

# Årsredovisning Västerviks Bostads AB 2018







## NYBYGGNATION PÅ DIDRIKSLUND

4	VD-ORD
6	LÅNGSIKTIGA MÅL
8	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
11	HÅLLBARHETSRAPPORT
28	RESULTATRÄKNING
29	BALANSRÄKNING
31	FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL
32	KASSAFLÖDESANALYS
33	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER
44	NYCKELTAL
45	UNDERSKRIFTER
46	REVISIONSBERÄTTELSE
49	GRANSKNINGSRAPPORT
53	FASTIGHETSBESTÅND

## Nu lossnar bostadsbyggandet

Det har varit ett spännande år. Vi kom igång med att bygga nya lägenheter på Ekhagen och i Didrikslund i Västervik – totalt handlar det om 90 bostäder i parhus och lägenhetshus. Intresset för de nya lägenheterna är stort och vi räknar med att alla ska vara uthyrda när det är dags att flytta in.

Vi är också igång med att bygga 20 lägenheter i trygghetsboende i Gamleby. Intresset för trygghetsboenden har tagit fart sedan vi byggde vårt första trygghetsboende på Rosavilla för fem år sedan och det är ett koncept med bara vinnare. Trygghetsboenden får positiva effekter för kommunen i stort eftersom det skapar flyttkedjor och eftersom platser i särskilt boende för äldre är dyrt. Och bäst av allt är att det ger sociala vinster för de äldre som får ett boende med särskilt fokus på samvaro och trygghet.

Vi har lagt stort fokus på att utveckla vår verksamhet och våra arbetsätt. Vi har jobbat efter två olika modeller som båda syftar till att kartlägga verksamheten och att utveckla sådant som processorientering, kundorientering och ständiga förbättringar. Dels har vi deltagit i SIQs Managementmodell, dels arbetar vi med resten av koncernen mot en kvalitetscertifiering i ISO 9001. Inbyggt i kvalitetsutvecklingen ligger hållbarhetsfrågorna och vi har under året inlett ett samarbete med andra allmännyttiga bolag där vi gemensamt arbetar för att sänka våra skadliga utsläpp och bli helt fossilbränslefria.

Vi har engagerat oss i flera stora koncernövergripande projekt – det handlar om införanden av nytt ärendehanteringssystem, nytt intranät och ett nytt e-post- och kalendersystem. Det är projekt som kräver en hel del resurser i uppstarts- och införandeskedena men som kommer att underlätta vårt arbete framöver.

Bostadsbolaget har lojala medarbetare som stannar länge. Därför blir det lite extra kännbart för oss nu när generationsväxlingen kommit igång på allvar. Vi har rekryterat flera nya nyckelspelare på bolaget under året i samband med pensionsavgångar, bland annat en ny teknikchef och en ny förvaltare och arbetet med kompetensutveckling och kompetensförsörjning kommer att fortsätta vara en viktig fråga de kommande åren.

### Framtiden

Vi planerar att bygga 150 lägenheter i kommunen de kommande åren. Tråkigt nog ser vi att statliga regeländringar gör det uppdraget svårare än det skulle behöva vara. Vi har redan tidigare höga byggpriser jämfört med resten av Europa och svårt att få lönsamhet i nybyggnationer av den anledningen. I den budget som riksdagen röstade igenom före jul saknas finansiering för investe-



ringsbidrag för hyresrätter och det innebär att vi kan få mycket svårt att få ihop kalkylen exempelvis på Didrikslund där vi bygger lägenheter med förhållandevis låg hyra och där vi räknat med investeringsbidrag. Nya skatteregler som begränsar ränteavdragsmöjligheten för företag kommer också att slå hårt mot hela fastighetsbranschen och det får förstås effekt också hos oss. Å andra sidan är det inte säkert att vi behöver bygga fullt så många lägenheter som vi och vår ägare har planerat för. Både vi och kommunen har justerat ned befolkningsprognosen för de kommande åren och det är sannolikt så att behovet av nya hyresrätter är lägre än det verkade för några år sedan.

Generationsskiftet med ökade pensionsavgångar i bolaget kommer att fortsätta. Här finns stora möjligheter för oss om vi lyckas med att både ta tillvara den kunskap som våra äldre medarbetare sitter på och att knyta till oss morgondagens stjärnor.

Det hållbara tänkandet kommer att vara i fokus och i kommuns budget för 2019 får koncernens bolag ett särskilt ansvar att leda arbetet mot en mer hållbar kommun.

Arbetet med kundorienterad verksamhetsutveckling fortsätter med siktet inställt på deltagande i SIQs Managementmodell 2020.

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Sven-Åke Lindberg'. The signature is written in a cursive style with a long horizontal line extending to the right.

Sven-Åke Lindberg  
VD Västerviks Bostads AB

Ingegerd Karlsson, ordförande  
Bo Andersson, vice ordförande  
Ann-Katrin Kreutz  
Dan Nilsson t.o.m 2018-09-24  
Håkan Olovsson  
Erik Torbrand  
Andreas Rindbäck Wallin  
Lars Persson  
Elisabet Johansson

Personalrepresentanter  
Jonas Ålstam, Vision  
Tomas Sundell, Kommunal

## Affärsidé

Västerviks Bostads AB ska på affärs-  
mässiga grunder erbjuda tryggt,  
tillgängligt och attraktivt boende samt  
lokaler och service med hög kvalitet.

## Vision

Västerviks Bostads AB är det naturliga valet för  
boende och verksamhetsutövare. Vi bidrar till  
livskvalitet och hållbar tillväxt i kommunen.

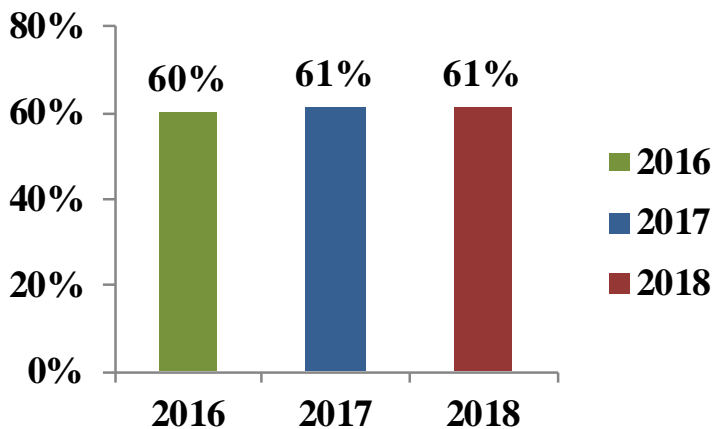
## TRYGGHETSBOENDE LÅNGREVSGATAN



# 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.

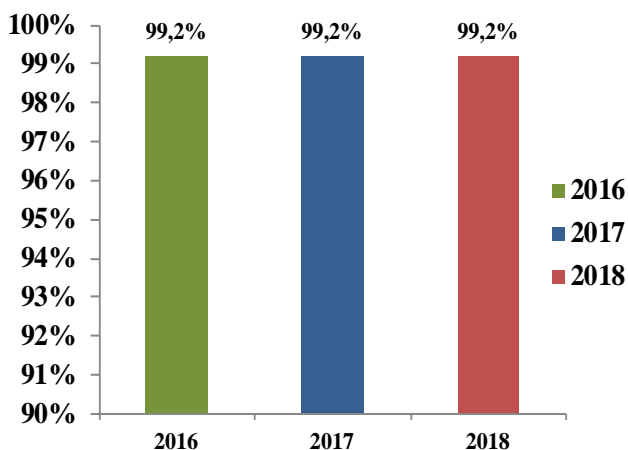
## Andelen tillgängliga lägenheter ska vara minst 65 procent 2020.



Målet är inte uppfyllt. 61 procent av bolagets lägenheter var tillgängliga för alla 2018.

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 och 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 examinatorsteam. 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 m<sup>2</sup> 2020.

Målet är uppfyllt. För 2018 har vi ett nått driftnetto på 527 kronor m<sup>2</sup>.

