

# Årsredovisning 2019 Västerviks Bostads AB







## NYBYGGNATION PÅ EKHAGEN

4	VD-ORD
6	LÅNGSIKTIGA MÅL
8	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
11	HÅLLBARHETSRAPPORT
29	RESULTATRÄKNING
30	BALANSRÄKNING
32	FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL
33	KASSAFLÖDESANALYS
34	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER
45	NYCKELTAL
46	UNDERSKRIFTER
47	REVISIONSBERÄTTELSE
50	GRANSKNINGSRAPPORT
52	FASTIGHETSBESTÅND

# Genomförandets år

GENOMFÖRANDE är ordet som kommer för mig och 2019 har präglats av att vi fått saker ur händerna. Vi har färdigställt totalt 63 lägenheter - trygghetsboende i Gamleby, särskilt boende i Gunnebo och parhus på Ekhagen. Ytterligare 50 lägenheter är på gång. Vi har över 100 trygghetsboenden nu och vi är den fastighetsägare som i år har tillfört hyresrätter i kommunen. Med en långsiktig fastighetsstrategi och stabil ekonomi främjar vi bostadsförsörjningen och skapar goda förutsättningar för socialnämndens äldreomsorgsboende och bidrar till livskvalitet varje dag.



Genomförandet märks också i vårt inre arbete. Vi har fortsatt lägga stort fokus på att utveckla verksamheten och våra arbetssätt och i december genomförde vi en genomsynning av verksamheten som gav oss en certifiering i kvalitetsledningssystemet ISO 9001. Hållbarhetsarbetet utvecklas under året med fokus på att alla ska tänka i de tre hållbarhetsdimensionerna, ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

De senaste åren har vi också engagerat oss i flera koncernövergripande digitala projekt – införanden av nytt ärendehanteringssystem, nytt intranät och ett nytt e-post- och kalendersystem – och samtliga är nu på plats eller under införande. Det är projekt som har krävt en hel del resurser i uppstarts- och införandeskedena men som jag är säker på kommer att underlätta vårt arbete framöver.

## Ekonomi

Verksamheten har för 2019 haft betydande krav på att förbättra det ekonomiska utfallet. Många har gjort ett fantastiskt jobb allt ifrån besparingar till felförebyggande arbete. Tillsammans med en gynnsam väderlek ser vi att vi överträffar både avkastningskrav och kravet på självfinansieringsgrad.

## Framtiden

Under de närmaste åren kommer vår investeringstakt att vara hög. Planerade nya bostäder genomförs efter bostadsbehov och investeringar görs med en hög självfin-

sieringsgrad.

Personalen på bolaget arbetar målstyrt och de femåriga mål som styrelsen beslutat om löper fram till och med 2020. Det betyder att vi kommer att lägga in en extra hög växel för att nå målen under nästa år.

Fokuset på hållbarhet kommer att vara fortsatt stort. Koncernen ska också gemensamt ta fram en ny klimat- och energistrategi för 2020 – 2030.

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

Avslutningsvis skulle jag vilja rikta ett stort tack till alla medarbetare på Bostadsbolaget för ett jättebra jobb under året: för alla utemiljöer ni hållit i ordning, för alla samtal ni haft med våra hyresgäster, för alla nya lägenheter ni byggt, för alla bilar ni lagat, för alla smarta lösningar ni kommit på, för all energi ni sparat, för alla avtal ni skrivit, för alla evenemang ni ordnat, för alla siffror ni hållit ordning på, för alla texter ni skrivit och för alla system ni fixat.

Jag vill också tacka styrelsen och ägarna för bra diskussioner och samarbete under det gångna året och ser fram emot att jobba tillsammans med er allihop under 2020.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sven-Åke Lindberg'. The signature is stylized and somewhat abstract.

Sven-Åke Lindberg  
VD Västerviks Bostads AB

## Västerviks Bostads styrelse

Ruth Piatek-Wallin, ordförande  
Helena Sjöholm, vice ordförande  
Krister Örnfjäder  
Elisabeth Johansson  
Lars Persson  
Michael Andersson  
Hans Gustavsson  
Kenneth Lind  
Dan Larsen

### 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.



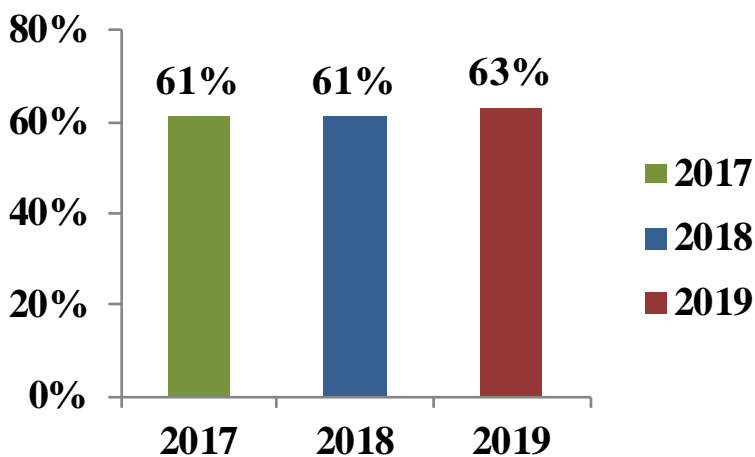
### Västerviks Bostads styrelse

Lars Persson, Jonas Ålstam, Tomas Sundell, Dan Larsen, Kenneth Lind, Helena Sjöholm, Michael Andersson, Ruth Piatek-Wallin, Krister Örnfjäder och Elisabeth Johansson. Frånvarande Hans Gustavsson.

# 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.

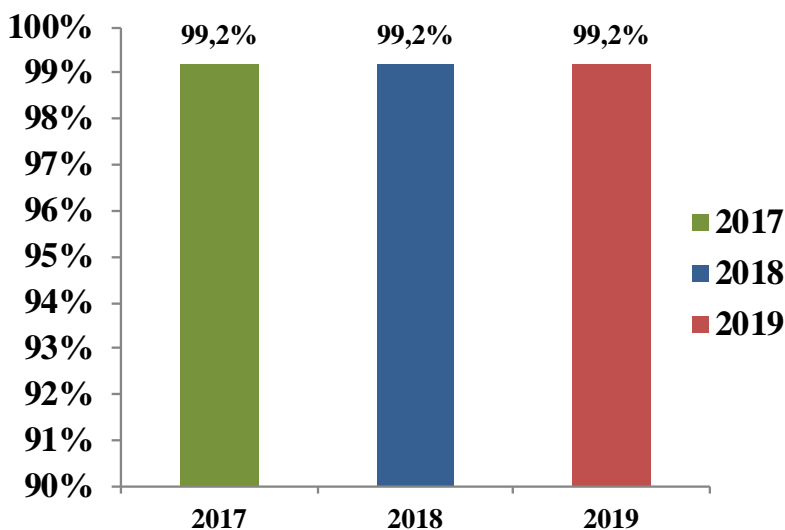
Andelen tillgängliga lägenheter ska vara minst 65 procent 2020.



