

ÅRSREDOVISNING 2012



STARKT LAGARBETE

Bostadsbolaget gör fortsatt bra resultat där både hyresintäkter och sålda tjänster ökar. Vi har inte haft en enda vakant lägenhet sedan 2011 och vi lyckades minska driftskostnaderna.

Den viktigaste framgångsfaktorn bakom ett bra resultat är personalen. Vi är drygt hundra personer på bolaget och här finns en uppsjö av kompetenser. Vi ritar hus och skottar snö och bygger och räknar och marknadsför och upphandlar och målar och klipper gräs och reparerar. Vi är hantverkare, förvaltare, ekonomer, tekniker, arkitekter, fastighets-skötare och kontorspersonal och tillsammans bildar vi ett starkt lag.

När en av våra lägenheter sägs upp så tar det i snitt elva dagar innan den är uthyrd igen. Elva dagar. Förutom att den siffran säger något om trycket på våra lägenheter så säger den också mycket om hur aktiva och effektiva våra uthyrare i Bobutiken är. Deras arbets sätt är en av anledningarna till att vi inte haft tomma lägenheter sedan 2011.

Att Bostadsbolagets fastighetsskötare också är något extra framgångsrikt i den kundenkät som våra hyresgäster svarar på regelbundet. De höga betygen beror säkert på flera saker men de viktigaste anledningarna är kanske att de är trevliga och serviceinriktade. Eftersom driftkontoren ligger ute i våra bostadsområden får fastighetsskötarna ofta en nära kontakt med hyresgästerna i sitt område. Och de kan arbeta effektivt eftersom de har mandat att själva bestämma om det mesta som rör driften av fastigheterna.

Jag imponeras ofta av engagemanget hos Bostadsbolagets personal. De arbetar med hyresgästernas och bolagets bästa för ögonen och ställer upp när det behövs. Och det bästa är att personalen trivs på bolaget också. Det märks i fikarummet och det syns på de höga siffrorna i den medarbetarundersökningen som vi gör tillsammans med de andra enheterna i kommun-koncernen.



FRAMTIDEN

Bostadsbolaget är beroende av en hög efterfrågan för att göra goda resultat och i dagsläget finns två yttre hot mot bolagets positiva utveckling. Det första är den befolkningsminskning som pågått i kommunen i många år och som förväntas fortsätta. Det andra är den rådande lågkonjunkturen som påverkar kommunens arbetsmarknad. Under 2012 varslade både kommunen och företag som CNC plåt, Flexator, Gunnebo och Naxoflex om uppsägningar. Västerviks kommun toppade också länets statistik för ungdomsarbetslöshet.

Både befolkningsminskningen och lågkonjunkturen påverkar efterfrågan på Bostadsbolagets lägenheter. Känsligast är efterfrågan utanför centralorten och vi har redan märkt av en minskad efterfrågan i Gamleby. Bostadsbolaget räknar med en ytterligare minskning av efterfrågan i Gamleby eftersom Hammar-gymnasiet ska lämna Gamleby till förmån för Västervik och eftersom Kunskapsskolan planerar att lägga ned Kunskapsgården i Gamleby.

Bolagets fastighetsbestånd har stora behov av underhåll kommande år. Bland annat behöver en del av fastigheterna stambytas. Sanering av PCB i mark och byggfogar kommer också att ge effekt på underhållskostnaden de närmaste åren.

Sven-Åke Lindberg, Bostadsbolagets VD

2	VD-ORD	20	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER
4	ÅRET I KORTHET	30	KASSAFLÖDESANALYS
6	ORGANISATION & STYRNING	32	REVISIONSBERÄTTELSE
8	LÅNGSIKTIGA MÅL	34	GRANSKNINGSRAPPORT
10	VERKSAMHETEN	35	NYCKELTALS- SAMMANSTÄLLNING
16	RESULTATRÄKNING	36	FASTIGHETSBESTÅND
18	BALANSRÄKNING		

Bild: Fredérick Lindström

Text: Anna Norén

Västerviks Bostads AB (556050-3095) är ett kommunalt aktiebolag med drygt 100 anställda. Bolaget äger och förvaltar bostäder och lokaler och förvaltar kommunala verksamhetslokaler.

99,1
uthyrningsgrad i procent

”

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

Bostadsbolagets affärsidé

Fredrik, förvaltare



4,5 mkr
årets vinst efter skatt

”

I vår tillväxtkommun är Bostadsbolaget
det naturliga valet för boende och
verksamhetsutövare.

Bostadsbolagets vision

Marina, fastighetsskötare

ORGANISATION & STYRNING

Styrelsen och verkställande direktören för Västerviks Bostads AB (556050-3095) får härmed avge nedanstående berättelse om 2012 års verksamhet

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.

Ägardirektivet anger att bolaget ska främja bostads- och lokal-försörjningen i Västerviks kommun genom bland annat väl underhållna lägenheter, konkurrenskraftiga hyror och boinflytande.

Bolagets styrelse väljs i sin helhet av kommunfullmäktige. Bolaget har också två personalrepresentanter med i styrelsen. 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 skälig utdelning på insatt kapital. Bolaget delade ut 249 900 kronor till ägaren 2012.

ORGANISATIONS-TILLHÖRIGHET

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

FINANSPOLICY

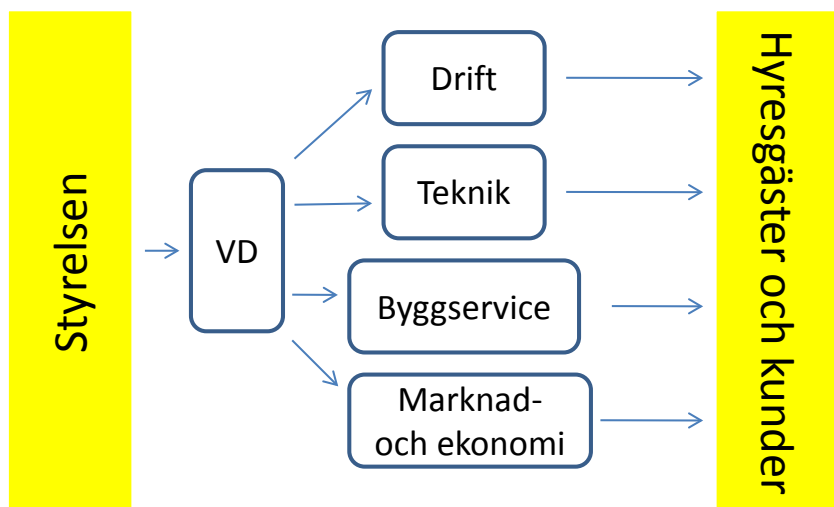
För Västerviks kommunkoncern tillämpas en finanspolicy som innebär att upphandling av krediter för verksamheterna görs i kommunens namn och att de enheter som ingår i koncernen lånar av kommunen.