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



## Hållbart medarbetarengagemang 83 procent 2020

Målet är inte uppfyllt. För 2018 har vi uppnått ett hållbart medarbetarengagemang på 80,1 procent.



## Serviceindex om 84 procent 2020

Målet är inte uppfyllt. För 2018 har vi uppnått ett serviceindex om 83,9 procent.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Västerviks Bostads AB (556050-3095) får härmed avge nedanstående berättelse rörande 2018 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 bostadsförsörjningen i och inflyttningen till Västerviks kommun bland annat genom att erbjuda väl underhållna lägenheter med konkurrenskraftiga hyror, att arbeta med boinflytande för hyresgästerna och att bygga trygghetsboenden. Ägardirektivet för 2018 anger att Bostadsbolaget ska eftersträva en avkastning på totalt kapital om lägst 5,6 procent och att bolaget ska självfinansiera investeringar till 30 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 2018 delar bolaget ut 105 700 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 3 191 bostadslägenheter. Vi tillhandahåller 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 58 000 kvadratmeter lokalyta i framförallt centrala Västervik. Bryggaren vid Spörtorget 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 149 anställda inom affärsområdena Drift, Bygg, Service, Teknik, Marknad och Ekonomi. Bolagets personal arbetar också på uppdrag för TjustFastigheter inom ramen för förvaltningsavtalet.



## FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR

Under året har bolaget köpt mark på Didrikslund och Stuverum för att bygga bostäder. Vi har också köpt Vallmon 46 (Lanternan) av TjustFastigheter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE

### *Nya bostäder*

Under året har vi påbörjat nybyggnation av två bostadsområden. På Didrikslund har markarbete påbörjats och vi planerar att bygga 50 lägenheter i tre huskroppar. Inflyttning beräknas till 2019. På Västerviks Golf Resort vid Ekhagens golfbana har vi påbörjat ett annat område med enplans parhus i tre etapper med totalt 40 lägenheter om 4 rum och kök. Även här beräknas inflyttning för första etappen ske under 2019.

### *Förvaltningsuppdraget*

Mycket resurser har lagts ned på fortsatt om- och tillbyggnad av Västerviks Gymnasium för att flytta dit Komvux och Restaurang- och livsmedelsprogrammet. Tillbyggnad av matsalen har slutförts och tagits i bruk under året.

### *Marknads- och kundaktiviteter*

I juni månad invigde vi den nya delen av det särskilda boendet, atriumgården och trygghetsboendet på Långrevsgatan. Gunnebo Musikkår stod för underhållning

och Restaurang Nätet i atriumgården serverade kaffe och bullar. Restaurang Nätet är öppen för alla och serverar alla dagar i veckan frukost, lunch och middag. I atriumgården finns också numer ett bibliotek där hyresgästerna kan låna böcker. Vid två tillfällen i veckan erbjuder Träffpunkten som är en del av Bostadsbolaget någon form av aktivitet i atriumgården för våra äldre hyresgäster. Det kan vara allt från lättare gymnastik till pokerkvällar eller någon form av underhållning.

Även i år fick våra hyresgäster möjlighet att köpa biljetter till Diggiloo till rabatterat pris.

Under sommarslaget, en av Västerviks största golf-tävlingar var vi på plats och marknadsförde vår nyproduktion av 39 lägenheter på Ekhagens golfbana. Vår kundtidning, Bostadsbladet, har delats ut två gånger under året. Sommarnumret delades ut till alla hushåll i Västerviks kommun.

### *Bostadshyror*

2018 träffade bolaget en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning för bostäder om 1,3 procent från den 1 mars 2018. Trohetsrabatt har betalats ut till 960 hushåll som haft en boendetid på mer än tio år.



Atriumgården på Långrevsgatan.

## INVESTERINGAR ÄGDA FASTIGHETER

Färdigställande av om- och tillbyggnad på Långrevsgatan till trygghetsboende.

Nybyggnad av bostäder på Stuverum.

Fiberinstallation i Västervik, Gamleby och Överum.

Nybyggnad av trygghetsboende på Katedern i Gamleby.

Nybyggnad av bostäder på Didrikslund.

Ombyggnad av kallgarage till varmgarage på Vidjan.

Nybyggnad av särskild boende Dalsgården i Gunnebo.

Byte av ytterbelysning på Midgård.

Nybyggnad av tillagningskök på Ekhamras äldreboende.

Nybyggnad av matsal på Edshöjden.

## UNDERHÅLL ÄGDA FASTIGHETER

Byte av takkupor på Sandholmen.

Badrumsrenovering på Johannesbergsvägen 1-13

Målning av carportar, garage, tvättstugor, entréer och takfot på Markörgatan.

Renovering papptak på Vapengränd.

Renovering av badrum på Esplanaden 20.

Byte tak på Esplanaden 18 a.

Byte värmväxlare Esplanaden 18.

Målning av fasad Esplanaden 18 b.

Renovering av hissar och uteplatser på Midgård.

Målning av takfot och vindskivor på Gertrudsgården.

Målning av fasad och fönster på Folkparksvägen 16-18.

Målning av tak på Kvarngatan 9 och Viborgsgatan.

Renovering av badrum på Sankta Gertrudsväg 9.

Byte av elarmaturer på Tjustgården.

Renovering av uteplatser och målning av takfot på Långrevsgatan.

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst	212 263 096
Årets resultat	41 627 701
<b>SUMMA</b>	<b>253 890 797</b>

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

Utdelning till aktieägaren	103 600
<i>Vilket motsvarar 1,48 kr per aktie</i>	
Balansera i ny räkning	253 787 197
<b>SUMMA</b>	<b>253 890 797</b>

Målning av fasad på Kalkstigen.

Målning av fasad på Nynäsgården Hiram.

Renovering av garage på Tjädervägen i Ankarsrum.

Målning av fasad på tvättstuga på Kungsvägen i Ankarsrum.

Stambyte och renovering på Prästgårdshöjden i Gamleby.

Målning av fasad på Tjustvägen 22 i Gamleby.

Renovering av badrum och stambyte på Prästgårdsgatan och Bruksgatan i Överum.

## INVESTERINGAR PÅ UPPDRAG

Tillbyggnad av lokaler för Restaurang- och livsmedelsprogrammet, tillagningskök och matsal på Västerviks Gymnasium.

Ombyggnad av Överum skolas tillagningskök.

Installation av ny ventilation på Hyllan i Ishallen.

Installation av ny belysning och brandlarm i Ishallen.

Om- och tillbyggnad av Heda stall.

Nybyggnad av stall i Målserum.

Byte av belysning på Fågelbärets skola.

Nytt skärmtak på Räddningstjänsten.

Ombyggnad för Kostenheten på Ludvigborgsskolan.

Handikappanpassning på Hjorted skola.

Ombyggnad för Teknikcollege på Västerviks Gymnasium.

## UNDERHÅLL PÅ UPPDRAG

Byte av papptak på vagnhall och renovering av omklädningsrum på Västerviks brandstation.

Utbyte av värmesystem på Gamleby brandstation

Fönsterbyte på Snövit förskola och Hjorted skola.

Ombyggnad av storkök på Ludvigborgsskolan.

Renovering av aulan på Ellen Keyskolan

Ny matta i gymnastiksal på Lidhemsskolan.

Utbyte av papptak på delar av Hyvlaren.

Målning av fasad och fönster på förskolan Resedan.

Renovering av ytskikt på Skogshagaskolan och Bussen.

Renovering hemkunskapssal Ankarsrumsskola

Invändig målning på Gunneboskola.

Utbyte av belysning och nya ytskikt, Överums sporthall.

Utbyte av belysning i Västerviks sporthall.

Renovering av fasad, fönster, tak och golv på Atletklubben.

Invändig renovering och byte av radiatorer på Överums skola

Renovering invändigt på Västerviks Gymnasium.

Målning av fasader utvändigt på Ljungheden.

Renovering av Båtsmansstugor.

## FLERÅRSÖVERSIKT

I nyckeltalssammanställningen på sidan 44 finns en flerårsöversikt över bolagets ställning.

