



VÄSTERVIKS BOSTADS AB

2015

ÅRSREDOVISNING



INNEHÅLL

04	VD-ORD
06	LÅNGSIKTIGA MÅL
08	VERKSAMHETEN
15	UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR
16	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
23	RESULTATRÄKNING
24	BALANSRÄKNING
26	KASSAFLÖDESANALYS
27	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR & NOTER
36	NYCKELTAL
37	UNDERSKRIFTER
38	REVISIONSBERÄTTELSE
39	GRANSKNINGSRAPPORT
40	FASTIGHETSBESTÅND

A middle-aged man with light brown, wavy hair is smiling broadly at the camera. He is wearing a black leather-style jacket over a white and grey striped button-down shirt. He is standing in front of a white wall with horizontal slats. The lighting is bright and even.

**UTVECKLING
HAR PRÄGLAT
ÅRET SOM GÅTT**



Bostadsbolagets 2015 präglades av utveckling av arbetssätt, organisation och personal. Oroligheterna i vår omvärld har påverkat oss och de många asylsökande som kom till Sverige under året fick oss att tänka nytt. Kommunen och Bostadsbolaget utvecklade en helt ny modell för hur kommunerna kan ordna boende för de asylsökande genom direktuthyrning till Migrationsverket och fokus på integration från start. Den så kallade Västerviksmodellen är en billigare och smidigare lösning för alla parter och många andra kommuner kopierar nu konceptet.



EXTRA VÄXEL

Ett annat exempel på hur vår omvärld påverkat utvecklingen i bolaget är vår plats i rampluset under 2015. Vi har synts mycket i media under året vilket gett oss anledning att arbeta aktivt med kommunikationsfrågor och bland annat utvecklat nya



kanaler för information och dialog med våra intressenter.

Andra områden där vi arbetat med utveckling är i kvalitetsarbetet. Att kvalitetsarbete har en koppling till effektivitet och lönsamhet är väl känt och det här är en fråga som ligger mig varmt om hjärtat. Under 2015 beslutade vi att lägga i en extra växel i arbetet med att jobba smartare och att anmäla oss till SIQs utmärkelse Svensk kvalitet. Det kommer att kräva en hel del av oss de kommande åren och jag är säker på att det kommer att ge mångfald tillbaka.

KARRIÄRVÄGAR

Vi har också jobbat med utvecklingen av bolagets bygg- och teknikerbete. Det har lett till effektivare byggprojekt och större möjligheter att

genomföra projekt där vi ger möjlighet till lokala hantverkare att komma in som entreprenörer.

Utvecklingen av personalen är något vi jobbat med under många år. Vi har stort fokus på utbildning och karriärvägar inom organisationen. Det har lett till att så många som en femtedel av vår personal har fått möjlighet att gå vidare inom bolaget. Jag tror att utvecklingsmöjligheterna är en viktig anledning till att medarbetarna trivs och att många vill jobba hos oss.

SATSNINGAR

Ekonomi i bolaget är god. Vi har en nästintill hundra procentig uthyrning av våra bostäder och ökar omsättningen på sålda tjänster. Vi gör en resultatförbättring och överträffar vårt mål om ett driftnetto på minst 500 kr per kvadratmeter trots att vi fortsatt har en del skador i beståndet. För 2016 ser jag ett ökat fokus på nyproduktion. Bolagets styrelse har lagt fast en

“Att kvalitetsarbete har en koppling till effektivitet och lönsamhet är väl känt och är en fråga som ligger mig varmt om hjärtat”

bostadsplan för de kommande fem åren där vi ska bygga i snitt 30 nya hyresbostäder per år. Satsningen på särskilda boendeformer som särskilt boende, trygghetsboende och asylboende kommer också att fortsätta under de kommande åren. En annan framtidsfråga är att utveckla tjänster som underlättar vardagen för hyresgästerna. Här ser jag många spännande utvecklingsområden som kan hjälpa oss att nå vår vision om att vara det naturliga valet för boende och verksamhetsutövare i Västervik.

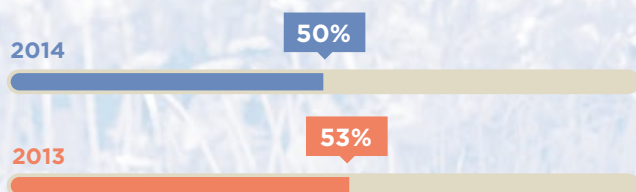
Sven-Åke Lindberg,
VD Västerviks Bostads AB

LÅNGSIKTIGA MÅL

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

MÅL KUNDNÖJDHET

ANTALET HELT NÖJDA KUNDER SKA VARA 55%

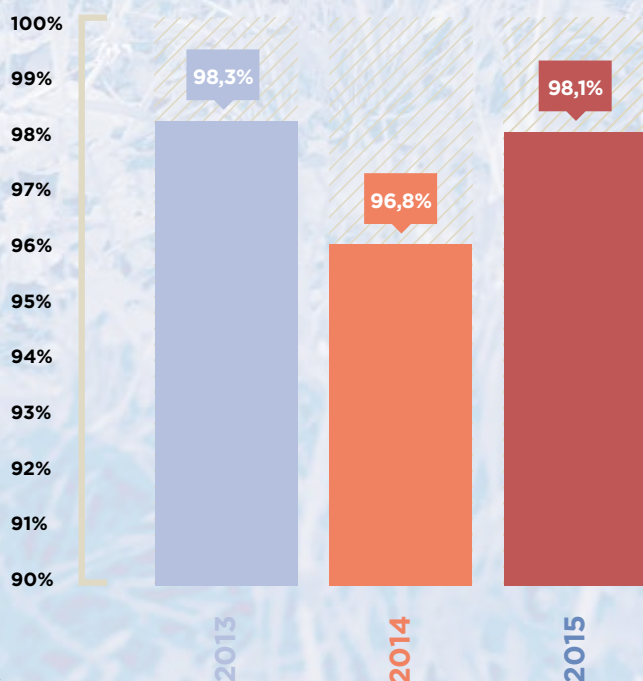


Målet är inte uppfyllt. Andelen helt nöjda kunder var 50% vid vår senaste mätning 2014.

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

MÅL UTHYRNING LOKAL

EN UTHYRNINGSGRAD RÄKNAD I YTA FÖR LOKALER OM 97,5%



Målet är uppfyllt. Uthyrningsgraden i januari 2016 var 98,1% mätt i yta.

Bostadsbolaget har fått nya hyresgäster till systembolagets gamla lokaler och färdigställt ombyggnaden till Centralarkiv på Långrevsgatan.

MÅL DRIFTNETTO

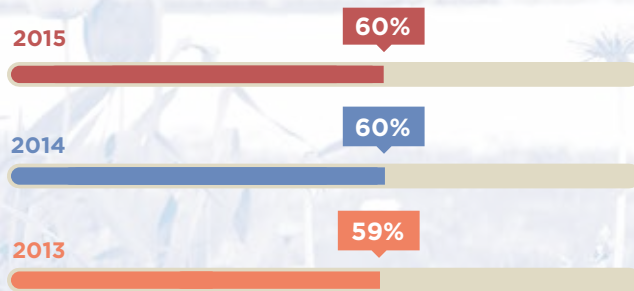
DRIFTNETTO EXKLUSIVE UNDERHÅLL SKA VARA MINST 500 KR PER M²



Målet är uppfyllt. Driftnetto består av rörelseintäkter minus driftkostnader. I vårt arbetssätt fokuserar vi på att öka intäkterna och minska kostnaderna för att förbättra vårt driftnetto.