Målet är inte uppfyllt. 63 procent av bolagets lägenheter var tillgängliga för alla 2019.

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 2019 har vi ett nått driftnetto på 504 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 uppnådde vi ett hållbart medarbetarengagemang på 80,1 procent. Nästa mätning sker 2020.

Hållbart medarbetarengagemang mäter hur medarbetarna upplever sin arbetsituation utifrån frågor kring motivation, ledarskap och styrning.



## Serviceindex om 84 procent 2020.

Målet är uppfyllt. För 2019 har vi uppnått ett serviceindex om 84,9 procent.



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Västerviks Bostads AB (556050-3095) får härmed avge nedanstående berättelse rörande 2019 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 2019 anger att Bostadsbolaget ska eftersträva en avkastning på totalt kapital om lägst 4,8 procent och att bolaget ska självfinansiera investeringar till 23 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 Rut Piatek Wallin 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.

## ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytta som är en bransch- och intresseorganisation för kommunala och privata 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 fast-

ställs årligen.

## VERKSAMHET

Bostadsbolaget äger 3 254 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 60 000 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 153 anställda inom affärsområdena Drift, Bygg, Service, Teknik, Marknad och Ekonomi. Bolagets personal arbetar också på uppdrag för TjustFastigheter inom ramen för förvaltningsavtalet.



## **FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR**

Inga köp eller försäljningar av fastigheter har skett under året.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER**

### *Uthyrning*

Vi har under året som gått haft alla lägenheter uthyrda. Det innebär att vi haft en uthyrningsgrad på 99,2%. Då vi mäter uthyrningsgraden i pengar kan vi aldrig nå 100% eftersom den trohetsrabatt som vi ger våra trogna hyresgäster påverkar uthyrningsgraden.

Störst efterfrågan är det på lägenheter i Västerviks stad och det är tvåor och treor som efterfrågas allra mest. Under året har vi fått in 388 uppsägningar på lägenheter som sedan hyrts ut igen. I snitt har det behövts 1 864 köpoäng för att få en lägenhet. Vi har sett över våra riktlinjer för uthyrning och gjort vissa förändringar och en hel del förtydliganden om vad som gäller vid till exempel andrahandsuthyrning. En nyhet är att man från det att man fyllt sexton år får ställa sig i kö för en bostad hos Bostadsbolaget. Tidigare hade vi en åldersgräns på arton år.

### *Nya bostäder*

Tre nya bostadsområden har varit under byggnation. På Ekhagen har tretton fyrarummare i parhus byggts och i slutet av augusti kunde hyresgästerna flytta in. Lägenheterna ligger naturskönt med utsikt över havet och med Västerviks Golf resort runt knutarna. I Gamleby har ett nytt trygghetsboende uppförts på den tomt där Åbyskolan tidigare låg. Tjugo lägenheter i ett hästskoformat tvåvåningshus är det första trygghetsboendet i Gamleby. De nya hyresgästerna kunde kvittera ut sina nycklar i mitten av december och hann flytta in lagom till jul. På Didrikslund har vi kommit långt i den första etappen av tre och de första hyresgästerna har flyttat in i januari 2020. Vår nyproduktion av lägenheter kommer att fortsätta under år 2020.

### *Förvaltningsuppdraget*

Byggnationen av stallbyggnaderna i Heda och Målserum har färdigställts under året. Mycket resurser har lagts ned på fortsatt om- och tillbyggnad av Västerviks Gymnasium för att skapa lokaler för Komvux, Restaurangskolan och Teknik- och Vårdcollege. Karstorps och Örbäckens idrottsplats har fått ett nytt konstbevattningsystem. Vatten pumpas från sjön Kvännaren för att kunna klara bevattningen av fot-

bollspanerna under sommaren utan att behöva använda kommunalt vatten.

### *Marknads- och kundaktiviteter*

Under året har vi haft öppet hus och visning av våra nybyggda lägenheter på Ekhagen och Didrikslund.

I april bjöd vi in allmänheten till ett informationsmöte på Åby Herrgård för att presentera vår nybyggnation av trygghetsboende i Gamleby. Även i år fick våra hyresgäster möjlighet att köpa Diggiloo biljetter till rabatterat pris. Vår kundtidning, Bostadsbladet, har delats ut två gånger under året.

### *Kommunikation*

Att kommunikation och information är viktigt för våra kunder framgår inte minst av de kundundersökningar vi gör. Undersökningarna visar att kunderna tycker det är viktigt att vi är tillgängliga på telefon och besök, att de får veta vad som händer i huset eller bostadsområdet och att hitta information på vår hemsida. Vi strävar alltid efter att förbättra vårt sätt att kommunicera, dels genom att använda och utveckla de kanaler vi har idag och dels genom att hitta nya kanaler. Under året har vi så smått kommit igång med en ny tjänst, meddelandetjänsten. Det innebär att vi snabbt kan skicka meddelande via e-post eller meddelande till mina sidor till ett urval av hyresgäster. Denna tjänst kan användas vid till exempel en akut avstängning av vatten i någon eller några av våra fastigheter. Den digitala utvecklingen går snabbt framåt och vi vill gärna hänga med och erbjuda våra kunder förenklade verktyg för att till exempel signera kontrakt genom e-signering. Vi har även infört enklare inloggningsmöjligheter på Mina sidor med Mobilt BankID. Digitalisering ger förändrade arbetssätt och ska också bidra till en ökad kundnöjdhet.

### *Bostadshyror*

2019 träffade bolaget en överenskommelse med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning för bostäder om 1,8 procent från den 1 mars 2019. Avtalet är tvåårigt och hyreshöjningen 1 mars 2020 blir 1,8 procent.

