

ÅRSREDOVISNING 2011



ALLT UTHYRT

2011 var ett riktigt bra år för Bostadsbolaget. Inte nog med att bolaget 40-årsjubilerade – dessutom slog vi uthyrningsrekord. Trots att befolkningen i kommunen minskar genom både födelseunderskott och flyttnettunderskott så lyckades vi för första gången i vår historia, hyra ut alla lägenheter över en längre tid. Det är en fantastisk bedrift av personalen som visar på engagemang och klokt agerande av dem alla.

BOSTADSBOLAGET GJORDE STORA investeringar under året jämfört med föregående år. På fastigheten Prosten färdigställde vi 18 nya lägenheter och vi köpte Centrumgården för att bygga om fastigheten till bostäder. Vi byggde också om och till det gamla Tingshuset som sedan togs i bruk som kommunhus i början av året. Till detta kommer att vi på uppdrag genomförde och planerade investeringar på framför allt kommunens skolor.

Företaget har uppnått en betydande resultatförbättring under 2011. Vi har också ökat underhållet eftersom årets sista månader var varmare än normalt och vi därför kunde genomföra yttre underhåll i större omfattning än vi brukar under vintern.

FRAMTID

Kommunens befolkning förväntas minska både genom födelseunderskott och flyttnettunderskott, till exempel kommer fler ungdomar att söka sig till studier på annan ort. Lågkonjunkturen medför att sysselsättningen i kommunen kommer att minska de närmaste åren. Detta syns i byggbranschen, en verksamhet som varit stark i Västervik de senaste åren men som nu är på nedgång. Dessa negativa faktorer vägs i någon mån upp av kommunens intention att hålla sysselsättningen inom byggbranschen uppe genom ett planerat investeringsprogram för skolverksamheten, äldreboenden och värmekraftverk. Positivt är också att de kommande årens stora pensionsavgångar ger ett rekryteringsbehov som kan förväntas medföra en ökad inflyttning till kommunen. Klart är att befolkningsminskningen i kommunen och den rådande lågkonjunkturen har betydelse för Bostadsbolagets planering eftersom dessa faktorer påverkar behovet av bostäder.

Vi förväntar oss en stagnation, och i vissa områden till och med en minskning, i efterfrågan på bostäder. Ändå talar allt för att hyresrätter i centrala lägen fortfarande kommer att efterfrågas. Det här behovet möter vi i dagsläget med att bygga bostäder i Centrumgården och planera för ett trygghetsboende med 28 lägenheter på Rosavilla.

Bostadsbolaget har en konkurrensfördel genom hög standard, god tillgänglighet och mycket väl underhållna lägenheter. Trots att våra lägenheter håller hög boendestandard kan vi hålla en låg prisutveckling och våra hyresgäster uppskattar det sociala och tekniska engagemang vi lägger ner för att skapa ett riktigt bra boende.



Sven-Åke Lindberg, VD Västerviks Bostads AB



INNEHÅLL

02	LEDARE	18	BALANSRÄKNING
04	ÅRET I KORTHET	20	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER
06	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	27	KASSAFLÖDESANALYS
08	VÅR VERKSAMHET	28	REVISIONSBERÄTTELSE
10	ÄGDA FASTIGHETER	30	GRANSKNINGSRAPPORT
14	FÖRVALTADE FASTIGHETER	31	NYCKELTAL-SAMMANSTÄLLNING
17	RESULTATRÄKNING	32	FASTIGHETSBESTÄND

ÅRET I KORTHET

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

- Under årets sista kvartal var för första gången i Bostadsbolagets historia samtliga bostadslägenheter uthyrda.
- Bostadsbolaget fyllde 40 år och firade med en utställning på Västerviks museum, en jubileumsbok och en fest i Stadsparken för allmänheten.
- Bostadsbolagets dotterbolag Kvälinge Fastighets AB fusionerades in i bolaget.
- Bostadsbolaget köpte Centrumgården i centrala Västervik och planerar att bygga om den till lägenheter.
- Västerviks första trygghetsboende initierades, Bostadsbolaget planerar att bygga det på Rosavilla.

KORT OM BOSTADSBOLAGET

Bostadsbolaget är ett helägt dotterbolag till Västerviks Kommuns Förvaltnings AB. Bolaget äger 3 067 bostadslägenheter och 245 lokaler. Bolaget har också ett uppdrag att förvalta fastigheter för kommunen och för TjustFastigheter AB.

Bolaget har 102 anställda med ett brett spektrum av arbetsuppgifter. De anställda har kompetens inom bland annat fastighetsskötsel, hantverk, förvaltning, ekonomi, marknadsföring, arkitektur, energi och upphandling.

Under 2011 uppgick omsättningen till 408 466 kkr och vinsten till 5 525 kkr.