MÅL TILLGÄNGLIGA LÄGENHETER

ANDELEN TILLGÄNGLIGA LÄGENHETER SKA VARA 65%

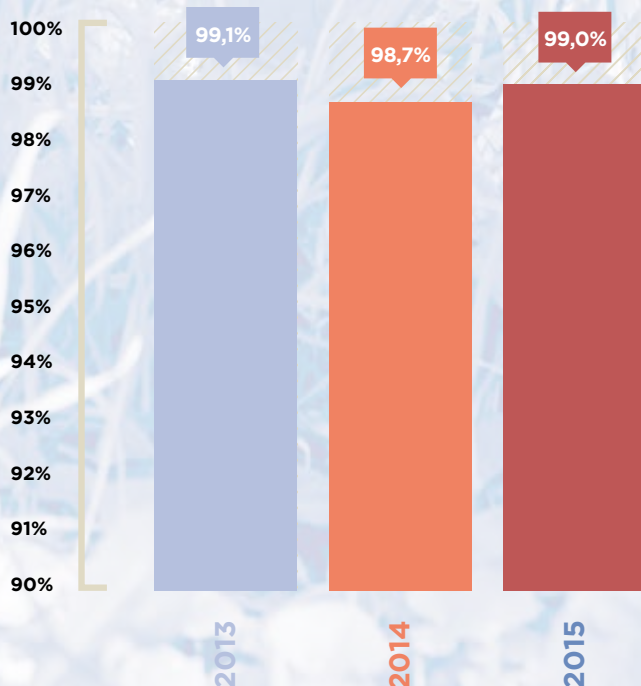


Målet är inte uppfyllt. 60% av bolagets lägenheter var tillgängliga för alla 2015.

Att bygga så att alla kan bo i bolagets fastigheter är en viktig framtidsfråga. Den viktigaste åtgärden för tillgänglighet är att bygga hissar. Bolaget planerar hissinstallationer under kommande år.

MÅL UTHYRNING BOSTAD

EN EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD FÖR BOSTÄDER OM 97,5%



Målet är uppfyllt. Årets siffra var 99,0 %.

Den ekonomiska uthyrningsgraden kan aldrig bli 100% eftersom en del av intäkterna går tillbaka till hyresgästerna i form av trohetsrabatter.



RONDERING

Bostadsbolaget arbetar med förebyggande åtgärder för att undvika större skador på fastigheterna och på så sätt spara pengar och gynna hyresgästerna så att de slipper större och mer tidskrävande jobb. Antalet felanmälningar har minskat eftersom fel har upptäckts och kunnat åtgärdas i tidigt stadie.

Två anställda arbetar enbart med förebyggande åtgärder i bostäder. Alla lägenheter i Ankarsrum och stora delar av beståndet i Västervik är genomgången. Det kan handla om att täta och byta fönsterlister eller mäta fukt i badrum. Det kontrolleras också att ventilation och brandsäkerhet fungerar.



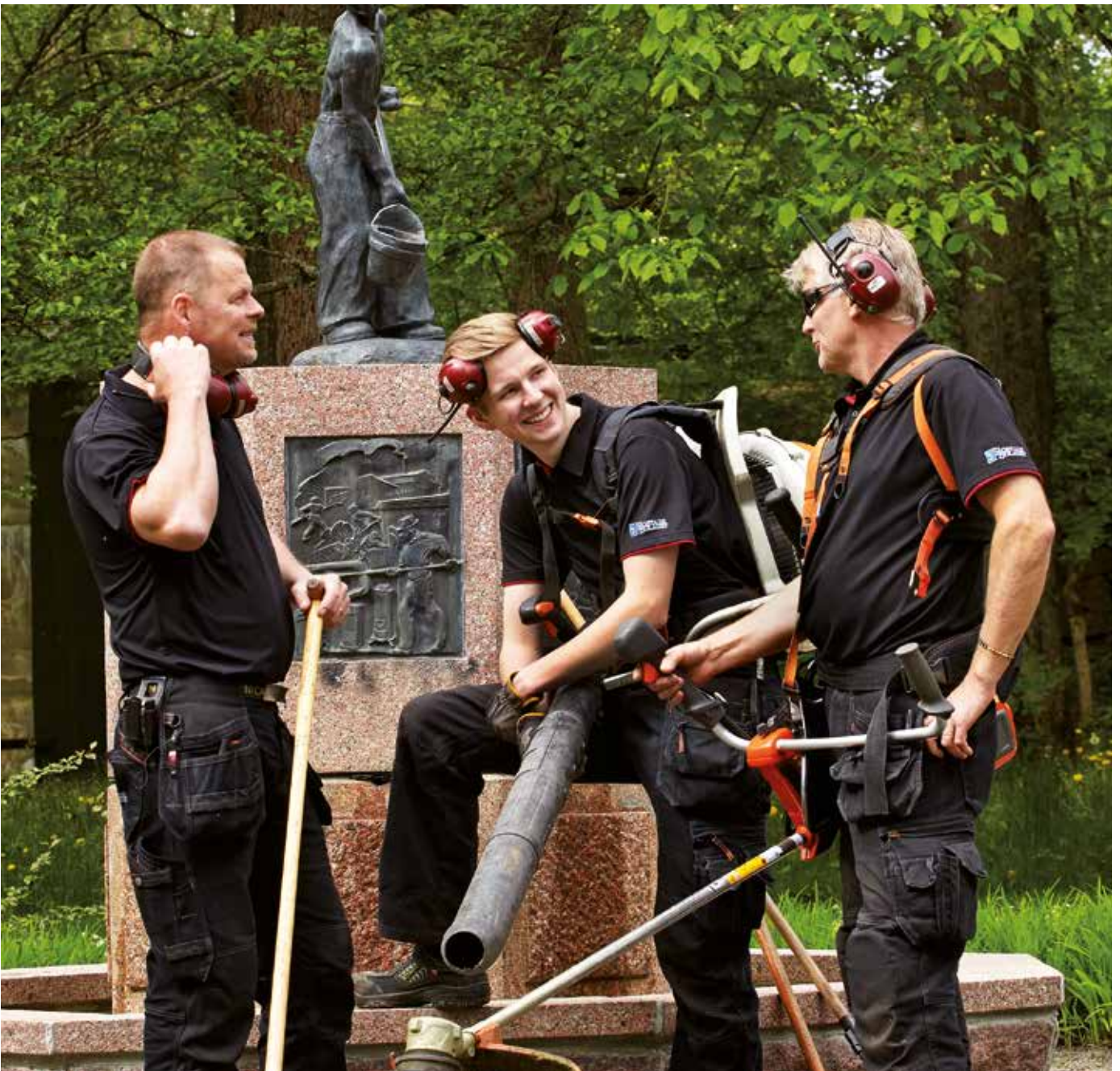


BRANDSKYDD OCH BELYSNING

Bolaget samarbetar med räddningstjänsten för att förbättra brandsäkerheten i lägenheterna. I flera bostadsområden har lägenheterna försetts med brandvarnare, brandsläckare och brandfilt. Målet är att alla lägenheter ska gås igenom för ökad brandsäkerhet.

I många områden har energibesparande belysning installerats i trapphusen. Bolaget har också påbörjat arbetet med att förbättra belysningen i bostadsområdena för att skapa säkerhet och ta bort mörka och otrygga platser.







SOCIALT ANSVAR

I Bostadsbolagets uppdrag ligger att vi ska erbjuda våra hyresgäster möjlighet till boendeinflytande och service och verka för trygghet och trivsel i bostadsområdena.

Bolaget driver Träffpunkt Tre Bröder som är en social träffpunkt öppen för alla, gammal som ung. Där kan man umgås, spela spel, fika och äta lunch. Träffpunkten ordnar resor, utflykter, publikaftnar och musikkvällar.

