

Årsredovisning Västerviks Bostads AB 2017





4	VD-ORD
8	LÅNGSIKTIGA MÅL
10	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
13	HÅLLBARHETSRAPPORT
19	RESULTATRÄKNING
20	BALANSRÄKNING
22	FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL
23	KASSAFLÖDESANALYS
24	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER
35	NYCKELTAL
36	UNDERSKRIFTER
37	REVISIONSBERÄTTELSE
40	GRANSKNINGSRAPPORT
44	FASTIGHETSBESTÅND



VD har ordet

Det har som vanligt varit ett händelserikt år. Vi har haft mycket fokus på investeringar och samtidigt gör vi mycket i det dagliga arbetet som är värt att lyfta fram. De senaste åren har vi skiftat fokus från att avhjälpa fel till att förebygga fel. Vi har utvecklat ett helt nytt arbetssätt i våra driftlag där alla fastighets-skötare numera har i uppdrag att arbeta förebyggande. Det har lett både till färre skador och minskade energikostnader. Ett annat exempel är att vi arbetar mer strukturerat med verksamhetsutveckling. Kommunkoncernen med alla förvaltningar och bolag ska ISO-certifiera sig och vi genomlyser just nu våra arbetssätt för att tydliggöra våra styrkor och förbättringsområden.

Eftersom många invånare i Västervik är äldre är det viktigt för oss att ha lägenheter som är attraktiva för den målgruppen. En strategi är ökad tillgänglighet. Vi ska öka andelen lägenheter som är tillgängliga för den som sitter i rullstol så att människor kan bo kvar hemma livet ut. En annan strategi är att bygga trygghetsboenden. Alltså i grunden vanliga hyresrätter för äldre där vi satsar extra på trygghet och gemenskap. På uppdrag av kommunen bygger vi också särskilda boenden för dem som inte klarar ett eget boende.

I årsbokslutet syns det tydligt att våra investeringar under 2017 haft fokus just på den äldre gruppen. För det första har vi byggt klart ett fantastiskt fint särskilt boende på Långrevsgatan. Vi har också påbörjat ombyggnaden av ett hus på samma område till trygghetsboende. Jag tror att det här boendet, som bland annat har en stor inglasad atriumgård, kommer att bli flaggskeppet för boende bland äldre i Västervik.

Dessutom har vi köpt Dalsgården i Gunnebo från kommunen för att riva och bygga ett nytt boende på

samma tomt och vi projekterar för ett nytt trygghetsboende och ett särskilt boende i Gamleby.

Ett annat viktigt fokus har varit vår plan att bygga 150 nya lägenheter i Västervik de kommande åren. 2017 har ägnats åt planering och projektering och väntan på bygglov. Under 2018 räknar vi med att sätta spaden i jorden. Först ut är 50 lägenheter på Didrikslund och 40 lägenheter i parhus på Ekhagens golfbana.

Uthyrningen av bostäder har gått mycket bra och vi har ökat uthyrningsgraden för lokaler under året. På kostnadssidan har utgifterna för underhåll ökat, bland annat har vi satsat extra på invändigt underhåll och på att förlänga livslängden på fasader. Vi klarar både ägarens krav på avkastning och självfinansiering.

Under 2017 avtog befolkningsökningen som kom av flyktingströmmen 2015. Det betyder att behoven av lägenheter och boenden för asylsökande och ensamkommande barn inte är lika stora framöver. Vi ser ett fortsatt behov av förnya vårt bestånd i rimlig takt och att bygga och förädla fastigheter för äldre som vill lämna villan.

De nya regler för begränsning av ränteavdrag som kommer att införas från och med 2019 kommer att påverka bolagets resultat och kassaflöde.

Sven-Åke Lindberg
VD Västerviks Bostads AB

STYRELSEN

Ingegerd Karlsson, ordf.

Bo Andersson, v. ordf.

Ann-Katrin Kreutz

Dan Nilsson

Håkan Olovsson

Erik Torbrand

Andreas Rindbäck Wallin

Lars Persson

Elisabet Johansson

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.

VI PLANERAR ATT BYGGA PÅ DIDRIKSLUND





SÄRSKILT BOENDE

SÄRSKILT BOENDE OCH TRYGGHETSBOENDE PÅ LÅNGREVS GATAN

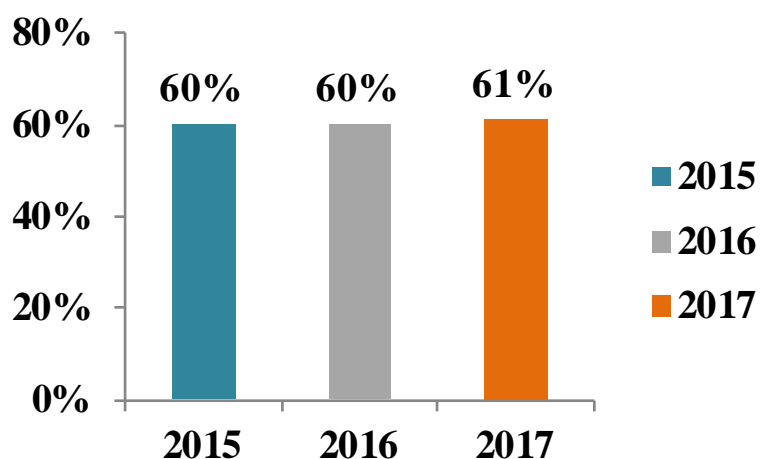
TRYGGHETSBOENDE



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.

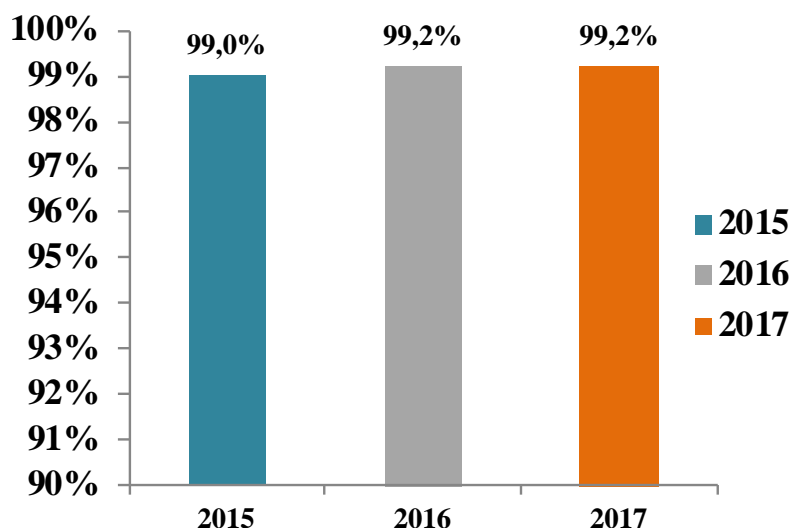
Andelen tillgängliga lägenheter ska vara minst 65 procent 2020.



