bygga de flesta lägenheterna framöver. Först på vår prioriteringslista står byggnationer av trygghetsboende i Gamleby och bostadslägenheter i Didrikslundsområdet. Vi har ingen brist på spännande och attraktiva projekt framöver, vi planerar bland annat att bygga på Centrumgården, i Ekhamnen och i Allén i anslutning till Stadsparken.

De närmaste åren kommer att präglas av ökat bostadsbyggande i en överhettad byggmarknad. En utmaning för Bostadsbolaget kommer därför att bli att hitta lösningar för att pressa byggkostnaderna och därmed hålla nere hyresnivån för de nybyggda bostäderna.



Sven-Åke Lindberg
VD Västerviks Bostads AB





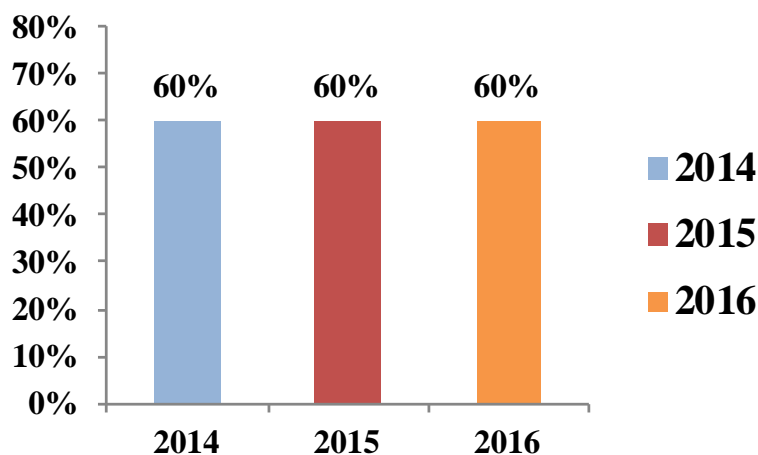
MIDGÅRDS 50-ÅRS DAG FIRADES MED STOR FEST PÅ INNERGÅRDEN.



Långsiktiga mål

Bostadsbolagets styrelse har slagit fast långsiktiga mål för bolaget med fokus på kundnöjdhet och affärsmässighet. Målen ska vara uppfyllda innan utgången av 2020.

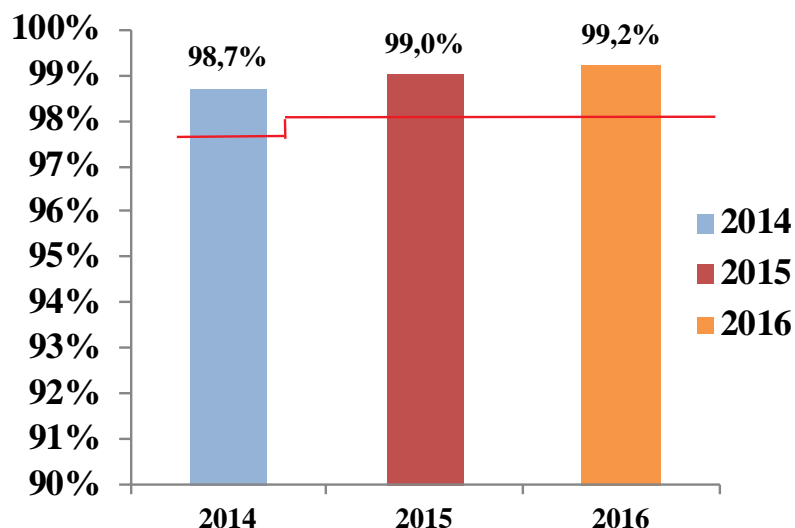
Andelen tillgängliga lägenheter ska vara minst 65 procent.



Målet är inte uppfyllt. 60 procent av bolagets lägenheter var tillgängliga för alla 2016.

Bostadsbolaget har som ett av de övergripande målen att skapa tillgänglighet i minst 65 procent av lägenheterna. Med tillgänglighet menar vi att det ska gå att ta sig in i lägenheten med rullstol. I takt med att vi bygger om i våra fastigheter installerar vi hissar, där det är möjligt och tar bort eventuella hinder. När vi bygger nytt bygger vi alltid tillgängliga lägenheter.

En ekonomisk uthyrningsgrad för bostäder om minst 98 procent.



Målet är uppfyllt. Årets siffra var 99,2 procent.

Vi mäter vår uthyrningsgrad i kronor, inte i uthyrda lägenheter. Det betyder att vi jämför de hyresintäkter vi får in med de intäkter vi skulle kunna få in om vi hade alla lägenheter uthyrda utan rabatt. Eftersom en del av våra hyresintäkter går tillbaka till hyresgästerna i form av trohetsrabatter kan vi aldrig redovisa en hundra procentig uthyrningsgrad.

Deltagande i SIQs utmärkelse Svensk Kvalitet.



Institutet för Kvalitetsutveckling (SIQ) är ett nationellt institut med uppdrag att främja kvalitetsutvecklingen i Sverige. En del i SIQs arbete är att driva arbetet med Utmärkelsen Svensk Kvalitet. De deltagande företagen gör en fyllig beskrivning av sin verksamhet och får den utvärderad av SIQs examinatorsteam. Syftet är att stödja företagets kvalitetsutveckling genom att lyfta fram deras styrkor och förbättringsområden.