STYRELSEN

Lars Björling, ordf. (M)
Ingegerd Karlsson, v. ordf. (S)
Bo Andersson (M)
Håkan Olovsson (C)
Peter Hallberg (C)
Björn Holgersson (FP)
Poul Larsen (S)
Ann-Katrin Kreutz (S)
Kajsa Andersson (S)

Personalrepresentanter

Jonas Ålstam, Vision
Tomas Sundell, Kommunal





Eva, arkitekt

LÅNGSIKTIGA MÅL

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

MÅL

Andelen tillgängliga lägenheter ska vara 65 procent.

MÅLUPPFYLLELSE

Målet är inte uppfyllt. Omkring 59 procent av bolagets lägenheter var tillgängliga för alla 2012 .

Att bygga så att alla kan bo i bolagets fastigheter är en viktig framtidsfråga. Den viktigaste åtgärden för tillgänglighet är att bygga hissar och det har gjorts i fastigheter på Åbyhöjden och på Långrevsgatan. Genom fortsatt hissbyggnad i dessa områden kommer målet att nås.

En ekonomisk uthyrningsgrad för bostäder om 97,5 procent.

Målet är uppfyllt. Årets siffra var 99,1 procent.

Bostadsbolaget har den senaste tiden haft ett uthyrningsläge som överträffar alla förväntningar. Från september 2011 och under hela 2012 har alla lägenheter varit uthyrda hela tiden. Att den ekonomiska uthyrningsgraden inte kan bli 100 procent beror på att en del av intäkterna går tillbaka till hyresgästerna i form av trohetsrabatter.

Driftnetto minus underhåll ska vara minst 500 kronor per m².

Målet är uppfyllt.

I det här sammanhanget räknas ett graddagsjusterat driftnetto exklusive kostnader för underhåll. Den här siffran kan därför inte jämföras med den driftnettosiffra som presenteras bland nyckeltalen på sidan 35.



Håkan, förvaltare

Andelen nöjda kunder ska vara 55 procent.

Målet är inte uppfyllt. Andelen helt nöjda kunder var 53 procent 2012.

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.

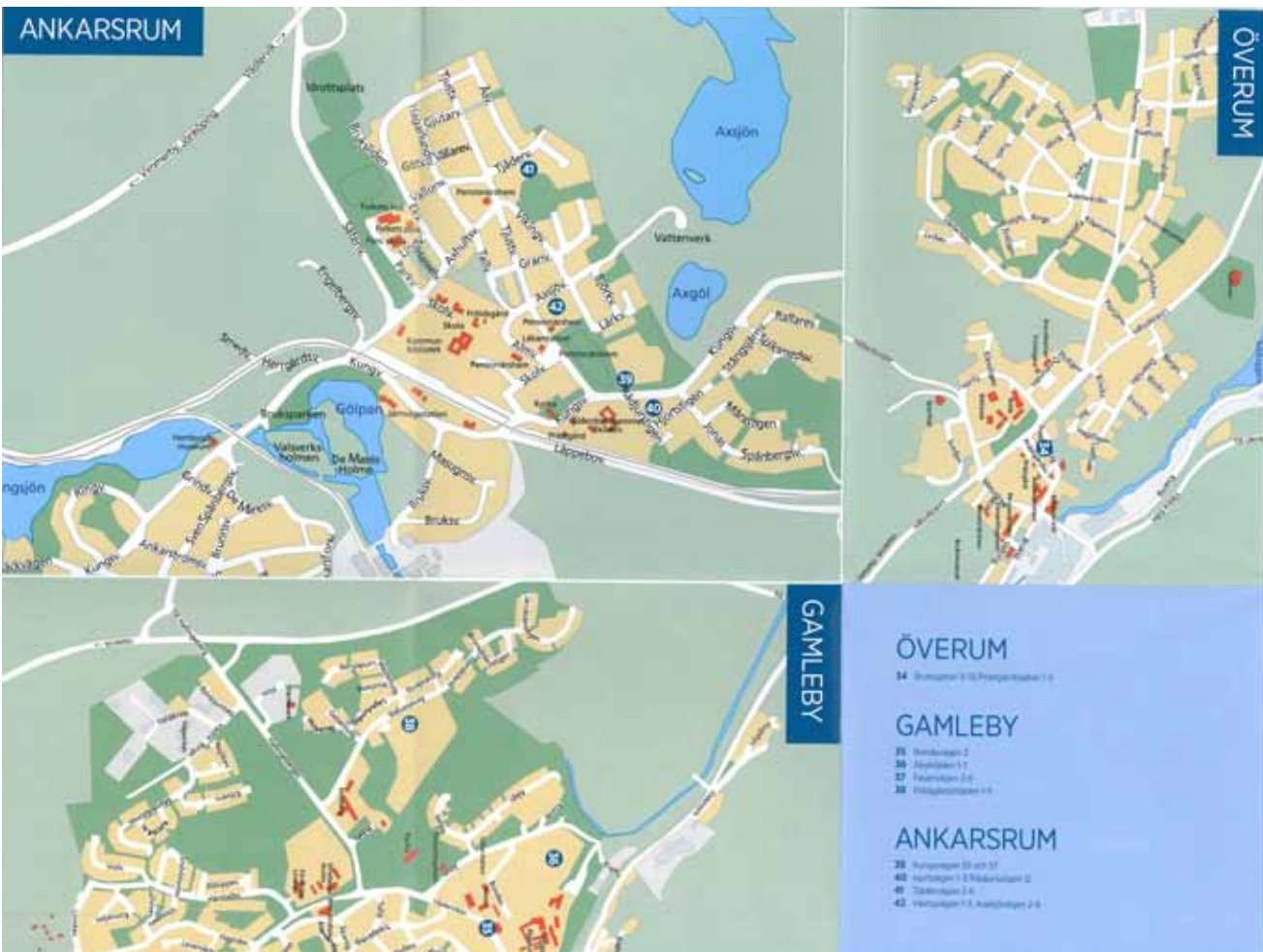
”
Vårt fokus är kundnöjdhet och affärsmässighet.

En uthyrningsgrad räknad i yta för lokaler om 97,5 procent.

Målet är uppfyllt. Uthyrningsgraden i januari 2013 var 98,4 procent mätt i yta.