Målet är inte uppfyllt. 61 procent av bolagets lägenheter var tillgängliga för alla 2017.

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 2020.



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 2018-2020.



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 examinersteam. Syftet är att stödja företagens 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 2020.



Målet är inte uppfyllt. För 2017 har vi ett nått driftnetto på 492 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 2017 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 2017 anger att Bostadsbolaget ska eftersträva en avkastning på totalt kapital om lägst 5,6 procent och att bolaget ska självfinansiera investeringar till 25 procent. Bolaget klarade såväl självfinansieringsmål som avkastningsmål.

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 2017 delade bolaget ut 93 800 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 Förvalt-

nings AB namn. De enheter som ingår i koncernen lånar av förvaltningsbolaget och låneramarna fastställs årligen.

VERKSAMHET

Bostadsbolaget äger 3 175 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 57 000 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 147 anställda inom affärsområdena Drift, Bygg och Teknik, Marknad och Ekonomi. Bolagets personal arbetar också på uppdrag för TjustFastigheter inom ramen för förvaltningsavtalet.

FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR

Under året har bolaget köpt mark och en byggnad på före detta Åbyskolan av TjustFastigheter AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Uthyrning

Efterfrågan på lägenheter hos Bostadsbolaget har fortsatt varit stor och så gott som alla lägenheter har varit uthyrda under året. Uthyrningsgraden låg på 99,2 % för 2017. Då vi mäter uthyrningsgraden i pengar kan vi aldrig nå 100% eftersom den trohetsrabatt som vi ger våra trogna hyresgäster påverkar uthyrningsgraden. Efterfrågan på lägenheter inom Bostadsbolaget är större än någonsin. I december var det cirka 7 500 sökande i vår bostadskö. Mest efterfrågat är tvåor och treor i Västerviks centralort. I nuläget får man räkna med att det kan ta flera år innan man kan få den lägenhet man söker.

Nya bostäder

Bolaget har tidigare fattat beslut om att bygga nya lägenheter de kommande åren och har under året arbetat med förprojektering och påbörjat en del nybyggnationer. Under året har vi arbetat med förprojektering av två nya bostadsområden. På Didrikslund planerar vi att bygga 50 lägenheter i tre huskroppar. Två av husen blir loftgångshus och det tredje blir ett punkthus med fem våningsplan. Inflyttning beräknas till 2019. Ekhagens golfbana är ett annat område där vi kommer att bygga enplans parhus med totalt 40 lägenheter om 4 rum och kök. Närheten till naturen och havet kommer att bidra till att området blir attraktivt. Även här beräknas inflyttning kunna ske under 2019. Den före detta Centrumgården har också varit föremål för förprojektering. I nuläget planerar vi att riva den befintliga byggnaden för att därefter bygga ca 23 lägenheter i två huskroppar. Alla lägenheter kommer att ha en magnifik utsikt över Gamlebyviken. I mars månad stod två nya lägenheter klara för inflyttning efter att den före detta förskolan Kornet byggts om. Bolaget har färdigställt ombyggnaden av ett hus intill Korallen på Långrevsgatan till särskilt boende och påbörjat ombyggnad av ett av husen till trygghetsboende.

Förvaltningsuppdraget

Bostadsbolaget har under året för TjustFastigheters räkning bland annat arbetat med tillbyggnad av lokaler för Campus, Actic och även Västerviks brandsta-

tion för ambulansverksamheten.

Till- och ombyggnad av Västerviks gymnasium har påbörjats och nybyggnad av två avdelningar på förskolan Linden i Ankarsrum har färdigställts.

Kundaktiviteter

Under året har vi medverkat i eventet ”Mingla med Västervik” vid två tillfällen. Första gången var vi i Stockholm och vid det andra tillfället var vi i Linköping. Syftet med eventet är att tillsammans med flera andra aktörer marknadsföra bostads- och arbetsmarknaden i Västervik. Vi har vid ett flertal tillfällen haft utlottning av biljetter till olika evenemang till exempel hockey- och teaterbiljetter.

Kommunikation

Kommunikation är ett allt viktigare verktyg inte minst ut mot kunderna. Vi tittar hela tiden på att förbättra vårt sätt att kommunicera, dels genom att hitta nya kanaler och dels genom att förbättra de kanaler vi har idag. Utvecklingen av hemsidan är ett exempel, men vi tittar även på hur vi kan utveckla facebook och andra sociala medier. För att underlätta den interna kommunikationen planerar vi ett intranät tillsammans med kommunkoncernen.

Bostadshyror

2016 träffade bolaget en tvåårig överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyreshöjningar. Från den 1 mars 2017 höjdes hyran med 0,6 %.



INVESTERINGAR ÄGDA FASTIGHETER

Nybyggnad av tvättstuga och driftkontor på Långrevsgatan

Färdigställande av om- och tillbyggnad på Långrevsgatan till särskilt boende.

Ombyggnad av kontorslokaler i Residenset för 3D-center.

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

Ny tvättstuga i källaren på Åbyhöjden 5.

Ombyggnad av två lokaler till tre lägenheter i Bryggaren 24, Båtsmansgatan.

Byte av ytterbelysning på Midgård.

Installation fjärrvärme Prästgårdsgatan 3 i Överum.

Fiberinstallation i flera områden i Västervik.

UNDERHÅLL ÄGDA FASTIGHETER

Byte av tak på Sandholmen.

Badrumsrenovering på Johannesbergsvägen.

Målning av takkupor på Markörgatan.

Målning av fasad, fönster och entrédörrar samt byte av förrådsdörrar på Esplanaden 20.

Byte tak på Esplanaden 18b.

Målning av fasad på Gösta Bernhards gata.

Byte tak och målning av takfot och vindskivor på Gertrudsgården.

Renovering av badrum på Nedre Norrbackagatan.

Målning av fasad och renovering av sockel på Tjustgården.

Byte tvättstugeutrustning på Sandholmen.

Renovering av ytskikt på Jurabacken.

Stambyte och renovering av badrum har påbörjats på Prästgårdshöjden i Gamleby.

Nya entréportar på Prästgårdsgatan i Överum.

PCB-sanering på Långrevsgatan.

Utbyte komfortkyla i Residenset.

Renovering av Åbyhöjden 5.

Underhåll i samband med ombyggnad till särskilt boende på Långrevsgatan.

INVESTERINGAR PÅ UPPDRAG

Ny sarg för isbanan i Plivit Tradehallen.

Tillbyggnad av Campus i Västervik.

Nybyggnad av två avdelningar på förskolan Linden i Ankarsrum.

Ombyggnad av högstadiebyggnad på Överums skola till fritidsgårdslokaler.

Ombyggnad av befintligt kök på Loftahammars skola.

Tillbyggnad av Actics lokaler på Bökensved.

Tillbyggnad av Västerviks brandstation för ambulansverksamheten.

Nybyggnad av paviljong Blackstad skola.

Nybyggnad av servicebyggnad på Målserums ridanläggning.