98.8

BOSTADSBOLAGET UTHYRNINGSGRAD





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Västerviks Bostads AB, org. nr 556050-3095, får härmed avge nedanstående berättelse över 2011 års verksamhet.

ÄGARE

Bolaget ägs av Västerviks Kommuns Förvaltnings AB, org. nr 556528-1416. Västerviks Kommuns Förvaltnings AB utser ombud som har att företräda ägaren vid bolagsstämman.

BOLAGETS STYRELSE OCH LEDNING

Styrelsen väljs i sin helhet av kommunfullmäktige. Bolaget har också två personalrepresentanter med i styrelsen. Sven- Åke Lindberg har varit bolagets VD under verksamhetsåret.

Organisationstillhörighet

Bolaget är anslutet till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), en intresseorganisation för kommunägda bostadsföretag. Arbetsgivarorganisation är Fastigo (Fastighetsbranschens arbets-givarorganisation).

AFFÄRSIDÉ VI SKALL ERBJUDA TRYGGT OCH ATTRAKTIVT BOENDE, LOKALER OCH SAMHÄLLSSERVICE MED HÖG KVALITET I VÄSTERVIKS KOMMUN.

VISION I VÅR TILLVÄXTKOMMUN ÄR BOSTADSBOLAGET DET NATURLIGA VALET FÖR BOENDE OCH VERKSAMHETSUTÖVARE.

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*



VÅR VERKSAMHET

Bostadsbolaget är uppdelat i två affärsområden – ägda fastigheter och förvaltade fastigheter. Affärsområde ägda fastigheter består av 3067 lägenheter och 245 lokaler. Det andra affärsområdet, förvaltade fastigheter består av förvaltning av Tjustfastigheter AB:s fastigheter och kommunens fastigheter. Huvuddelen av de förvaltade fastigheterna är skolor och förskolor.

DRIFT

Avdelningen Drift är indelad i tre geografiska områden med en ansvarig förvaltare för varje område. Områdena i sin tur är indelade i driftlag med fastighetsskötare som är placerade på kontor ute i hela kommunens bostadsområden. Fastighetsskötarna ansvarar för fastigheternas yttre och inre skötsel liksom reparationer och teknisk tillsyn. Fastighetsskötarna är bolagets ansikte utåt, de har stort ansvar för relationerna med våra hyresgäster och spelar stor roll för trivselen i våra bostadsområden. Driftavdelningen svarar också för vår fastighetsjour.

TEKNIK

Bostadsbolaget har en jämförelsevis stor teknisk avdelning med kompetens inom allt från projektledning och arkitektur till energi, upphandling och fukt. Teknikavdelningen genomför externa investeringsprojekt för de fastigheter vi förvaltar och interna uppdrag för de fastigheter vi äger. Avdelningen svarar också för planerat underhåll av de fastigheter vi äger och förvaltar samt fungerar som stöd till driftlagen i drifttekniska frågor.

BYGGSERVICE

Avdelningen Byggservice anlitas för serviceuppdrag, underhåll och investeringar i både ägda och förvaltade fastigheter. Här finns snickare, målare, VVS:are, elektriker och golvläggare. Till Byggservice hör också vår verkstad som servar kommunens fordon och maskiner.

MARKNAD OCH EKONOMI

Avdelningen ansvarar för ekonomi, it-support, marknadsanalyser, marknadsföring, intern och extern information, kundaktiviteter, uthyrning, hyresjuridik, störningar, och personaladministration. Till avdelningen hör vår Bobutik- en kundvänlig verksamhet som effektivt hyr ut lägenheter.

ORGANISATORISKT ÄR VÅR VERKSAMHET UPPDELAD I FYRA AVDELNINGAR; DRIFT, TEKNIK, BYGGSERVICE OCH MARKNAD- OCH EKONOMIAVDELNING MED TOTALT 102 ANSTÄLLDA.



DRIFT



TEKNIK



BYGG-
SERVICE



MARKNAD
& EKONOMI

ÄGDA FASTIGHETER

UTHYRNING AV BOSTÄDER

För första gången i Bostadsbolagets historia har vi under senare delen av 2011 haft samtliga bostadslägenheter uthyrda. Det innebär att det från september inte har funnits en enda vakant lägenhet vare sig i Västervik, Gamleby, Ankarsrum eller Överum. Fortfarande är det så att många lägenheter byter hyresgäst under ett år. Under 2011 har 500 lägenheter sagts upp och lagts ut för uthyrning på vår hemsida. Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor. Under våren 2011 färdigställdes nyproduktionen Prosten då det andra och tredje huset stod färdigt för inflyttning.

FÖR FÖRSTA GÅNGEN I BOSTADSBOLAGETS HISTORIA HAR VI UNDER SENARE DELEN AV 2011 HAFT SAMTLIGA BOSTADSLÄGENHETER UTHYRDA.