Bostadsbolaget har fokus på att hitta kommersiella aktörer som kan utveckla stadskärnan genom sin etablering.





VERKSAMHETEN

Bostadsbolaget är uppdelat i två affärsområden – ägda fastigheter och förvaltade fastigheter. Affärsområdet ägda fastigheter omfattar 3 094 bostadslägenheter och omkring 250 lokaler. Det andra affärsområdet består i förvaltning av verksamhetslokaler åt TjustFastigheter AB och åt kommunen. Huvuddelen av de förvaltade lokalerna är skolor och förskolor.

ÄGDA BOSTÄDER

Bostadsbolaget är Västerviks största fastighetsägare med 3 094 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, Överum, Hjorted och Edsbruk.

Uthyrning och omflyttning

Under 2012 har Bostadsbolaget haft samtliga bostadslägenheter uthyrda hela tiden. Den här trenden inleddes under hösten 2011 och har fortsatt utan att mattas. Det här betyder dock inte att det har varit stiltje i uthyrningen. Många lägenheter byter hyresgäst under ett år, i år har omflyttningen rört 14,7 procent av lägenheterna. Det som är unikt för året är att det knappt förekommit glapp i samband med omflyttningarna - när en lägenhet har sagts upp så har den omgående hyrts ut igen. I december 2012 stod omkring 2 900 människor i kö för att få en lägenhet hos Bostadsbolaget.

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. Bolagets utgångspunkt är att de flesta människor vill bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt. Det finns en efterfrågan på tillgängliga bostäder idag och bedömningen är att den efterfrågan kommer att öka i framtiden.

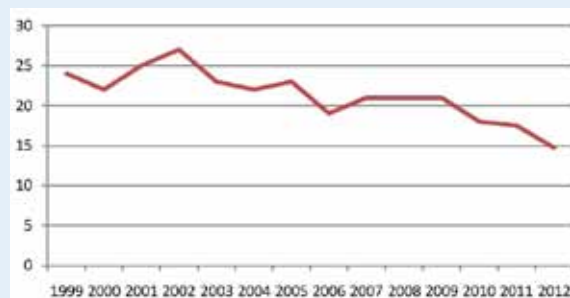
Grunden i tillgänglighetsarbetet är att bygga bort hinder i och omkring lägenheterna. Ett exempel på hinder är trappor och därför bygger Bostadsbolaget hissar i befintliga hus. I år har vi byggt

på Långrevsgatan och på Åbyhöjden.

Under året har bolaget också projekterat för att bygga kommunens första trygghetsboende och det finns funderingar på att skapa trygghetsboenden i fler områden.

Boendeformen är ganska ny och kan beskrivas som en sorts mellanling mellan eget boende och särskilt boende - en egen lägenhet i ett hus som har gemensamma utrymmen och tillgång till personal.

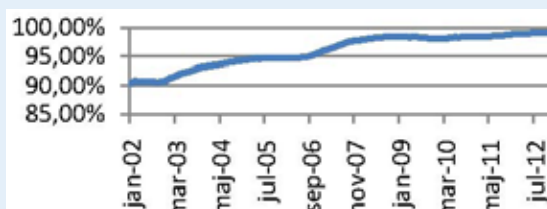
OMFLYTTNING



Under 2012 flyttade 430 nya kunder in i någon av bolagets lägenheter. Den totala omflyttningen, 618 byten, fördelas på 419 externa och 199 interna omflyttningar.

Den externa omflyttningen i år är 14,7 procent.

UTHYRINGSGRAD



Uthyrningsgraden ökade från 98,8 procent i januari 2012 till 99,1 procent i december. Uthyrningsgraden mäts i kronor och kan inte bli 100 procent eftersom bolaget ger trohetsrabatt till dem som bor länge.

ÄGDA LOKALER

Bostadsbolagets äger 51 306 kvadratmeter lokalyta i framförallt centrala Västervik. Bryggaren vid Spötorget i Västervik, är den största fastigheten och den innehåller kontor, butiker, bibliotek, teater och konferenslokaler. Fokus under året har legat på stadskärnans utveckling. Uthyrningsgraden för lokaler är 98,4 procent mätt i uthyrd yta.

INVESTERINGAR M.M.

Bolaget har byggt om serviceboendet Nynäsgården i Hjorted.

Fastigheten Bryggarens övre plan har byggts om för den nya hyresgästen Kronofogden.

Hissar har installerats i tre trappuppgångar på Långrevsgatan i Västervik och arbetet med att installera hissar i området fortsätter under 2013.

Åbyhöjden 3 i Gamleby har totalrenoverats och beslut har tagits om att fortsätta renoveringen av ytterligare ett hus till i området.

Bolaget har startat projektering för byggandet av ett trygghetsboende på Rosavilla i Västervik.

Planerat underhåll

Brandlarmssystemen på serviceboendena Gertrudsgården i Västervik och Nynäsgården i Hjorted samt i Bryggaren i Västervik har bytts.

I samband med investeringarna på Åbyhöjden har omfattande underhåll genomförts.

Pellets pannan på Edshöjden i Eds bruk och fjärrvärmecentralerna i

Sandholmen, Viborg, Lilla Ringholmen och Linnean har bytts.

Fönstren på Rådjurstigen och Hjortstigen i Ankarsrum har bytts ut.

I fastigheterna på Markörgatan i Västervik pågår ett stambyte och på Tjädervägen 2 - 6 i Ankarsrum har stambyte genomförts.

PERSONAL

En dryg tredjedel av våra anställda arbetar som fastighetsskötare på något av våra nio **driftkontor**. Driftkontoren är uppdelade i tre områden. Överum, Centrum i

”Under 2012 har Bostadsbolaget haft samtliga bostadslägenheter uthyrda hela tiden.

Västervik och två kontor i Gamleby utgör ett förvaltningsområde, Midgård och Markörgatan utgör det andra och Brevik, Rosavilla och Ankarsrum det tredje. Varje område leds av en förvaltare.

Vår **tekniska avdelning** sysselsätter projektledare, tekniker och arkitekter som arbetar med om- och nybyggnation samt underhåll av fastigheter.

Bolaget har egna hantverkare och fordonstekniker anställda. Tidigare har de ingått i samma avdelning men under 2012 beslutades att dela avdelningen i två - **Bygg**

och **Service**. Den senare avdelningen har närmare koppling till Drift och är främst avsedd att användas för snabba korta jobb som fastighetsskötarna inte hanterar själva. I Service ingår också bilverkstaden som servar kommunens alla fordon och redskap. Bygg anlitas främst av Teknikavdelningen i samband med större arbeten.