UNDERHÅLL PÅ UPPDRAG

Tak och dräneringsarbeten på huvudbyggnaden, Västerviks brandstation.

Renovering av aulan på Ellen Keyskolan.

Målning av yttertak på Gunnebo skola och Lidhems skolan.

Utbyte av papptak på delar av Hyvlaren.

Målning av fasad och fönster på förskolan Resedan.

Utbyte av ventilation i köket på Brevikskolan.

Entréportar och ytskikt på Lindens förskola.

Fönsterbyte på Ankarsrums f.d. kommunhus.

Målning av fasad och fönster på trähuset, Edsbruks skola.

Utbyte av belysning och nya ytskikt, Överums sporthall.

Utbyte av belysning i Västerviks sporthall.

Utbyte ventilationsaggregat i Edsbruks skola, Överums skola och Torpskolan.

Elsanering på Snövits förskola.

PCB-sanering av mark på Västerviks gymnasium.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

Hållbarhetsrapport

AFFÄRSIDÉ

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

STYRNING

Enligt bolagsordningen ska bolaget inom Västerviks kommun direkt eller indirekt förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt sälja tjänster inom fastighetsförvaltning, service, boendeomsorg, konferens- och teaterarrangemang samt fordonsservice inom kommunkoncernen.

Bolaget styrs av lagar (exempelvis Aktiebolagslagen, Kommunallagen, Hyreslagen, Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, Plan- och bygglagen, Personuppgiftslagen, Lagen om offentlighet och sekretess och Arkivlagen) bolagsordning och ägardirektiv samt kommunkoncernens gemensamma policys och riktlinjer.

Styrelsen är bolagets högsta förvaltningsorgan under bolagsstämman.

Enligt ägardirektiven ska bolaget i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjning och inflyttning samt svara för god boendemiljö samt ansvarsfull fastighetsförvaltning av bostäder och verksamhetslokaler i Västerviks kommun. Bolaget ska erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boendeflyttande och service.

Bostadsbolaget har flera olika verksamhetsområden där det primära är uthyrning och förvaltning av bostadslägenheter. Utöver det säljer bolaget också olika typer av tjänster - bland annat förvaltningstjänster, entreprenadtjänster, byggtjänster och tekniska tjänster till systerbolaget TjustFastigheter som äger kommunala verksamhetslokaler men inte har egen personal anställd samt fordonsservice och utred-

ningstjänster inom kommunkoncernen. Bolaget hyr också ut kommersiella lokaler och säljer tjänster till allmänheten genom Västerviks Teater och konferens och flera stora kommunala idrotts- och fritidsanläggningar.

LEDNINGSFILOSOFI

Bolaget strävar efter att varje ledare ska ha personalsvar för maximalt tjugo anställda för att de ska ha goda möjligheter att arbeta med sitt ledarskap. Arbetstagarna arbetar mot tydliga mål där de har stort inflytande över utformningen av arbetet. Det arbetssättet kräver arbetstagare som är trygga i sina roller och som vågar fatta beslut. Därför läggs stort fokus på utbildning och utveckling – både utbildning som är viktig för arbetet och sådan utbildning som utvecklar person eller karriär. I utvecklingssamtal fastställs individuella utvecklingsplaner och arbetsgrupperna har två dagars minikonferens varje år för att diskutera sina utmaningar och sätta nya mål. Medarbetarna uppmuntras att utveckla sin karriär inom bolaget, omkring tjugo procent av de anställda har bytt arbete inom bolaget. I ett målstyrt arbetssätt ingår också att belöna goda resultat. Bolaget arbetar med kollektiva belöningar och har genom åren uppmärksammat uppnådda mål med ett par extra lediga dagar för all personal. Till sin hjälp i arbetet med trivseln har VD en personalklubb som har uppdraget att ordna trivselaktiviteter under året och en större studieresa för all personal vartannat år.

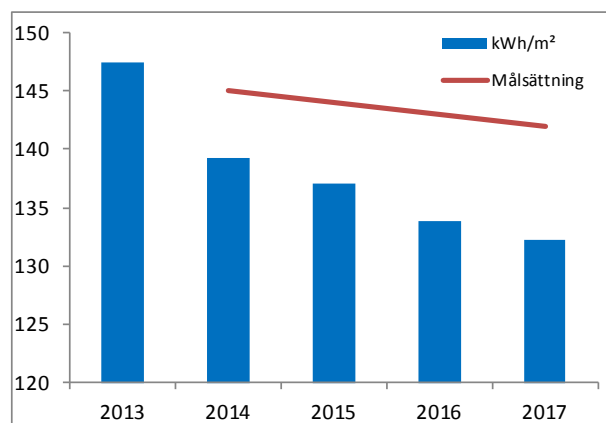
Ledningens strategiska arbetssätt sker i ett årshjul som omfattar regelbundna möten och konferenser på olika nivåer i bolaget och med olika syften. Mötena utgör tillsammans med faktainsamling, omvärldsbevakning och analys, underlag för styrelsens beslut om bolagets mål, affärsidé, vision och strategier vilka i sin tur ger underlag för handlingsplaner.

Bostadsbolaget har en platt organisation – affärsområdena har bara ett chefsled under VD. Det gör att medarbetare och högsta ledningen arbetar nära varandra. Ledningsgruppen är personligen involve-

rade både i det strategiska arbetet som mynnar ut i strategiska styrelsebeslut och det operativa arbetet som sker i det dagliga arbetet och i de olika mötesforum som finns för personalen och som mynnar ut i handlingsplaner för exempelvis kunder och fastigheter. Ledningsgruppens chefer är också nära bolagets kunder. När hyresgästföreningen bjuder in till bomöten är det ledningsgruppens förvaltare som går dit tillsammans med områdets fastighetsskötare och för dialog med hyresgästerna. Och inför en ombyggnad eller stamreovering håller samma förvaltare i möten och knackar dörr hos hyresgästerna för att få godkännande att renovera. Den här platta strukturen och nära kommunikationen gör det enkelt att snappa upp kundernas tankar och önskemål. Bolaget gör också regelbundna kundundersökningar vars resultat analyseras i workshops för chefer och medarbetare och som utmynnar i handlingsplaner för varje bostadsområde.

MILJÖ

Västerviks kommun har tagit fram en energi- och klimatstrategi. Syftet med en strategin är att uppnå ett långsiktigt hållbart kommunalt energi- och klimatsystem från försörjnings-, ekonomi- och miljösynpunkt. Den ska vägleda oss i hur vi ska samordna och styra vårt klimatarbete i en långsiktigt hållbar riktning, där insatser stödjer och förstärker varandra. Energi- och klimatarbetet i Västerviks kommun speglar de regionala målen för Kalmar län och siktar på att vi till år 2030 inte längre ska ha något nettoutsläpp av fossil koldioxid (Nooil). Bostadsbolaget har antagit denna strategi och med den som grund utför bolaget ett aktivt och målmedvetet arbete där energi-effektivisering och utbyte till förnybara energikällor är viktiga parametrar.