Styrelsen har beslutat att bolaget ska delta i Utmärkelsen Svensk Kvalitet 2018 och 2020.

Driftnetto inklusive resultatfört underhåll om minst 500 kronor per m².



För 2016 har vi ett nått driftnetto på 500 kronor m².

Driftnetto är ett ekonomiskt resultatmått som fastighetsbolag ofta använder för att bedöma lönsamheten.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Västerviks Bostads AB (556050-3095) får härmed avge nedanstående berättelse rörande 2016 års verksamhet.

ORGANISATION OCH 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 bostadsför-sörjningen 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 för 2016 anger att Bostadsbolaget ska eftersträva en avkastning på totalt kapital om lägst 6,5 procent och att bolaget ska självfinansiera investeringar till 43 procent. Bolaget klarade självfinansieringsmålet men nådde inte hela vägen fram till avkastningsmålet - avkastningen blev 6,2 procent. Ägaren ställer också krav på att bolaget ska effektivisera sin verksamhet. I år har bolaget bland annat utvecklat energieffektiviseringen och det skadeförebyggande arbetet.

Bolagets styrelse väljs i sin helhet av kommunfullmäktige. Bolaget har också två personalrepresentanter med i styrelsen. Ordförande i Bostadsbolagets styrelse var Ingegerd Karlsson och Sven-Åke Lindberg var bolagets VD under året.

REGLER FÖR KOMMUNALA BOSTADSBOLAG

Allmännyttiga bostadsföretag arbetar affärsmässigt precis som andra bostadsföretag. Ägaren kan få utdelning med en procent över statslåneräntan på insatt kapital och 2016 delade bolaget ut 110 600 kronor till ägaren.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Bolaget är anslutet till SABO (Sveriges allmännyttiga 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. De enheter som ingår i koncernen lånar av förvaltningsbolaget och låneramarna fastställs årligen.

VERKSAMHET

Bostadsbolaget äger 3 164 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.

Bostadsbolagets äger 56 000 kvadratmeter lokalyta i framförallt centrala Västervik. Bryggaren vid Spötorget i Västervik, är den största fastigheten och den innehåller kontor, butikslokaler, bibliotek och Västerviks Teater och Konferens med teatersalong och konferenslokaler.

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.

Bostadsbolaget ansvarar också för kommunens idrotts- och fritidsanläggningar och sköter driften av Västerviks Teater och Konferens.

Bostadsbolaget har 140 anställda inom affärsområdena Drift, Bygg och Teknik samt Marknad och Eko-

nomi. Bolagets personal arbetar också på uppdrag för TjustFastigheter inom ramen för förvaltningsavtalet.

FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR

Under året har bolaget köpt fastigheterna Syrenen 3 och 4 vid Stadsparken samt Dalsgården i Gunnebo med tillträde i augusti 2017. Bolaget har sålt Vallongatan 9-11 i Överum.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Uthyrning

Efterfrågan på lägenheter hos Bostadsbolaget har varit stor under det gångna året. I stort sett har alla lägenheter varit uthyrda och det är allt fler som ställer sig i kö för att få en bostad hos oss. Västerviks invånarantal har ökat och det råder bostadsbrist i stora delar av kommunen men det är framför allt i Västerviks centralort som efterfrågan är störst. Omflyttningsgraden, det vill säga de lägenheter som sägs upp under året, har minskat något mot föregående år.

Nya bostäder

Bolaget har tidigare fattat beslut om att bygga nya lägenheter de kommande åren och har under året arbetat med planer och kalkyler för nybyggnationerna. Under 2016 byggde bolaget sammanlagt 15 nya lägenheter i gamla Kvännarskolan och i lokaler på Båtsmansgatan och på Markörgatan. Bolaget har också påbörjat ombyggnationer av två hus intill Korallen på Långrevsgatan till särskilt boende och trygghetsboende. Bolaget har också byggt om den förra förskolan Linnean i Gamleby till boende för ensamkommande flyk-

tingbarn. Detaljplanen för byggande av bostäder på Centrumgården har vunnit laga kraft.

Förvaltningsuppdraget

Bostadsbolaget har under året för TjustFastigheters räkning bland annat arbetat med ombyggnad av ishallen och tillbyggnad av lokaler för Actic på Bökensved samt tillbyggnad av Campus och nybyggnad av förskolan Arabia.

Kundaktiviteter

I september 2016 firade vi att vårt största bostadsområde Midgård fyllde 50 år. Alla, både hyresgäster och allmänheten bjöds in till stor fest på innergården. Artistunderhållning, lekar, häst och vagn, förtäring, och ansiktsmålning är några exempel på vad som erbjöds under dagen. Några hyresgäster som bott i området sedan det byggdes uppvaktades också. Genom att vi sponsrar idrottsföreningar inom kommunen kan vi vid vissa tillfällen genom lottningserbjudna våra kunder matchbiljetter till speedway, bandy och hockey.

Bostadshyror

Bolaget träffade i februari 2016 en tvåårig överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyreshöjningar. Från den 1 mars 2016 höjdes hyran med 0,6 procent och från den 1 mars 2017 höjs hyran med ytterligare 0,6 procent. Trohetsrabatt om drygt en miljon kronor har betalats ut till 935 hyresgäster med en boendetid på mer än tio år.

STYRELSEN

Ingegerd Karlsson, ordf.