Avdelningen **Marknad och ekonomi** driver Bobutiken, kund- och uthyrningsnavet, som ligger i en affärslokal i centrala Västervik. Avdelningen har också ansvar för ekonomi, marknadsföring, bo-sociala frågor, personaladministration och kommunikation.

Personalpolitik

”Målmedvetna medarbetare med självförtroende och arbetsglädje” är företagets ledningsvision. Bolaget genomsyras av tanken på engagerat ledarskap och allas delaktighet. Arbetet är målstyrt så att goda resultat kan uppmärksammas och belönas. Friskvård är ett prioriterat område. Att bolagets personalpolitik bär frukt framgår av den medarbetarenkät som alla anställda i kommunkoncernen ska svara på. Där får bolaget ett nöjd-medarbetar-index på 79 av 100 möjliga.

Under året lanserades ett internt nyhetsbrev där information och nyheter publiceras i samlad form. Tanken är att gemenskapen på företaget ska stärkas genom att alla anställda får tillgång till samma information samtidigt oavsett var de arbetar.



Peter, fastighetsskötare

KUNDPORTALEN & MIN SIDA

Under hösten sjösatte Bostadsbolaget en hemsida med ny design och nya funktioner i en så kallad Kundportal - ett samlingsnamn för flera olika funktioner på hemsidan. Sedan gammalt kan den som är inloggad på hemsidan göra intresseanmälningar på lediga lägenheter direkt. Det nya är det som kallas Min sida. Det är en sida där hyresgästerna kan logga in och ordna med sådant som krävt telefonkontakt tidigare. De kan till exempel handla om tillfällig adressändring och felanmälningar. Förutom att det här är en service till hyresgästerna vill Bostadsbolaget styra felanmälningarna mot webben i syfte att få dem samlade digitalt. På så vis skapas statistik över felen i lägenheterna och ärenden riskerar inte att falla mellan stolarna. Hyresgäster som bor i fastigheter med individuell mätning av el kan också gå in på Min sida och följa sin förbrukning. I januari 2013 besöktes hemsidan av 5 200 personer.

FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR

I december 2012 köpte bolaget serviceboendet Ekhamra i Överum av kommunen.

Under året har fastigheterna Vallmon 10 och Klyvaren 6 sålts.

HYRESGÄSTERNA

Bostadsbolaget strävar efter att överträffa hyresgästernas förväntningar. Att bo hos Bostadsbolaget ska vara tryggt, bekvämt och prisvärt.

Kommunikationen med hyresgästerna är central. Bobutiken och Driftkontoren står för mycket av relationsskapandet mellan

bolaget och hyresgästerna. Olika evenemang som genomförs under året bidrar också till trivsel och gemenskap - både mellan grannarna och mellan hyresgäster och personal i bolaget. Årligen återkommande är *Terranovadagen* på Markörgatan och *Breviks marken* på Långrevsgatan. I år har Bostadsbolaget också ordnat *grillkväll* på Åbyhöjden i Gamleby och varit utställare i samband med innebandyturneringen *Swedish Floorball open* och på *Seniordagarna* i Gamleby. Våra hyresgäster har bjudits på *nyårsrevy, bandy* och *speedway*. Ett knappt trettiotal hyresgästerna som har bott hos Bostadsbolaget i femtio år eller mer bjöds på *lunch på Gränsö slott*.

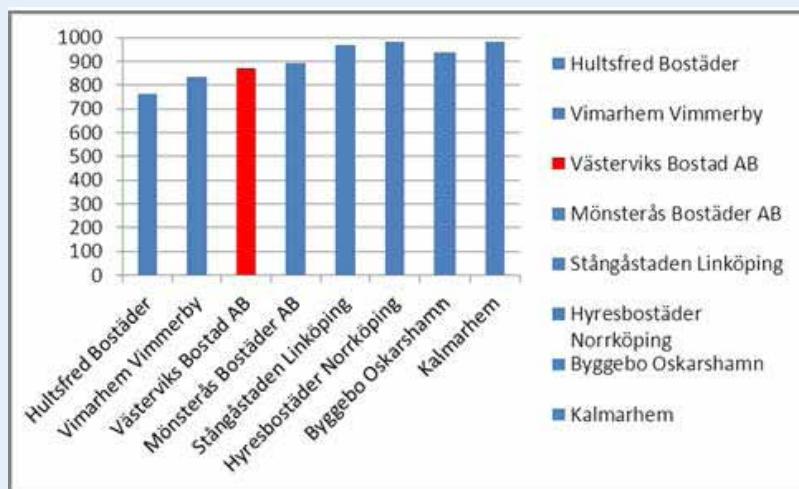
Som informationskanal mot hyresgästerna använder bolaget framför allt skriftlig information i brevlådor och i trapphusen, samt kundtidningen Bostadsbladet som ges ut två gånger om året och hemsidan som har drygt 5 000 unika besökare per månad.

I maj genomförde Bostadsbolaget en kundundersökning där samtliga lokal- och bostadshyresgäster fick svara på frågor om sitt boende och om bolaget. Undersökningen ligger till grund för handlingsplaner på flera olika nivåer i bolaget och alla driftkontor hade seminarier där resultatet och förbättringsåtgärder diskuterades. Bostadsbolaget fick högsta betyg av 53 procent av bostadshyresgästerna - en ökning sedan senaste mättillfället med sex procentenheter.

BOSTADSHYROR

Bolaget träffade i februari 2012 en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyreshöjningar med 2.15 procent från 1 mars 2012. Den genomsnittliga bostadshyran var 873 kr/kvm vid årets utgång. Trohetsrabatt har betalats ut till 779 hyresgäster med en boendetid på mer än tio år. Knappt 300 hyresgäster har en boendetid på 25 år eller mer hos bolaget.

Genomsnittshyror för olika företag i det geografiska närområdet.



FÖRVALTADE FASTIGHETER

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.

UPPDRAG UNDER ÅRET

Förskolan Linnean i Gamleby har fått tillfälliga lokaler.

Förskolan Arabia har rivits.

Karstorpsskolan har byggts om

till förskola och fått namnet Älvdansens förskola.

Etapp 2 av Ekbackens förskola har färdigställts.

Projektering av ombyggnad och tillbyggnad av Åbyängskolan i Gamleby har genomförts.

Fågelbärets förskola har börjat byggas om till undervisningslokaler.

Planerat underhåll

På Gymnasiet har bolaget fasadrenoverat och bytt värmesystemkomponenter samt påbörjat ett byte av fönster

Förskola Resedan har fått fjärrvärme.