# HÅLLBARHETS- RAPPORT

Vi vill integrera social, ekonomisk och miljömässig hänsyn i beslut, framtida satsningar och den dagliga verksamheten och samverka med de intressenter som berörs av det vi gör. Vår verksamhet ska genomsyras av ett hållbart tänkande.

Vi redovisar vårt hållbarhetsarbete med följande avsnitt: Socialt ansvarstagande, Miljöansvar och Ekonomisk hållbarhet. Inom varje område presenteras ett antal indikatorer och nyckeltal som speglar våra resultat över tid och viktiga händelser under året. Redovisningen avslutas med en matris där bolagets efterlevnad av kraven på en hållbarhetsredovisning i Årsredovisningslagen kan följas upp.



Markus Sjöstrand, Kim Pettersson och Örjan Ljung.

# Social hållbarhet

Det egna hemmet och närmiljön har stor betydelse för människors liv. I uppdraget från ägaren ingår att främja bostadsförsörjning och inflyttning samt svara för god boendemiljö och ansvarsfull fastighetsförvaltning. Det klarar vi inte utan ett gott samarbete med det omgivande samhället.

Genom vårt sätt att ta ansvar vill vi bidra till ett gott samhälle och livskvalitet varje dag.

Verksamheten kan inte fungera utan kompetenta och engagerade medarbetare. Därför satsar bolaget mycket resurser på utveckling, utbildning, trivsel och inflytande för de anställda.

Socialt ansvarstagande	Enhet	2016	2017	2018
Ansvar för hållbar lokal bostadsförsörjning, socialt ansvar och tillgängliga lägenheter				
Produktion av bostäder	antal	10	2	18
Lägenheter i trygghetsboenden	antal	65	65	83
Lägenheter nära träffpunkter	antal	817	817	1227
Bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade	%	60	61	61
Besök av Fixaren	antal	-	693	885
Bolaget arbetar med boinflytande	ja/nej	ja	ja	ja
Omflyttning	%	11	10	12
Andel nöjda hyresgäster (serviceindex)	%	-	83,6	83,9
Andel boende som är trygga i sitt bostadsområde	%	-	89,2	92,9
Sociala kontrakt	antal	70	65	57
Utestående fordringar	%	0,4	0,3	0,2
Avhysningar	antal	2	5	0
Bolaget arbetar aktivt med kvalitetsutveckling	ja/nej	nej	ja	ja
Andel anställda kvinnor	%	18	19	18
Sjukfrånvaro	%	3,46	2,96	4,28
Bolaget har en friskvårdspolicy	ja/nej	ja	ja	ja
Hållbart medarbetarengagemang	%	81,9	-	80,1

# VI BRYR OSS OM

Bolaget tar sitt ansvar för hållbar lokal bostadsförsörjning genom att ha ett väl underhållet bestånd, genom att nyproducera bostäder och genom att göra våra lägenheter tillgängliga så att även den som är rullstolsburen kan bo hos oss.

Den som flyttar till vår kommun för att börja arbeta får förtur i bolagets bostadskö - på så vis bidrar vi till tillväxten i kommunen.

Vi har fokus på trivsel och trygghet för våra hyresgäster. Bemötande är en av grunderna i arbetet och våra fastighetsskötare är stationerad ute i bostadsområdena vilket ger dem möjlighet att skapa långvariga relationer med hyresgästerna. Det har stor betydelse för hyresgäster som är äldre eller ensamma.

Bolaget hjälper hyresgäster som är socialt utsatta,

både i samarbete med socialförvaltningen och i direkt kontakt med hyresgästerna.

Den bosociala handläggaren arbetar relationsskapande, uppsökande och stöttande med exempelvis avbetalningsplaner med hyresgäster som har ekonomiska problem. Personalen arbetar också med förbättringsvandringar i bostadsområdena tillsammans med hyresgästerna.

Vi har kollektivavtal och arbetar i samverkan med de fackliga organisationerna. Bolaget har en aktiv personalklubb som ordnar aktiviteter och studieresor för alla anställda. Bolaget satsar mycket på utbildning och utveckling av de anställda, både för bolagets kompetensförsörjning och för de anställdas trivsel. Medarbetarundersökningar genomförs vart annat år och följs upp i samtal och handlingsplaner i ledningsgruppen och ute på avdelningarna.

## Träffpunkter



Träffpunkten är en mötesplats som erbjuder stimulans och social gemenskap genom olika aktiviteter. På träffpunkterna kan man umgås under enklare former, känna samhörighet och få ett stöd i vardagen. Vi driver träffpunkterna som en öppen verksamhet i några av våra större bostadsområden och riktar oss främst till seniorer.

# Integration



Att arbeta med integrationsfrågor är en viktig uppgift för bolaget. Västervik har ökat sin befolkning de senaste åren tack vare invandringen och det är viktigt för kommunens framtid att de väljer att stanna kvar. Vår bosociala handläggaren håller i en boskola för invandrare och vi har startat ett särskilt integrationsprojekt där nyanlända hantverkare får arbets- och språkpraktik under ledning av en av de anställda som talar svenska och arabiska. På bilden syns Manssour Jrairah, Ala Aladdin och Anas Sukkari.

# Fixaren



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

# Hus kurage

Bostadsbolaget har antagit policyn Huskurage. Det är en policy som uppmanar hyresgäster att visa omsorg vid oro för att en granne far illa. Människor som blir slagna hemma lever ofta isolerat med en partner som kontrollerar dem. Här kan en granne vara en livlina – någon som faktiskt märker att något är på tok.

För den som är utsatt eller lever i en otrygg miljö betyder det mycket att andra ser och bryr sig om. Det kan handla om att våga fråga, att bjuda på fika när någon har det stökigt hemma eller att anmäla sin oro till socialtjänsten

Forskning visar att de som utsätts vågar göra mer motstånd om de vet att hjälp finns att få. De kommer alltså att våga göra större motstånd (sådant som hörs och syns) om de vet att grannar kommer till deras hjälp. Den vetskapen ger oss möjlighet att tillsammans hjälpa våra medmänniskor.

**HUSKURAGE – EN POLICY VID ORO FÖR VÅLD I NÄRA RELATION**

## Våga bry dig om din granne

*Misstänker du att en granne far illa? Våga bry dig!*

1. Knacka på hos grannen och fråga hur det är eller prata med din fastighetsskötare.
2. Vid behov - hämta hjälp av andra! Fler grannar kan bidra till att skapa mer trygghet.
3. Kontakta alltid polisen i första hand vid situationer som upplevs akuta eller hotfulla.

Vi på Västerviks Bostads AB vill att alla ska känna sig trygga i sitt hem. Genom att hjälpas åt kan vi förebygga, förhindra och stoppa hot och våld i hemmen.  
Läs mer på [huskurage.se](http://huskurage.se).

Bostadsbolaget i Västervik AB  
Bostadsbolaget i Västervik AB  
Bostadsbolaget i Västervik AB

**BOSTADS  
BOLAGET**

# Tillgängligt boende

Bolaget har en uttalad strategi att förädla sina fastigheter och göra dem tillgängliga så att äldre och människor med funktionsvariationer kan bo i dem. Det handlar t.ex. om att bygga hissar i äldre fastigheter.

Vi bygger också trygghetsboenden för äldre som inte orkar 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. På bilden ses vårt trygghetsboende på Nätet som invigdes 2018.



# Verksamhetsutveckling



Bolaget arbetar med kundorientering, processorientering och ständiga förbättringar. Som ett sätt att utvecklas arbetar vi aktivt med två former av verksamhetsutveckling.

Vi deltog under året i SIQs Management Index - en form av verksamhetsutveckling där vi skrev en verksamhetsbeskrivning som bedömdes av ett examinatorsteam som också gjorde ett platsbesök för att verifiera vår beskrivning.

I samarbete med den övriga kommunkoncernen arbetar vi med att förbereda oss för en certifiering enligt kvalitetsledningssystemet ISO 9001. Vi har genomfört en GAP-analys och lagt fast åtgärdsplaner och inom ramen för projektet har vi också börjat med internrevisioner och processmodellering.