Tillsammans med kommunen erbjuder Bostadsbolaget tjänsten Fixaren som är en kostnadsfri service inrättad för att minska fallolyckor i hemmet. Fixaren kan till exempel byta batteri i brandvarnaren, byta taklampor och halksäkra mattor.

Fastighetskörtarna har sin bas ute i bostadsområdena och jobbar nära hyresgästerna för att skapa trivsel och ge personlig service.





MIDGÅRDS UTVECKLING

Under 2015 har hyresgästerna flyttat in på Midgårds trygghetsboende. Lokaler har byggts för hår- och fotvård och en restaurang har byggts som vänder sig till hela Västervik. Delar av kommunens hemtjänst har också flyttat in i lokaler i samma hus. De boende i trygghetsboendet har tillgång till gemensamhetslokaler med både bastu, mötesrum, tvättstuga och gästlägenhet.





KVÄNNARSKOLAN BLIR BOSTÄDER

Bostadsbolaget har under året köpt f.d. Kvännarskolan av TjustFastigheter. Skolans lokaler byggdes ursprungligen med tanke på att kunna byggas om till bostäder. Under hösten har planering pågått för att bygga om skolan till tio nya lägenheter. I december påbörjades ombyggnationen som beräknas vara klar i september 2016.





MÅNGA KOMPETENSER

Bolaget har anställda med många olika kompetenser för att kunna ta hand om helheten. Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsgivare och bolaget arbetar därför med delaktighet och engagemang. Bolaget tar vara på medarbetarnas kompetens och vilja att utvecklas inom bolaget och individuella handlingsplaner tas fram för de anställda.



UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

UNDERHÅLL 2015

- Underhåll i samband med ombyggnad till trygghetsboende på Midgård.
- Omfattande renoveringsarbeten i kvarteret Sandholmen.
- Renovering av avlopp i källare Lilla Ringholmen.
- Renovering av badrum på Tre Bröders väg.
- Byte av brandlarm på Vapengränd.
- Byte av yttertak på Gertrudsgården.
- Hissbyte på S:ta Gertruds väg.
- Byte av belysning i samtliga trapphus på Långrevsgatan.
- Målning av fasad och fönster på Sturegatan.
- Stambyte och renovering av badrum på Hjortstigen.

INVESTERINGAR 2015

- Om- och tillbyggnad för trygghetsboende på Midgård.
- Ombyggnad till nytt centralarkiv på Långrevsgatan.
- Ombyggnad av delar av Residensets lokaler till kontor för Skatteverket.
- Ombyggnad av kontorslokaler i Trakteraren för socialförvaltningen.
- Nybyggnad av fyra hus för asylboende i Ankarsrum.
- Digitalisering av bio i Bryggaren.
- Energibesparande åtgärder i form av byte av trapphusbelysning på Stationsgatan, Odengatan, Strandvägen och Sankta Gertruds väg.
- Byte av maskiner i tvättstugor på Prästgårdshöjden.
- Ombyggnad av lokal på Norrbackagatan till gästlägenhet.
- Ombyggnad av f.d. förskolan Linnéan i Gamleby till boende för ensamkommande flyktingbarn.



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och VD för Västerviks Bostads AB (556050-3095) får härmed avge nedanstående berättelse rörande 2015 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 2015 anger att Bostadsbolaget ska eftersträva en genomsnittlig avkastning på totalt kapital om motsvarande lägst 5,35 procent och att bolaget ska självfinansiera investeringar till 100%. Dessa ekonomiska mål är uppfyllda.

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 verkar på marknaden som vilket annat bostadsföretag som helst utan skattelättnader eller andra förmåner. Verksamheten ska bedrivas affärsmässigt och ägaren ska få utdelning med en procent över statslåneräntan på insatt kapital. Bolaget delade ut 183 400 kronor till ägaren 2015.

ORGANISATIONS- TILLHÖRIGHET

Bolaget är anslutet till SABO (Sveriges allmännyttiga Bostadsföretag), en intresseorganisation för kommunägda bostadsföretag. Bolaget är också medlem av arbetsgivarorganisationen Fastigo.

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

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

STYRELSEN

Ingegerd Karlsson, ordf. (S)

Bo Andersson, v. ordf. (M)

Ann-Katrin Kreutz (S)

Hmida Benatallah (S)

Dan Nilsson (S)

Håkan Olovsson (C)

Erik Torbrand (M)

Andreas Wallin (V)

Lars Persson (C)

Personalrepresentanter

Jonas Ålstam, Vision

Tomas Sundell, Kommunal



Bostadsbolagets verksamhet är indelat i två områden - ägda fastigheter och sålda tjänster. De ägda fastigheterna omfattar 3 157 bostadslägenheter och 282 lokaler. De sålda tjänsterna består huvudsakligen av förvaltning av verksamhetslokaler åt TjustFastigheter AB och åt kommunen. Huvuddelen av de förvaltade lokalerna är skolor och förskolor.

ÄGDA BOSTÄDER OCH LOKALER

Bostadsbolagets uppgift är att erbjuda alla ett boende utifrån behov och önskemål. Vissa föredrar ett centralt boende, andra väljer hellre ett ytterområde. Där människor vill bo, där ska också Bostadsbolaget finnas med. Målsättningen är att erbjuda ett varierat utbud och en attraktiv livsmiljö som riktar sig till alla. Bostadsbolaget äger totalt 3 157 bostadslägenheter i centralorten Västervik och i Gamleby, Ankarsrum och Överum. Vi äger också äldreboenden på flera orter i kommunen.

Vi arbetar aktivt med att förädla våra fastigheter och planerar för nya boenden för att möta en ökad efterfrågan på lägenheter hos Bostadsbolaget.

Bolagets lokalyta ökade under året från 56 000 till 58 000 kvadratmeter. Bryggaren vid Spötorget i Västervik, är den största fastigheten och den innehåller kontor, butikslokaler, bibliotek och Västerviks Teater och Konferens med teatersalong och konferenslokaler.

FASTIGHETS-FÖRÄNDRINGAR

Under året har bolaget köpt Berggrunden 2, fd Kvännarskolan i Väs-

tervik, och Blockflöjten 4, fd Linnéan förskola i Gamleby, från TjustFastigheter AB. Berggrunden 2 ska byggas om från skola till lägenheter och Blockflöjten 4 ska byggas om från förskola till HVB-hem för ensamkommande flyktingbarn.

UTHYRNING OCH OMFLYTTNING

Det mesta är uthyrt vilket gäller samtliga av Bostadsbolagets orter och områden. Störst efterfrågan är det på tvåor och treor i centralorten Västervik. Omflyttningsgraden för hyres-

lokaler har ökat under året. I december uppgick uthyrningsgraden till 98,1 % vilket innebär att vi överträffade vårt mål på 97,5%.

NY- OCH OMBYGGNATIONER

Under hösten stod åtta lägenheter i fyra hus klara i Ankarsrum. Lägenheterna som byggts enligt den så kallade Västerviksmodellen hyrs av Migrationsverket som boende för asylsökande.

I slutet av december kunde de sista hyresgästerna på Midgårds trygghetsboende kvittera ut sina nycklar till lägenheterna och lokalerna på bottenvåningen är så gott som klara. I lokalerna ska hemtjänsten Västervik Söder, Annelies Fotvård, Salong Korte och Smak restaurang & café

husera. Hyresgästerna som bor i huset har även tillgång till gästlägenhet, bastu, kök, tvättstuga och gemensamhetslokal på bottenvåningen i huset.