Bo Andersson, v. ordf.

Ann-Katrin Kreutz

Ahmed Benatallah t.o.m. 2016-09-26

Dan Nilsson

Håkan Olovsson

Erik Torbrand

Andreas Wallin

Lars Persson

Elisabet Johansson fr.o.m. 2016-11-08

Personalrepresentanter

Jonas Ålstam, Vision

Tomas Sundell, Kommunal

Affärsidé

Bostadsbolaget ska på affärsmässiga grunder erbjuda tryggt, tillgängligt och attraktivt boende samt lokaler och service med hög kvalitet i Västerviks kommun.

Vision

Bostadsbolaget är det naturliga valet för boende och verksamhetsutövare och skapar tillväxt i Västerviks kommun

INVESTERINGAR ÄGDA FASTIGHETER

Nybyggnad av tvättstuga och driftkontor på Långrevsgatan

Om- och tillbyggnad på Långrevsgatan till särskilt boende och trygghetsboende med tillagningskök och gemensamhetsutrymmen

Ombyggnad av två lokaler till tre lägenheter på Bryggaren 24, Båtsmansgatan

Ombyggnad av f.d. öppna förskolan på Markörgatan till två lägenheter

Påbörjat projektering för nya Dalsgården i Gunnebo

Ombyggnad av f.d. Kvännarskolan till tio lägenheter

Ombyggnad av f.d. förskolan Linnéan i Gamleby till boende för ensamkommande flyktingbarn

Nytt brandlarm på Vapengränd

Byte av ytterbelysning på Midgård

UNDERHÅLL ÄGDA FASTIGHETER

Renovering av Åbyhöjden 5

Utvändig målning av Rosavilla

Målning av fasad och trapphus på Smugglaren

Stambyte och ytskikt på Bryggaren 24

Byte av ventilationsaggregat på Rosavilla

Underhåll i samband med renovering av f.d. förskolan Linnéan

Ny hiss på Sundsgården

Nya tvättmaskiner och torktumlare på Kungsvägen, Axsjövägen och Tjädervägen

Målning av plåttak på Nedre Norrbackagatan och på Sankta Gertrudsväg

Målning av trapphus och ny belysning på

Bryggaren 23

Byte av brandlarm på Annagården.

Byte av utebelysning på Midgård

Byte av tvättstugeutrustning på Tjädervägen, Axsjövägen och Kungsvägen i Ankarsrum

Tillbyggnad och anpassning av ishallen

Rivning av delar av Åbyskolan i Gamleby

Tillbyggnad av Campus i Västervik

Installation av hiss på Lidhemsskolan i Västervik

Nybyggnad av förskolan Arabia i Västervik

Ombyggnad av Åbyängsskolan i Gamleby slutförd

Nybyggnad av paviljong på Blackstad skola

Tillbyggnad av brandstationen för ambulansverksamheten i Västervik

Tillbyggnad av Actics lokaler på Bökensved

Ombyggnad till asylboende på Fotografen i Gamleby

Nytt luftstaket uppsatt på Ljungheden

UNDERHÅLL PÅ UPPDRAG

Utbyte av golvmattor på Fågelbäret och Ankarsrums skola

Byte av elcentraler på Campus

Byte av brandlarm på Älvdansen

Nya innerdörrar och byte av inredning på Snövits förskola

Renovering av Ludvigborgsskolans produktionskök
Målning och ny belysning i trapphusen på Lidhemsskolan

Fortsatt renovering av Båtsmansstugorna

Byte av brandlarm på Ankarsrums skola och Älvdansens förskola

Målning av tak på Gunnebo förskola och på Bussen

Renovering av fasad på Heda ridhus

Ny utemiljö på Blackstad förskola

Byte av portar på Gamleby brandstation

Ombyggnad av skollokaler till fritidsgård i Överum

Byte av belysning samt installation av rörelsedetektorer i ett flertal skolor och förskolor

Utbyte av värmesystem i Hjorted skola

Utbyte av belysning i gymnastiksalar på Skogshagskolan och Fågelbäret

Underhåll på Åbyängsskolan i samband med ombyggnad

INVESTERINGAR PÅ UPPDRAG

FLERÅRSÖVERSIKT

I nyckeltalssammanställningen på sidan 30 finns en flerårsöversikt över bolagets ställning.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst	148 750 507
Årets resultat	31 827 467
SUMMA	180 577 974

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

Utdelning till aktieägaren	93 800
<i>Vilket motsvarar 1,34 kr per aktie</i>	
Balansera i ny räkning	180 484 174
SUMMA	180 577 974



MIDGÅRD UTVECKLAS OCH HAR Fyllt 50 ÅR



Resultaträkning

för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31

Belopp i tusental kronor

	NOT	2016	2015
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	262 332	255 752
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 651	10 239
Aktiverat arbete för egen räkning		16 613	10 348
Ersättning från förvaltningsavtal	3	203 899	278 352
Summa nettoomsättning	10	487 495	554 691
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4,5,6,7,10	-222 003	-211 096
Underhållskostnader		-17 641	-15 144
Kostnader sålda tjänster		-124 064	-207 473
Fastighetsskatt		-2 492	-4 004
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-46 763	-40 656
Övriga rörelsekostnader		-991	-851
Summa fastighetskostnader		-413 954	-479 223
RÖRELSERESULTAT		73 541	75 468
Resultat från finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter		67	83
Räntekostnader	10	-26 148	-27 557
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 459	47 994
Förändring av periodiseringsfond		-6 446	-7 589
Skatt på årets resultat	9	-9 186	-8 771
ÅRETS RESULTAT		31 827	31 634