Trohetsrabatt har betalats ut till 960 hushåll som haft en boendetid på mer än tio år.

## INVESTERINGAR ÄGDA FASTIGHETER

Nybyggnation bostäder etapp 1 på Stuverum färdigställt.  
Nybyggnation trygghetsboende i Gamleby färdigställt.  
Nybyggnation särskilt boende i Gunnebo färdigställt.  
Fortsatt nybyggnation av bostäder på Didrikslund.  
Fiberinstallation i Hjorted, Västervik och Gamleby.  
Nytt kallgarage på Vidjan.  
Ombyggnad av Trafikverkets lokaler på Vidjan.  
Ombyggnad av lokaler i Bryggaren.

## UNDERHÅLL ÄGDA FASTIGHETER

Byte av spiskåpor och fasadmålning på Markörgatan.  
Badrumsrenoveringar och stamrenoveringar på Markörgatan.  
Renovering av hissar och byte av vitvaror på Midgård.  
Renovering av badrum på Johannesbergsvägen 1-13.  
Renovering av badrum och byte av låssystem på Esplanaden 20.  
Renovering av ytskikt och hiss på Västerviks stadsbibliotek.  
Byte av ventilationssystem på Rosavilla.  
Asfaltering av gångbanor på Rosavilla.  
Renovering av badrum på Prästgårdshöjden i Gamleby.  
Renovering av badrum på Prästgårdsgatan och Bruksgatan i Överum.  
Renovering av ytskikt på Långrevsgatan  
Byte av tvättmaskiner i tvättstuga på Långrevsgatan.  
Byte fjärrvärmeanläggning och dränering av grund på Sturegatan 5.  
Målning av träfasad på Esplanaden 18.  
Renovering av badrum Nedre Norrbackagatan 2.  
Renovering av hiss på Tre Bröders väg 1-7.  
Renovering av hiss på Nedre Norrbackagatan 2.  
Renovering ytskikt på avdelning Stickskår på Tjustgården.

## INVESTERINGAR PÅ UPPDRAG

Om- och tillbyggnad på Västerviks gymnasium för Restaurang- och livsmedelsprogrammet och Komvux.  
Ombyggnad på Västerviks Gymnasium för Teknik- och Vårdcollege.  
Tillbyggnad av Campus.  
Byte av ventilation på Älvdansens förskola.  
Byte av belysning i gymnastiksalarna på Ankarsrum och Loftahammars skolor.  
Ny belysning på Gymnasiets idrottsplats.  
Färdigställande av om- och tillbyggnad av Heda stall.  
Färdigställande nybyggnation av stall i Målserum.  
Installation av brandlarm i Gunnebo skola.  
Installation av inbrottslarm på Ludvigborgsskolan.  
Installation av elbilsladdare för hemtjänsten vid Lilla Ringholmen och Esplanaden.  
Ny förskolepaviljong på Homman.  
Karstorps / Örbäckens idrottsplats ny konstbevattnings.  
Ombyggnad av skollokaler i Edsbruk.

## UNDERHÅLL PÅ UPPDRAG

Byte av golv i sporthall på Ankarsrums skola och Västerviks sporthall.  
Takbyte och fasadmålning på Aspagården.  
Fasadmålning och fönsterbyte på förskolan Gullvivan.  
Fasad- och takmålning på Lidhemsskolan.  
Renovering av invändiga ytskikt på flera förskolor och skolor.  
Renovering av omklädningsrum på Räddningstjänsten i Gamleby och Överum.  
Målning av fasad och takfot på Räddningstjänsten i Överum.  
Byte av passersystem och fönster på Räddningstjänsten i Västervik.  
Målning takfot på Räddningstjänsten i Loftahammar.  
Renovering av omklädningsrum och duschrum i Ishallen.  
Renovering av läktare och entré på Bökensved.  
Byte av tak på Hummelstad föreningslokal.  
Byte av ventilation på förskolan Älvdansen.  
Asfaltering av Fågelbärets skolgård.  
Byte belysningsstolpar på Lucernas hamnplan.

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst	253 787 197
Årets resultat	31 925 982
<b>SUMMA</b>	<b>285 713 179</b>

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

Utdelning till aktieägaren	63 700
<i>Vilket motsvarar 0,91 kr per aktie</i>	
Balansera i ny räkning	285 649 479
<b>SUMMA</b>	<b>285 713 179</b>

## FLERÅRSÖVERSIKT

I nyckeltalssammanställningen på sidan 45 finns en flerårsöversikt över bolagets ställning.

# HÅLLBARHETSRAPPORT

Här presenterar vi vårt hållbarhetsarbete som genomsyrar allt vi gör i den dagliga verksamheten och för långsiktig fastighetsförvaltning och trygga bostadsområden. Vi har tillsammans med övriga bolag inom Västerviks kommunkoncern antagit utmaningen att bli ”ledande inom hållbarhet i Västerviks kommun” genom ägardirektiv 2019 och de fastställda 2030-målen.

Arbetet redovisas ur de tre hållbarhetsperspektiven Social, Ekologisk och Ekonomisk hållbarhet. De utgör grunden för vårt arbete och går att utvärdera i nyckeltal och indikatorer som kan följas över tid.

**Social hållbarhet** innebär att företaget bidrar till att människor kan leva ett gott liv och att samhället hålls samman. **Ekologisk hållbarhet** innebär att miljöbelastningen av byggande och boende minimeras och att vi klimatanpassar bostäder, lokaler och utemiljöer. **Ekonomisk hållbarhet** innebär att företagets ekonomi präglas av långsiktighet, resurseffektivitet, återbruk och återvinning.

Redovisningen avslutas med en matris där bolagets efterlevnad av kraven på en hållbarhetsredovisning i Årsredovisningslagen kan följas upp.



Jonas Ålstam, Akko Karlsson och Thomas Carlsson.