Utvändiga och invändiga renoveringar av Båtsmansstugorna har påbörjats.

Fasad- och fönsterrenoveringar

har genomförts på Ellen Key-skolan

På Ankarsrums skola har tak och fasader renoverats och invändiga underhållsarbeten har genomförts.

På Hjorteds skola har utvändiga mark- och VA- arbeten slutförts.

På Karstorpsskolan som idag är Älvdansens förskola genomförde bolaget en upprustning av utemiljön och invändiga underhållsarbeten i samband med ombyggnationen.

I fastigheten "Bussen" har bolaget genomfört delbyten av ventilationssystemet och gjort yttre dagvattenkompletteringar.

Bolaget har satsat mycket på att sanera PCB i byggnader och mark vid Ludvigborgsskolan och Gymnasiet. Saneringen kommer att fortsätta under 2013.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserad vinst	44 735 955
Årets resultat	4 513 197
SUMMA	49 249 152

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

Utdelning till aktieägaren	176 400
<i>Vilket motsvarar 2,52 kr per aktie</i>	
Balansera i ny räkning	49 072 752
SUMMA	49 249 152



Annelie, ekonomi- och personaladministratör

RESULTATRÄKNING

För tiden 2012/01/01 - 2012/12/31

(Belopp i tusental kronor)

	NOT	2012	2011
NETTOOMSÄTTNING			
Hysesintäkter	2	239 527	232 532
Övriga förvaltningsintäkter	3	14 613	17 968
Ersättning från förvaltningsavtal	4	148 485	157 966
<i>Summa nettoomsättning</i>		<i>402 624</i>	<i>408 466</i>
FASTIGHETSKOSTNADER			
Driftkostnader	5,6,7	-168 246	-170 793
Underhållskostnader	8	-77 799	-85 639
Kostnader investeringsprojekt		-70 737	-70 324
Fastighetsskatt		-4 240	-4 136
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-38 082	-32 427
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-359 104</i>	<i>-363 319</i>
RÖRELSERESULTAT		43 520	45 147
Resultat från finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter		238	215
Räntebidrag		0	24
Räntekostnader		-30 062	-33 861
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 696	11 524
Förändring av periodiseringsfond			
		-4 038	-1 744
Skatt på årets resultat			
		-5 146	-4 256
ÅRETS RESULTAT		4 513	5 525

BALANSRÄKNING

Per 2012/12/31

(Belopp i tusental kronor)

TILLGÅNGAR	NOT	2012	2011
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	10	871 376	839 553
Mark	11	81 791	82 436
Markanläggningar	12	8 193	8 944
Pågående ny- och ombyggnader	13	24 259	8 767
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	0	0
Inventarier	15	6 394	6 248
Summa materiella anläggningstillgångar		992 014	945 948
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i andra företag	16	575	466
Andra långfristiga fordringar	17	2 317	2 892
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 892	3 358
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER			
Råvaror och förnödenheter		1 252	1 195
Pågående arbeten för annans räkning		756	472
<i>Summa varulager</i>		<i>2 008</i>	<i>1 667</i>
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hyses- och kundfordringar	18	5 580	19 569
Övriga kortfristiga fordringar		16 719	616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4 989	12 798
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>27 288</i>	<i>32 983</i>
Kortfristiga placeringar		2 910	2 753
Kassa och bank	20	9	5 411
Summa omsättningstillgångar		32 215	42 814
SUMMA TILLGÅNGAR		1 027 120	992 120

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2012	2011
EGET KAPITAL	21		
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		44 736	39 460
Periodens resultat		4 513	5 526
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>49 249</i>	<i>44 986</i>
SUMMA EGET KAPITAL		83 492	79 229
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond	22	18 073	14 035
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder	23	849 193	812 995
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>849 193</i>	<i>812 995</i>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		39 341	41 602
Skatteskulder		4 064	1 504
Övriga kortfristiga skulder	24	6 346	17 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	26 611	25 308
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>76 361</i>	<i>85 861</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 027 120	992 120
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter:		inga	inga
Ansvarsförbindelser: Fastigo		718	686
Brandförsäkringsvärde		Fullvärde	Fullvärde



Imre, fastighetsskötare



Pär, projektledare



Philip, fastighetsskötare



Catrin och Conny, uthyrare

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

De tillämpade redovisnings- och värderingsprinciperna överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bok-föringsnämndens allmänna råd med undantag av uppskjuten skatt enligt BFNAR 2001:1 och är oförändrade i förhållande till föregående år. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år

NOT 2 HYRESINTÄKTER	2012	2011
Bostäder	179 280	174 959
Lokaler	60 611	58 710
Övrigt	2 602	2 463
<i>Summa</i>	<i>242 492</i>	<i>236 132</i>
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-199	-628
Lokaler	-700	-883
Övrigt	-223	-206
Hysesrabatter	-1 843	-1 883
<i>Summa</i>	<i>-2 996</i>	<i>-3 600</i>
SUMMA HYRESINTÄKTER	239 527	232 532
NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		
Ersättningar	253	335
Sidointäkter	1 543	982
Kundfakturerade kostnader	125	100
Återvunna fordringar	94	121
Försäljning värme, el och vatten	763	774
Försäljning fastighetsskötsel	69	183
Försäljning byggservice	6 367	3 904
Försäljning verksamhetservice	1 736	1 856
Ersättning för försäkringsskador	847	9 483
Vinst avyttring inventarie	139	230
Vinst avyttring fastighet	2 677	0
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	14 613	17 968

NOT 4 ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL	2012	2011
Avtalad ersättning drift	59 779	57 858
Fordran/skuld drift	-3 970	-2 489
Nettoersättning drift	55 809	55 369
Avtalad ersättning underhåll	26 004	35 450
Fordran underhåll	0	0
Nettoersättning underhåll	26 004	35 450
Fakturerad ersättning investeringsprojekt	66 671	67 147
Nettoersättning investeringsprojekt	66 671	67 147
SUMMA	148 485	157 966
SUMMA FORDRAN FÖRVALTNING	-3 970	-2 489
<hr/>		
NOT 5 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer/fastighetsskötsel	-22 367	-25 505
Taxebundna kostnader	-41 188	-40 752
Uppvärmning	-34 646	-33 196
Personalkostnader	-43 094	-37 162
Övriga driftskostnader	-26 952	-34 178
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-168 246	-170 793
<hr/>		
NOT 6 PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER		
Medelantalet anställda och fördelningen män och kvinnor		
Antal anställda (=årsarbeten)	109,9	102,3
varav män	96%	90%
Antal styrelseledamöter och VD	10	10
varav män	70%	70%
Uppgift om sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro	2,5%	2,9%
- långtidssjukfrånvaro	1,3%	1,7%
- sjukfrånvaro för män	2,7%	3,2%
- sjukfrånvaro för kvinnor	0,8%	1,2%
- anställda 30-49 år	2,8%	4,6%
- anställda 50 år -	2,5%	2,2%
Löner andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	37 929	36 404
Sociala kostnader	12 933	12 050
Pensionskostnader	3 099	2 416
varav VD	334	370
<i>Summa</i>	<i>53 960</i>	<i>50 870</i>