Balansräkning

per 2016-12-31

Belopp i tusental kronor

TILLGÅNGAR	NOT	2016	2015
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	1 071 873	1 034 737
Mark	12	84 508	82 816
Markanläggningar	13	25 670	17 698
Pågående ny- och ombyggnader	14	42 940	14 783
Förbättringsutgifter på annans fastighet		0	0
Inventarier	15	8 440	9 125
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 233 432</i>	<i>1 159 160</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i andra företag	16	419	702
Andra långfristiga fordringar	17	1 161	1 905
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 579</i>	<i>2 607</i>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 264	1 274
Pågående arbeten för annans räkning		241	0
<i>Summa varulager</i>		<i>1 505</i>	<i>1 274</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	18, 24	19 395	20 764
Övriga kortfristiga fordringar	24	2 143	1 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18, 24	2 415	2 077
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>23 953</i>	<i>24 612</i>
<i>Kassa och bank</i>	20	<i>25</i>	<i>20</i>
Summa omsättningstillgångar		25 483	25 907
SUMMA TILLGÅNGAR		1 260 494	1 187 674

Balansräkning

per 2016-12-31

Belopp i tusental kronor

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	NOT	2016	2015
Eget kapital			
<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		148 751	117 227
Periodens resultat		31 827	31 634
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>180 578</i>	<i>148 861</i>
Summa eget kapital		214 820	183 104
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	21	39 758	33 312
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		9 008	4 077
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	22	887 896	861 812
Summa långfristiga skulder		887 896	861 812
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24	42 597	39 481
Skatteskulder		912	1 333
Övriga kortfristiga skulder	24	22 798	22 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23, 24	42 704	42 412
Summa kortfristiga skulder		109 012	105 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 260 494	1 187 674

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i kronor

	<i>Bundet eget kapital</i>			Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond				
Ingående balans per 1 januari 2015	7 000 000	27 242 507		86 543 698	30 866 586	151 652 791
Disposition av föregående års resultat				30 866 586	-30 866 586	0
Årets resultat					31 634 223	31 634 223
Transaktioner med ägare						
Utdelningar				-183 400		-183 400
Summa transaktioner med aktieägare	0	0		-183 400	0	-183 400
Utgående balans per 31 december 2015	7 000 000	27 242 507		117 226 885	31 634 223	183 103 614

	<i>Bundet eget kapital</i>			Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond				
Ingående balans per 1 januari 2016	7 000 000	27 242 507		117 226 885	31 634 223	183 103 614
Disposition av föregående års resultat				31 634 223	-31 634 223	0
Årets resultat					31 827 467	31 827 467
Transaktioner med ägare						
Utdelningar				-110 600		-110 600
Summa transaktioner med aktieägare	0	0		-110 600	0	-110 600
Utgående balans per 31 december 2016	7 000 000	27 242 507		148 750 507	31 827 467	214 820 481

Kassaflödesanalys

	2016		2015	
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	47 459		47 994	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	46 763		40 656	
Reavinst som ingår i resultatet	-22		- 220	
Reaförlust som påverkat resultatet	991		851	
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	2		-2	
Summa	95 193		89 279	
Utbetald inkomstskatt	-4 255		-5 009	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	90 938		84 270	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	-231		-145	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	659		12 377	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	3 643		4 141	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 009	95 009	100 643	100 643
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetalning för investering i fastigheter och pågående projekt	-119 437		-81 900	
Utbetalning för investering i inventarier	-2 600		-2 694	
Inbetalning från försäljning av inventarier	32		220	
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	1 028		758	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120 977	-120 977	-83 616	-83 616
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av nyttjande av koncernkredit	26 084		-20 241	
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-111		-183	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 973	25 973	-20 424	-20 424
Årets kassaflöde		5		-3 397
Likvida medel vid årets början	20		3 417	
Likvida medel vid årets slut	25		20	

Tilläggsupplysningar och noter

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2016 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

INTÄKTER

Nettoomsättningen innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i bolagets löpande verksamhet. Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter redovisas som intäkt i den period uthyrningen avser. Bolaget vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i den takt arbetet utförs. Pågående, ej fakturerade tjänsteuppdrag tas i balansräkningen upp till det beräknade faktureringsvärdet av utfört arbete.

LEASING

Samtliga leasingkostnader redovisas som operationella leasingavtal och leasingutgifterna kostnadsförs linjärt.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättning till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erlaggs.

SKATTER

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rap-

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

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

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

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig förvaltningsintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

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

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen. Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är moti-

verad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Marknadsvärdering

Marknadsvärderingen har gjorts med en internt utvecklad modell. Värderingen enligt vår interna modell är avstämd mot en extern värdering av cirka en fjärdedel av beståndets värde. Denna externa värdering har använts som referens i vårt interna värderingsarbete. I vår driftnettomodell har vi använt verkliga hyror och verklig graddagsjusterad värmeförbrukning. För övriga driftskostnader och underhåll har ett schablonvärde använts. Marknadsvärdet erhålls genom att det framräknade driftnettot per fastighet divideras med en direktavkastning som ligger mellan 4,0%-7%.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör. Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt utgörs av nominellt anskaffningsvärde.