# 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	2017	2018	2019
Ansvar för hållbar lokal bostadsförsörjning, socialt ansvar och tillgängliga lägenheter				
Produktion av bostäder	antal	2	18	63
Lägenheter i trygghetsboenden	antal	65	83	103
Lägenheter nära träffpunkter	antal	817	1227	1462
Bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade	%	61	61	63
Besök av Fixaren	antal	693	885	805
Bolaget arbetar med boinflytande	ja/nej	ja	ja	ja
Omflyttning	%	10	12	12
Andel nöjda hyresgäster (serviceindex)	%	83,6	83,9	84,9
Andel boende som är trygga i sitt bostadsområde	%	89,2	92,9	86,5
Sociala kontrakt	antal	65	57	49
Utestående fordringar	%	0,3	0,2	0,5
Avhysningar	antal	5	0	3
Bolaget arbetar aktivt med kvalitetsutveckling	ja/nej	ja	ja	ja
Andel anställda kvinnor	%	19	18	19
Sjukfrånvaro	%	2,96	4,28	1,74
Bolaget har en friskvårdspolicy	ja/nej	ja	ja	ja
Hållbart medarbetarengagemang	%	-	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 stationerade 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 vartannat 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.

# 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.

# Integration



Att arbeta med integrationsfrågor är viktig för bolaget. Vår bosociala handläggare håller i en boskola för invandrare och vi tar löpande emot språkpraktikanter på Träffpunkten. Inom övriga verksamheter tar vi även emot för arbetsprövning och praktikplatser. I våra bostadsområden har vi en varierad mångfald av hyresgäster.

# Våga bry dig om din granne

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 (sådan som hörs och syns) om de vet att grannar kommer till deras hjälp. Den vetskapen ger oss möjlighet att tillsammans hjälpa våra medmänniskor.



# 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 nya trygghetsboende i Gamleby.



# Verksamhetsutveckling



Bolaget arbetar med kundorientering, processorientering och ständiga förbättringar. Vi arbetar aktivt med två former av verksamhetsutveckling:

SIQs Management Index – vi har tagit del av utvärderingen av vår verksamhetsbeskrivning som bedömdes av ett examinatorsteam under 2018/19 och fortsatt förbättringsarbetet för ny examinering till 2020..

I samarbete med den övriga kommunkoncernen arbetar vi med certifiering enligt kvalitetslednings-systemet ISO 9001. Vi har genomfört en GAP-analys och lagt fast åtgärdsplaner, vi också börjat med internrevisioner och processmodellering steg 2 för certifiering som godkändes i december 2019.

## Effektiv lokaluthyrning

**2019 var ett bra år för uthyrning av kommersiella lokaler på Bostadsbolaget. Uthyrningsgraden gick ifrån 99,3 procent i slutet av 2018 till 99,5 i slutet av 2019.**

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 konstnären Jan Wiberg in en av våra lokaler på Kvarngatan där han nu driver en öppen ateljé.

Bolagets inhyrda lokaler i Gamleby har fram till och med februari varit uthyrda till Migrationsverket.



**Jan Wibergs konstateljé på Kvarngatan**



# 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

# Västerviks Teater och Konferens

På Västerviks Teater & Konferens passerar upp till 60 000 gäster i alla åldrar, under ett år. Här möts både föreningsliv, privata som offentliga aktörer i ändamålsenliga lokaler med god teknisk support och hög tillgänglighet. Kommunfullmäktige, personalmöten och direktsända operor från Metropolitan visar bredden på Teater & Konferens verksamhet.



Medborgarskolans jul 2019

# 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	2017	2018	2019
Bolagets miljöpåverkan				
Antal lägenheter i bolagets bestånd		3 175	3 191	3 254
Energianvändning i bolagets bestånd	MWh	41 776	40 585	38 598
Energianvändning per lägenhet	kWh	13 158	12 719	11 861
Andel förnyelsebar energi som används av bolaget	%	95	95	95
Vattenförbrukning i beståndet	kbm	269 924	253 897	276 886
Vattenförbrukning per lägenhet	Liter/dygn	233	218	233
Koldioxidavtryck per lägenhet	Ton	1,03	0,98	0,91
Koldioxidutsläpp från fordon och bilar	Ton CO <sub>2</sub>	-	120,5	118,1
Miljökrav i upphandling	Ja/Nej	Ja	Ja	Ja

# EN GRÖNARE FRAMTID

Förutsättningar för ett miljövänligt boende skapas på olika sätt. Valfungerande och funktionella kostnadseffektiva system för avfallshantering och återvinning underlättar för hyresgästerna. Närheten till service, kollektivtrafik, laddstolpar och cykelvägar kan minska beroendet av klimatbelastande transportsätt.

Våra gårdsmiljöer med lekytor, mötesplatser, grönytor och små ekosystem där lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är en viktig del i den framtida klimatanpassningen.

Redan idag vet vi att som hyresgäst i lägenhet är man klimatsmart, då det är ett energieffektivare boende jämfört med till exempel villaboende.

\*Klimatavtrycket är idag 0.91 ton CO<sub>2</sub> / år och lägenhet. Baserat på Naturvårdsverkets nyckeltal för olika uppvärmningsslag.

Tillsammans med den övriga kommunkoncernen startar nu revideringen av 2020 års Energi- och Klimatstrategi samt Avfallsplan -tanken är att dessa kommer sträcka sig fram till 2030. Syftet med strategin är att uppnå ett långsiktigt hållbart energi- och klimatarbete.

Energieffektivisering och utfasning av fossila bränslen samt att ställa om till förnybara energikällor är viktiga parametrar i miljöarbetet. 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).

Målen 2020 från tidigare Energi- och Klimatstrategi är att 80% av fordonen i koncernen körs med fossilfria drivmedel samt att inga fossila bränslen används för lokaler och bostäder (undantaget reserv- och spetsbränsle). Målen för minskad energiförbrukning såväl i Bostadsbolaget som TjustFastigheter uppnåddes redan under 2018.



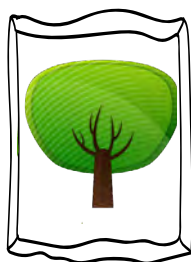
\* VBABs klimatavtryck 0.91 ton CO<sub>2</sub>/år och lägenhet.  
(Riket 0,9 ton CO<sub>2</sub>)

VBABs Energiförbrukning 124 kWh / kvm  
(Riket 90-140 kWh)

VBABs Vattenförbrukning per lgh/dygn 233 liter.  
(Riket 140 liter/person och dygn)



# Energibesparing



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

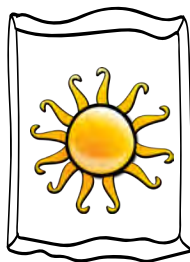
Vi mäter förbrukning av energi ned på fastighetsnivå och hittar på så vis behov av energibesparande åtgärder etc.

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. 2019 finns det kvar oljedrivna reservpannor i endast fyra av de 81 fastigheter som VBAB äger.