TRYGGHETSBOENDE

Ett trygghetsboende är avsett för äldre som vill ha extra trygghet och bekvämlighet. Minst en person i hushållet måste ha fyllt 70 år. Trygghetsboende ska inte sammanblandas med särskilt boende. De som vill ha extra behovsprövad hjälp, exempelvis

“Allt fler ställer sig i kö för ett boende hos Bostadsbolaget”

gäster som flyttade inom bolaget eller till annat boende har under året varit drygt 12 procent, vilket är en ovanligt låg siffra.

Uthyrningsgraden på lägenheter är hög, 99,0 %, så även i år överträffade vi målet på 97,5 %.

Allt fler ställer sig också i kö för ett boende hos Bostadsbolaget. I december hade vi 4 142 personer som var aktivt sökande i vår kö och de flesta sökande är bosatta i kommunen.

Uthyrningsgraden på kommersiella

hemtjänst, får själva ta kontakt med kommunens äldreomsorg. Bostadsbolaget planerar för nybyggnation och ombyggnation av särskilt boende eller trygghetsboende i Västervik, Gunnebo och Gamleby.

TILLGÄNGLIGHET

Med tillgängliga lägenheter menas lägenheter som är anpassade så att också den som till exempel är rullstolsburen ska kunna bo i den. Bolaget har under flera år haft fokus på tillgänglighetsfrågor. Utgångspunkten är att människor ska kunna bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt. Det finns en efterfrågan på tillgängliga bostäder idag och vi ser att efterfrågan kommer att öka i framtiden. Den viktigaste åtgärden för tillgänglighet är att bygga hissar. Hissinstallationer kommer att påbörjas på Långrevsgatan under 2017.

ORGANISATIONSFÖRÄNDRINGAR

Under 2015 har vi utökat byggverksamheten och genomfört en omorganisation av Bygg-, Service- och Teknikavdelningarna. Bolaget organiseras nu i tre affärsområden under VD; affärsområdena Drift, Bygg och Teknik samt Marknad och Ekonomi.

Under 2015 har rekryteringar gjorts på grund av pensionsavgångar och utökat personalbehov och det har gått väldigt bra. Det märks att bolaget är en attraktiv arbetsgivare. I december 2015 var vi 140 anställda i bolaget.

HYRESGÄSTER

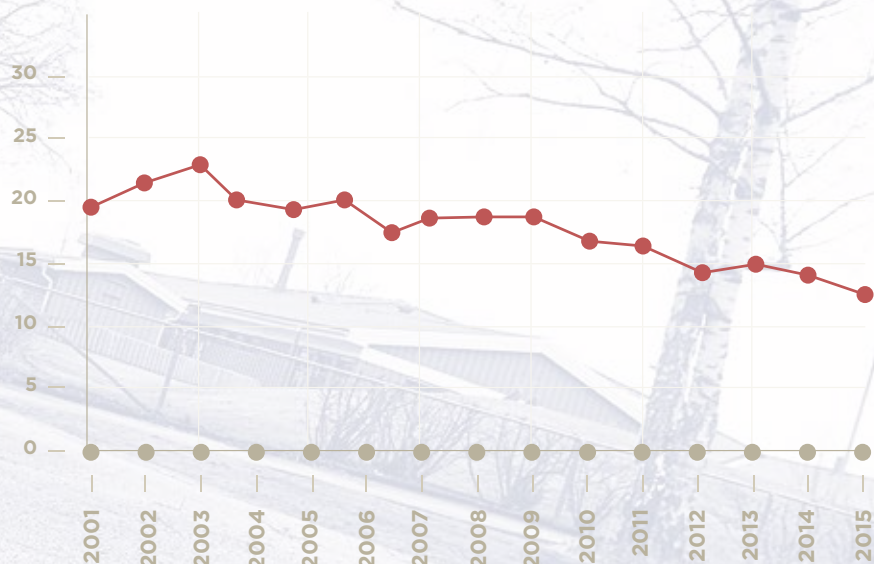
Bostadsbolaget strävar efter att överträffa hyresgästernas förväntningar. Att bo hos Bostadsbolaget ska vara tryggt, bekvämt och prisvärt. Bolaget har egna fastighetsskötare som är baserade ute i bostadsområdena nära

kunderna för att skapa trivsel och ge personlig service.

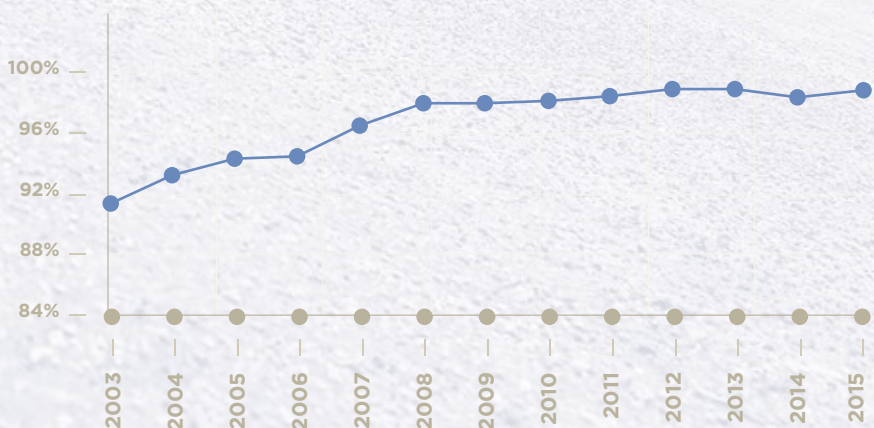
Bostadsbolagets olika aktiviteter för hyresgästerna bidrar till trivsel och gemenskap - både mellan grannarna och mellan hyresgäster och personal i bolaget. Marknadsavdelningen till-

sammans med fastighetsskötare i våra områden genomför varje år ett antal aktiviteter med våra hyresgäster. Det rör sig om både små och större evenemang. Bolagets hyresgäster har också fått möjlighet att köpa konsert- och revybiljetter till rabatterat pris. Årli-

OMFLYTTNING 2015 12,4%



UTHYRINGSGRAD 2015 99%



gen återkommande är Terranovadagen på Markörgatan och Breviksmarken på Långrevsgatan.

Tjugofyra hyresgäster som har bott hos Bostadsbolaget i femtio år eller mer uppuktades och bjöds på lunch och musikunderhållning på Västerviks Teater och konferens.

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

Bolaget driver Träffpunkt Tre bröder som är en samlingslokal öppen för alla. Träffpunkten erbjuder hemlagad lunch, fika och aktiviteter som sällskapsspel, utflykter och pubkvällar.

Kontakten med hyresgästerna är viktig. Vi informerar hyresgästerna genom möten med vår personal och genom skriftlig information i brevlådor och i trapphusen. Vi kommunicerar också via kundtidningen Bostadsbladet och hemsidan. Under 2015 har vi även startat en facebook sida för att få ytterligare ett sätt att nå våra hyresgäster.

BOSTADSHYROR

Bolaget träffade i februari 2014 en tvåårig överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyreshöjningar. Från den 1 mars 2014 höjdes hyran med 18 kronor per kvadratmeter och år. Från den 1 mars 2015 höjdes hyran med ytterligare 14 kronor per kvadratmeter och år.

Hyran för garage, carportar och p-platser höjdes med 15 kronor per månad från den 1 mars 2014 och ingen höjning alls under 2015.

Vi uppmärksammar våra trogna hyresgäster med en hyresrabatt när de bott hos oss i tio år eller mer. 2015 har trohetsrabatt betalats ut till 942 hyresgäster vilket är en ökning med 118 hyresgäster jämfört med föregående år. Den totala rabatten uppgår till drygt 995 000 kronor.