UTHYRNING AV LOKALER

Bostadsbolagets kommersiella lokaler finns i huvudsak i de centrala delarna av Västervik. Bryggaren är en av de större fastigheterna och den inrymmer teater, konferenslokaler, bibliotek, kontor och butiker. Vi har under året samverkat med andra fastighetsägare, kommunen och Västerviks Handel för att undersöka möjligheten att utveckla Spötorget och de lokaler som ligger runt torget. Syftet med det arbetet är att göra stadskärnan mer attraktiv och trivsamt för Västerviks invånare och för besökare till vår stad.

AKTIVITETER

2011 firade Bostadsbolaget 40-årsjubileum. Det firade vi med en utställning på Västerviks museum från april till september. Utställningen visade bland annat olika boendemiljöer från 1970-talet och framåt. En mängd fotografier från vårt fastighetsbestånd fanns också att beskåda. Och vi gav ut en jubileumsbok som skänktes till våra hyresgäster. Pompa och stå blev det en lördag i maj. Tillsammans med Västerviks kommun, som också firade 40 år, bjöd vi Västerviksborna på kalas i Stadsparken.

POMPA OCH STÅT BLEV DET EN LÖRDAG I MAJ. TILLSAMMANS MED VÄSTERVIKS KOMMUN, SOM OCKSÅ FIRADE 40 ÅR, BJÖD VI VÄSTERVIKSBORNA PÅ KALAS I STADSPARKEN.

KUNDAKTIVITETER

För andra året i rad medverkade Bostadsbolaget vid *Swedish Floorball Open*, Sveriges största innebandyturnering utomhus. Personal från Bostadsbolagets fanns på plats och vårt tält var välbesökt av glada barn som ville få chans att vinna vår fina lådbil som vi lottade ut efter ett lådbilsrace som gick förbi Spötorget.

Vi bjöd, som vi brukar, hyresgäster i våra bostadsområden på festligheter som *Kul på gården*, med marknad och korvgrillning och *Terranovadagen*, där bandet *Lifvens underhåll*.

Vi deltog i aktiviteter som *Galet Gott* och *Seniordagen*. Våra hyresgäster bjöds på bandy och speedway. Vi uppvaktade dem som bott i våra lägenheter längre än 50 år. Och vi önskade våra hyresgäster god jul med en blomma.



40-ÅRS JUBILEUM



FLOTTANS MÄN



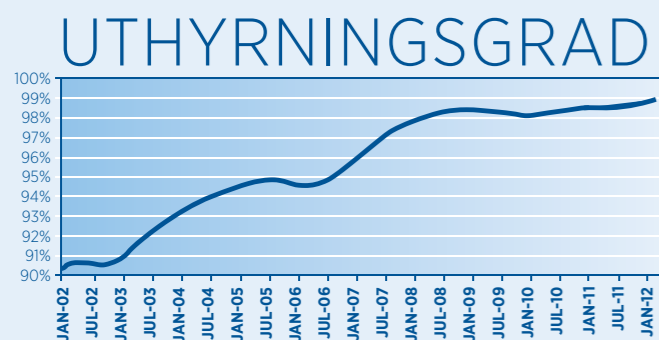
TJUSTMUFFINS



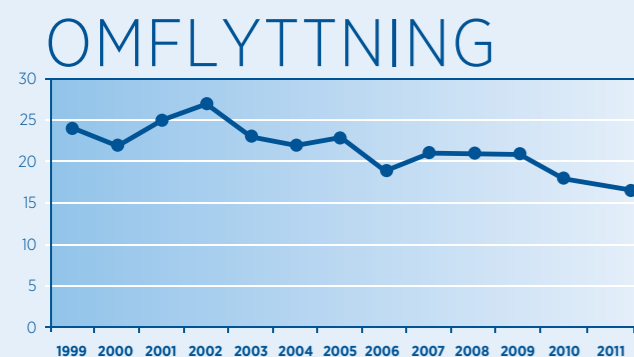
ÅNGREVSGATAN

UTHYRNING

Uthyrningsgraden under 2011 har på årsbasis ökat från 98,4 procent i januari till 98,8 procent i december. Uthyrningsgraden mäter verklig intäkt i förhållande till mesta möjliga intäkt. Det är inte möjligt att få en hundra procentig intäkt eftersom vi ger trohetsrabatt till hyresgäster som bott hos oss länge.



Av den totala omflyttningen under året, 500 stycken, utgjordes 19 procent av interna byten. Det betyder att 410 nya kunder flyttade in i någon av bolagets lägenheter. Den totala omflyttningen motsvarar 17,5 procent av bolagets bestånd, se diagram.