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 (HVO) i dieselbilarna.

## 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	2017	2018	2019
Förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet					
Underhållskostnad	befintligt bestånd	kr/kvm	196	193	208
Investering	färdigställd nyproduktion	antal lgh	0	0	63
	förvärv	antal lgh	0	0	0
Uthyrningsgrad	bostäder (kr)	%	99,2	99,2	99,2
	lokaler (kvm)	%	97,9	99,1	99,5
Driftnetto		kr/kvm	492	527	504
Avkastning		%	5,6	6,0	5,0
Självfinansiering		%	79,5	64,6	46,1
Hyresnivå		kr/kvm	979	991	1 019
Hyresförändring		%	0,6	1,3	1,8

# LÅNGSIKTIGHET I FÖRVALTNING OCH INVESTERINGAR

Bostadsbolaget äger 3 254 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 procent under 2019.

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 har färdigställt 63 av 125 planerade nya lägenheter i Västervik, Gamleby och Gunnebo under

året. Vi prioriterar att bygga i attraktiva lägen för att försäkra oss om att fortsätta ha en hög uthyrningsgrad även 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 fyra sådana boenden och under 2019 färdigställdes byggandet av ett fjärde trygghetsboende i Gamleby.

Eftersom kostnaderna för att bygga ökat kraftigt på senare år bygger 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.

## Trygghetsboende Gamleby



# Här bygger vi

## Didrikslund

Vi bygger 50 lägenheter  
Inflyttning etapp 1 i januari  
2020.

## Ekhagen

Vi bygger 39 lägenheter i parhus  
Inflyttning etapp 1 i september 2019.



## Syrenen

Framtida planering för  
21 lägenheter.

## Långholmen

Framtida planering för  
cirka 20 lägenheter.



## Gunnebo

Vi har byggt 30 lägenheter i särskilt boende.  
Inflyttning december 2019.



## Gamleby

Vi har byggt 20 lägenheter i trygghetsboende.  
Inflyttning december 2019.



# Didrikslund



# Ekhagen



# Hållbarhetsmatris

OMRÅDE                      SIDA                      KOMMENTAR

## Miljö

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	

## Sociala förhållanden

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 tar emot språkpraktikanter 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. Personalklubben utökades med en senioravdelning.
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. Under året har vi implementerat principerna för våra fastighets-skötare att göra orosanmälan när människor (särskilt barn och kvinnor) eller husdjur far illa. 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 bedrägeri-filter, 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 arbetat med att implementera de ekonomirutiner från 2018 som är till för att upptäcka inköp som inte kommer verksamheten till godo.



## VI BYGGER NYA BOSTÄDER



# Resultaträkning

för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Belopp i tusental kronor

	NOT	2019	2018
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	1	275 297	274 393
Övriga förvaltningsintäkter	2	7 201	6 232
Aktiverat arbete för egen räkning		14 621	15 358
Ersättning från förvaltningsavtal	3	215 490	220 133
<b>Summa nettoomsättning</b>	10	<b>512 609</b>	<b>516 117</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	4,5,6,7,10	-241 982	-233 323
Underhållskostnader		-14 098	-12 833
Kostnader sålda tjänster		-128 222	-137 970
Fastighetsskatt		-4 824	-4 096
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-50 813	-47 919
Övriga rörelsekostnader		0	-760
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-439 939</b>	<b>-436 902</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>72 670</b>	<b>79 215</b>
<b>Resultat från finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga ränteintäkter		41	67
Räntekostnader	10	-26 863	-26 029
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>45 848</b>	<b>53 252</b>
Förändring av periodiseringsfond		1 405	-1 383
Skatt på årets resultat	9	-15 327	-10 241
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>31 926</b>	<b>41 628</b>

# Balansräkning

per 2019-12-31

Belopp i tusental kronor

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	1 317 214	1 168 816
Mark	12	105 245	105 204
Markanläggningar	13	36 979	29 018
Pågående ny- och ombyggnader	14	97 050	97 308
Förbättringsutgifter på annans fastighet	15	2 264	627
Inventarier	16	9 374	8 482
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 568 125</i>	<i>1 409 454</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i andra företag	17	752	824
Andra långfristiga fordringar	18	325	544
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 077</i>	<i>1 368</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Råvaror och förnödenheter		1 070	1 049
Pågående arbeten för annans räkning		101	88
<i>Summa varulager</i>		<i>1 171</i>	<i>1 137</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	24	57 792	23 404
Övriga kortfristiga fordringar	24	2 226	2 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19, 24	2 993	2 943
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>63 010</i>	<i>28 659</i>
<i>Kassa och bank</i>	20	9	30
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>64 190</b>	<b>29 826</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 633 392</b>	<b>1 440 648</b>

# Balansräkning

per 2019-12-31

Belopp i tusental kronor

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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		253 787	212 263
Periodens resultat		31 926	41 628
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>285 713</i>	<i>253 891</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>319 956</b>	<b>288 133</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	21	42 167	43 572
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för skatter		24 422	18 274
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	22	1 139 401	965 472
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 139 401</b>	<b>965 472</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	24	46 797	55 479
Skatteskulder		3 644	1 814
Övriga kortfristiga skulder		11 361	18 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23, 24	45 644	49 747
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>107 447</b>	<b>125 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 633 392</b>	<b>1 440 648</b>

# Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i kronor

	<i>Bundet eget kapital</i>			Årets resultat	Summa eget kapital
	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>

	<i>Bundet eget kapital</i>			Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust		
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</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>
Disposition av föregående års resultat			41 627 701	-41 627 701	0
Årets resultat				31 925 982	31 925 982
Transaktioner med ägare					
Utdelningar			-103 600		-103 600
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-103 600</b>	<b>0</b>	<b>-103 600</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>7 000 000</b>	<b>27 242 507</b>	<b>253 787 196</b>	<b>31 925 982</b>	<b>319 955 685</b>