SÅLDA TJÄNSTER

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. Underhållsplaner upprättas för alla förvaltade fastigheter och prioriteringar görs när det faktiska underhållet genomförs. 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.

Från oktober 2013 tog Bostadsbolaget över driften av flera idrottsanläggningar från kommunen. Under 2015 har bolaget fortsatt att utvecklat och effektiviserat verksamheten och flera idrottsanläggningar har används till publika evenemang.

INVESTERINGAR

Arbetet med de förvaltade fastigheterna har under 2015 präglats av ny- och ombyggnader av flera skolor.

I Gamleby har etapp 1 av Åbyängskolan färdigställts och Hammargymnasiet och Kunskapsskolan har byggts om för att inrymma en ny skola för

högstadiel elever i norra kommundelen.

I Västervik har Näktergalens skola byggts om till F-6-skola och en ny F-6-skola har byggts i kvarteret Mastodonten. Byggnation av förskolan Arabia och tillbyggnad av Campus har påbörjats.

I Totebo har en ny sporthall byggts och den gamla gymnastikbyggnaden har byggts om till förskola.

Västrums skola har byggts om för att inrymma förskola och samlingslokal.

Rådhuset har byggts om och har anpassats för turistbyrån och Västervik Framåt.

UNDERHÅLL

En mängd underhållsåtgärder har utförts under året. Arbetet med att ta bort PCB i mark har fortgått och mark vid Campus och gymnasiet har sanerats.

Ellen Keyskolans fasad lagades och målades under året och i Båtsmansstugorna fortgår underhållet där vi succesivt renoverar och underhåller enligt den underhållsplan som Länsstyrelsen upprättat. I Skogshagaskolan har tillagningsköket renoverats.

ENERGIBESPARANDE ÅTGÄRDER

TjustFastigheter har precis som Bostadsbolaget fokus på att spara energi och vi har för deras räkning utfört flera energibesparande projekt under året. Energikrävande torkskåp och belysning har bytts ut mot mer energi-



effektiva på ett antal skolor och förskolor. I Totebo sporthall har solceller installerats under 2015.

UTREDNINGAR

I kommunen pågår en översyn av kostens verksamhet och vi har haft en aktiv del i denna översyn genom att utreda alternativa lösningar. Komvux framtida placering är en annan utredning vi arbetat med under året.

VÄSTERVIKS TEATER OCH KONFERENS

Bostadsbolaget driver sedan 2013 Stadsteatern med tillhörande konferenslokaler. Uppdraget är att på affärsmässiga grunder skapa en attraktiv mötes- och upplevelseplats sju dagar i veckan året om och att skapa event på idrottsarenor som är i bolagets drift.

Under året som gick märks särskilt "Energitinget" som ett stort event där deltagare från hela landet deltog. Även Diggiloo och Christmas Night var uppskattade och välbesökta event. Bolaget har investerat i Stadsteaterns digitalisering med storbildsskärm och förbättrad ljudkvalitet. Digitaliseringen möjliggör nu att livesändningar och premiärer från hela världen blir tillgängliga för våra besökare.

FLERÅRSÖVERSIKT

I nyckeltalssammanställningen på sid 36 finns en flerårsöversikt över bolagets ställning.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	117 226 885
Årets resultat	31 634 222
Summa	148 861 107

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

Utdelning till aktieägaren*	110 600
Balansera i ny räkning	148 750 507
Summa	148 861 107

*Vilket motsvarar 1,58 kr per aktie



RESULTATRÄKNING

FÖR TIDEN 2015/01/01 – 2015/12/31
(BELOPP I TUSENTAL KRONOR)

		NOT	
NETTOOMSÄTTNING		2015	2014
Hysesintäkter	1	255 752	248 515
Övriga förvaltningsintäkter	2	10 239	5 688
Aktiverat arbete för egen räkning		10 348	5 445
Ersättning från förvaltningsavtal	3	278 352	221 338
<i>Summa nettoomsättning</i>	<i>10</i>	<i>554 691</i>	<i>480 987</i>
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	4,5,6,10	-211 096	-200 338
Underhållskostnader	7	-15 144	-14 789
Kostnader sålda tjänster		-207 473	-138 669
Fastighetsskatt		-4 004	-3 932
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-40 656	-49 403
Övriga rörelsekostnader		-851	0
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-479 223</i>	<i>-407 131</i>
RÖRELSERESULTAT		75 468	73 856
Resultat från finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter		83	82
Räntekostnader	10	-27 557	-31 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 994	42 819
Förändring av periodiseringsfond		-7 589	-3 075
Skatt på årets resultat	9	-8 771	-8 878
ÅRETS RESULTAT		31 634	30 867

BALANSRÄKNING

PER 2015/12/31

		NOT	
TILLGÅNGAR		2015	2014
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	11	1 034 737	989 611
Mark	12	82 816	81 465
Markanläggningar	13	17 698	16 232
Pågående ny- och ombyggnader	14	14 783	18 806
Förbättringsutgifter på annans fastighet	15	0	0
Inventarier	16	9 125	10 020
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 159 160</i>	<i>1 116 133</i>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i andra företag	17	702	702
Andra långfristiga fordringar	18	1 905	2 663
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 607</i>	<i>3 365</i>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER			
Råvaror och förnödenheter		1 274	1 057
Pågående arbeten för annans räkning		0	72
<i>Summa varulager</i>		<i>1 274</i>	<i>1 129</i>
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar	19,27	20 764	29 452
Skattefordringar		0	390
Övriga kortfristiga fordringar	27	1 771	4 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20,27	2 077	2 882
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>24 612</i>	<i>36 989</i>
Kortfristiga placeringar		0	3 370
Kassa och bank	21	20	47
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>25 907</i>	<i>41 534</i>
SUMMA TILLGÅNGAR		1 187 674	1 161 033

NOT			
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015	2014
EGET KAPITAL	22		
BUNDET EGET KAPITAL			
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>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		117 227	86 605
Periodens resultat		31 634	30 867
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>148 861</i>	<i>117 472</i>
SUMMA EGET KAPITAL		183 104	151 715
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond	23	33 312	25 723
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar för skatter		4 077	315
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder	24	861 812	882 053
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>861 812</i>	<i>882 053</i>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder	26	39 481	44 198
Skatteskulder		1 333	0
Övriga kortfristiga skulder	26	22 142	12 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25, 26	42 412	44 794
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>105 369</i>	<i>101 228</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 187 674	1 161 033
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter:		inga	inga
Ansvarsförbindelser:			
Borgensåtagande Fastigo		939	847
Förbindelse avseende investeringsstöd		3 838	0
Brandförsäkringsvärde		Fullvärde	Fullvärde

KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2015	2014	
Resultat efter finansiella poster	47 994	42 819	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	40 656	49 403	
Reavinst som ingår i resultatet	-220	-467	
Reaförlust som påverkat resultatet	851		
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	-2		
	89 279	-91 755	
Utbetald inkomstskatt	-5 009	-8 562	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	84 270	-83 139	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning(+)	-145	172	
av förråd			
Ökning(-)/minskning(+)	12 377	-13 748	
av rörelsefordringar			
Ökning(+)/minskning(-)	4 141	12 271	
av rörelseskulder			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 643	81 888	81 888
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetalning för investering i fastigheter och pågående projekt	-81 900	-100 653	
Utbetalning för investering i inventarier	-2 694	-4 126	
Inbetalning från försäljning av inventarier	220	467	
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	758	4 740	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-83 616	-99 572	-99 572
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av nyttjande av koncernkredit	-20 241	18 101	
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-183	-141	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 424	17 960	17 960
Årets kassaflöde	-3 397	276	
Likvida medel vid årets början	3 417	3 141	
Likvida medel vid årets slut	20	3 417	

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2015 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.