VARULAGER

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Anskaffningsvärdet beräknas genom tillämpning av först-in- först-ut- metoden (FIFU). Nettoförsäljningsvärde är försäljningsvärdet efter avdrag för beräknade kostnader som direkt kan hänföras till försäljningstransaktionen.

KASSAFLÖDESANALYS

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

		2016	2015
NOT 1	HYRESINTÄKTER		
	Bostäder	196 536	191 781
	Lokaler	66 449	67 374
	Övrigt	2 751	2 758
	Summa	265 737	261 913
	Avgår outhyrda objekt		
	Bostäder	-398	-474
	Lokaler	-1 315	-4 007
	Övrigt	-317	-298
	Hysesrabatter	-1 373	-1 382
	Summa	-3 405	-6 162
	SUMMA HYRESINTÄKTER	262 332	255 752
NOT 2	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
	Ersättningar	110	4 814
	Sidointäkter	2 801	2 790
	Kundfakturerade kostnader	98	96
	Återvunna fordringar	47	67
	Försäljning värme, el och vatten	762	801
	Försäljning Västerviks Teater & Konferens	811	1 450
	Vinst avyttring inventarier	22	220
	SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	4 651	10 239
NOT 3	ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL		
	Avtalad ersättning drift	78 443	76 039
	Fordran/skuld drift	-2 867	-3 282
	Nettoersättning drift	75 576	72 757
	Fakturerad ersättning underhåll	20 393	32 260
	Nettoersättning underhåll	20 393	32 260
	Fakturerad ersättning investeringsprojekt	95 509	163 030
	Nettoersättning investeringsprojekt	95 509	163 030
	Fakturerad ersättning övrig förvaltning	12 421	10 305
	SUMMA	203 899	278 352
	SUMMA SKULD FÖRVALTNING	-2 867	-3 282

	2016	2015
NOT 4 DRIFTKOSTNADER		
Reparationer/fastighetsskötsel	-25 021	-22 269
Taxebundna kostnader	-47 805	-46 298
Uppvärmning	-38 336	-36 757
Personalkostnader	-77 308	-68 094
Övriga driftskostnader	-33 534	-37 678
SUMMA DRIFTKOSTNADER	-222 003	-211 096
NOT 5 PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER		
Meddelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor		
Antal anställda (= årsarbeten)	140,8	129,8
varav män	82%	83%
Antal styrelseledamöter och VD	10	10
varav män	80%	80%
Uppgift om sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro	3,5%	4,2%
- långtidssjukfrånvaro	1,3%	2,3%
- sjukfrånvaro för män	3,0%	4,1%
- sjukfrånvaro för kvinnor	5,7%	4,6%
- anställda - 29 år	2,1%	2,2%
- anställda 30 - 49 år	3,6%	2,9%
- anställda 50 år -	3,7%	5,7%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	58 012	51 675
Sociala kostnader	19 780	17 208
Pensionskostnader	6 397	4 528
varav VD	850	567
Summa	84 190	73 411
Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och andra anställda		
Styrelse och VD	3 117	2 970
Övriga anställda	81 073	70 441
Summa	84 190	73 411
<i>Avser VD: Vid uppsägning från styrelsen gäller en uppsägningstid om 18 mån</i>		

		2016	2015
Not 6	ERSÄTTNING TILL REVISORER		
	- Revision		
	Deloitte	90	97
	- Konsultation		
	Deloitte	0	14
	Lekmannarevisorer		
	- Revision	134	134
Not 7	LEASINGAVTAL		
	Operationella leasingavtal - leasetagare		
	Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende fordon. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal exklusive lokalhyror uppgår till 292 kkr (99 kkr).		
Not 8	AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
	Planenliga avskrivningar		
	Byggnader	-38 231	-35 719
	Markanläggningar	-1 550	-1 349
	Inventarier	-3 282	-3 589
	Summa planenliga avskrivningar	-43 063	-40 656
	Nedskrivningar		
	Byggnader	-3 700	0
	Summa nedskrivningar	-3 700	0
	SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	-46 763	-40 656
Not 9	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
	Aktuell skatt	-4 255	-5009
	Uppskjuten skatt	-4 931	-3762
	SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-9 186	-8771
	Avstämning årets skattekostnad		
	Resultat före skatt	41 013	40 405
	Skatt enligt gällande skattesats	-9 023	-8 889
	Ej avdragsgilla kostnader	-1 146	-49
	Ej skattepliktiga intäkter	73	2
	Schablonränta på periodiseringsfonder	-34	-37
	Skatt hänförlig till tidigare år	44	44
	Temporära skillnader i avskrivningar på fastigheter	-1 209	-959

	2016	2015
Skattemässigt kostnadsfört underhåll	7 040	4 879
Aktuell skatt	-4 255	-5 009
Temporär skillnad byggnad	-4 771	-3 568
Temporär skillnad markanläggning	-116	-150
Temporär skillnad rivningskostnader	-44	-44
<i>Uppskjuten skatt</i>	-4 931	-3 762
S:A SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-9 186	-8 771
Not 10 KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Andel till/från koncernföretag		
Nettoomsättning	55%	65%
Driftkostnader	33%	37%
Räntekostnader	100%	100%
Not 11 BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 622 971	1 539 017
Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-14 681	-10 843
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	84 475	85 595
Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	-4 618	-3 838
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	-1 602	-1 641
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 686 545	1 608 290
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-517 864	-482 874
Årets avskrivningar enligt plan	-38 231	-35 719
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och utrangeringar	811	729
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-555 283	-517 864
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-55 689	-55 689
Årets nedskrivning	-4 000	0
Återförs: Ackumulerade nedskrivningar på försäljning och utrangering	300	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-55 389	-55 689
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	1 071 873	1 034 737
TAXERINGSVÄRDE	878 764	872 725