# Kassaflödesanalys

	2019		2018	
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat efter finansiella poster	45 848		53 252	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	50 813		47 919	
Reavinst som ingår i resultatet	-346		2	
Reaförlust som påverkat resultatet	0		760	
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet				
Summa	96 315		101 933	
Utbetalad inkomstskatt	-9 179		-5 215	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	87 136		96 718	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	-34		96	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-34 351		-664	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-17 749		11 871	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>35 002</b>	<b>35 002</b>	<b>108 021</b>	<b>108 021</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Utbetalning för investering i fastigheter och pågående projekt	-203 607		-155 146	
Utbetalning för investering i annans fastighet	-1 793		0	
Utbetalning för investering i inventarier	-4 083		-2 736	
Inbetalning från försäljning av inventarier	346		0	
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	291		-451	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-208 846</b>	<b>-208 846</b>	<b>-158 333</b>	<b>-158 333</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av nyttjande av koncernkredit	173 929		50 424	
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-104		-106	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>173 825</b>	<b>173 825</b>	<b>50 318</b>	<b>50 318</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-19</b>		<b>6</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>30</b>		<b>24</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9</b>		<b>30</b>	

# Tilläggsupplysningar och noter

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2019 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 m.m. 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 rapporterna 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 skuld. Beräkningen av uppskjuten skatt baseras på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

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

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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

#### *Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:*

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

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

#### *Borttagande från balansräkningen*

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

#### *Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar*

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

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

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

en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. 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 och 7 procent.

#### **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.

		2019	2018
<b>NOT 1</b>	<b>HYRESINTÄKTER</b>		
	Bostäder	202 780	202 578
	Lokaler	74 753	72 033
	Övrigt	2 858	2 817
	<b>Summa</b>	<b>280 390</b>	<b>277 429</b>
	<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
	Bostäder	-688	-590
	Lokaler	-2 686	-786
	Övrigt	-304	-304
	Hysesrabatter	-1 415	-1 356
	<b>Summa</b>	<b>-5 094</b>	<b>-3 036</b>
	<b>SUMMA HYRESINTÄKTER</b>	<b>275 297</b>	<b>274 393</b>
<b>NOT 2</b>	<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>		
	Ersättningar	1 426	826
	Sidointäkter	2 779	2 797
	Kundfakturerade kostnader	116	102
	Återvunna fordringar	54	41
	Försäljning värme, el och vatten	848	830
	Försäljning Västerviks Teater & Konferens	1 568	1 571
	Vinst avyttring inventarier	411	65
	<b>SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>7 201</b>	<b>6 232</b>
<b>NOT 3</b>	<b>ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL</b>		
	Avtalad ersättning drift	87 479	80 565
	Fordran/skuld drift	-2 275	-1 491
	Nettoersättning drift	85 205	79 074
	Fakturerad ersättning underhåll	24 953	18 347
	Nettoersättning underhåll	24 953	18 347
	Fakturerad ersättning investeringsprojekt	92 195	109 808
	Nettoersättning investeringsprojekt	92 195	109 808
	Fakturerad ersättning övrig förvaltning	13 138	12 905
	<b>SUMMA</b>	<b>215 490</b>	<b>220 133</b>
	<b>SUMMA SKULD FÖRVALTNING</b>	<b>-2 275</b>	<b>-1 491</b>

	2019	2018
<b>NOT 4</b>		
<b>DRIFTKOSTNADER</b>		
Reparationer/fastighetsskötsel	-31 341	-28 845
Taxebundna kostnader	-52 136	-49 882
Uppvärmning	-39 509	-40 631
Personalkostnader	-81 938	-80 348
Övriga driftskostnader	-37 058	-33 617
<b>SUMMA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>-241 982</b>	<b>-233 323</b>
<b>NOT 5</b>		
<b>PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Meddelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor</b>		
Antal anställda (= årsarbeten)	148,6	148,8
varav män	81%	82%
Antal styrelseledamöter och VD	10	10
varav män	70%	70%
<b>Uppgift om sjukfrånvaro</b>		
Total sjukfrånvaro	1,7%	4,3%
- långtidssjukfrånvaro	0,2%	2,4%
- sjukfrånvaro för män	1,9%	3,8%
- sjukfrånvaro för kvinnor	1,7%	6,6%
- anställda - 29 år	2,2%	2,2%
- anställda 30 - 49 år	1,4%	4,8%
- anställda 50 år -	1,9%	4,5%
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	69 098	65 505
Sociala kostnader	23 776	22 478
Pensionskostnader	8 511	7 816
varav VD	1 082	998
<b>Summa</b>	<b>101 385</b>	<b>95 799</b>
<b>Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och andra anställda</b>		
Styrelse och VD	4 001	3 451
Övriga anställda	97 384	92 348
<b>Summa</b>	<b>101 385</b>	<b>95 799</b>
<i>Avser VD: Vid uppsägning från styrelsen gäller en uppsägningstid om 18 mån</i>		

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Not 6</b>	<b>ERSÄTTNING TILL REVISORER</b>		
	- Revision		
	Deloitte	103	102
	- Konsultation		
	Deloitte	101	0
	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 791 kkr (629 kkr).		
<b>Not 8</b>	<b>AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR</b>		
	<b>Planenliga avskrivningar</b>		
	Byggnader	-45 352	-42 046
	Markanläggningar	-2 113	-1 970
	Förbättringsutg på annans fastighet	-157	-157
	Inventarier	-3 191	-3 746
	<b>Summa planenliga avskrivningar</b>	<b>-50 813</b>	<b>-47 919</b>
	<b>Nedskrivningar</b>		
	Byggnader	0	0
	<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR</b>	<b>-50 813</b>	<b>-47 919</b>
<b>Not 9</b>	<b>SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>		
	Aktuell skatt	-9 179	-5 215
	Uppskjuten skatt	-6 148	-5 026
	<b>SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-15 327</b>	<b>-10 241</b>
	Avstämning årets skattekostnad		
	Resultat före skatt	47 253	51 869
	Skatt enligt gällande skattesats	-10 112	-11 411
	Skatt hänförlig till ränteavdragsbegränsning	-289	0
	Ej avdragsgilla kostnader	-58	-240
	Ej skattepliktiga intäkter	0	0
	Schablonränta på periodiseringsfonder	-48	-33
	Skatt hänförlig till tidigare år	-5 050	44