Bolaget har som mål att minska sin totala energiförbrukning med fem procent från 2013 till 2020 och att alla fordon och redskap samt uppvärmningskällor som drivs med fossila bränslen ska vara utbytta mot miljövänligare alternativ till 2020. Den totala energiförbrukningen mäts varje månad.

Vi väljer energisystem och styrsystem med omsorg utifrån en omfattande checklista och prioriterar energibesparingar både i nyproduktion och i befintliga fastigheter. Vi satsar exempelvis på bergvärme och solceller.

Vi har med miljökrav i upphandlingar.

Vi använder miljövänliga arbetsredskap och går från fossila bränslen till el i fordon och redskap och miljövänliga drivmedel i förbränningsmotorer.

Vi använder minimalt med gifter i allt från tätningsmedel till bekämpningsmedel, fasadtvätt och rengöringsmedel och använder hetvattenbekämpning av ogräs.

Vi har källsortering i de flesta av våra fastigheter.

De senaste åren har vi genomfört PCB-saneringar i flera fastigheter.

Vi har de senaste åren prioriterat det felförebyggande arbetet. Vi har anställt särskilda felförebyggare – medarbetare som systematiskt går igenom lägenheterna i vårt bestånd för att kontrollera funktioner som påverkar boendemiljön, energiförbrukning och risk för skador på fastigheterna. De särskilda felförebyggarna har numera införlivats i den ordinarie driftorganisationen och det felförebyggande arbetet bedrivs nu av personalen i driftlagen.

Restavfall från våra fastigheter går till förbränning och omvandlas till värme och biogas

Vi ställer miljökrav på våra leverantörer i upphandlingar, ett exempel är att vi har upphandlat grön el till vår verksamhet i samverkan med kommunen.

Vi uppmuntrar våra hyresgäster att källsortera och tipsar dem om hur man exempelvis ska möblera för att optimera energianvändningen i lägenheterna.

Vi samverkar med andra bostadsbolag genom vår paraplyorganisation SABO och får på det viset input i vårt eget miljöarbete.

Vi mäter förbrukningar ner på fastighetsnivå – det är en mätning som är kopplad till vårt mål om ett driftnetto på minst 500 kr per kvadratmeter vilket är kopplat till både ekonomi och miljö.

För att minska vårt energiuttag genomför vi energibesparande investeringar. De senaste åren har det varit mycket fokus på att byta till LED -armaturer i trapphus och i utomhusbelysningar i våra bostadsområden.

Tillsammans med Västervik Miljö och Energi har projektet Energilagring i fastigheter startats upp under hösten 2017. Projektet genomförs under 2018 och omfattar tio större fastigheter av varierande typ och karaktär. Målet med projektet är att utvärdera system för optimering av fjärrvärmenät och energieffektiviseringar.



SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH PERSONAL

Sociala förhållanden

Vårt arbete för att trygga sociala förhållanden är främst inriktat på att ge våra kunder, hyresgästerna, en trygg och välkomnande miljö att bo i. Bemötande är en av grunderna i arbetet. För ett par år sedan satsade bolaget på utbildningen ”Service från hjärtat” för alla medarbetare och i den diskuterades etik och frågor om bemötande och attityder. Det är i det dagliga mötet med hyresgästen som vi bygger relationer som ger nöjda och trygga hyresgäster. I den kundundersökning som genomförs med regelbundna

intervall mäter kundens upplevelse av oss uttryckt i produkt – och serviceindex. För 2017 har vi satt som mål att vårt serviceindex ska vara 84 procent senast 2020.

Vi arbetar mycket med frågor kring trivsel och trygghet för våra hyresgäster. Vår driftpersonal är stationerad ute i bostadsområdena vilket ger dem möjlighet att skapa långvariga relationer med hyresgästerna och det har stor betydelse för hyresgäster som är äldre eller ensamma. Vi tar också stort ansvar för människor som är socialt utsatta, både i samarbete med socialförvaltningen och i direkt kontakt med våra egna hyresgäster. Vi har en särskild bosocial handläggare som jobbar relationsskapande, uppsökande och stöttande med exempelvis avbetalningsplaner med hyresgäster som har ekonomiska problem. Vi arbetar också med förbättringsvandringar i bostadsområdena tillsammans med hyresgästerna.

Vi har en uttalad strategi att förädla våra fastigheter och göra dem tillgängliga så att äldre och människor med funktionsvariationer kan bo i dem. Vi bygger också trygghetsboenden för äldre som inte orkar med att bo kvar i villan men som är för friska för särskilda boenden och det sparar stora pengar åt primärkommunen samtidigt som det motverkar ensamhet hos äldre.

I flera av våra bostadsområden har vi en träffpunkt där vi bjuder in boende i närområdet till olika aktiviteter.

Tillsammans med Västerviks kommun finansierar vi en tjänst som vi kallar Fixaren. Fixaren är anställd i bolaget och hans uppgift är att förebygga fallolyckor i hemmet. Han arbetar skadeförebyggande för alla äldre i Västerviks Kommun med sådant som byte av batteri i brandvarnare, halkskydd under mattor och gardinbyten.

Vårt uppdrag är att arbeta för kommunens bästa. Vi arbetar utifrån en plan för att bygga fler bostäder i kommunen för att motverka bostadsbrist – något som kommer invånarna och näringslivet till godo och som gör det möjligt för kommunen att växa.

Personalrelaterade frågor

Bolaget följer den svenska arbetsrätten som tillförsäkrar arbetstagarna balans mellan arbetsliv och fritid och är kollektivavtalsanslutet. Samarbetet med fackförbunden på arbetsplatsen sker utifrån samverkansavtal. Bolaget tillämpar också kravställning avseende goda arbetsvillkor i upphandling av leverantörer till verksamheten.

Bolaget omfattas av kommunkoncernens Jämställdhets- och mångfaldspolicy med riktlinjer både i rekryteringssammanhang och i det dagliga arbetet. Policyn behandlar områden som osakliga löneskillnader, anställningsvillkor, sjukfrånvaro, representation och inflytande, rekrytering och icke-diskriminering.

Bolaget omfattas av kommunkoncernens Arbetsmiljöpolicy och Riktlinjer och rutiner mot kränkande särbehandling och har nolltolerans mot kränkande särbehandling. Bolagets ledare strävar efter ett öppet klimat med gemenskap och respekt för olikheter och medarbetarundersökningen visar att vi är framgångsrika i den delen.

Ledningens övertygelse är att en blandad personalgrupp ger fler perspektiv vilket leder till högre kreativitet och ett mervärde till organisationen. Bolaget har alltid varit öppet för att anställa människor i alla åldrar och är bra på att anställa människor som står långt ifrån den ordinarie arbetsmarknaden på grund av sjukdom eller andra svårigheter. Ungdomar får anställning som extrapersonal för att få en introduktion i arbetslivet och nyanlända människor anställs på språk- och arbetspraktik.