## Bra år för lokaluthyrningen

**2018 var ett bra år för lokaluthyrningen på Bostadsbolaget. Uthyrningsgraden gick ifrån 97,3 procent i slutet av 2017 till 99,3 i slutet av 2018.** Bolagets kommersiella lokaler ligger framför allt i de centrala delarna av Västervik och att de är uthyrda är viktigt både för bolaget och för samhället i stort. Ingen blir glad av tomma lokaler i centrum.

Under året flyttade 3D Center till större lokaler på Kvarngatan och Västerviks Knstförening flyttade in i nyrenoverade lokaler på samma gata.

Kommunens hemtjänstgrupp i Johannesdal fick större lokaler.



**3D Centers lokaler på Kvarngatan i Västervik**



# Boskola, störningar och skulder

Vi håller Boskola för människor som är nya i Sverige i samarbete med lärare på SFI. Ett pass tar omkring tre timmar och innehåller information om allt ifrån källsortering till tvättstugan och regler kring boendet.

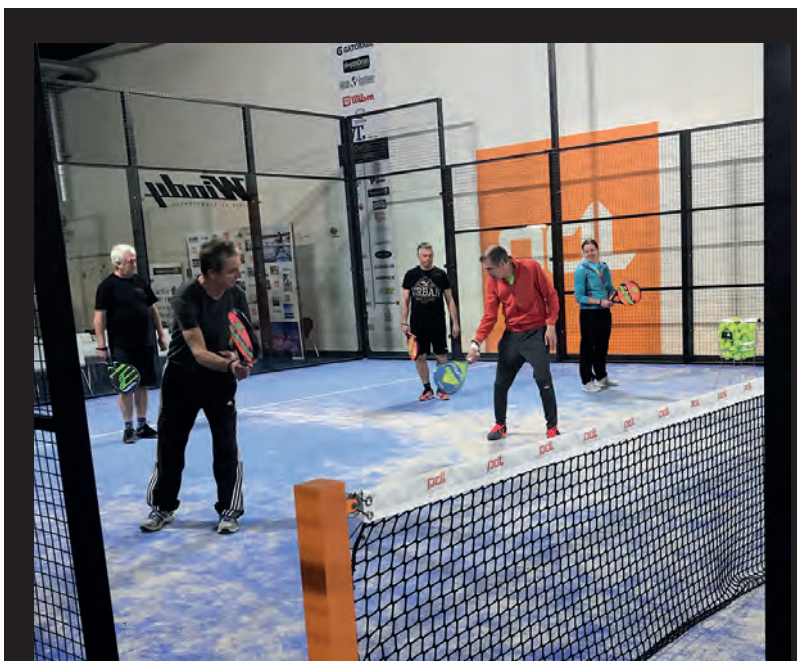
Vi arbetar på flera fronter för att hjälpa människor som av olika anledningar hamnat i svårigheter eller som upplever andra problem i sitt boende. Genom vår bosociala samordnare arbetar vi förebyggande för att undvika vräkningar och att inte göra människor bostadslösa.

Vi arbetar också 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.



**Thomas Carlsson, bosocial samordnare**



**Prova-på-padel med personalklubben. Klubben får resurser från bolaget för att ordna aktiviteter som skapar gemenskap över yrkes- och avdelningsgränserna.**

## Projekt

Året har präglats av att koncernen driver många gemensamma administrativa projekt. Förutom projektet kring kvalitetsutveckling med sikte på en ISO-certifiering (som nämnts tidigare) så har bolagets personal arbetat i projekt för ett nytt intranät, för ett nytt mejlsystem, för ett nytt ärende- och dokumenthanteringssystem och för implementeringen av GDPR.

# Ekologisk hållbarhet

Klimatförändringarna är ett reellt hot mot kommande generationers möjligheter att leva på vår planet. Vi på Bostadsbolaget har en viktig roll i klimatanpassningen och har bestämt oss för att göra vår del.

Ekologisk hållbarhet	Enhet	2016	2017	2018
<hr/> Bolagets miljöpåverkan <hr/>				
Energianvändning i bolagets bestånd	MWh	41 218	41 776	40 585
Andel förnyelsebar energi som används av bolaget	%	92	95	95
Koldioxidutsläpp från fordon och bilar	Ton CO <sub>2</sub> /år	-	-	120,5
Vattenförbrukning i beståndet	l	277 735	269 924	253 897
Miljökrav i upphandling	Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

# EN GRÖNARE FRAMTID

Vi har tillsammans med den övriga kommun-koncernen tagit fram en **Energi- och Klimatstrategi**. Syftet med en strategin är att uppnå ett långsiktigt hållbart energi- och klimatsystem från försörjnings-, ekonomi- och miljösynpunkt. Energieffektivisering och utbyte till förnybara energikällor är viktiga parametrar i miljöarbetet.

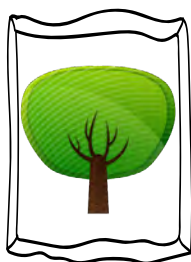
Energi- och klimatstrategin vägleder oss i hur vi ska samordna och styra vårt klimatarbete i en långsiktigt hållbar riktning, där insatser stödjer och förstärker varandra. Energi- och klimatarbetet i Västervik speglar de regionala målen för Kalmar län och siktar på att vi till år 2030 inte längre ska ha något nettoutsläpp

av fossil koldioxid (Nooil). Målet till 2020 är att 80 procent av alla fordon i koncernen körs med fossilbränslefria drivmedel samt att inga fossilbränslen används för uppvärmning av koncernens lokaler och bostäder (undantaget reserv- och spetsbränsle).

Bolaget är också en del av **Allmännyttans klimatinitiativ** - ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet där är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent jämfört med 2007.



# Energibesparing



Vi driver systematiskt energiprojekt som återvinning av ventilationsluft, tilläggsisolering av vindar och fasader, byte av fönster, byte av armaturer.

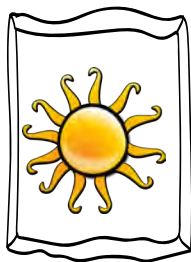
Vi mäter förbrukning av energi ned på fastighetsnivå och hittar på så vis behov av energibesparande åtgärder etc.

Vi installerar värmepumpar i våra stora bostadsområden.

Vi byter systematiskt ut äldre glödlampor mot energisnålare varianter som LED.

Vi undersöker alltid möjligheten att installera solceller i samband med ny- och ombyggnation.

# Fossilbränslefritt



Vi värmer våra hus med fjärrvärme, pellets och bergvärme och siktar på att få bort den oljespets som vi fortfarande har kvar i reserv och vid effekttoppar.

Vi köper bara grön el.

Vi byter successivt ut maskiner och redskap mot fossilbränslefria alternativ.

Bolagets bilar byts successivt ut mot elbil eller gasbil där det är möjligt och vi använder fossilfritt diesel i de bilar som tål det.

## Material och avfall



Vi har källsortering i alla våra fastigheter och en plan för hur alla våra hyresgäster ska få möjlighet att källsortera alla fraktioner som återvinns i Västerviks kommun.

Vår upphandlade leverantör av byggmaterial har ett sortiment som är miljömärkt och därför vet vi att vi bygger med produkter som är miljövänliga.

I upphandling ställer vi krav på våra entreprenörer att de ska bedriva ett systematiskt miljöledningsarbete som uppfyller kraven enligt ISO 14001:2015 eller motsvarande system.

Vi källsorterar allt byggavfall i olika fraktioner som brännbart, metall, el och gips m.m.

## Gifter och hälsa



Vi testar alltid förekomst av asbest och PCB vid om- och nybyggnation och sanerar vid behov.

Vi har fasat ut gifter i sådant som bekämpningsmedel, fasadvätt och rengöringsmedel och vi använder hetvattenbekämpning av ogräs.

Med hänsyn till miljön och personalens hälsa har vi valt att helt avstå från att använda hårdplaster i lim, fogskaum och lack.

Vi för ett kemikalierregister med hjälp av Svensk arbetshygien där vi får överskådlig information om risker med produktblad för alla kemikalier vi använder. Det gör det lättare för oss att hitta och byta ut hälsovådliga och miljöskadliga produkter. All personal har tillgång till listan och ska använda den som ett stöd vid inköp av produkter.