Från och med 2011-03-01 höjdes bostadshyrorna med 1,55 procent. Den genomsnittliga bostadshyran var 853 kr/kvm vid årets utgång. Vi har betalat trohetsrabatt till 756 hyresgäster med en boendetid på mer än 10 år. Knappt 300 av våra hyresgäster har bott hos oss 25 år eller mer. Diagrammet nedan visar genomsnittshyror för olika företag i det geografiska närområdet.

**FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÄNDET**

Under hösten köpte Bostadsbolaget Centrumgården i centrala Västerвик (Långholmen 3), ett hus som fungerat som fritidsgård under många år. Bolagets plan är att bygga om huset till lägenheter med spektakulär utsikt över havet. Kvarteret Prosten blev klart under våren och i april flyttade hyresgästerna in i de 18 nya lägenheterna.

FINANSPOLICY

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

HYRESGÄSTSTYRT UNDERHÅLL OCH STANDARDVAL

Bostadsbolaget tillämpar modellen Hyresgäststyrt underhåll. Det innebär att hyresgästen kan avstå från planerat underhåll som målning och tapetsering och istället få en månatlig rabatt på hyran. Vill hyresgästen däremot byta upp sig från de standardalternativ som Bostadsbolaget erbjuder har hon möjlighet att mot en avgift välja en högre standard.

UNDER ÅRET HAR FÖLJANDE UPPDRAG UTFÖRTS

OM- OCH TILLBYGGNADER

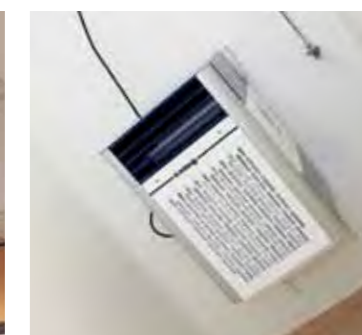
- Tillbyggnad av restaurangen på Vapengränd.
- Ombyggnad av det särskilda boendet på Nynäsgården.
- Ombyggnad av Åbyhöjden 2 med bland annat nya hissar och balkonger.

UNDERHÅLL

- Förbättring av brandskyddet på Bryggaren
- Uppgradering av styr- och reglersystemet på Residenset
- Asfalteringsarbeten på Sundsgården och Nynäsgården
- Myndighetsrelaterade hissbesiktningar och påföljande åtgärder
- Påbörjat stambyte på Markörgatan.
- Byte av fjärrvärmecentraler inklusive styr- och övervakningssystem på Midgård
- Byte av frånluftsfläktar på Viborgsgatan
- Renovering av fasader och byte av fönster på Sturegatan
- Asfaltering och byte av avloppsledningar på Örngatan
- Byte av vitvaror på Kalkstigen
- Renovering av badrummen på Tjädervägen
- Åtgärder i krypgrunder på Hjortstigen
- Ombyggnad av ventilation på Kungsvägen
- Byte av undercentral på Fasanvägen
- Byte av tegeltak på Hagnäsgården
- Renovering av altan och tak på Konsum i Överum
- Löpande lägenhetsunderhåll



KARSTORP



MARKÖRGATAN



ÅBYHÖJDEN

FÖRVALTADE FASTIGHETER

Bostadsbolaget har ett avtal med TjustFastigheter AB att svara för dess administrativa, ekonomiska och tekniska förvaltning. Uppdraget innebär att Bostadsbolaget, inom ramen för avtalad ersättning, tar ansvar för såväl det kortsiktiga ekonomiska och tekniska resultatet av förvaltningen som för den långsiktiga värdeutvecklingen av Tjustfastigheters fastighetsbestånd som bolaget 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.

UNDER ÅRET HAR FÖLJANDE UPPDRAG UTFÖRTS

OM- OCH TILLBYGGNADER

- Ombyggnad av Hjorteds skola
- Ombyggnad av Karstorpsskolan
- Ombyggnad av Fågelbärets skola
- Ombyggnad av Ludvigsborgsskolan
- Rivning av förskolan Arabia
- Uppförande av tillbyggnad på Åbyängsskolan
- Uppförande av tillbyggnad på Fågelbärets skola
- Flytt av och renovering av tillbyggnad på förskolan Linnean
- Flytt av tillbyggnad till Marieborgsskolan
- Ekbacken etapp två påbörjad
- Anpassning av många skolkök - från mottagningskök till tillagningskök

UNDERHÅLL

- Byte av tak och vattenskadade väggar på Skogshagaskolan
- Sanering av PCB på Ludvigsborgsskolan
- Sanering av PCB på Gymnasiet
- Byte av fönster på Gymnasiet
- Installering av fjärrvärme och byte av invändiga ytskikt på Kvännarens skola
- Utvändigt underhållsarbete på Båtmansstugorna
- Nya dagvattenledningar på Bussen
- Omläggning av yttertak och asfalteringsarbeten på Ellen Key-skolan
- Byte av brandlarm på Gymnasiet
- Byte av yttertak och fasadrenovering på Toboskolan
- Reparationer av tak, fasader och entré på Ankarsrums skola