	2012	2011
Löner m.m. fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda		
Styrelse och VD	2 128	2 342
Övriga anställda	51 833	48 528
<i>Summa</i>	<i>53 960</i>	<i>50 870</i>
<i>Avser VD: Vid uppsägning från styrelsen gäller en uppsägningstid om 18 mån</i>		
NOT 7 ERSÄTTNING TILL REVISORER		
Revision		
KPMG	90	112
Ernst & Young	115	0
Konsultation		
KPMG	18	30
PWC	30	10
Lekmannarevisorer		
- Revision	245	200
NOT 8 UNDERHÅLLSKOSTNADER		
AO Ägda fastigheter		
Underhåll	-51 339	-49 367
	-51 339	-49 367
AO Förvaltade fastigheter	-26 004	-35 450
Övrig verksamhet	-456	-822
SUMMA UNDERHÅLLSKOSTNADER	-77 799	-85 639
NOT 9 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
Planenliga avskrivningar		
Byggnader	-25 246	-24 750
Markanläggningar	-886	-849
Förbättringsutg på annans fastighet	0	0
Inventarier	-1 950	-1 828
<i>Summa planenliga avskrivningar</i>	<i>-28 082</i>	<i>-27 427</i>
Nedskrivningar		
Byggnader	-10 000	-5 000
Markanläggningar		
<i>Summa nedskrivningar</i>	<i>-10 000</i>	<i>-5 000</i>
SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	-38 082	-32 427

NOT 10	BYGGNADER	2012	2011
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 268 835	1 165 155
	Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-10 843	-10 843
	Nyanskaffningar under året	70 125	103 680
	Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning		
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-3 487	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>1 324 630</i>	<i>1 257 992</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-393 749	-364 929
	Övertagna ackumulerade avskrivningar vid fusion	0	-4 071
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 246	-24 750
	Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljn. o. uttrangeringar	430	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-418 565</i>	<i>-393 749</i>
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-24 689	-19 689
	Årets nedskrivning	-10 000	-5 000
	Återförs: Ackumulerade nedskrivningar på försäljn. o. utrang.	0	0
	<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<i>-34 689</i>	<i>-24 689</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	871 376	839 553
	TAXERINGSVÄRDE	765 104	741 826
NOT 11	MARK		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	82 436	75 359
	Nyanskaffningar under året	1	7 076
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-645	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>81 791</i>	<i>82 436</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	81 791	82 436
	TAXERINGSVÄRDE	179 079	175 854
NOT 12	MARKANLÄGGNINGAR		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 610	18 214
	Nyanskaffningar under året	135	1 397
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>19 746</i>	<i>19 610</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 792	-7 942
	Årets avskrivningar enligt plan	-886	-849
	Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-9 678</i>	<i>-8 792</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	8 193	8 944



Per-Erik, målare

NOT 13	PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER	2012	2011
	Ingående nedlagda kostnader	8 767	36 226
	Under perioden nedlagda kostnader	58 811	34 561
	Under perioden genomförda omfördelningar	-43 319	-62 021
	UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	24 259	8 767
NOT 14	FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET		
	Ingående ackumulerat 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 15	INVENTARIER		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 272	34 245
	Nyanskaffningar under året	2 096	3 476
	Försäljningar och uttrangeringar	-219	-5 449
	<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>34 149</i>	<i>32 272</i>
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 023	-29 306
	Försäljningar och uttrangeringar	219	5 110
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 950	-1 828
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-27 755</i>	<i>-26 023</i>
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	6 394	6 248
NOT 16	AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG		
	Ingående anskaffningsvärde	466	499
	Årets förändringar		
	Tillkommande värdepapper	109	
	Avgående värdepapper		-33
	UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	575	466
NOT 17	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
	Investeringsmoms	2 892	3 467
	varav kortfristig del	-575	-575
	SUMMA	2 317	2 892

NOT 18	HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR	2012	2011		
	Hyresfordringar	467	192		
	Kundfordringar	5 113	19 376		
	SUMMA	5 580	19 569		
NOT 19	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
	Förutbetalda kostnader				
	Förutbetalda försäkringspremier	475	919		
	Övriga förutbetalda kostnader	3 600	3 600		
	Upplupna intäkter				
	Övriga upplupna intäkter	914	8 280		
	SUMMA	4 989	12 798		
NOT 20	KASSA OCH BANK				
	Kassa	5	9		
	Bank, plusgiro	4	5 402		
	SUMMA	9	5 411		
NOT 21	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	44 986	79 229
	Vinstdispositon enligt beslut av bolagsstämman				
	Utdelning			-250	-250
	Årets resultat			4 513	4 513
	<i>Belopp vid årets utgång</i>	<i>7 000</i>	<i>27 243</i>	<i>49 249</i>	<i>83 492</i>
NOT 22	OBESKATTADE RESERVER				
	Periodiseringsfond tax 2008	0	2 480		
	Periodiseringsfond tax 2009	2 811	2 811		
	Periodiseringsfond tax 2010	3 821	3 821		
	Periodiseringsfond tax 2012	4 923	4 923		
	Periodiseringsfond tax 2013	6 518	0		
	SUMMA	18 073	14 035		

NOT 23	ÖVRIGA SKULDER			
	Skulder som förfaller inom	<1 år	339 677	59 349
		1-5 år	178 331	262 597
		>5 år	331 185	491 049
	SUMMA		849 193	812 995
	Skulder som förfaller till omsättning inom ett år har tidigare redovisats som kortfristig skuld. Från och med detta år redovisas hela skulden som långfristig. Föregående år har justerats efter denna princip.			
NOT 24	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		2012	2011
	Övriga kortfristiga skulder		6 346	17 447
	SUMMA		6 346	17 447
NOT 25	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER			
	Upplupna kostnader			
	Löneskuld inkl sociala avgifter		5 734	5 055
	Övriga upplupna kostnader		5 445	5 218
	Förutbetalda intäkter			
	Förutbetalda hyror och avgifter		15 427	15 035
	Övriga förutbetalda intäkter		4	0
	SUMMA		26 611	25 308