	2016	2015
MARKNADSVÄRDE, MSEK	2 200	2 100
Metod och antagande se sid 20		
Not 12 MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	82 816	81 465
Nyanskaffningar under året	1 901	1 351
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-209	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 508	82 816
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	84 508	82 816
TAXERINGSVÄRDE	245 313	208 772
Not 13 MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 741	29 927
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	9 522	2 815
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 263	32 741
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 169	-11 820
Årets avskrivningar enligt plan	-1 550	-1 139
Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 718	-13 169
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	25 670	17 698
Not 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER		
Ingående nedlagda kostnader	14 783	18 806
Under perioden nedlagda kostnader	77 171	54 137
Under perioden genomförda omfördelningar	-49 014	-58 159
UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	42 940	14 783

		2016	2015
Not 15	INVENTARIER		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 776	39 231
	Nyanskaffningar under året	2 600	2 694
	Försäljningar och uttrangeringar	-31	-1 149
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 345	40 776
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 651	-29 210
	Försäljningar och uttrangeringar	28	1 149
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 282	-3 589
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 905	-31 651
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	8 440	9 125
Not 16	AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG		
	Ingående anskaffningsvärde	702	702
	Årets förändringar		
	Avgående värdepapper	-283	
	UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	419	702
Not 17	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
	Investeringsmoms	1 905	2 663
	varav kortfristig del	-744	-758
	SUMMA	1 161	1 905
Not 18	HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR		
	Hysesfordringar	0	421
	Kundfordringar	19 395	20 343
	SUMMA	19 395	20 764
Not 19	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	Förutbetalda kostnader		
	Förutbetalda försäkringspremier	1 275	27
	Övriga förutbetalda kostnader	491	2 050

		2016	2015
	Upplupna intäkter		
	Övriga upplupna intäkter	649	0
	SUMMA	2 415	2 077
Not 20	KASSA OCH BANK		
	Kassa	25	20
	Bank, plusgiro	0	0
	SUMMA	25	20
Not 21	OBESKATTADE RESERVER		
	Periodiseringsfond 2011	4 923	4 923
	Periodiseringsfond 2012	6 518	6 518
	Periodiseringsfond 2013	7 386	7 386
	Periodiseringsfond 2014	6 896	6 896
	Periodiseringsfond 2015	7 589	7 589
	Periodiseringsfond 2016	6 446	0
	SUMMA	39 758	33 312
Not 22	ÖVRIGA SKULDER		
	Skuld Västerviks kommun, löptid tillsvidare	400 000	400 000
	Skulder som förfaller inom:		
	<1 år	170 763	337 123
	1-5 år	312 253	120 071
	>5 år	4 879	4 618
	SUMMA	887 896	861 812

Utöver lånet från Västerviks kommun sker upplåningen via internbanken i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB. Ovanstående uppdelning visar på förfallostrukturen på de reverslån som finns i internbanken. Lånen i internbanken redovisas dock som långfristigt i sin helhet. Detta då de reverslån som finns i den låneram som givits i Västerviks Kommuns Förvaltnings AB och som förfaller, förnyas genom omsättning av lån. Snitträntan för året är 2,91 procent. För 2015 var snitträntan 3,04 procent.

	2016	2015
Not 23		
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna kostnader		
Löneskuld inklusive sociala avgifter	7 679	7 666
Förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	30 804	30 449
Övriga förutbetalda intäkter	4 221	4 297
SUMMA	42 704	42 412
Not 24		
FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERN-FÖRETAG		
Hyses- och kundfordringar	17 474	18 816
Övriga kortfristiga fordringar	110	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	491	1 654
Leverantörsskulder	8 505	8 326
Övriga kortfristiga skulder	543	4 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 921	20 272

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

Not 25	DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	180 577 974
Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas	93 800 kr.
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	180 484 174 kr.

Not 26	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE		
Ställda säkerheter	INGA	INGA	
Eventualförpliktelser			
Borgensåtagande Fastigo	1 006	939	
Förbindelse avseende investeringsstöd	8 456	3 838	
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde	