- Asfalteringsarbeten på Blackstads skola
- Byte av yttertak och vattenservis, asfalteringsarbeten och ändringar av dräneringsledningar på Hjorteds skola
- Målningsarbeten utvändigt på Edsbruks skola
- Målningsarbeten utvändigt på Loftahammars skola
- Upprustning av utemiljön på Fågelbärets skola
- Byte av delsystem i ventilationsanläggningarna på förskolan Linden, förvaltningsbyggnaden Bussen, Gunnebo skola, Karstorpsskolan och Gymnasiet
- Byte av fjärrvärmecentral på förskolan Resedan
- Byte av yttertak på bygdegården Odenskans
- Byte av yttertak m.m. på fd Turistbyrån

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	40 890 793
Fusionseffekt	-1 430 532
Årets resultat	5 525 593
Summa.....	44 985 854

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

Utdelning till aktieägaren	249 900
<i>Vilket motsvarar 3,57 kr per aktie</i>	
Balansera i ny räkning	44 735 954
Summa.....	44 985 854

BOSTADSBOLAGET HAR
ETT AVTAL MED TJUST-
FASTIGHETER AB ATT SVARA
FÖR DESS ADMINISTRATIVA,
EKONOMISKA OCH TEKNISKA
FÖRVALTNING.



BÅTMANSSTUGORNA FÅGELBÄRET



UDVIGSBORG



EKBACKEN



RESULTAT 2011

RESULTATRÄKNING

FÖR TIDEN 2011/01/01 – 2011/12/31
(BELOPP I TUSENTAL KRONOR)

	NOT	KONCERN		MODERBOLAG
		2010	2011	2010
NETTOOMSÄTTNING				
Hysesintäkter	2	208 792	232 532	201 551
Övriga förvaltningsintäkter	3	10 974	17 968	9 552
Ersättning från förvaltningsavtal	4	117 051	157 966	121 918
<i>Summa nettoomsättning</i>		<i>336 817</i>	<i>408 466</i>	<i>333 022</i>
FASTIGHETSKOSTNADER				
Driftskostnader	5,6,7	-171 552	-170 793	-171 492
Underhållskostnader	8	-65 606	-85 639	-65 606
Kostnader investeringsprojekt		-39 238	-70 324	-39 239
Fastighetsskatt		-4 123	-4 136	-3 978
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-24 704	-32 427	-23 697
<i>Summa fastighetskostnader</i>		<i>-305 223</i>	<i>-363 319</i>	<i>-304 012</i>
RÖRELSERESULTAT		31 594	45 147	29 010
Resultat från finansiella anläggningstillgångar				
Övriga ränteintäkter		123	215	1 622
Räntebidrag		280	24	280
Räntekostnader		-31 292	-33 861	-31 291
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		705	11 525	-379
Förändring av periodiseringsfond		0	-1 744	269
Latent skatt		0	0	371
Skatt på årets resultat		-83	-4 256	-154
ÅRETS RESULTAT		622	5 525	107

BALANSRÄKNING

PER 2011/12/31

NOT				
	1	KONCERN	MODERBOLAG	
TILLGÅNGAR		2010	2011	2010
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Byggnader	10	812 098	839 553	769 694
Mark	11	79 685	82 436	75 359
Markanläggningar	12	8 397	8 944	8 397
Pågående ny- och ombyggnader	13	36 226	8 767	36 226
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	0	0	0
Inventarier	15	4 939	6 248	4 939
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>941 346</i>	<i>945 948</i>	<i>894 616</i>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Andelar i koncernföretag	16	0	0	16 376
Aktier och andelar i andra företag	17	499	466	499
Fordring hos koncernföretag		0	0	39 150
Andra långfristiga fordringar	18	3 467	2 892	3 467
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3966</i>	<i>3 358</i>	<i>59 492</i>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
VARULAGER				
Råvaror och förnödenheter		960	1 195	960
Pågående arbeten för annans räkning		42	472	42
<i>Summa varulager</i>		<i>1 003</i>	<i>1 667</i>	<i>1 003</i>
KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Hyses- och kundfordringar	19	10 990	19 569	10 921
Fordringar hos koncernföretag		0	0	1 239
Övriga kortfristiga fordringar		1 401	616	3 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5 355	12 798	5 306
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>17 747</i>	<i>32 983</i>	<i>21 068</i>
Kortfristiga placeringar		2 526	2 753	2 526
Kassa och bank	21	9 015	5 411	39
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>30 291</i>	<i>42 814</i>	<i>24 636</i>
SUMMA TILLGÅNGAR		975 602	992 120	978 744