Agne, förvaltare



Lucija, cafévärdinna

KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

	2012	2011	
Resultat efter finansiella poster	13 696	11 525	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	38 082	32 427	
Reavinst som belastat resultatet	-2 816	-230	
Summa	48 962	43 722	
Utbetald inkomstskatt	-5 146	-4 256	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	43 816	39 466	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	-341	-664	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	5 695	-11 915	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-9 500	19 292	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 670	46 179	46 179

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Utbetalning för investering i fastigheter	-70 261	-108 082	
Utbetalning för investering i pågående projekt	-15 492	27 459	
Utbetalning för investering i inventarier	-2 096	-3 476	
Inbetalning från försäljning av fastigheter	6 378	0	
Inbetalning från försäljning av inventarier	140	569	
Ökning/minskning av övriga anläggningstillgångar	466	56 134	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 865	-27 396	-27 396

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalning från upptagna långfristiga lån	36 200		
Utbetalning för inlösen av långfristiga lån		-11 490	
Fusionseffekt		-1 431	
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-250	-263	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	35 950	-13 184	-13 184

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	-5 245	5 599
Likvida medel vid årets början	8 164	2 565
Likvida medel vid årets slut	2 919	8 164

UNDERSKRIFTER

Västervik den 21 februari 2013



Lars Björling, ordf (M)



Björn Holgersson (FP)



Ingegerd Karlsson, v ordf (S)



Poul Larsen (S)



Bo Andersson (M)



Ann-Katrin Kreutz (S)



Håkan Olovsson (C)



Kajsa Andersson (S)



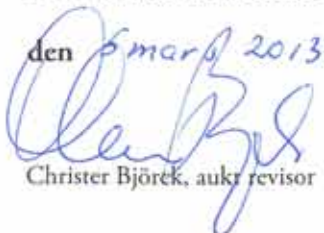
Peter Hallberg (C)



Sven-Åke Lindberg, VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits

den 6 mars 2013



Christer Björök, aukr revisor

REVISIONSBERÄTTELSE



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Västerviks Bostads AB, org.nr 556050-3095

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerviks Bostads AB för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen 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 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 ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat 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 förvaltning för Västerviks Bostads AB för 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 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 är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik den 5 mars 2013

Ernst & Young AB

Christer Björck

Auktoriserad revisor, FAR

GRANSKNINGSRAPPORT

Granskningsrapport bolag

Lekmannarevisorerna
Västerviks Bostads AB

Granskningsrapport för år 2012

Vi av fullmäktige i Västerviks kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Västerviks Bostads AB (org.nr 556050-3095).

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivits i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för 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. Vi har även fortlöpande under året tagit del av styrelsens protokoll för 2012 samt fått information av VD och styrelse om bolagets skötsel och verksamhet. Under året har fördjupad granskning genomförts gällande bisysslor och avtalstrohet. Viktigt att samma principer följs i hela kommunkoncernen.

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 därtill att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Västervik den 5 mars 2013



Gert Wollinger
lekmannarevisor



Bertil Lycke
lekmannarevisor



Waldemar Koch
lekmannarevisor



Lennart Petersson
lekmannarevisor



Sven Öberg
lekmannarevisor

NYCKELTALSSAMMANSTÄLLNING

NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET	2012	2011	2010	2009	2008
Omsättning Mkr	403	408	337	330	291
Direktavkastning inklusive räntebidrag %	8,9	8,7	6,8	7,7	9,4
OPERATIVA NYCKELTAL					
Driftkostnader, kr/m ²	451	425	443	401	395
Underhållskostnader, kr/m ²	209	201	177	197	181
Fastighetsskatt, kr /m ²	17	17	17	18	19
Summa	677	643	637	616	595
Rörelseintäkter, kr /m ²	1 026	975	891	911	909
Driftnetto, kr /m ² inkl räntebidrag	348	332	254	296	317
Hyra bostäder, kr/m ²	873	853	834	822	798
Omflyttning %	14	18	18	21	21
NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING					
Uthyrningsgrad, bostäder %	99,1	98,8	98,4	98,1	98,4
Uthyrningsgrad, lokaler %	98,8	98,5	97,8	97,5	96,3
Räntetäckningsgrad %	291,6	240,2	196,6	277,0	233,7
NYCKELTAL FÖR KAPITAL					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m ²	3 921	3 796	3 720	3 831	3 394
Soliditet %	9,50	9,03	8,51	9,14	10,17
Kassaflöde, Mkr	51,8	44,0	25,4	35,6	32,4
ÖVRIGT					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 094	3 067	3 087	3 080	2 843
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	245 189	245 240	241 993	219 919	213 037
Genomsnittlig area (BOA)	193 883	194 615	193 486	185 708	185 367

NYCKELTALSDEFINITIONER

DRIFTNETTO

Rörelseintäkter minus driftkostnader minus underhåll.

RÄNTETECKNINGSGRAD

Driftnetto dividerat med räntekostnader.

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i förhållande till fastighetens bokförda värde.

SOLIDITET

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

KASSAFLÖDE

Resultat efter finansiella poster plus avskrivningar.

UTHYRNINGSGRAD

Debiterad hyra i förhållande till bruttohyra.

Operativa nyckeltal och nyckeltal för riskbedömning avser egna fastigheter.

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGT	
Sandholmen 8	Östersjövägen 78, Långskärsgatan 4	1957	1994	
Johannesberg 2	Tre Bröders väg 1-7	1988-89		
Lilla Ringholmen, Borgö 1 -3	Johannesbergsvägen 1-13, 2-6, Lindögatan, Lysingsvägen	1949-55	1986-87	
Kornet 1, Musköten 1 m fl	Markörgatan 1-28, Skyttegatan	1968-70	1993-94	
Kolven 1	Vapengränd	1972	1993	
Skolpaviljong, Gymnasiet	Östersjövägen	2007		
Låringen 19, 24, Ludvigsb 5, 10	Midgård 1-9	1961-65	1995-99	
Låringen 19	Fredsgatan	2010		
Ludvigsborg 11	Esplanaden 20	1982		
Göken 2	Södra Gränsgatan 14	1992		
Ludvigsborg 7, 12	Esplanaden 18 A-B	1981-82		
Kompassen 9	Odengatan 4-6, Styrmansgatan 3	1953	1997	
Ankaret 3	Hallströmsgatan 6	1929		
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 Bernhards gata 1-3, Gröna Gränd 1, 3	1993		
Bryggaren 24	Vårdträdplan / Båtsmansgatan	1959	1993	
Prosten 10	V:a Kyrkogatan 16 A-D, Fabriksgatan 17	2010		
Prosten 23	Fabriksgatan 19	1958		
Tunnbindaren 5	Hospitalsgatan 9	1961		
Slipen 1	Södra Varvgatan 31, Stationsgatan 1	1939		
Kapellet 5	Nygatan 4	1929		
Långholmen 3	Strömsgatan 9	1982		
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	Rosenhillsvägen 10 / Blomstergatan 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	Tingshuset	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 Norrbackagatan 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		