Bolaget har traditionellt sett mest haft manliga anställda på fastighetsskötar- och hantverkssidan och mest kvinnliga anställda bland den administrativa personalen. På senare år har medvetenhet om fördelarna med mer blandade arbetsplatser vuxit. Därför utformas bolagets jobbannonser så att underrepresenterade grupper ska dras till bolaget och ibland framhålls att det är en merit om den sökande exempelvis talar ett annat språk eller är kvinna om arbetsgruppen är mansdominerad. På senare tid har andelen kvinnor på bolaget ökat också på de mer tra-

ditionellt manliga arbetsplatserna. Däremot kvoterar bolaget inte in arbetstagare – kompetens går först och mångfaldsaspekterna blir relevanta först om de sökande med likvärdiga meriter. På bolaget finns en uttalad ambition i rekryteringssammanhang att ha ögonen och sinnet öppna och se kvaliteter som inte är traditionellt uppskattade på bolaget.

Ledningen ger tydligt uttryck för ambitionen att varje medarbetare ska få vara delaktig och att varje medarbetares idéer och synpunkter ska tas tillvara. De tre viktigaste arbetsmetoderna för ökat engagemang och delaktighet är att vi ger varje anställd stort inflytande över och ansvar för utförandet av sitt eget arbete, att vi formulerar tydliga mål för medarbetarens och arbetslagets arbete samt att vi utvecklar och vårdar ett öppet klimat där vi lägger stor vikt vid att goda resultat belönas.

Vi har många olika mötesformer och plattformar för erfarenhetsutbyte och diskussioner. Vi jobbar med grupparbeten, post-it-lappar och laget runt för att så många som möjligt ska få komma till tals. Vi har en platt organisation, korta beslutsvägar och delegationer som ger medarbetarna incitament att engagera sig.

Bolaget arbetar aktivt för att de anställda ska känna trygghet och gemenskap med varandra, exempelvis genom personalklubben som ordnar aktiviteter och resor för all personal.

Bolagets samverkansgrupp utgör också skyddskommitté och tar upp arbetsmiljöfrågor vid varje möte – ca sex ggr per år. Vi genomför skyddsronder en gång per år i alla verksamheter och betydligt oftare på byggarbetsplatserna. Företagshälsan Stegeholmshälsan medverkar vid de årliga ronderna.

Cheferna håller koll på arbetstillfredsställelsen genom det dagliga samtalet, medarbetarundersökningen och medarbetarsamtalen. De tar in vikarier och fördelar om arbetet och erbjuder samtal vid stress och hög arbetsbelastning. De mäter också olika parametrar som inkommande samtal och håller koll på flexitid.

På intranätet finns en arbetsmiljöhandbok innehåll-

lande en rad styrande dokument – Arbetsmiljöpolicy med visionära mål, organisationsplan och uppgiftsfördelning av arbetsmiljöuppgifterna, arbetstagarnas arbetsmiljöansvar, rutiner för arbetsmiljöarbetet i företaget, rutiner för utredning om arbetsskada och tillbud, introduktionsmall, lagar och avtal för arbetsmiljöarbetet, rutiner för arbetsmiljöbedömning vid inköp samt policys och handlingsplaner för krishantering, alkohol- och droghantering, jämställdhet och mångfald, kränkande särbehandling, hot och våld, rehabilitering och anpassning samt rutiner vid positiva utslag vid prov i alkoholås.

Alla anställda har genom företaget Svensk Arbetshygien tillgång till en digital förteckning med säkerhetsföreskrifter över alla kemikalier som förekommer på bolaget.

Arbetsmiljöplaner upprättas för de flesta uppdragen på bygg- och underhållsavdelningarna. Vi tar fortlöpande hjälp av Stegeholmshälsan för att aktivera nya och ändrade föreskrifter. Vi tar också hjälp av dem vid psykosociala problem, för psykologsamtal och för löpande hälsoundersökningar av alla anställda. Friskvårdsarbetet är sammanfattat i dokumentet ”Friskvårdsstöd 2015” och uppmuntrar hälsa bland annat genom sponsring av gymkort och friskvårds-lotteri.

Kommunkoncernen mäter medarbetarnas nöjdhet en gång vartannat år vilket ger en fingervisning om hur personalen upplever sin arbetssituation. En parameter som kan läsas ut ur undersökningen är graden av Hållbart medarbetarengagemang (HMI). Vid den senaste mätningen 2106 var vårt HMI 81,9%. Från och med 2018 har vi som övergripande långsiktigt mål att vi ska nå 83 procent till 2020.

Vi har ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att minimera risker för arbetstagarna och för att få så höga frisktal som möjligt

Frisktal	2017	2016
Kvinnor	94%	94%
Män	98%	97%

Under 2017 hade vi 5 rapporterade arbetsskador och 16 rapporterade tillbud.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Bostadsbolaget respekterar idén om allas lika värde. I vår dagliga verksamhet arbetar vi på flera fronter för att hjälpa människor som av olika anledningar hamnat i svårigheter.

Genom vår bosociala samordnare arbetar vi förebyggande för att undvika vräkningar och att inte göra människor bostadslösa.

Vi arbetar tillsammans med Västerviks kommun med sociala kontrakt där kommunen hyr en lägenhet av oss till en person som inte uppfyller de krav vi ställer på bostadssökande. Efter en tid som boende på ett socialt kontrakt kan personen i fråga få ett eget hyreskontrakt

Vi har flera gånger fått uppgiften att tvångsförvalta fastigheter där ägaren inte sköter de uppgifter som förväntas av en seriös fastighetsägare. Genom tvångsförvaltningen ger vi hyresgästerna i den aktuella fastigheten en dräglig boendemiljö.

ANTI KORRUPTION

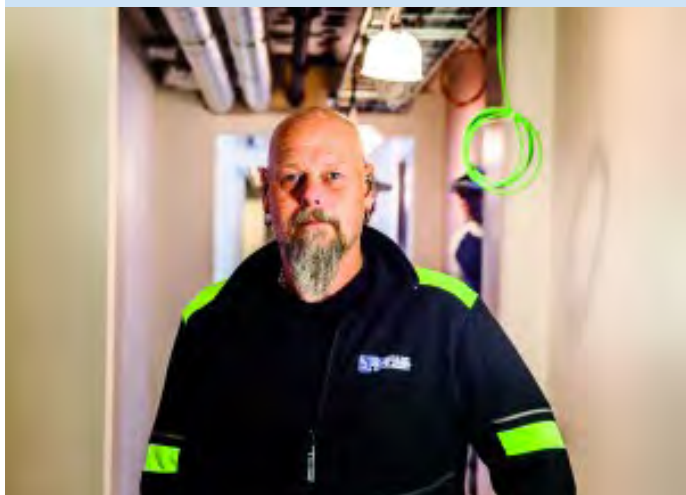
Bolagets styrelse har antagit en Policy och riktlinjer avseende belöningar och internrepresentation som anger gränserna för styrelsens och de anställdas förmåner.