NOT				
	1	KONCERN	MODERBOLAG	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		2010	2011	2010
EGET KAPITAL	22			
BUNDET EGET KAPITAL				
Aktiekapital		7 000	7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		36 301	27 243	27 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>43 301</i>	<i>34 243</i>	<i>34 243</i>
FRITT EGET KAPITAL				
Balanserat resultat		39 100	39 460	41 047
Periodens resultat		622	5 525	107
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>39 721</i>	<i>44 986</i>	<i>41 154</i>
SUMMA EGET KAPITAL		83 023	79 229	75 397
OBESKATTADE RESERVER				
Periodiseringsfond	23	0	14 035	12 291
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Övriga skulder	24	415 540	753 646	415 540
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>415 540</i>	<i>753 646</i>	<i>415 540</i>
KORTFRISTIGA SKULDER				
Leverantörsskulder		46 108	41 602	46 108
Skatteskulder		1 044	1 504	0
Övriga kortfristiga skulder	25	411 906	76 795	411 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	17 982	25 308	17 501
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>477 039</i>	<i>145 210</i>	<i>475 514</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		975 602	992 120	978 744
POSTER INOM LINJEN				
Ställda panter:		inga	inga	inga
Ansvarsförbindelser: Fastigo		599	686	599
Brandförsäkringsvärde		Fullvärde	Fullvärde	Fullvärde

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av redovisning av uppskjuten skatt enligt BFAR 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 belopp varmed de beräknas inflyta.

Dotterbolaget Kvälinge Fastighets AB har fusionerats under året och därmed finns det inga koncernsiffror för 2011

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader – 50 år

Markanläggningar – 20 år

Inventarier – 5 år

	KONCERN		MODERBOLAG	
NOT 2 HYRESINTÄKTER	2010	2011	2010	2011
Bostäder	171 392	174 959	164 126	
Lokaler	52 391	58 710	52 335	
Övrigt	2 420	2 463	2 405	
<i>Summa</i>	<i>226 203</i>	<i>236 132</i>	<i>218 866</i>	
AVGÅR OUTHYRDA OBJEKT				
Avgår outhyrda objekt:				
Bostäder	-1 850	-924	-1 764	
Lokaler	-1 132	-883	-1 131	
Övrigt	-210	-206	-203	
Hyresrabatter	-14 219	-1 587	-14 216	
<i>Summa</i>	<i>-17 411</i>	<i>-3 600</i>	<i>-17 314</i>	
SUMMA HYRESINTÄKTER	208 792	232 532	201 551	
NOT 3 ÖVR. FÖRVALTNINGSINTÄKTER				
Ersättningar	318	335	318	
Sidointäkter	499	982	499	
Kundfakturerade kostnader	110	100	99	
Återvunna fordringar	73	121	73	
Försäljning värme, el och vatten	1 016	774	1 016	
Försäljning fastighetsskötsel	81	183	81	
Försäljning byggservice	3 309	3 904	3 309	
Försäljning verksamhetsservice	1 758	1 856	1 758	
Ersättning för försäkringsskador	2 399	9 483	2 399	
Vinst avyttring inventarie	2	230	2	
Vinst avyttring fastighet	1 410	0	0	
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	10 974	17 968	9 552	

	KONCERN		MODERBOLAG	
NOT 4 ERSÄTTNING FRÅN FÖRVALTNINGSAVTAL	2010	2011	2010	2011
Avtalad ersättning drift	56 173	57 858	56 173	
Fordran/skuld drift	1 000	-2 489	1 000	
Nettoersättning drift	57 173	55 369	57 173	
Avtalad ersättning underhåll	21 662	35 450	21 662	
Fordran underhåll	0	0	0	
Nettoersättning underhåll	21 662	35 450	21 662	
Fakturerad ersättning investeringsprojekt	38 215	67 147	38 215	
Nettoersättning kommunen investeringsprojekt	38 215	67 147	38 215	
Erh ersättning övrig verksamhet	0	0	4 867	
Nettoersättning övrig verksamhet	0	0	4 867	
SUMMA	117 051	157 966	121 918	
SUMMA FORDRAN/SKULD FÖRVALTNING	1000	-2 489	1000	
NOT 5 DRIFTSKOSTNADER				
Reparationer/fastighetsskötsel	-27 342	-25 505	-27 342	
Taxebundna kostnader	-43 445	-40 752	-43 445	
Uppvärmning	-38 664	-33 196	-38 664	
Personalkostnader	-37 563	-37 162	-37 563	
Övriga driftskostnader	-24 537	-34 178	-24 478	
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	-171 550	-170 793	-171 492	
NOT 6 PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER				
Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor				
Antal anställda (=årsarbeten)	102,2	102,3	102,2	
varav män	89%	90%	89%	
Antal styrelseledamöter och VD	8	10	8	
varav män	75%	70%	75%	
UPPGIFT OM SJUKFRÅNVARO				
Total sjukfrånvaro	1,8%	2,9%	1,8%	
- långtidssjukfrånvaro	0,4%	1,7%	0,4%	
- sjukfrånvaro för män	1,9%	3,2%	1,9%	
- sjukfrånvaro för kvinnor	0,9%	1,2%	0,9%	
- anställda 30-49 år	3,0%	4,6%	3,0%	
- anställda 50 år -	1,3%	2,2%	1,3%	