1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk-	Antal	BOA	Antal2	LOA	Gar antal	BOA + LOA
		28	3	8	39	3 317			25	3 317
	46	6	26		78	5 597	1	100	18	5 697
17	86	43	12	2	160	10 259	17	1 313	13	11 572
59	101	99	34		293	21 978	5	816	104	22 794
44	8				52	2260	7	578		2 838
							1	443		443
91	236	144	29		500	31 170	18	1 321	96	32 491
		16	4		20	1 684				1 684
	17	3			20	1 171	3	267		1 438
	9	3			12	849	1	64		913
							2	1 040		1 040
5	8				13	547	1	309		856
	2			2	4	348				348
1	1		2		4	288			1	288
2	2	3			7	458				458
			4		4	440				440
	12	7	5		24	1 796	2	206	12	2 002
7	4	4	4	1	20	1 473	4	835	10	2 308
1	16	20	4		41	2 903			43	2 903
	2		3	1	6	534	3	311		845
	8	7	3	1	19	1 664				1 664
33	2				35	1 414	1	2 030		3 444
16					16	278	1	3 220		3 498
8	8	9	1	2	28	2 109	1	98	15	2 207
	4	3			7	528				528
							1	1 363		1 363
	47	18	13		78	5 349	3	1 075		6 424
	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
							2	3 466		3 466
		6			6	470				470
							15	3 934		3 934
24	73	69			166	10 207	10	93	32	10 300
3	14	15	3	1	36	2 338			5	2 338
6	6		5		17	1 159	2	66		1 225
							12	5 210	43	5 210
							8	4 735		4 735
39	12				51	1 729	9	1 135		2 864
	4	4			8	504	2	27	4	531
	1	5			6	430				430
2		1	3		6	474	5	48		522
	1	5			6	450	1	92	2	542
1	4	2			7	434				434
64					64	1 990	1	2 084		4 074

38 fastighetsbestånd

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGT
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			
Nynäs 1:196	Oskarshamnsvägen 10	1954	
Nynäs 1:195	Falsterbovägen 2	1963	
SUMMA HJORTED			
Ankarsrum 1:208	Tjadervägen 2-6	1963-68	
Ankarsrum 1:133	Axsjövägen. 2-6, Vikingvägen. 1-3	1950	1992
Ankarsrum 1:223 B	Kungsvägen 57		
Ankarsrum 1:223 A	Kungsvägen 33	1972, 1981	
Ankarsrum 1:250, 251,256	Rådjurstigen 12, Hjortstigen 1, 3, 2	1970	2000
SUMMA ANKARSRUM			
Väven 2	Prästgårdshöjden 1-11	1972	
Vattumannen 2	Trädgårdsgatan 4	1962	
Katedern 5	Bondevägen 2	1960	
Linjalen 1	Åbyhöjden 1-7	1964-67	
Väven 1	Ärnebergsgatan 8	1989	
Kardan 1	Åbyvägen 1	1989	
Vävsleden 1	Vetevägen 10	1990	
Vattumannen 3	Kyrkstigen 4	1990	
Diakonen 1	Ärnebergsgatan 4	1982	
Linnéan 7	Fasanvägen 2-6	1953-54	1990-91
Ullevi 8:10	Linnéavägen 2	1989	
Vitsippan 3	Tjustvägen 22 B	1990	
Laxen 19	Hagnäsvägen 21	1959	
SUMMA GAMLEBY			
Överum 2:69, 11:8, 2:77	Bruksgatan 11, 13, Prästgårdsgatan 1, 5	1955-1967	
Överum 1:8 övertogs 28 december			
Överum 1:9	Prästgårdsgatan 3	1929	
SUMMA ÖVERUM			
Hasselö 3:8	Hagaslätt, Hasselö		
Ed 10:9	Rävkullegatan 2	1968	
SUMMA EDSBRUK			
SUMMA			
TOTALT I DRIFT			

OBEBYGGDA FASTIGHETER

Homman 1	Laxgatan 2
Låringen 25 (del av)	
Ankarsrum 1:128	Tjustvägen 2, Ankarsrum
Ankarsrum 1:160, 1:161	Axhultsvägen 1 A-B, Ankarsrum
Ankarsrum 1:96, 1:134	Tjustvägen 11-17
Ankarsrum 1:211	Tjadervägen 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

FASTIGHETER TAGNA UR DRIFT

Överum 1:271	Vallongatan 9
--------------	---------------

1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk-	Antal	BOA	Antal2	LOA	Gar antal	BOA + LOA
51	137	167	33		388	26 045	25	2 268	40	28 313
	24	24			48	3 312				3 312
							2	1 140	1	1 140
492	925	711	195	18	2 341	150 819	170	40 055	464	19 0874
14	7				21	857	1	1 170		2 027
30					30	724	1	2 000		2 724
44	7	0	0	0	51	1 581	2	3 170	0	4 751
14	18	8	2		42	2 477	2	55	21	2 532
	20				20	1 140	10	131		1 271
	8	8			16	1 144				1 144
25					25	1 047	2	1 118	11	2 165
	10	12			22	1 646	1	15		1 661
39	56	28	2		125	7 454	15	1 319	32	8 773
14	64	48	14		140	9 784	12	72	58	9 856
8	2				10	370	1	38		408
8	14	6	2		30	1 767	9	1 068		2 835
57	77	47	9		190	11 520	19	424	29	11 944
	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	1 110				1 110
15	21	15			51	3 084	3	119	12	3 203
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
41					41	781	1	2 020		2 801
143	220	116	25	0	504	30 144	51	4 299	99	34 443
10	26	11			47	2 705	6	1 063		3 768
		2			2	215				215
10	26	13	0	0	49	2 920	6	1 063	0	3 983
24					24	819	1	1 400		2 219
24	0	0	0	0	24	819	1	1 400	0	2 219
752	1 234	868	222	18	3 094	193 737	245	51 306	595	245 043
752	1 234	868	222	18	3 094	193 737	245	51 306	595	245 043



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