# Ekonomisk hållbarhet

Fastigheter är långsiktiga investeringar. Genom ansvarsfull fastighetsförvaltning i kombination med en stabil ekonomisk utveckling kan bolaget erbjuda för attraktiva och hållbara lägenheter i många år framåt.

Ekonomisk hållbarhet		Enhet	2016	2017	2018
Förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet					
Underhållskostnad	befintligt bestånd	kr/kvm	195	196	193
Investering	fördigställd nyproduktion	antal lgh	0	0	0
	förvärv	antal lgh	0	0	0
Uthyrningsgrad	bostäder (kr)	%	99,2	99,2	99,2
	lokaler (kvm)	%	97,7	97,9	99,1
Driftnetto		kr/kvm	500	492	527
Avkastning		%	6,2	5,6	6,0
Självfinansiering		%	78,0	79,5	64,6
Hysesnivå		kr/kvm	968	979	991
Hysesförändring		%	0,6	0,6	1,3

# LÅNGSIKTIGHET I FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Bostadsbolaget äger 3 191 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.

I dagsläget är alla våra lägenheter uthyrda och vi hade en omflyttningsgrad på omkring 12,1 procent under 2018.

Bolagets ekonomiska styrka ligger i att vi har ett stort bestånd av äldre och väl underhållna fastigheter. Vi har en god underhållsnivå med starkt fokus på förebyggande underhållsarbete och genomför underhåll av våra miljonprogramshus utan hyreshöjningar för hyresgästerna.

Bolaget planerar att bygga 150 nya lägenheter i Västervik och Gamleby de kommande åren. Vi pri-

oriterar att bygga i attraktiva lägen för att försäkra oss om att fortsätta ha en hög uthyrningsgrad också i framtiden.

Vi planerar för att bygga i en ekonomiskt hållbar takt där självfinansiering utgör en substantiell del av investeringen.

Eftersom Västervik har en åldrande befolkning satsar vi mycket på att göra våra befintliga bostäder tillgängliga och att bygga trygghetsboenden. Sedan 2013 har vi byggt tre sådana boenden och vi har under 2018 påbörjat byggandet av ett fjärde.

Eftersom kostnaderna för att bygga ökat kraftigt på senare år arbetar vi en del i egen regi för att hålla nere kostnaderna. Vi lyder under lagen om offentlig upphandling och handlar gärna upp i delad form för att ge lokala företag möjlighet att lägga anbud.



# Här bygger vi!

## Didrikslund

Vi bygger 50 lägenheter  
Planerad inflyttning januari 2020.

## Ekhagen

Vi bygger 39 lägenheter i parhus  
Planerad inflyttning augusti 2019.



## Syrenen

Projektering pågår för 20  
lägenheter

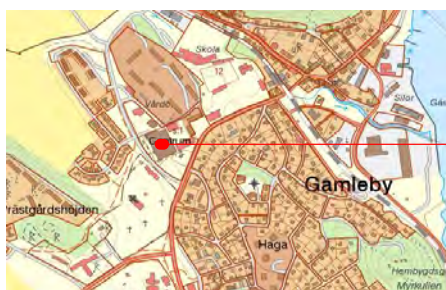
## Långholmen

Projektering pågår för 21  
lägenheter



## Gunnebo

Vi bygger 30 lägenheter i särskilt boende.  
Planerad inflyttning januari 2020.



## Gamleby

Vi bygger 20 lägenheter i trygghetsboende.  
Planerad inflyttning december 2019.



# Didrikslund



# Ekhagen



# Hållbarhetsmatris

OMRÅDE	SIDA	KOMMENTAR
<b>Miljö</b>		
Policy	19	Kommunkoncernens Energi- och klimatstrategi och Allmännyttans klimatinitiativ.
Tillämpning av policy	18-21	Våra insatser hittills har framför allt siktat på att minska energiförbrukningen och utsläpp av koldioxid. Vi arbetar också med avfallshantering och minskning av giftiga kemikalier samt sanering av asbest och PCB.
Väsentliga risker		Den globala uppvärmningen och gifter.
Exempel på aktiviteter	20-21	Energibesparande projekt, utbyte av fordon, maskiner och redskap som drivs av fossilbränsle till eldrivna.
Resultatindikatorer	18	
<b>Sociala förhållanden</b>		
Policy		Ägardirektiv och Riktlinjer för uthyrning.
Tillämpning av policy	12-17 & 22-25	Genom vårt sätt att vara hyresvärd och en del av Västerviks kommunkoncern vill vi bidra till ett gott samhälle och livskvalitet varje dag.
Väsentliga risker		Minskande och åldrande befolkning, bostadsbrist, minskad uthyrning, sociala problem som ensamhet eller utslagning.
Exempel på aktiviteter	23-24	Vi bygger nytt och förädlar vår fastigheter för att bidra till att erbjuda bra boende i kommunen.
	15	Vi bygger trygghetsboenden där äldre får tillgängligt boende med möjligheter till social gemenskap.
	14	Bolaget driver integrationsprojekt för att hjälpa nyanlända in på arbetsmarknaden.
	14	Fixaren arbetar med att förebygga fallolyckor i hemmet och sparar på så vis både skattepengar och lidande.
	13	Sociala träffpunkter där äldre får stimulans och gemenskap.
	13	Vi lovar att ge förtur i bostadskön för den som flyttar till Västervik för att börja arbeta.
Resultatindikatorer	12 & 22	

## OMRÅDE

## SIDA KOMMENTAR

### Personal

Policy		Kollektivavtal och policys inom personalområdet kring arbetsmiljö och hälsa liksom avtal om samverkan med fackliga organisationer. Plan för kompetensförsörjning.
Tillämpning av policy	13, 16 & 17	Ledarna har en generös inställning till utbildning och karriär inom bolaget. Bolaget satsar mycket resurser på kvalitetsutveckling och deltar i flera koncernövergripande projekt för att utveckla arbetssätten. Personalklubben får resurser för att öka gemenskapen på arbetsplatsen.
Väsentliga risker		Kompetensförsörjning, kunskapsstapp i samband med pensionsavgångar, ohälsa, otrivsel, arbetsskador, ohälsosam stress.
Exempel på aktiviteter	17	Personalklubbens funktion.
Resultatindikatorer	12	

### Mänskliga rättigheter

Policy		Rätten till bostad. Lönekartläggning för jämställda löner, jämställdhets- och mångfalds-policy och policy mot kränkande särbehandling, policy om huskurage. Bosocialt arbetssätt där vi arbetar för rätten till bostad genom sociala kontrakt och samtal och stöd till människor som av olika anledningar riskerar att förlora sitt besittningsskydd.
Tillämpning av policy		Vi anstränger oss för att öka mångfalden när vi rekryterar. Vi genomför lönekartläggningar för att upptäcka ojämställda löner inför varje löneförhandling. Vi har en transparent rekryteringsprocess. Vi har utbildat vår driftspersonal i mekanismer kring misshandel i nära relationer. Vi anställer människor som av olika anledningar står långt ifrån arbetsmarknaden.
Väsentliga risker		Diskriminering, trakasserier, utanförskap
Exempel på aktiviteter	17	Bosocialt arbetssätt där vi främjar rätten till bostad genom sociala kontrakt och samtal och stöd till människor som av olika anledningar riskerar att förlora sitt besittningsskydd.
Resultatindikatorer	12	

### Antikorruption

Policy		Interna styrdokument mot mutor och bestickning, internrepresentation och rätten att beställa, attestera och utanordna.
Tillämpning av policy		Riktlinjerna är implementerade i verksamheten sedan flera år. Ekonomisystemet är designat för att upptäcka tveksamheter och felaktigheter, bland annat genom bedrägerifilter, krav på dubbla attester vid utanordning och manuella kontroller av kostnader för exempelvis representation.
Väsentliga risker		Mutor och att anställda köper saker för eget bruk på företagets bekostnad.
Exempel på aktiviteter		Vi har under året skärpt våra ekonomirutiner så att det ska bli lättare att upptäcka inköp som inte kommer verksamheten till godo.