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Temporära skillnader i avskrivningar på fastigheter	-1 999	-1 551
Skattemässigt kostnadsfört underhåll	8 377	7 977
Aktuell skatt	-9 179	-5 215
Temporär skillnad byggnad	-6 119	-5 047
Temporär skillnad markanläggning	-12	43
Temporär skillnad annans fastighet	24	24
Temporär skillnad rivningskostnader	-41	-47
<i>Uppskjuten skatt</i>	-6 148	-5 026
<b>S:A SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-15 327</b>	<b>-10 241</b>
<b>Not 10 KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		
<b>Andel till/från koncernföretag</b>		
Nettoomsättning	58%	58%
Driftkostnader	35%	31%
Räntekostnader	100%	100%
<b>Not 11 BYGGNADER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 892 878	1 788 124
Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-28 982	-28 982
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	193 750	106 370
Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	0	0
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	-1 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 057 647	1 863 896
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-635 692	-594 501
Årets avskrivningar enligt plan	-45 352	-42 046
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och utrangeringar	0	855
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-681 044	-635 692
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>1 317 214</b>	<b>1 168 816</b>
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>1 126 703</b>	<b>882 206</b>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>MARKNADSVÄRDE, MSEK</b>	2 600	2 400
Metod och antagande se sid 35		
<b>Not 12 MARK</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 204	87 430
Nyanskaffningar under året	41	17 774
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 245	105 204
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>105 245</b>	<b>105 204</b>
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>369 771</b>	<b>248 320</b>
<b>Not 13 MARKANLÄGGNINGAR</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 364	45 539
Nyanskaffningar/omfördelningar under året	10 074	3 825
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 438	49 364
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 472	-16 501
Årets avskrivningar enligt plan	-2 113	-1 970
Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 584	-18 472
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>36 979</b>	<b>29 018</b>
<b>Not 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER</b>		
Ingående nedlagda kostnader	97 308	70 131
Under perioden nedlagda kostnader	168 891	101 725
Under perioden genomförda omfördelningar	-169 149	-74 548
<b>UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER</b>	<b>97 050</b>	<b>97 308</b>



	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Not 15</b>		
<b>FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER I ANNANS FASTIGHET</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 237	2 237
Nyanskaffningar under året	1 793	0
Försäljningar och uttrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 030</b>	<b>2 237</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 609	-1 453
Försäljningar och uttrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-157	-157
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 767</b>	<b>-1 609</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>2 264</b>	<b>627</b>
<b>Not 16</b>		
<b>INVENTARIER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 133	47 569
Nyanskaffningar under året	4 083	2 736
Försäljningar och uttrangeringar	-228	-172
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 988	50 133
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 652	-38 078
Försäljningar och uttrangeringar	228	172
Årets avskrivningar enligt plan	-3 191	-3 746
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 615	-41 652
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>9 374</b>	<b>8 482</b>
<b>Not 17</b>		
<b>AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG</b>		
Ingående anskaffningsvärde	824	115
Årets förändringar		
Tillkommande värdepapper	-71	709
Avgående värdepapper		
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>752</b>	<b>824</b>
<b>Not 18</b>		
<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Investeringsmoms	544	802
Varav kortfristig del	-220	-257
<b>SUMMA</b>	<b>325</b>	<b>544</b>

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Not 19</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
<b>Förutbetalda kostnader</b>		
Förutbetalda försäkringspremier	1 549	1 417
Övriga förutbetalda kostnader	697	596
<b>Upplupna intäkter</b>		
Övriga upplupna intäkter	746	930
<b>SUMMA</b>	<b>2 993</b>	<b>2 943</b>
<b>Not 20</b>		
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa	9	30
Bank, plusgiro	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>9</b>	<b>30</b>
<b>Not 21</b>		
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>		
Periodiseringsfond 2013	0	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	7 901
Periodiseringsfond 2019	5 981	0
<b>SUMMA</b>	<b>42 167</b>	<b>43 572</b>

**Not 22****ÖVRIGA SKULDER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Skuld Västerviks kommun, löptid tillsvidare	400 000	400 000
Skulder som förfaller inom:		
<1 år	207 032	67 857
1-5 år	532 369	497 615
>5 år	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>1 139 401</b>	<b>965 472</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.

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

Löneskuld inklusive sociala avgifter	10 142	8 406
Upplupna räntor	913	0

**Förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	31 150	30 500
Övriga förutbetalda intäkter	3 438	10 841
<b>SUMMA</b>	<b>45 644</b>	<b>49 747</b>

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

Hyres- och kundfordringar	49 089	21 710
Övriga kortfristiga fordringar	853	621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	696	579
Leverantörsskulder	8 511	8 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 092	25 952

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 285 713 179 kr.  
Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 63 700 kr.  
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 285 649 479 kr.

**Not 26 STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER**

	2019	2018
Ställda säkerheter	INGA	INGA
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande Fastigo	1 300	1 225
Förbindelse avseende investeringsstöd	14 301	18 140
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde	Fullvärde



# Nyckeltalssammanställning

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET</b>					
Omsättning mkr	513	516	490	487	555
Direktavkastning inkl. räntebidrag %	8,8	10,3	10,2	10,6	10,8
<b>OPERATIVA NYCKELTAL</b>					
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	517	502	483	480	487
Underhållskostnader, kr/m <sup>2</sup>	55	50	87	70	60
Fastighetsskatt, kr /m <sup>2</sup>	19	16	16	10	16
Summa	591	568	586	560	563
Rörelseintäkter, kr /m <sup>2</sup>	1 095	1 094	1 078	1 060	1 051
Driftnetto, kr /m <sup>2</sup>	504	527	492	500	488
Hyra bostäder, kr/m <sup>2</sup>	1 019	991	979	968	964
Omflyttning %	12	12	10	11	12
<b>NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING</b>					
Uthyrningsgrad, bostäder %	99,2	99,2	99,2	99,2	99,0
Uthyrningsgrad, lokaler %	99,5	99,1	97,9	97,7	98,1
Räntetäckningsgrad %	480,8	515,8	440,5	480,1	445,7
<b>NYCKELTAL FÖR KAPITAL</b>					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m <sup>2</sup>	5 690	5 110	4 832	4 709	4 510
Soliditet %	22,0	22,0	21,0	19,5	17,6
Kassaflöde, Mkr	96,7	101,2	89,2	94,2	88,7
<b>ÖVRIGT</b>					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 254	3 191	3 175	3 164	3 157
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	256 490	254 980	252 452	251 013	251 736
Genomsnittlig area (BOA)	198 754	197 902	196 134	195 238	195 854

## 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. För 2019 eget kapital + 78,6 procent av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

### Kassaflöde

Resultat efter finansiella poster + avskrivningar.