	KONCERN	MODERBOLAG	
	2010	2011	2010
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER			
Löner och andra ersättningar	34 148	36 404	34 148
Sociala kostnader	11 263	12 050	11 263
Pensionskostnader	2 198	2 416	2 198
varav VD	301	370	301
<i>Summa</i>	<i>47 609</i>	<i>50 870</i>	<i>47 609</i>
LÖNER M.M. FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA			
Styrelse och VD	1 934	2 342	1 934
Övriga anställda	45 675	48 528	45 675
<i>Summa</i>	<i>47 609</i>	<i>50 870</i>	<i>47 609</i>
<i>Avser VD: Vid uppsägning från styrelsen gäller en uppsägningstid om 12 mån</i>			
NOT 7 ERSÄTTNING TILL REVISORER			
- Revision KPMG	131	112	131
- Konsultation KPMG PWC	11	30 10	11
Lekmannarevisorer - Revision	222	200	222
NOT 8 UNDERHÅLLSKOSTNADER			
AO Ägda bostäder Underhåll	-42 938	-49 367	-42 938
	-42 938	-49 367	-42 938
AO Förvaltade fastigheter Övrig verksamhet	-21 662	-35 450	-21 662
	-1 006	-822	-1 006
SUMMA UNDERHÅLLSKOSTNADER	-65 606	-85 639	-65 606

	KONCERN	MODERBOLAG	
	2010	2011	2010
NOT 9 AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR			
Planenliga avskrivningar			
Byggnader	-22 475	-24 750	-21 468
Markanläggningar	-768	-849	-768
Förbättringsutg på annans fasitghet	0	0	0
Inventarier	-1 462	-1 828	-1 462
<i>Summa planenliga avskrivningar</i>	<i>-24 704</i>	<i>-27 427</i>	<i>-23 697</i>
Nedskrivningar			
Byggnader	0	-5 000	0
Markanläggningar	0	0	0
<i>Summa nedskrivningar</i>	<i>0</i>	<i>-5 000</i>	<i>0</i>
S:A AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	-24 704	-32 427	-23 697
NOT 10 BYGGNADER			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 125 781	1 165 155	1 074 705
Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-8 124	-10 843	-8 124
Nyanskaffningar under året	90 471	103 680	90 450
Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	-2 718	0	-2 718
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-4 620	0	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>1 200 789</i>	<i>1 257 992</i>	<i>1 154 312</i>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-346 920	-364 929	-343 461
Övertagna ackumulerade avskrivningar vid fusion	0	-4 071	0
Årets avskrivningar enligt plan	-22 475	-24 750	-21 468
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och uttrangeringar	392	0	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>-369 002</i>	<i>-393 749</i>	<i>-364 929</i>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-19 689	-19 689	-19 689
Årets nedskrivning	0	-5 000	0
Återförs: Ackumulerade nedskrivningar på försäljning och uttrangeringar	0	0	0
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<i>-19 689</i>	<i>-24 689</i>	<i>-19 689</i>
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	812 098	839 553	769 694
TAXERINGSVÄRDE	738 419	741 826	709 389
NOT 11 MARK			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 576	75 359	75 305
Nyanskaffningar under året	54	7 076	54
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-944	0	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>79 685</i>	<i>82 436</i>	<i>75 359</i>
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	79 685	82 436	75 359
TAXERINGSVÄRDE	175 563	175 854	168 773