## VI BYGGER BOSTÄDER



# Resultaträkning

för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Belopp i tusental kronor

	NOT	2018	2017
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	274 393	267 636
Övriga förvaltningsintäkter	2	6 232	5 746
Aktiverat arbete för egen räkning		15 358	15 139
Ersättning från förvaltningsavtal	3	220 133	201 592
<b>Summa nettoomsättning</b>	10	<b>516 117</b>	<b>490 113</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4,5,6,7,10	-233 323	-225 641
Underhållskostnader		-12 833	-21 994
Kostnader sålda tjänster		-137 970	-119 453
Fastighetsskatt		-4 096	-4 073
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-47 919	-45 805
Övriga rörelsekostnader		-760	-1 606
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-436 902</b>	<b>-418 572</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>79 215</b>	<b>71 541</b>
<b>Resultat från finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga ränteintäkter		67	37
Räntekostnader	10	-26 029	-28 168
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>53 252</b>	<b>43 410</b>
Förändring av periodiseringsfond		-1 383	-2 431
Skatt på årets resultat	9	-10 241	-9 094
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>41 628</b>	<b>31 885</b>

# Balansräkning

per 2018-12-31

Belopp i tusental kronor

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	1 168 816	1 105 252
Mark	12	105 204	87 430
Markanläggningar	13	29 018	27 163
Pågående ny- och ombyggnader	14	97 308	70 131
Förbättringsutgifter på annans fastighet	15	627	784
Inventarier	16	8 482	9 491
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 409 454</i>	<i>1 300 252</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i andra företag	17	824	115
Andra långfristiga fordringar	18	544	802
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 368</i>	<i>917</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 049	1 130
Pågående arbeten för annans räkning		88	103
<i>Summa varulager</i>		<i>1 137</i>	<i>1 233</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	24	23 404	23 514
Övriga kortfristiga fordringar	24	2 312	1 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19, 24	2 943	2 729
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>28 659</i>	<i>27 995</i>
<i>Kassa och bank</i>	20	<i>30</i>	<i>24</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 826</b>	<b>29 253</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 440 648</b>	<b>1 330 421</b>

# Balansräkning

per 2018-12-31

Belopp i tusental kronor

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Eget kapital</b>			
<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		212 263	180 484
Periodens resultat		41 628	31 885
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>253 891</i>	<i>212 369</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>288 133</b>	<b>246 611</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	21	43 572	42 189
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter		18 274	13 248
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	22	965 472	915 048
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>965 472</b>	<b>915 048</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	24	55 479	49 741
Skatteskulder		1 814	965
Övriga kortfristiga skulder	24	18 156	17 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23, 24	49 747	45 582
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>125 196</b>	<b>113 325</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 440 648</b>	<b>1 330 421</b>

# Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i kronor

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

	<i>Bundet eget kapital</i>			Årets resultat	<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust		
<b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>	<b>7 000 000</b>	<b>27 242 507</b>	<b>180 484 174</b>	<b>31 884 621</b>	<b>246 611 302</b>
Disposition av föregående års resultat			31 884 621	-31 884 621	0
Årets resultat				41 627 701	41 627 701
Transaktioner med ägare					
Utdelningar			-105 700		-105 700
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-105 700</b>	<b>0</b>	<b>-105 700</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2018</b>	<b>7 000 000</b>	<b>27 242 507</b>	<b>212 263 095</b>	<b>41 627 701</b>	<b>288 133 303</b>



# Kassaflödesanalys

	2018		2017	
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat efter finansiella poster	53 252		43 410	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	47 919		45 805	
Reavinst som ingår i resultatet	2		-105	
Reaförlust som påverkat resultatet	760		1 606	
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet				
Summa	101 933		90 716	
Utbetald inkomstskatt	-5 215		-4 854	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	96 718		85 862	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	96		272	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-664		-4 042	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	11 871		4 313	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>108 021</b>	<b>108 021</b>	<b>86 405</b>	<b>86 405</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Utbetalning för investering i fastigheter och pågående projekt	-155 146		-108 963	
Utbetalning för investering i annans fastighet	0		-785	
Utbetalning för investering i inventarier	-2 736		-4 483	
Inbetalning från försäljning av inventarier	0		105	
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	-451		662	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-158 333</b>	<b>-158 333</b>	<b>-113 464</b>	<b>-113 464</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av nyttjande av koncernkredit	50 424		27 152	
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-106		-94	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>50 318</b>	<b>50 318</b>	<b>27 058</b>	<b>27 058</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6</b>		<b>-1</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>24</b>		<b>25</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>30</b>		<b>24</b>	

# Tilläggsupplysningar och noter

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2018 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 erlängs.

## 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 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.

		2018	2017
<b>NOT 1</b>	<b>HYRESINTÄKTER</b>		
	Bostäder	202 578	198 548
	Lokaler	72 033	69 090
	Övrigt	2 817	2 777
	<b>Summa</b>	<b>277 429</b>	<b>270 414</b>
	<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
	Bostäder	-590	-541
	Lokaler	-786	-549
	Övrigt	-304	-316
	Hysesrabatter	-1 356	-1 371
	<b>Summa</b>	<b>-3 036</b>	<b>-2 778</b>
	<b>SUMMA HYRESINTÄKTER</b>	<b>274 393</b>	<b>267 636</b>
<b>NOT 2</b>	<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>		
	Ersättningar	826	161
	Sidointäkter	2 797	3 084
	Kundfakturerade kostnader	102	94
	Återvunna fordringar	41	49
	Försäljning värme, el och vatten	830	953
	Försäljning Västerviks Teater & Konferens	1 571	1 301
	Vinst avyttring inventarier	65	105
	<b>SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>6 232</b>	<b>5 746</b>
<b>NOT 3</b>	<b>ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL</b>		
	Avtalad ersättning drift	80 565	84 385
	Fordran/skuld drift	-1 491	-3 938
	Nettoersättning drift	79 074	80 447
	Fakturerad ersättning underhåll	18 347	21 215
	Nettoersättning underhåll	18 347	21 215
	Fakturerad ersättning investeringsprojekt	109 808	87 584
	Nettoersättning investeringsprojekt	109 808	87 584
	Fakturerad ersättning övrig förvaltning	12 905	12 346
	<b>SUMMA</b>	<b>220 133</b>	<b>201 592</b>
	<b>SUMMA SKULD FÖRVALTNING</b>	<b>-1 491</b>	<b>-3 938</b>

	2018	2017
<b>NOT 4</b>		
<b>DRIFTKOSTNADER</b>		
Reparationer/fastighetsskötsel	-28 845	-29 504
Taxebundna kostnader	-49 882	-48 859
Uppvärmning	-40 631	-38 403
Personalkostnader	-80 348	-78 312
Övriga driftskostnader	-33 617	-30 564
<b>SUMMA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>-233 323</b>	<b>-225 641</b>
<b>NOT 5</b>		
<b>PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Meddelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor</b>		
Antal anställda (= årsarbeten)	148,8	146,7
varav män	82%	81%
Antal styrelseledamöter och VD	10	10
varav män	70%	70%
<b>Uppgift om sjukfrånvaro</b>		
Total sjukfrånvaro	4,3%	3,0%
- långtidssjukfrånvaro	2,4%	1,0%
- sjukfrånvaro för män	3,8%	2,3%
- sjukfrånvaro för kvinnor	6,6%	6,1%
- anställda - 29 år	2,2%	1,4%
- anställda 30 - 49 år	4,8%	4,9%
- anställda 50 år -	4,5%	2,3%
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	65 505	62 048
Sociala kostnader	22 478	21 337
Pensionskostnader	7 816	6 528
varav VD	998	852
<b>Summa</b>	<b>95 799</b>	<b>89 913</b>
<b>Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och andra anställda</b>		
Styrelse och VD	3 451	3 213
Övriga anställda	92 348	86 701
<b>Summa</b>	<b>95 799</b>	<b>89 913</b>