VI BYGGER OM LOKALER TILL BOSTÄDER



VI UNDERHÅLLER BOSTÄDER



Nyckeltalssammanställning

	2016*	2015*	2014*	2013*	2012
NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET					
Omsättning mkr	487	555	481	412	403
Direktavkastning inkl. räntebidrag %	10,6	10,8	10,5	11,5	8,9
OPERATIVA NYCKELTAL					
Driftkostnader, kr/m ²	480	487	477	458	451
Underhållskostnader, kr/m ²	70	60	59	84	209
Fastighetsskatt, kr /m ²	10	16	16	16	17
Summa	560	563	552	558	677
Rörelseintäkter, kr /m ²	1 060	1 051	1 014	1 028	1 026
Driftnetto, kr /m ²	500	488	462	470	348
Hyra bostäder, kr/m ²	968	964	942	884	873
Omflyttning %	11	12	14	16	14
NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING					
Uthyrningsgrad, bostäder %	99,2	99,0	98,7	98,9	99,1
Uthyrningsgrad, lokaler %	97,7	98,1	96,0	97,5	98,8
Räntetäckningsgrad %	480,1	445,7	369,9	379,3	291,6
NYCKELTAL FÖR KAPITAL					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m ²	4 709	4 510	4 408	4 080	3 921
Soliditet %	19,5	17,6	14,8	12,6	9,50
Kassaflöde, Mkr	94,2	88,7	92,2	88,1	51,8
ÖVRIGT					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 164	3 157	3 153	3 115	3 094
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	251 013	251 736	249 381	246 869	245 189
Genomsnittlig area (BOA)	195 238	195 854	195 277	194 367	193 883
*Anpassat efter K3-regelverket					

NYCKELTALSDEFINITIONER

Driftnetto

Rörelseintäkter - driftkostnader - underhåll.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto / räntekostnader.

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet

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

Kassaflöde

Resultat efter finansiella poster + avskrivningar.

Uthyrningsgrad

Debiterad hyra i förhållande till bruttohyra.

Operativa nyckeltal och nyckeltal för riskbedömning avser egna fastigheter.

Västervik den 27 februari 2017



Ingegerd Karlsson, ordf. (S)



Dan Nilsson (S)



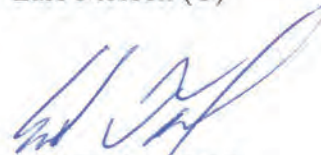
Bo Andersson, v. ordf. (M)



Lars Persson (C)



Elisabet Johansson (S)



Erik Torbrand (M)



Håkan Olovsson (C)



Andreas Rindbäck Wallin(V)



Ann-Katrin Kreutz (S)

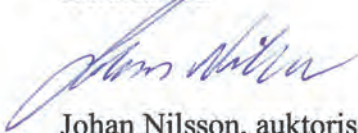


Sven-Åke Lindberg, VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits

den 28 februari 2017

Deloitte AB



Johan Nilsson, auktoriserad revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Västerviks Bostads AB, organisationsnummer 556050-3095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerviks Bostads AB för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 10-31 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerviks Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Västerviks Bostads AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av VD-ord, övrig information sid 6-9, nyckeltalssammanställning sid 30 samt fastighetsöversikt sid 36-39 men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och *N*

Deloitte

2(2)

verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

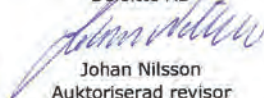
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Västervik den 28 februari 2017

Deloitte AB



Johan Nilsson
Auktoriserad revisor



Västerviks Kommun
Kommunens lekmannarevisorer

2017-02-27

Till årsstämman i Västerviks Bostads AB
organisationsnummer 556050-3095

Till fullmäktige i Västerviks kommun

Granskningsrapport för år 2016

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi har under året särskilt granskat:

- IT-verksamheten i kommunkoncernen
- Investeringsprocessen

Vi har haft en dialog med bolagets auktoriserad revisor.

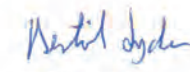
Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Västervik den 27 februari 2017



Britt-Louise Källmark



Bertil Lycke



Ivar Svensson



Sven Öberg



KVÄNNARSKOLAN HAR BYGGTS OM TILL BOSTÄDER



Fastighetsbestånd

Fastighet	Adress	Byggår	Ombyggn-år
Sandholmen 8	Östersjöv 78, Långskärsgr 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 1, Musköten 1 m fl	Markörg 1 -28, Skytt e g	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, Styrmsgatan 3	1953	1997
Templet 4	Sturegatan 4	1929	
Motorn 9	Sturegatan5	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
Prosten 10	V:a Kyrkogatan 16 A-D, Fabriksgatan 17	2010	
Prosten 23	Fabriksgatan 19	1958	1990
Tunnbindaren 6	Hospitalsgatan 9	1961	
Syrenen 4	Allén 2	1900	
Slipen 1	Södra Varvsgatan 31, Stationsgatan 1	1939	
Kapellet 5	Nygatan 4	1929	
Långholmen 3	Strömmsgatan 9	1982	
Berggrunden 2	Segersborgsgatan		2016
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	Rosenhillsv. 10/Blomsterg. 7	1986	
Ringblomman 7	Fabriksgatan 24	1992	
Lien 21	Ekbacksgatan 28-30	1990	
Lien 3 ,4, 7	Arabievägen 3, 9, 11	1942-1946	1971-1973
Syrenen 1	Fabriksgatan 21	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 Norrbackag 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	
Bärnstenen 10	Örngatan 18	1929	
Bärnstenen 9	Örngatan 16	1929	
Agaten 10	Örngatan 12	1929	
Mimer 4	Stora Trädgårdsgatan 37B	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	
Summa Västervik			