Genom den interna rutinen Rätt att beställa, attestera och utanordna har bolaget en rutin för att säkerställa att bolagets pengar betalas med rätt belopp, i rätt tid och till rätt betalningsmottagare.

AVSLUTNING

Det är första gången vi avger en hållbarhetsrapport och vårt samlade intryck är att bolaget arbetar på ett hållbart sätt på många fronter. Vi har gjort och gör mycket för hållbarhetsarbetet främst inom miljö, sociala förhållanden och personal. Vårt framtida fokus är att skapa mätbara mål för vårt hållbarhetsarbete.

VI BYGGER BOSTÄDER



FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst	180 484 174
Årets resultat	31 884 621
SUMMA	212 368 795

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

Utdelning till aktieägaren	105 700
<i>Vilket motsvarar 1,51 kr per aktie</i>	
Balansera i ny räkning	212 263 095
SUMMA	212 368 795

Resultaträkning

för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Belopp i tusental kronor

	NOT	2017	2016
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	267 636	262 332
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 746	4 651
Aktiverat arbete för egen räkning		15 139	16 613
Ersättning från förvaltningsavtal	3	201 592	203 899
Summa nettoomsättning	10	490 113	487 495
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4,5,6,7,10	-225 641	-222 003
Underhållskostnader		-21 994	-17 641
Kostnader sålda tjänster		-119 453	-124 064
Fastighetsskatt		-4 073	-2 492
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-45 805	-46 763
Övriga rörelsekostnader		-1 606	-991
Summa fastighetskostnader		-418 572	-413 954
RÖRELSERESULTAT		71 541	73 541
Resultat från finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter		37	67
Räntekostnader	10	-28 168	-26 148
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		43 410	47 459
Förändring av periodiseringsfond		-2 431	-6 446
Skatt på årets resultat	9	-9 094	-9 186
ÅRETS RESULTAT		31 885	31 827

Balansräkning

per 2017-12-31

Belopp i tusental kronor

TILLGÅNGAR	NOT	2017	2016
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	1 105 252	1 071 873
Mark	12	87 430	84 508
Markanläggningar	13	27 163	25 670
Pågående ny- och ombyggnader	14	70 131	42 940
Förbättringsutgifter på annans fastighet	15	784	0
Inventarier	16	9 491	8 440
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 300 252</i>	<i>1 233 432</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i andra företag	17	115	419
Andra långfristiga fordringar	18	802	1 161
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>917</i>	<i>1 579</i>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 130	1 264
Pågående arbeten för annans räkning		103	241
<i>Summa varulager</i>		<i>1 233</i>	<i>1 505</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	24	23 514	19 395
Övriga kortfristiga fordringar	24	1 752	2 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19, 24	2 729	2 415
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>27 995</i>	<i>23 953</i>
<i>Kassa och bank</i>	20	24	25
Summa omsättningstillgångar		29 253	25 483
SUMMA TILLGÅNGAR		1 330 421	1 260 494

Balansräkning

per 2017-12-31

Belopp i tusental kronor

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2017	2016
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		180 484	148 751
Periodens resultat		31 885	31 827
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>212 369</i>	<i>180 578</i>
Summa eget kapital		246 611	214 820
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	21	42 189	39 758
Avsättningar			
Avsättningar för skatter		13 248	9 008
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	22	915 048	887 896
Summa långfristiga skulder		915 048	887 896
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24	49 741	42 597
Skatteskulder		965	912
Övriga kortfristiga skulder	24	17 037	22 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23, 24	45 582	42 704
Summa kortfristiga skulder		113 325	109 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 330 421	1 260 494

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 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

	<i>Bundet eget kapital</i>			Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond				
Ingående balans per 1 januari 2017	7 000 000	27 242 507		148 750 507	31 827 467	214 820 481
Disposition av föregående års resultat				31 827 467	-31 827 467	0
Årets resultat					31 884 621	31 884 621
Transaktioner med ägare						
Utdelningar				-93 800		-93 800
Summa transaktioner med aktieägare	0	0		-93 800	0	-93 800
Utgående balans per 31 december 2017	7 000 000	27 242 507		180 484 174	31 884 621	246 611 302

Kassaflödesanalys

	2017		2016	
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	43 410		47 459	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	45 805		46 763	
Reavinst som ingår i resultatet	-105		-22	
Reaförlust som påverkat resultatet	1606		991	
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet			2	
Summa	90 716		95 193	
Utbetald inkomstskatt	-4 854		-4 255	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	85 862		90 938	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	272		-231	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-4042		659	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	4313		3 643	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86 405	86 405	95 009	95 009
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetalning för investering i fastigheter och pågående projekt	-108 963		-119 437	
Utbetalning för investering i annans fastighet	-785			
Utbetalning för investering i inventarier	-4 483		-2 600	
Inbetalning från försäljning av inventarier	105		32	
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	662		1 028	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113 464	-113 464	-120 977	-120 977
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av nyttjande av koncernkredit	27 152		26 084	
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-94		-111	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 058	27 058	25 973	25 973
Årets kassaflöde		-1		5
Likvida medel vid årets början	25		20	
Likvida medel vid årets slut	24		25	

Tilläggsupplysningar och noter

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2017 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 erläggs.

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 den samma 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 framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

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

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

		2017	2016
NOT 1	HYRESINTÄKTER		
	Bostäder	198 548	196 536
	Lokaler	69 090	66 449
	Övrigt	2 777	2 751
	Summa	270 414	265 737
	Avgår outhyrda objekt		
	Bostäder	-541	-398
	Lokaler	-549	-1 315
	Övrigt	-316	-317
	Hysesrabatter	-1 371	-1 373
	Summa	-2 778	-3 405
	SUMMA HYRESINTÄKTER	267 636	262 332
NOT 2	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
	Ersättningar	161	110
	Sidointäkter	3 084	2 801
	Kundfakturerade kostnader	94	98
	Återvunna fordringar	49	47
	Försäljning värme, el och vatten	953	762
	Försäljning Västerviks Teater & Konferens	1 301	811
	Vinst avyttring inventarier	105	22
	SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	5 746	4 651
NOT 3	ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL		
	Avtalad ersättning drift	84 385	78 443
	Fordran/skuld drift	-3 938	-2 867
	Nettoersättning drift	80 447	75 576
	Fakturerad ersättning underhåll	21 215	20 393
	Nettoersättning underhåll	21 215	20 393
	Fakturerad ersättning investeringsprojekt	87 584	95 509
	Nettoersättning investeringsprojekt	87 584	95 509
	Fakturerad ersättning övrig förvaltning	12 346	12 421
	SUMMA	201 592	203 899
	SUMMA SKULD FÖRVALTNING	-3 938	-2 867