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 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/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 rörelseintäkt 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 redo-

visade 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 grad-dagsjusterad 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 4,6%-6,5%.

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.

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.

NOT 1	HYRESINTÄKTER	2015	2014
	Bostäder	191 781	185 646
	Lokaler	67 374	66 341
	Övrigt	2 758	2 736
	<i>Summa</i>	<i>261 913</i>	<i>254 724</i>
	AVGÅR OUTHYRDA OBJEKT:		
	Bostäder	-474	-1 085
	Lokaler	-4 007	-3 446
	Övrigt	-298	-286
	Hysesrabatter	-1 382	-1 392
	<i>Summa</i>	<i>-6 162</i>	<i>-6 209</i>
	SUMMA HYRESINTÄKTER	255 752	248 515
NOT 2	ÖVR. FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
	Ersättningar	4 814	214
	Sidointäkter	2 790	2 704
	Kundfakturerade kostnader	96	108
	Återvunna fordringar	67	74
	Försäljning värme, el och vatten	801	710
	Försäljning Västerviks Teater & Konferens	1 450	1 412
	Vinst avyttring inventarie	220	467
	SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	10 239	5 688
NOT 3	ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL		
	Avtalad ersättning drift	76 039	73 367
	Fordran/skuld drift	-3 282	-4 088
	Nettoersättning drift	72 757	69 279
	Fakturerad ersättning underhåll	32 260	23 926
	Nettoersättning underhåll	32 260	23 926
	Fakturerad ersättning investeringsprojekt	163 030	114 282
	Nettoersättning kommunen investeringsprojekt	163 030	114 282
	Fakturerad ersättning övrig förvaltning	10 305	13 852
	SUMMA	278 352	221 338
	SUMMA SKULD FÖRVALTNING	-3 282	-4 088
NOT 4	DRIFTKOSTNADER		
	Reparationer/fastighetsskötsel	-22 269	-21 979
	Taxebundna kostnader	-46 298	-47 945
	Uppvärmning	-36 757	-36 230
	Personalkostnader	-68 094	-57 526
	Övriga driftskostnader	-37 678	-36 658
	SUMMA DRIFTKOSTNADER	-211 096	-200 338

NOT 5	PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER	2015	2014
Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor			
	Antal anställda (=årsarbeten)	129,8	123,9
	varav män	83%	85%
	Antal styrelseledamöter och VD	10	10
	varav män	80%	70%
UPPGIFT OM SJUKFRÅNVARO			
	Total sjukfrånvaro	4,2%	3,2%
	- långtidssjukfrånvaro	2,3%	1,5%
	- sjukfrånvaro för män	4,1%	3,4%
	- sjukfrånvaro för kvinnor	4,6%	1,7%
	- anställd -29 år	2,2%	2,0%
	- anställda 30-49 år	2,9%	2,1%
	- anställda 50 år -	5,7%	4,1%
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER			
	Löner och andra ersättningar	51 675	46 593
	Sociala kostnader	17 208	15 845
	Pensionskostnader	4 528	4 295
	varav VD	567	569
	<i>Summa</i>	<i>73 411</i>	<i>66 733</i>
LÖNER M.M. FÖRDELAT MELLAN LEDNINGS-PERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA			
	Styrelse och VD	2 970	2 679
	Övriga anställda	70 441	64 054
	<i>Summa</i>	<i>73 411</i>	<i>66 733</i>
	<i>Avser VD: Vid uppsägning från styrelsen gäller en uppsägningstid om 18 mån.</i>		
NOT 6	ERSÄTTNING TILL REVISORER		
	- Revision Deloitte	97	103
	- Konsultation Deloitte	14	0
	Lekmannarevisorer - Revision	134	134

NOT 7	UNDERHÅLLSKOSTNADER	2015	2014
	AO Ägda fastigheter Underhåll	-15 144	-14 789
	SUMMA UNDERHÅLLSKOSTNADER	-15 144	-14 789
NOT 8	AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
	Planenliga avskrivningar		
	Byggnader	-35 719	-33 193
	Markanläggningar	-1 349	-1 139
	Förbättringsutg på annans fastighet	0	0
	Inventarier	-3 589	-3 071
	<i>Summa planenliga avskrivningar</i>	<i>-40 656</i>	<i>-37 403</i>
	Nedskrivningar		
	Byggnader	0	-12 000
	<i>Summa nedskrivningar</i>	<i>0</i>	<i>-12 000</i>
	S:A AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR	-40 656	-49 403
NOT 9	SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
	Aktuell skatt	-5 009	-4 552
	Uppskjuten skatt	-3 762	-4 326
	S:A SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-8 771	-8 878
	Avstämning årets skattekostnad		
	Resultat före skatt	40 405	39 744
	Skatt enligt gällande skattesats	-8 889	-8 744
	Ej avdragsgilla kostnader	-49	-37
	Ej skattepliktiga intäkter	2	1
	Schablonränta på periodiseringsfonder	-37	-75
	Skatt hänförlig till tidigare år	44	44
	Temporära skillnader i avskrivningar på fastigheter	-959	-3 338
	Skattemässigt kostnadsfört underhåll	4 879	7 595
	Aktuell skatt	-5 009	-4 552
	Temporär skillnad byggnad	-3 568	-3 552
	Temporär skillnad markanläggning	-150	-730
	Temporär skillnad rivningskostnader	-44	-44
	<i>Uppskjuten skatt</i>	<i>-3 762</i>	<i>-4 326</i>
	S:A SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-8 771	-8 878

NOT 10	KONCERNINTERNA INTÄKTER OCH KOSTNADER	2015	2014
	Andel till/från koncernföretag		
	Nettoomsättning	65%	55%
	Driftkostnader	37%	32%
	Räntekostnader	100%	100%
	Procentsatserna avser hela komunkoncernen.		
NOT 11	BYGGNADER		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 539 017	1 418 150
	Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-10 843	-10 843
	Nyanskaffningar/omfördelningar under året	85 595	120 866
	Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	- 3 838	
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	-1 641	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>1 608 290</i>	<i>1 528 174</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-482 874	-449 681
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 719	-33 193
	Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och utrangeringar	729	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-517 864</i>	<i>-482 874</i>
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-55 689	-43 689
	Årets nedskrivning	0	-12 000
	Återförs: Ack. nedskrivningar på försäljn. o utrang.	0	0
	<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<i>-55 689</i>	<i>-55 689</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	1 034 737	989 611
	TAXERINGSVÄRDE	872 725	847 028
	MARKNADSVÄRDE, MSEK	2 100	2 000
	Metod och antaganden se sid 28.		
NOT 12	MARK		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 465	81 465
	Nyanskaffningar under året	1 351	0
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>82 816</i>	<i>81 465</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	82 816	81 465
	TAXERINGSVÄRDE	208 772	210 482

NOT 13	MARKANLÄGGNINGAR	2015	2014
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 927	24 360
	Nyanskaffningar/omfördelningar under året	2 815	5 567
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>32 741</i>	<i>29 927</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 820	-10 681
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 349	-1 139
	Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och utr. tillg.	0	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-13 169</i>	<i>-11 820</i>
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875
	Årets nedskrivning	0	0
	<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<i>-1 875</i>	<i>-1 875</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	17 698	16 232
NOT 14	PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER		
	Ingående nedlagda kostnader	18 806	44 586
	Under perioden nedlagda kostnader	54 137	78 298
	Under perioden genomförda omfördelningar	-58 159	-104 078
	UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	14 783	18 806
NOT 15	FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET		
	Ingående ack anskaffningsvärde	1 452	1 452
	Nyanskaffningar under året	0	0
	<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	<i>1 452</i>	<i>1 452</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 452	-1 452
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-1 452</i>	<i>-1 452</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	0	0
NOT 16	INVENTARIER		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 231	36 989
	Nyanskaffningar under året	2 694	4 126
	Försäljningar och utrangeringar	-1 149	-1 885
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>40 776</i>	<i>39 231</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 210	-28 024
	Försäljningar och utrangeringar	1 149	1 885
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 589	-3 071
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-31 651</i>	<i>-29 210</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	9 125	10 020