1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Antal	BOA	Antal	LOA	Garage	BOA + LOA
		28	3	8	39	3317			25	3317
	46	6	26		78	5597	1	100	18	5697
17	86	43	12	2	160	10268	14	1120	13	11388
55	103	101	33		292	22202	5	664	104	22866
44	8				52	2227	7	662		2889
92	236	139	30		497	30834	28	1691	96	32525
		16	4		20	1684				1684
	18	4			22	1438				1438
	9	3			12	849	1	64		913
							2	1040		1040
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	1796	1	206	12	2002
7	4	4	4	1	20	1473	5	985	10	2458
1	15	20	4		40	2879			43	2879
	4		4	1	9	793	1	51		844
	7	8	3	1	19	1677				1677
33	2				35	1414	1	2030		3444
44					44	797	1	2496		3293
							1	160		160
8	8	9	1	2	28	2109	1	98	15	2207
	4	3			7	528				528
							3	425		425
	2	5	3		10	802				802
	68	23	13		104	7194	3	1075		8269
	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	3516		3516
		6			6	470				470
							46	6816		6816
24	73	69			166	10207	19	244	32	10451
3	14	15	3	1	36	2338	1	54	5	2392
6	7		5		18	1219	1	6		1225
							13	6145	43	6145
							3	4548		4548
39	12				51	2040	9	1135		3175
	4	4			8	504	2	27	4	531
	1	5			6	430				430
2		1	3		6	474	1	17		491
	1	5			6	450	3	45	2	495
1	4	2			7	434				434
64					64	1990	1	2084		4074
51	137	167	33		388	26045	19	2568	40	28613
	24	24			48	3312	1	20		3332
							3	1183	1	1183
517	950	720	199	16	2402	154387	203	41952	464	196339

Fastighet	Adress	Byggår	Ombyggn-år
Nynäs 1:196	Oskarshamnsvägen 10	1954	
Nynäs 1:195	Falsterbovägen 2	1963	
Summa Hjorted			
Ankarsrum 1:208	Tjäderv 2-6	1963-68	
Ankarsrum 1:134	Tjustvägen 13-17	2015	
Ankarsrum 1:133	Axsjöv. 2-6, Vikingv. 1-3	1950	1992
Ankarsrum 1:223 B	Kungsv 57		
Ankarsrum 1:223 A	Kungsv 33		1972,1981
Ankarsrum 1:250, 251,256	Rådjurstigen 12, Hjortstigen 1, 3, 2	1970	2000
Summa Ankarsrum			
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	Årnebergsgatan 8	1989	
Kardan 1	Åbyvägen 1	1989	
Vävskeden 1	Vetevägen 10	1990	
Vattumannen 3	Kyrkstigen 4	1990	
Diakonen 1	Årnebergsgatan 4	1982	
Linnéan 7	Fasanvägen 2-6	1953-54	1990-91
Blockflöjten 4		2016	
Ullevi 8:10	Linnéavägen 2	1989	
Vitsippan 3	Tjustvägen 22 B	1990	
Laxen 19	Hagnäsvägen 21	1959	
Summa Gamleby			
Överum 2:69, 11:8, 2:77	Bruksg 11,13; Prästgårdsg 1, 5	1955-1967	
Överum 1:8	Bruksgatan 7		2012
Överum 1:9	Prästgårdsgatan 3	1929	
Summa Överum			
Hasselö 3:8	Hagaslätt, Hasselö		
Ed 10:9	Rävkullegatan 2	1968	
Summa Edsbruk			
SUMMA			
TOTALT I DRIFT			
FASTIGHETER TAGNA UR DRIFT			
Syrenen 3	Sonderburggatan 3		
OBEBYGGDA FASTIGHETER			
Homman 1	Laxgatan 2		
Ankarsrum 1:128	Tjustvägen 2, Ankarsrum		
Ankarsrum 1:160, 1:161	Axhultsvägen 1 A-B, Ankarsrum		
Ankarsrum 1:96	Tjustvägen 11-17		
Ankarsrum 1:211	Tjädervägen 8		
Fiskarna 8	Slånbärsstigen 3, Gamleby		
Överum 11:3	Svensbackevägen 6		
Överum 2:38	Svedjevägen 2, Överum		
Överum 2:88	Svedjevägen 8-10, Överum		
Edsbruk 1:7	Tjustvägen, Edsbruk		

1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Antal	BOA	Antal	LOA	Garage	BOA + LOA
15	7				22	898	1	1170		2068
26	1				27	931	1	2000		2931
41	8	0	0	0	49	1829	2	3170	0	4999
15	18	8	2		43	2522	1	10	21	2532
							8	600		600
	20				20	1140	11	136		1276
	8	8			16	1144				1144
25					25	1047	2	1118	11	2165
	10	12			22	1646	2	30		1676
40	56	28	2		126	7499	24	1894	32	9393
14	52	48	14		128	9004	9	223	58	9227
8	2				10	408				408
8	14	6	2		30	1767	12	1083		2850
45	77	52	11		185	11693	18	422	29	12115
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	18				18	1110				1110
14	21	15			50	3051	3	119	12	3170
							2	725		725
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
42					42	797	1	2020		2817
131	208	121	27	0	487	29558	51	5150	99	34708
10	27	12			49	2873	7	778		3651
25					25	877	2	2129		3006
		2			2	215				215
35	27	14	0	0	76	3965	9	2907	0	6872
24					24	819	1	1400		2219
24	0	0	0	0	24	819	1	1400	0	2219
788	1249	883	228	16	3164	198057	290	56473	595	254530
788	1249	883	228	16	3164	198057	290	56473	595	254530



Spötorget 1, 593 25 Västervik
Telefon 0490-25 72 00
bostadsbolaget.vastervik.se