### Uthyrningsgrad

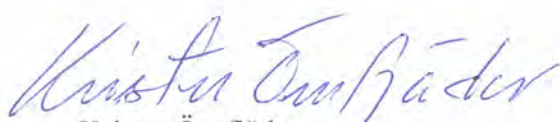
Debiterad hyra i förhållande till bruttohyra.

Operativa nyckeltal och nyckeltal för riskbedömning avser egna fastigheter.

Västervik den 27 februari 2020

  
Ruth Piatek-Wallin, ordf.

  
Helena Sjöholm, v. ordf.

  
Krister Örnfjäder


  
Lars Persson

  
Elisabet Johansson

  
Hans Gustavsson

  
Michael Andersson

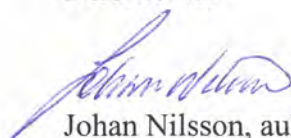
  
Kennet Lind

  
Dan Larsen

  
Sven-Åke Lindberg, VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits  
den 4 mars 2020

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 2019-01-01 – 2019-12-31 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-28. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 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 2019 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 revisionsd 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 och 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll. *W*

- 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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. 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 försummelser 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 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 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 4 mars 2020

Deloitte AB



Johan Nilsson  
Auktoriserad revisor



2020-03-10

Till årsstämman i Västerviks Bostads AB  
Organisationsnummer 556050-3095

Till fullmäktige i Västerviks kommun

## Granskningsrapport för år 2019

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 10 mars 2020

Britt-Louise Åberg Källmark

Lennart Petersson

Sven Öberg

Ivar Svensson

Anders Helderud



# Fastighetsbestånd

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGNADSÅR
Sandholmen 8	Östersjöv 78, Långskärsgr 4	1957	1994
Johannesberg 2	Tre Bröders väg 1-7	1988-89	
Lilla Ringholmen, Borgö 1 -3	Joh.bergsv 1-13,2-6, Lindög, Lysingsv	1949-55	1986-87
Kornet 1, Musköten 1 m fl	Markörg 1 -28, Skytt e g	1968-70	1993-94
Kolven 1	Vapengränd	1972	1993
Låringen 19, 24, Ludvigsb 5, 10	Midgård 1-9	1961-65	1995-99
Låringen 19	Fredsgatan	2010	
Ludvigsborg 11	Esplanaden 20	1982	
Göken 2	Södra 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
Stuverum 1:69	Vallmogatan 2-12	2019	
Stuverum 1:70	Vallmogatan 1-13	2019	
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

	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
				6		6	624				624
				7		7	728				728
		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

Kalkalgen 1	Kalkstigen 1-19	1992	
Isräfflan 2	Jurastigen 1	1991	
<b>Summa Västervik</b>			
Gunnebo 1:96	Dalsvägen 23	2019	
<b>Summa Gunnebo</b>			
Nynäs 1:196	Oskarshamnsvägen 10	1954	
Nynäs 1:195	Falsterbovägen 2	1963	
<b>Summa Hjorted</b>			
Ankarsrum 1:208	Tjäderv 2-6	1963-68	
Ankarsrum 1:134	Tjustvägen 13-17	2015	
Ankarsrum 1:133	Axsjöv. 2-6, Vikingv. 1-3	1950	1992
Ankarsrum 1:223 B	Kungsv 57		
Ankarsrum 1:223 A	Kungsv 33		1972,1981
Ankarsrum 1:250, 251,256	Rådjurstigen 12, Hjortstigen 1, 3, 2	1970	2000
<b>Summa Ankarsrum</b>			
Väven 2	Prästgårdshöjden 1-11	1972	
Vattumannen 2	Trädgårdsgatan 4	1962	
Katedern 5	Bondevägen 2	1960	
Linjalen 1	Åbyhöjden 1-7	1964-67	
Katedern 12	Västerviksvägen 6 E-F	2019	
Väven 1	Ärnebergsgatan 8	1989	
Kardan 1	Åbyvägen 1	1989	
Vävskeden 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	
<b>Summa Gamleby</b>			
Överum 2:69, 11:8, 2:77	Bruksg 11,13; Prästgårdsg 1, 5	1955-1967	
Överum 1:8	Bruksgatan 7		2012
Överum 1:9	Prästgårdsgatan 3	1929	
<b>Summa Överum</b>			
Hasselö 3:8	Hagaslätt, Hasselö		
Ed 10:9	Rävkullegatan 2	1968	
<b>Summa Edsbruk</b>			
<b>SUMMA</b>			
TOTALT I DRIFT			
OBEBYGGDA FASTIGHETER			
Didrikslund 1, Kransamossan 7	Didrikslundsgatan 2-6		
Stuverum 1:65, 1:66, 1:71	Prästkragegatan, Frögatan		
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		



		24	24			48	3312	1	20		3332
								3	1183		1183
	<b>546</b>	<b>964</b>	<b>705</b>	<b>209</b>	<b>16</b>	2440	156590	225	43604	496	200194
	28	2				30	945	3	1766		2711
	<b>28</b>	<b>2</b>				<b>30</b>	<b>945</b>	<b>3</b>	<b>1766</b>		<b>2711</b>
	15	7				22	898	2	1171		2069
	26	1				27	931	1	2000		2931
	<b>41</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>1829</b>	<b>3</b>	<b>3171</b>	<b>0</b>	<b>5000</b>
	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
		10	12			22	1646	2	30		1676
	<b>40</b>	<b>56</b>	<b>28</b>	<b>2</b>		<b>126</b>	<b>7499</b>	<b>24</b>	<b>1894</b>	<b>34</b>	<b>9393</b>
	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
		12	8			20	1312				1312
		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
	42					42	797	1	2020		2817
	<b>132</b>	<b>220</b>	<b>129</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>508</b>	<b>30903</b>	<b>54</b>	<b>5255</b>	<b>83</b>	<b>36158</b>
	10	27	12			49	2873	5	793	1	3666
	25					25	877	3	2129		3006
			2			2	215				215
	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>3965</b>	<b>8</b>	<b>2922</b>	<b>1</b>	<b>6887</b>
	25					25	844	2	1596		2440
	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>844</b>	<b>2</b>	<b>1596</b>	<b>0</b>	<b>2440</b>
	<b>847</b>	<b>1277</b>	<b>876</b>	<b>238</b>	<b>16</b>	<b>3254</b>	<b>202575</b>	<b>319</b>	<b>60208</b>	<b>614</b>	<b>262783</b>
	847	1277	876	238	16	3254	202575	319	60208	614	262783



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