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

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Not 6</b>	<b>ERSÄTTNING TILL REVISORER</b>		
	- Revision		
	Deloitte	102	91
	- Konsultation		
	Deloitte	0	5
	Lekmannarevisorer		
	- Revision	134	134
<b>Not 7</b>	<b>LEASINGAVTAL</b>		
	Operationella leasingavtal - leasetagare		
	Företaget är leasetagare genom operationella leasingavtal avseende fordon. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal exklusive lokalhyror uppgår till 629 kkr (485 kkr).		
<b>Not 8</b>	<b>AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR</b>		
	<b>Planenliga avskrivningar</b>		
	Byggnader	-42 046	-40 589
	Markanläggningar	-1 970	-1 783
	Förbättringsutg på annans fastighet	-157	0
	Inventarier	-3 746	-3 433
	<b>Summa planenliga avskrivningar</b>	<b>-47 919</b>	<b>-45 805</b>
	<b>Nedskrivningar</b>		
	Byggnader	0	0
	<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR</b>	<b>-47 919</b>	<b>-45 805</b>
<b>Not 9</b>	<b>SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>		
	Aktuell skatt	-5 215	-4 854
	Uppskjuten skatt	-5 026	-4 240
	<b>SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-10 241</b>	<b>-9 094</b>
	Avstämning årets skattekostnad		
	Resultat före skatt	51 869	40 978
	Skatt enligt gällande skattesats	-11 411	-9 015
	Ej avdragsgilla kostnader	-240	-400
	Ej skattepliktiga intäkter	0	0
	Schablonränta på periodiseringsfonder	-33	-31
	Skatt hänförlig till tidigare år	44	44

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Temporära skillnader i avskrivningar på fastigheter	-1 551	-1 482
Skattemässigt kostnadsfört underhåll	7 977	6 031
Aktuell skatt	-5 215	-4 854
Temporär skillnad byggnad	-5 047	-4 123
Temporär skillnad markanläggning	43	-72
Temporär skillnad annans fastighet	24	
Temporär skillnad rivningskostnader	-47	-44
<i>Uppskjuten skatt</i>	-5 026	-4 240
<b>S:A SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-10 241</b>	<b>-9 094</b>
<b>Not 10 KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		
<b>Andel till/från koncernföretag</b>		
Nettoomsättning	58%	54%
Driftkostnader	31%	30%
Räntekostnader	100%	100%
<b>Not 11 BYGGNADER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 788 124	1 705 844
Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-28 982	-19 298
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	106 370	75 574
Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	0	0
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	-1 615	-2 977
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 863 896	1 759 142
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-594 501	-555 283
Årets avskrivningar enligt plan	-42 046	-40 589
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och utrangeringar	855	1 371
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-635 692	-594 501
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-59 389	-59 389
Årets nedskrivning	0	0
Återförs: Ackumulerade nedskrivningar på försäljning och utrangering	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-59 389	-59 389
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>1 168 816</b>	<b>1 105 252</b>
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>882 206</b>	<b>876 368</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	<b>MARKNADSVÄRDE, MSEK</b>	<b>2 400</b>	<b>2 300</b>
	Metod och antagande se sid 25		
<b>Not 12</b>	<b>MARK</b>		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 430	84 508
	Nyanskaffningar under året	17 774	2 922
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 204	87 430
	<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>105 204</b>	<b>87 430</b>
	<b>TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>248 320</b>	<b>245 106</b>
<b>Not 13</b>	<b>MARKANLÄGGNINGAR</b>		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 539	42 263
	Nyanskaffningar/omfördelningar under året	3 825	3 276
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 364	45 539
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 501	-14 718
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 970	-1 783
	Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 472	-16 501
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
	Årets nedskrivning	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
	<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>29 018</b>	<b>27 163</b>
<b>Not 14</b>	<b>PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER</b>		
	Ingående nedlagda kostnader	70 131	42 940
	Under perioden nedlagda kostnader	101 725	81 104
	Under perioden genomförda omfördelningar	-74 548	-53 913
	<b>UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER</b>	<b>97 308</b>	<b>70 131</b>



	2018	2017
<b>Not 15</b>		
<b>FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER I ANNANS FASTIGHET</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 237	1 452
Nyanskaffningar under året	0	785
Försäljningar och utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 237</b>	<b>2 237</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 453	-1 452
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-157	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 609</b>	<b>-1 453</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>627</b>	<b>784</b>
<b>Not 16</b>		
<b>INVENTARIER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 569	43 345
Nyanskaffningar under året	2 736	4 483
Försäljningar och utrangeringar	-172	-260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 133	47 569
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 078	-34 905
Försäljningar och utrangeringar	172	260
Årets avskrivningar enligt plan	-3 746	-3 433
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 652	-38 078
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>8 482</b>	<b>9 491</b>
<b>Not 17</b>		
<b>AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG</b>		
Ingående anskaffningsvärde	115	419
Årets förändringar		
Tillkommande värdepapper	709	
Avgående värdepapper		-304
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>824</b>	<b>115</b>
<b>Not 18</b>		
<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Investeringsmoms	802	1 161
varav kortfristig del	-257	-359
<b>SUMMA</b>	<b>544</b>	<b>802</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Not 19</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
<b>Förutbetalda kostnader</b>		
Förutbetalda försäkringspremier	1 417	1 256
Övriga förutbetalda kostnader	596	623
<b>Upplupna intäkter</b>		
Övriga upplupna intäkter	930	850
<b>SUMMA</b>	<b>2 943</b>	<b>2 729</b>
<b>Not 20</b>		
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa	30	24
Bank, plusgiro	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>30</b>	<b>24</b>
<b>Not 21</b>		
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>		
Periodiseringsfond 2012	0	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	7 354
Periodiseringsfond 2018	7 901	0
<b>SUMMA</b>	<b>43 572</b>	<b>42 189</b>

**Not 22****ÖVRIGA SKULDER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Skuld Västerviks kommun, löptid tillsvidare	400 000	400 000
Skulder som förfaller inom:		
<1 år	67 857	257 524
1-5 år	497 615	257 524
>5 år	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>965 472</b>	<b>915 048</b>

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 2,67 procent. För 2017 var snitträntan 2,99 procent.

**Not 23****UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER****Upplupna kostnader**

Löneskuld inklusive sociala avgifter	8 406	8 469
--------------------------------------	-------	-------

**Förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	30 500	31 993
Övriga förutbetalda intäkter	10 841	5 119

<b>SUMMA</b>	<b>49 747</b>	<b>45 582</b>
--------------	---------------	---------------

**Not 24****FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERN-FÖRETAG**

Hyses- och kundfordringar	21 710	22 359
---------------------------	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar	621	568
--------------------------------	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	579	602
--	-----	-----

Leverantörsskulder	8 888	8 972
--------------------	-------	-------

Övriga kortfristiga skulder	0	110
-----------------------------	---	-----

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 952	25 097
--	--------	--------

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 253 890 797 kr.  
Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 103 600 kr.  
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 253 787 197 kr.

**Not 26 STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

	2018	2017
Ställda säkerheter	INGA	INGA
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande Fastigo	1 225	1 154
Förbindelse avseende investeringsstöd	18 140	8 456
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde

**INVIGNING AV NYA LOKALER FÖR 3D CENTER**



# Nyckeltalssammanställning

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET</b>					
Omsättning mkr	502	490	487	555	481
Direktavkastning inkl. räntebidrag %	10,3	10,2	10,6	10,8	10,5
<b>OPERATIVA NYCKELTAL</b>					
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	502	483	480	487	477
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	50	87	70	60	59
Fastighetsskatt, kr /m <sup>2</sup>	16	16	10	16	16
Summa	568	586	560	563	552
Rörelseintäkter, kr /m <sup>2</sup>	1 094	1 078	1 060	1 051	1 014
Driftnetto, kr /m <sup>2</sup>	527	492	500	488	462
Hyra bostäder, kr/m <sup>2</sup>	991	979	968	964	942
Omflyttning %	12	10	11	12	14
<b>NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING</b>					
Uthyrningsgrad, bostäder %	99,2	99,2	99,2	99,0	98,7
Uthyrningsgrad, lokaler %	99,1	97,9	97,7	98,1	96,0
Räntetäckningsgrad %	515,8	440,5	480,1	445,7	369,9
<b>NYCKELTAL FÖR KAPITAL</b>					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m <sup>2</sup>	5 110	4 832	4 709	4 510	4 408
Soliditet %	22,0	21,0	19,5	17,6	14,8
Kassaflöde, Mkr	101,2	89,2	94,2	88,7	92,2
<b>ÖVRIGT</b>					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 191	3 175	3 164	3 157	3 153
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	254 980	252 452	251 013	251 736	249 381
Genomsnittlig area (BOA)	197 902	196 134	195 238	195 854	195 277

## 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 2019

  
Ingegerd Karlsson, ordf.