NOT 17	AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG	2015	2014
	Ingående anskaffningsvärde	702	665
	Årets förändringar		
	Tillkommande värdepapper	0	37
	UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	702	702
NOT 18	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
	Investeringsmoms	2 663	3 429
	varav kortfristig del	-758	-766
	SUMMA	1 905	2 663
NOT 19	HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR		
	Hysesfordringar	421	163
	Kundfordringar	20 343	29 290
	SUMMA	20 764	29 452
NOT 20	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	Förutbetalda kostnader:		
	Förutbetalda försäkringspremier	27	843
	Övriga förutbetalda kostnader	2 050	1 127
	Upplupna intäkter:		
	Övriga upplupna intäkter	0	912
	SUMMA	2 077	2 882
NOT 21	KASSA OCH BANK		
	Kassa	20	43
	Bank, plusgiro	0	4
	SUMMA	20	47

NOT 22	FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa</i>
	Belopp vid årets ingång	7 000	27 243	117 410	151 653
	Vinstdispositon enligt beslut av bolagsstämman				
	Utdelning			-183	-183
	Årets resultat			31 634	31 634
	Belopp vid årets utgång	7 000	27 243	148 861	183 104

NOT 23	OBESKATTADE RESERVER	2015	2014
	Periodiseringsfond 2011	4 923	4 923
	Periodiseringsfond 2012	6 518	6 518
	Periodiseringsfond 2013	7 386	7 386
	Periodiseringsfond 2014	6 896	6 896
	Periodiseringsfond 2015	7 589	0
	SUMMA	33 312	25 723
NOT 24	ÖVRIGA SKULDER		
	Skuld Västerviks kommun, löptid tillsvidare	400 000	400 000
	Skulder som förfaller inom <1 år	337 123	228 011
	1-5 år	120 071	249 221
	>5 år	4 618	4 821
	SUMMA	861 812	882 053
	<p>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.</p>		
NOT 25	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	Upplupna kostnader:		
	Löneskuld inkl sociala avgifter	7 666	6 724
	Förutbetalda intäkter:		
	Förutbetalda hyror och avgifter	30 449	32 713
	Övriga förutbetalda intäkter	4 297	5 357
	SUMMA	42 412	44 794
NOT 26	FORDRINGAR OCH SKULDER KONCERNFÖRETAG		
	Hyses- och kundfordringar	18 816	28 379
	Övriga kortfristiga fordringar	0	1 312
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 654	1 401
	Leverantörsskulder	8 326	12 185
	Övriga kortfristiga skulder	4 968	53
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 272	23 345
	<p>Beloppen anger hur mycket av respektive balanspost som avser fordringar/skulder till hela kommunkoncernen.</p>		

NYCKELTALSAMMANSTÄLLNING

NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET	2015*	2014*	2013*	2012	2011
Omsättning Mkr	555	481	412	403	408
Direktavkastning %	10,8	10,5	11,5	8,9	8,7
REAVINST SOM INGÅR I RESULTATET					
Driftkostnader, kr/m ²	487	477	458	451	425
Underhållskostnader, kr/m ²	60	59	84	209	201
Fastighetsskatt, kr /m ²	16	16	16	17	17
Summa	563	552	558	677	643
Rörelseintäkter, kr /m ²	1051	1014	1028	1026	975
Driftnetto, kr /m ²	488	462	470	348	332
Hyra bostäder, kr/m ²	964	942	884	873	853
Omflyttning %	12	14	16	14	18
NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING					
Uthyrningsgrad, bostäder %	99,0	98,7	98,9	99,1	98,8
Uthyrningsgrad, lokaler %	98,1	96,0	97,5	98,8	98,5
Räntetäckningsgrad %	445,7	369,9	379,3	291,6	240,2
NYCKELTAL FÖR KAPITAL					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m ²	4510	4408	4080	3921	3796
Soliditet %	17,6	14,8	12,6	9,50	9,03
Kassaflöde, Mkr	88,7	92,2	88,1	51,8	44,0
ÖVRIGT					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3157	3153	3115	3094	3067
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	251736	249381	246869	245189	245240
Genomsnittlig area (BOA)	195854	195277	194367	193883	194615

* Anpassat efter K3-regelverket.

NYCKELTALSDEFINITIONER

DRIFTNETTO

Rörelseintäkter - driftkostnader - underhåll.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftnetto / räntekostnader.

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

SOLIDITET

Eget kapital + 78 % 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.

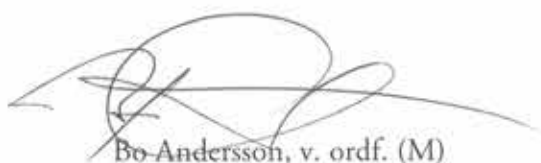
Västervik den 23 februari 2016



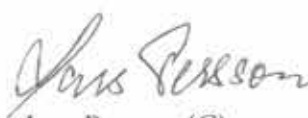
Ingegerd Karlsson, ordf. (S)



Dan Nilsson (S)



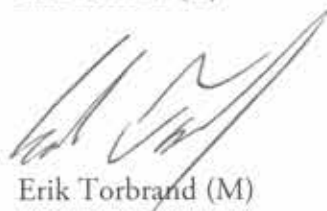
Bo Andersson, v. ordf. (M)



Lars Persson (C)



Hmida Benatallah (S)



Erik Torbrand (M)



Håkan Olovsson (C)



Andreas Rindbäck Wallin(V)



Ann-Katrin Kreutz (S)



Sven-Åke Lindberg, VD

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits

den 1 mars 2016.

Deloitte AB



Berth Larsson, auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Västerviks Bostads Aktiebolag Organisationsnummer 556050-3095

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerviks Bostads Aktiebolag för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 16-37.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerviks Bostads Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västerviks Bostads Aktiebolag för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Västervik 2016-03-01

Deloitte AB



Berth Larsson

Auktoriserad revisor

KOMMUNENS REVISORER

2016-03-08

Granskningsrapport bolag

Lekmannarevisorerna

Västerviks Bostads AB

Granskningsrapport för år 2015

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

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionsred i kommunal verksamhet samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.. Vi har även fortlöpande under året tagit del av styrelsens protokoll för 2015, samt fått information av VD och styrelse om bolagets skötsel och verksamhet.

Uppdraget har genomförts i samverkan med auktoriserad revisor.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll i allt väsentligt varit tillfredsställande.