	2017	2016
NOT 4 DRIFTKOSTNADER		
Reparationer/fastighetsskötsel	-29 504	-25 021
Taxebundna kostnader	-48 859	-47 805
Uppvärmning	-38 403	-38 336
Personalkostnader	-78 312	-77 308
Övriga driftskostnader	-30 564	-33 534
SUMMA DRIFTKOSTNADER	-225 641	-222 003
NOT 5 PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER		
Meddelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor		
Antal anställda (= årsarbeten)	146,7	140,8
varav män	81%	82%
Antal styrelseledamöter och VD	10	10
varav män	70%	80%
Uppgift om sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro	3,0%	3,5%
- långtidssjukfrånvaro	1,0%	1,3%
- sjukfrånvaro för män	2,3%	3,0%
- sjukfrånvaro för kvinnor	6,1%	5,7%
- anställda - 29 år	1,4%	2,1%
- anställda 30 - 49 år	4,9%	3,6%
- anställda 50 år -	2,3%	3,7%
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	62 048	58 012
Sociala kostnader	21 337	19 780
Pensionskostnader	6 528	6 397
varav VD	852	850
Summa	89 913	84 190
Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och andra anställda		
Styrelse och VD	3 213	3 117
Övriga anställda	86 701	81 073
Summa	89 913	84 190

Avser VD: Vid uppsägning från styrelsen gäller en uppsägningstid om 18 mån

		2017	2016
Not 6	ERSÄTTNING TILL REVISORER		
	- Revision		
	Deloitte	91	90
	- Konsultation		
	Deloitte	5	0
	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 485 kkr (292 kkr).		
Not 8	AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
	Planenliga avskrivningar		
	Byggnader	-40 589	-38 231
	Markanläggningar	-1 783	-1 550
	Inventarier	-3 433	-3 282
	Summa planenliga avskrivningar	-45 805	-43 063
	Nedskrivningar		
	Byggnader	0	-3 700
	Summa nedskrivningar	0	-3 700
	SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	-45 805	-46 763
Not 9	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
	Aktuell skatt	-4 854	-4 255
	Uppskjuten skatt	-4 240	-4 931
	SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-9 094	-9 186
	Avstämning årets skattekostnad		
	Resultat före skatt	40 978	41 013
	Skatt enligt gällande skattesats	-9 015	-9 023
	Ej avdragsgilla kostnader	-400	-1 146
	Ej skattepliktiga intäkter	0	73
	Schablonränta på periodiseringsfonder	-31	-34
	Skatt hänförlig till tidigare år	44	44

	2017	2016
Temporära skillnader i avskrivningar på fastigheter	-1 482	-1 209
Skattemässigt kostnadsfört underhåll	6 031	7 040
Aktuell skatt	-4 854	-4 255
Temporär skillnad byggnad	-4 123	-4 771
Temporär skillnad markanläggning	-72	-116
Temporär skillnad rivningskostnader	-44	-44
<i>Uppskjuten skatt</i>	-4 240	-4 931
S:A SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-9 094	-9 186
Not 10 KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Andel till/från koncernföretag		
Nettoomsättning	54%	55%
Driftkostnader	30%	33%
Räntekostnader	100%	100%
Not 11 BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 705 844	1 622 971
Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-19 298	-14 681
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	75 574	84 475
Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	0	-4 618
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-2 977	-1 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 759 142	1 686 545
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-555 283	-517 864
Årets avskrivningar enligt plan	-40 589	-38 231
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och uttrangeringar	1 371	811
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-594 501	-555 283
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-59 389	-55 689
Årets nedskrivning	0	-4 000
Återförs: Ackumulerade nedskrivningar på försäljning och uttrangering	0	300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-59 389	-59 389
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	1 105 252	1 071 873
TAXERINGSVÄRDE	876 368	878 764

	2017	2016
MARKNADSVÄRDE, MSEK	2 300	2 200
Metod och antagande se sid 25		
Not 12 MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	84 508	82 816
Nyanskaffningar under året	2 922	1 901
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	-209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 430	84 508
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	87 430	84 508
TAXERINGSVÄRDE	245 106	245 313
Not 13 MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 263	32 741
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	3 276	9 522
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 539	42 263
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 718	-13 169
Årets avskrivningar enligt plan	-1 783	-1 550
Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 501	-14 718
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	27 163	25 670
Not 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER		
Ingående nedlagda kostnader	42 940	14 783
Under perioden nedlagda kostnader	81 104	77 171
Under perioden genomförda omfördelningar	-53 913	-49 014
UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	70 131	42 940

	2017	2016
Not 15		
FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER I ANNANS FASTIGHET		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 452	1 452
Nyanskaffningar under året	785	0
Försäljningar och uttrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 237	1 452
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 452	-1 452
Försäljningar och uttrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 453	-1 452
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	784	0
Not 16		
INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 345	40 776
Nyanskaffningar under året	4 483	2 600
Försäljningar och uttrangeringar	-260	-31
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 569	43 345
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 905	-31 651
Försäljningar och uttrangeringar	260	28
Årets avskrivningar enligt plan	-3 433	-3 282
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 078	-34 905
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	9 491	8 440
Not 17		
AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG		
Ingående anskaffningsvärde	419	702
Årets förändringar		
Avgående värdepapper	-304	-283
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	115	419
Not 18		
ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
Investeringsmoms	1 161	1 905
varav kortfristig del	-359	-744
SUMMA	802	1 161

		2017	2016
Not 19	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	Förutbetalda kostnader		
	Förutbetalda försäkringspremier	1 256	1 275
	Övriga förutbetalda kostnader	623	491
	Upplupna intäkter		
	Övriga upplupna intäkter	850	649
	SUMMA	2 729	2 415
Not 20	KASSA OCH BANK		
	Kassa	24	25
	Bank, plusgiro	0	0
	SUMMA	24	25
Not 21	OBESKATTADE RESERVER		
	Periodiseringsfond 2011	0	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	6 446
	Periodiseringsfond 2017	7 354	0
	SUMMA	42 189	39 758

		2017	2016
Not 22	ÖVRIGA SKULDER		
	Skuld Västerviks kommun, löptid tillsvidare	400 000	400 000
	Skulder som förfaller inom:		
	<1 år	257 524	170 763
	1-5 år	257 524	312 253
	>5 år	0	4 879
	SUMMA	915 048	887 896

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 2,99 procent. För 2016 var snitträntan 2,91 procent.

Not 23	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	Upplupna kostnader		
	Löneskuld inklusive sociala avgifter	8 469	7 679
	Förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	31 993	30 804
	Övriga förutbetalda intäkter	5 119	4 221
	SUMMA	45 582	42 704

Not 24	FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERN-FÖRETAG		
	Hyses- och kundfordringar	22 359	17 474
	Övriga kortfristiga fordringar	568	110
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	602	491
	Leverantörsskulder	8 972	8 505
	Övriga kortfristiga skulder	110	543
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 097	19 921

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 212 368 795 kr
Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 105 700 kr.
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 212 263 095 kr.