  
Dan Nilsson

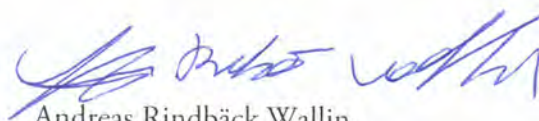
  
Bo Andersson, v. ordf.

  
Lars Persson

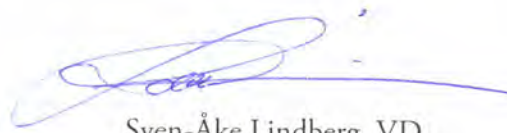
  
Elisabet Johansson

  
Erik Torbrand

  
Håkan Olovsson

  
Andreas Rindbäck Wallin

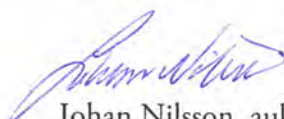
  
Ann-Katrin Kreutz

  
Sven-Åke Lindberg, VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits

den 6 mars 2019

Deloitte AB

  
Johan Nilsson, auktoriserad revisor

## 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 2018-01-01 - 2018-12-31 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-28. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna sid 8-46 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 11-28. 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 4-7, hållbarhetsrapport sid 11-28 samt fastighetsöversikt sid 52-55. 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 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 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.

##### *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 revisionssed 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 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 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.

#### **Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**

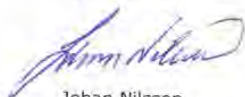
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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 6 mars 2019

Deloitte AB



Johan Nilsson  
Auktoriserad revisor



2019-03-07

Till årsstämman i Västerviks Bostads AB  
Organisationsnummer 556050-3095

Till fullmäktige i Västerviks kommun

## Granskningsrapport för år 2018

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 7 mars 2019

Britt-Louise Källmark

Lennart Petersson

Sven Öberg

Ivar Svensson

Lars Axmon



MEDARBETARE MED MÅNGA OLIKA ROLLER



# Fastighetsbestånd

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGNADSÅR
Sandholmen 8	Östersjöv 78, Långskärs g 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 Grängsgatan 14	1992	
Ludvigsborg 7, 12	Esplanaden 18 A-B	1981-82	
Kompassen 9	Odengatan 4-6, Styrmansgatan 3	1953	1997
Templet 4	Sturegatan 4	1929	
Motorn 9	Sturegatan 5	1929	
Propellern 19	Cederflychtsgatan 3	2008	
Smugglaren 3	Strandvägen 1 B	1987	
Trakteraren 18	Kvarngatan 7-13	1960	1994
Gasten 5	Gösta 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	
Vallmon 46		1932	
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	
<b>Isräfflan 2</b>	<b>Jurastigen 1</b>	<b>1991</b>	
<b>Summa Västervik</b>			

	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	GARAGE	BOA+LOA
			28	3	8	39	3317			27	3317
		46	6	26		78	5597	1	100	18	5697
	17	87	43	12	2	161	10332	15	1362	14	11694
	55	103	101	34		293	22302	7	854	71	23156
	44	8				52	2227	9	680		2907
	92	236	139	30		497	30834	29	1936	108	32770
			16	4		20	1684				1684
		18	4			22	1437				1437
		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	5	3	1	20	1473	5	931	4	2404
	1	16	20	4		41	2942			42	2942
		4		4	1	9	793	4	83	9	876
		7	9	2	1	19	1677				1677
	33	2				35	1414	2	2031		3445
	44					44	797	2	2497		3294
								2	220		220
	8	8	9	1	2	28	2109	1	98	15	2207
		4	3			7	528				528
								2	330		330
		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	2	822
								1	3516		3516
			6			6	470	1	85		555
								45	6850	24	6850
	24	73	69			166	10207	19	246	22	10453
	3	14	15	4		36	2338	1	54	5	2392
	6	7		5		18	1219	2	7		1226
								2	250		250
								18	6066	41	6066
								3	4970	2	4970
	39	12				51	2040	11	1181		3221
		4	4			8	504	2	27	4	531
		1	5			6	430				430
	2		1	3		6	474	1	17	2	491
		1	5			6	450	3	45	2	495
	1	4	2			7	434				434
	64					64	1990	2	2085		4075
	80	149	150	30	1	410	26670	19	2818	71	29488
		24	24			48	3312	1	20		3332
								3	1183		1183
	546	964	705	196	16	2427	155238	225	43604	496	198842

Nynäs 1:196	Oskarshamnsvägen 10	1954	
<b>Nynäs 1:195</b>	<b>Falsterbovägen 2</b>	<b>1963</b>	
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
<b>Ankarsrum 1:250, 251,256</b>	<b>Rådjursstigen 12, Hjortstigen 1, 3, 2</b>	<b>1970</b>	<b>2000</b>
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	
Vävscheden 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	
<b>Laxen 19</b>	<b>Hagnäsvägen 21</b>	<b>1959</b>	
Summa Gamleby			
Överum 2:69, 11:8, 2:77	Bruksg 11,13; Prästgårdsg 1, 5	1955-1967	
Överum 1:8	Bruksgatan 7		2012
<b>Överum 1:9</b>	<b>Prästgårdsgatan 3</b>	<b>1929</b>	
Summa Överum			
Hasselö 3:8	Hagaslätt, Hasselö		
<b>Ed 10:9</b>	<b>Rävkullegatan 2</b>	<b>1968</b>	
Summa Edsbruk			
<b>SUMMA</b>			
TOTALT I DRIFT			
OBEBYGGDA FASTIGHETER			
Didrikslund 1			
Kransamossan 7			
Stuverum 1:65			
Stuverum 1:66			
Stuverum 1:69			
Stuverum 1:70			
Stuverum 1:71			
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	Slånårsstigen 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		

15	7				22	898	2	1171		2069
<b>26</b>	<b>1</b>				<b>27</b>	<b>931</b>	<b>1</b>	<b>2000</b>		<b>2931</b>
41	8	0	0	0	49	1829	3	3171	0	5000
15	18	8	2		43	2522	1	10	24	2532
							8	600		600
	20				20	1140	11	136		1276
	8	8			16	1144				1144
25					25	1047	2	1118	10	2165
	<b>10</b>	<b>12</b>			<b>22</b>	<b>1646</b>	<b>2</b>	<b>30</b>		<b>1676</b>
40	56	28	2		126	7499	24	1894	34	9393
14	52	48	14		128	9004	11	235	47	9239
8	2				10	408				408
8	14	6	2		30	1767	11	1071		2838
45	77	52	11		185	11693	20	527	24	12220
	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
15	21	15			51	3084	3	119	12	3203
							2	725		725
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
<b>42</b>					<b>42</b>	<b>797</b>	<b>1</b>	<b>2020</b>		<b>2817</b>
132	208	121	27	0	488	29591	54	5255	83	34846
10	27	12			49	2873	5	793	1	3666
25					25	877	3	2129		3006
		<b>2</b>			<b>2</b>	<b>215</b>				<b>215</b>
35	27	14	0	0	76	3965	8	2922	1	6887
<b>25</b>					<b>25</b>	<b>844</b>	<b>2</b>	<b>1596</b>		<b>2440</b>
25	0	0	0	0	25	844	2	1596	0	2440
<b>819</b>	<b>1263</b>	<b>868</b>	<b>225</b>	<b>16</b>	<b>3191</b>	<b>198966</b>	<b>316</b>	<b>58442</b>	<b>614</b>	<b>257408</b>
819	1263	868	225	16	3191	198966	316	58442	614	257408



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