Västervik den 8 mars 2016



Britt-Louise Källmark



Bertil Lycke



Ivar Svensson



Sven Öberg

Västerviks  Kommun

593 80 Västervik, Besöksadress: Fabriksgatan 21, Vxl: 0490-25 40 00
Fax: 0490-25 40 61, E-post: vasterviks.kommun@vastervik.se, www.vastervik.se

FASTIGHETSBESTÅND

PER 2015/12/31

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGN-ÅR
VÄSTERVIK			
Sandholmen 8	Östersjöv 78, Långskärg 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, Skyttegatan	1968-70	1993-94
Kolven 1	Vapengränd	1972	1993
Låringen 19, 24, Ludvigsb 5, 10	Midgård 1-9	1961-65	1995-99
Låringen 19	Fredsgatan	2010	
Ludvigsborg 11	Esplanaden 20	1982	
Göken 2	Södra 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	Sturegatan5	1929	
Propellern 19	Cederflychtsgatan 3	2008	
Smugglaren 3	Strandvägen 1 B	1987	
Trakteraren 18	Kvarngatan 7-13	1960	1994
Gasten 5	Gösta Bernh.g. 1-3, Gr. Gränd 1, 3	1993	
Bryggaren 24	Vårdträdsplan/Båtsmansgatan	1959	1993
Prosten 10	V:a Kyrkogatan 16 A-D, Fabriks-gatan 17	2010	
Prosten 23	Fabriks-gatan 19	1958	1990
Tunnbindaren 6	Hospitalsgatan 9	1961	
Slipen 1	Södra Varvsgatan 31, Stationsgatan 1	1939	
Kapellet 5	Nygatan 4	1929	
Långholmen 3	Ström-gatan 9	1982	
Berggrunden 2	Segersborgsgatan 2		
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	Fabriks-gatan 24	1992	
Lien 21	Eckbacksgatan 28-30	1990	
Lien 3, 4, 7	Arabievägen 3, 9, 11	1942-1946	1971-1973
Syrenen 1	Fabriks-gatan 21	2010	
Rosen 9	Allén 20	1929	
Vidjan 19	Kristinebergsgatan 20	1957	
Vallmon 31-32	Viborgsgatan 5-29, 2-24	1972	
Vallmon 47	S:ta Gertruds väg, Nedre Norrbackag 2	1956	1988
Vallmon 7	Nedre Norrbackagatan 1	1978	
Bryggaren 23	Spötorget	1963	1997- 2001
Residenset 26	Kvarngatan 8-10	1992	
Topasen 1	Königsmarksgatan 20	1964	
Grenadjären 21	S:t Trädgårdsgatan 43	1952	
Bärnstenen 11	Örngatan 20	1929	
Bärnstenen 10	Örngatan 18	1929	
Bärnstenen 9	Örngatan 16	1929	
Agaten 10	Örngatan 12	1929	
Mimer 4	Stora Trädgårdsgatan 37B	1998	
Nätet 1,144, 145+128	Långrevsgatan 1-73, 2-44	1972-75	1993-96
Kalkalgen 1	Kalkstigen 1-19	1992	
Isräfflan 2	Jurastigen 1	1991	
SUMMA VÄSTERVIK			

1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	GAR ANTAL	BOA + LOA
		28	3	8	39	3317			25	3317
	46	6	26		78	5597	1	100	18	5697
17	87	43	12	2	161	10332	14	1120	13	11452
55	103	99	34		291	22124	5	664	104	22788
44	8				52	2227	8	675		2902
92	236	139	30		497	30834	22	1520	96	32354
		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	4	4	1	20	1473	5	985	10	2458
1	16	20	4		41	2942			43	2942
	2		3	1	6	534	2	191		725
	7	8	3	1	19	1677				1677
33	2				35	1414	2	2031		3445
44					44	797	2	2497		3294
8	8	9	1	2	28	2109	1	98	15	2207
	4	3			7	528				528
							3	425		425
							1	1029		1029
	68	23	13		104	7194	3	1075		8269
	6				6	348				348
	4				4	288	1	93		381
	4				4	256				256
	2		2		4	328				328
	2		2		4	328				328
	4				4	264	1	77		341
1	4				5	334	1	93		427
17	4				21	717	1	105		822
							1	3516		3516
		6			6	470				470
							44	6786		6786
24	73	69			166	10207	19	244	32	10451
3	14	15	4		36	2338	1	54	5	2392
6	7		5		18	1219	1	6		1225
							15	6176	43	6176
							6	4980		4980
39	12				51	2040	7	1135		3175
	4	4			8	504	2	27	4	531
	1	5			6	430				430
2		1	3		6	474	1	17		491
	1	5			6	450	3	45	2	495
1	4	2			7	434				434
64					64	1990	2	2085		4075
51	137	167	33		388	26045	21	2667	40	28712
	24	24			48	3312	1	20		3332
							3	1183	1	1183
517	948	713	197	15	2390	153374	205	43338	464	196712

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGN-ÅR
HJORTED			
Nynäs 1:196	Oskarshamnsvägen 10	1954	
Nynäs 1:195	Falsterbovägen 2	1963	
SUMMA HJORTED			
ANKARSRUM			
Ankarsrum 1:208	Tjäderv 2-6	1963-68	
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
Ankarsrum 1:134	Tjustvägen 13-17	2015	
SUMMA ANKARSRUM			
GAMLEBY			
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	
Vävsleden 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	Västerviksvägen 22		
Ullevi 8:10	Linnéavägen 2	1989	
Vitsippan 3	Tjustvägen 22 B	1990	
Laxen 19	Hagnäsvägen 21	1959	
SUMMA GAMLEBY			
ÖVERUM			
Överum 2:69, 11:8, 2:77	Bruksg 11,13; Prästgårdsg 1, 5	1955-1967	
Överum 1:8	Bruksgatan 7		2012
Överum 1:9	Prästgårdsgatan 3	1929	
SUMMA ÖVERUM			
EDSBRUK			
Hasselö 3:8	Hagaslätt, Hasselö		
Ed 10:9	Rävkullegatan 2	1968	
SUMMA EDSBRUK			
SUMMA TOTALT I DRIFT			
FASTIGHETER TAGNA UR DRIFT			
Överum 1:271	Vallongatan 9		
OBEBYGGDA FASTIGHETER			
Homman 1	Laxgatan 2		
Ankarsrum 1:128	Tjustvägen 2, Ankarsrum		
Ankarsrum 1:160, 1:161	Axhultsvägen 1 A-B, Ankarsrum		
Ankarsrum 1:96	Tjustvägen 11-17		
Ankarsrum 1:211	Tjädervägen 8		
Fiskarna 8	Slånårsstigen 3, Gamleby		
Överum 11:3	Svensbackevägen 6		
Överum 2:38	Svedjevägen 2, Överum		
Överum 2:88	Svedjevägen 8-10, Överum		
Överum 1:258	Vallongatan 11		
Edsbruk 1:7	Tjustvägen, Edsbruk		

1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	GAR ANTAL	BOA + LOA
15	7				22	898	1	1170		2068
26	1				27	875	1	2000		2875
41	8	0	0	0	49	1773	2	3170		4943
15	18	8	2		43	2522	1	10	21	2532
	20				20	1140	11	136		1276
	8	8			16	1144				1144
25					25	1047	2	1118	11	2165
	10	12			22	1646	2	30		1676
40	64	28	2	0	134	8099	16	1294	32	9393
14	52	48	14		128	9004	9	208	58	9212
8	2				10	408				408
8	14	6	2		30	1767	12	1083		2850
44	76	50	11		181	11428	19	437	29	11865
	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	663		663
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
42					42	797	1	2020		2817
131	207	119	27	0	484	29326	52	5088	99	34414
10	27	12			49	2873	4	778		3651
25					25	877	2	2129		3006
		2			2	215				215
35	27	14	0	0	76	3965	6	2907	0	6872
24					24	819	1	1400		2219
24	0	0	0	0	24	819	1	1400	0	2219
788	1254	874	226	15	3157	197356	282	57197	595	254553
788	1254	874	226	15	3157	197356	282	57197	595	254553

SPÖTORGET 1, 593 25 VÄSTERVIK
TELEFON 0490-25 72 00
BOSTADSBOLAGET.VASTERVIK.SE