2017 2016

**Not 26 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

Ställda säkerheter	INGA	INGA
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande Fastigo	1 154	1 006
Förbindelse avseende investeringsstöd	8 456	8 456
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde



Nyckeltalssammanställning

	2017	2016	2015	2014	2013
NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET					
Omsättning mkr	490	487	555	481	412
Direktavkastning inkl. räntebidrag %	10,2	10,6	10,8	10,5	11,5
OPERATIVA NYCKELTAL					
Driftkostnader, kr/m ²	483	480	487	477	458
Underhållskostnader, kr/m ²	87	70	60	59	84
Fastighetsskatt, kr /m ²	16	10	16	16	16
Summa	586	560	563	552	558
Rörelseintäkter, kr /m ²	1 078	1 060	1 051	1 014	1 028
Driftnetto, kr /m ²	492	500	488	462	470
Hyra bostäder, kr/m ²	979	968	964	942	884
Omflyttning %	10	11	12	14	16
NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING					
Uthyrningsgrad, bostäder %	99,2	99,2	99,0	98,7	98,9
Uthyrningsgrad, lokaler %	97,9	97,7	98,1	96,0	97,5
Räntetäckningsgrad %	440,5	480,1	445,7	369,9	379,3
NYCKELTAL FÖR KAPITAL					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m ²	4 832	4 709	4 510	4 408	4 080
Soliditet %	21,0	19,5	17,6	14,8	12,6
Kassaflöde, Mkr	89,2	94,2	88,7	92,2	88,1
ÖVRIGT					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 175	3 164	3 157	3 153	3 115
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	252 452	251 013	251 736	249 381	246 869
Genomsnittlig area (BOA)	196 134	195 238	195 854	195 277	194 367

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.

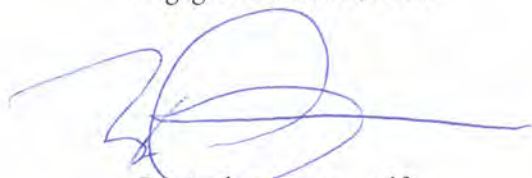
Västervik den 28 februari 2018



Ingegerd Karlsson, ordf.



Dan Nilsson



Bo Andersson, v. ordf.



Lars Persson



Elisabet Johansson



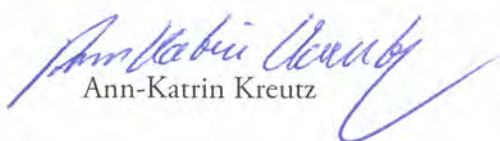
Erik Torbrand



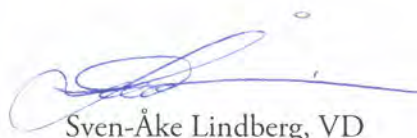
Håkan Olovsson



Andreas Rindbäck Wallin



Ann-Katrin Kreutz

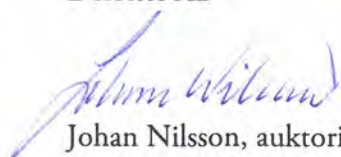


Sven-Åke Lindberg, VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits

den 19 mars 2018

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 2017-01-01 - 2017-12-31 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 13-17. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna sid 10-36 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 13-17. 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 revisorssed 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 4-9, hållbarhetsrapport sid 13-17 samt fastighetsöversikt sid 40-43. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

ND

Deloitte.

2(3)

- 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 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 eventuella 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 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Västerviks Bostads AB enligt god revisorssed 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 revisions sed 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. *nl*

Deloitte.

3(3)

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaperna. 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 överträdelse 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 13-17 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Västervik den 19 mars 2018

Deloitte AB



Johan Nilsson
Auktoriserad revisor



Västerviks Kommun
Kommunens lekmannarevisorer

2018-03-05

Till årsstämman i Västerviks Bostads AB
Organisationsnummer 556050-3095

Till fullmäktige i Västerviks kommun

Granskningsrapport för år 2017

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

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

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


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

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.


Västervik 5 mars 2018



Britt-Louise Källmark



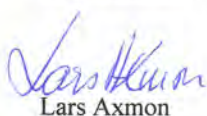
Saad Benatallah



Sven Öberg



Ivar Svensson



Lars Axmon

SÄRSKILT BOENDE OCH TRYGGHETSBOENDE PÅ LÄNGREVSGATAN



SERVICE OCH TRYGGHET TILL VÅRA HYRESGÄSTER



BOSOCIAL SAMORDNARE



TRÄFFPUNKTEN



BOBUTIKEN



FASTIGHETSSKÖTARE

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	Fredsgränd	2010	
Ludvigsborg 11	Esplanaden 20	1982	
Göken 2	Södra Grängsgatan 14	1992	
Ludvigsborg 7, 12	Esplanaden 18 A-B	1981-82	
Kompassen 9	Odengatan 4-6, Styrsmansgatan 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 Bernh.g. 1-3, Gr. Gränd 1, 3	1993	
Bryggaren 24	Vårdträdplan/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	Strömsgatan 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	87	43	12	2	161	10332	14	1120	13	11388
55	103	101	34		293	22302	5	664	104	22866
44	8				52	2227	6	662		2889
92	236	139	30		497	30834	24	1631	96	32525
		16	4		20	1684				1684
	18	4			22	1437				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	16	20	4		41	2942			43	2879
	4		4	1	9	793	1	71		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	6801		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
							14	6160	43	6145
							3	4970		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	2	30	2	495
1	4	2			7	434				434
64					64	1990	1	2084		4074
80	135	148	30	1	394	25470	15	2971	40	28613
	24	24			48	3312	1	20		3332
							3	1183	1	1183
546	950	701	197	17	2411	154038	194	42722	464	196760

Fastighet	Adress	Byggår	Ombyggn-år
Nynäs 1:196	Oskarshamnsvägen 10	1954	
Nynäs 1:195	Falsterbovägen 2	1963	
Summa Hjorted			
Ankarsrum 1:208	Tjädersv 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	Ärnebergsgatan 8	1989	
Kardan 1	Åbyvägen 1	1989	
Vävsmeden 1	Vetevägen 10	1990	
Vattumannen 3	Kyrkstigen 4	1990	
Diakonen 1	Ärnebergsgatan 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	Brukslg 11,13; Prästgårdsg 1, 5	1955-1967	
Överum 1:8	Brukslgatan 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	Tjädersvägen 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	8	216	58	9227
8	2				10	408				408
8	14	6	2		30	1767	11	1071		2850
45	77	52	11		185	11693	17	408	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
1 5	21	15			51	3084	1	62	12	3170
							2	725		725
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
42					42	797	1	2020		2817
132	208	121	27	0	488	29591	46	5060	99	34651
10	27	12			49	2873	5	793		3651
25					25	877	2	2129		3006
		2			2	215				215
35	27	14	0	0	76	3965	9	2907	0	6872
25					25	844	1	1375		2219
25	0	0	0	0	25	844	1	1375	0	2219
819	1249	864	226	17	3175	197766	274	57143	595	254909
819	1249	864	226	17	3175	197766	274	57143	595	254909



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