	KONCERN	MODERBOLAG	
NOT 12	2010	2011	2010
MARKANLÄGGNINGAR			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 879	18 214	16 879
Nyanskaffningar under året	1 335	1 397	1 335
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 214	19 610	18 214
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 174	-7 942	-7 174
Årets avskrivningar enligt plan	-768	-849	-768
Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och uttrangerade tillgångar	0	0	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-7 942	-8 792	-7 942
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875	-1 875
Årets nedskrivningar	0	0	0
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	-1 875	-1 875	-1 875
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	8 397	8 944	8 397
NOT 13 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER			
Ingående nedlagda kostnader	21 122	36 226	21 122
Under perioden nedlagda kostnader	113 870	34 561	113 870
Under perioden genomförda omfördelningar	-98 765	-62 021	-98 765
UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	36 226	8 767	36 226
NOT 14 FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET			
Ingående ack anskaffningsvärde	1 452	1 452	1 452
Nyanskaffningar under året	0	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	1 452	1 452	1 452
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 452	-1 452	-1 452
Årets avskrivningar enligt plan	0	0	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-1 452	-1 452	-1 452
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	0	0	0
NOT 15 INVENTARIER			
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 555	34 245	31 555
Nyanskaffningar under året	2 762	3 476	2 762
Försäljningar och uttrangeringar	-71	-5 449	-71
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 245	32 272	34 245
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 916	-29 306	-27 916
Försäljningar och uttrangeringar	71	5 110	71
Årets avskrivningar enligt plan	-1 462	-1 828	-1 462
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-29 306	-26 023	-29 306
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	4 939	6 248	4 939

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Kvällinge Fastighets AB, 556705-2609 har fusionerats 2011-12-22. Kvällinge Fastighets AB:s del av nettoomsättning utgör 6 507 kkr och del av rörelseresultatet utgör 1 506 kkr vid fusionstidpunkten. Kvällinge Fastighets AB:s balansräkning vid fusionen:

Anläggningstillgångar	31 290
Omsättningstillgångar	15 498

SUMMA TILLGÅNGAR 46 788

Eget kapital	400
Långfristiga skulder	39 850
Kortfristiga skulder	6 538

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 46 788

	KONCERN	MODERBOLAG	
NOT 17	2010	2011	2010
AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG			
Ingående anskaffningsvärde	658	499	658
Årets förändringar			
Avgående värdepapper	-159	-33	-159
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	499	466	499
NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR			
Investeringsmoms	4 043	3 467	4 043
varav kortfristig del	-575	-575	-575
SUMMA	3 467	2 892	3 467
NOT 19 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR			
Hyresfordringar	236	192	167
Kundfordringar	10 754	19 376	10 754
SUMMA	10 990	19 569	10 921
NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER			
Förutbetalda kostnader:			
Förutbetalda försäkringspremier	817	919	768
Övriga förutbetalda kostnader	170	3 600	170
Upplupna intäkter:			
Övriga upplupna intäkter	4 369	8 280	4 369
SUMMA	5 355	12 798	5 306
NOT 21 KASSA OCH BANK			
Kassa	34	9	34
Bank, plusgiro	8 980	5 402	4
SUMMA	9 015	5 411	39

NOT 22 FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET**KONCERN**

Kvällinge Fastighets AB, 556705-2609, har fusionerats under 2011.

MODERBOLAG

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	7 000	27 243	41 154	75 397
Fusionseffekt			-1 431	-1 431
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman				
Utdelning			-263	-263
Årets resultat			5 525	5 525
Belopp vid årets utgång	7 000	27 243	44 986	79 229

KONCERN**MODERBOLAG**

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER	2010	2011	2010
Periodiseringfond tax 2007		0	3 179
Periodiseringfond tax 2008		2 480	2 480
Periodiseringfond tax 2009		2 811	2 811
Periodiseringfond tax 2010		3 821	3 821
Periodiseringfond tax 2012		4 923	0
SUMMA		14 035	12 291

NOT 24 ÖVRIGA SKULDER

Skulder som förfaller inom:	1-5 år	402 349	262 597	402 349
	>5 år	13 192	491 049	13 192

SUMMA **415 540** **753 646** **415 540**

Principen för fördelningen mellan korta och långa skulder har förändrats. Tidigare gjordes en fördelning baserat på räntebindningen. Fr.o.m. 2011-01-01 baseras fördelningen på kapitalbindningstiden. Jämförelsetalen har korrigerats för den nya uppdelningen.

NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	2 961	17 447	2 961
Skuld till koncernkonto	408 945	59 349	408 945

SUMMA **411 906** **76 795** **411 906**

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna kostnader:			
Löneskuld inkl sociala avgifter	4 516	5 055	4 516
Övriga upplupna kostnader	2 111	5 218	2 111

Förutbetalda intäkter:

Förutbetalda hyror och avgifter	11 354	15 035	10 874
---------------------------------	--------	--------	--------

SUMMA **17 981** **25 308** **17 501**

KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERN		MODERBOLAG	
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2010	2011	2010	2010
Resultat efter finansiella poster	705	11 525	-379	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	24 704	32 427	23 697	
Reavinst som belastat resultatet	-1 410	-230	0	
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	0	0	0	
	23 999	43 722	23 318	
Utbetald inkomstskatt	-83	-4 256	-154	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	23 916	39 466	23 164	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	3 064	-664	3 064	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	10 858	-11 915	7 376	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelseskulder	-28 613	-330 304	-27 439	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 225	9 225	-303 417	6 165
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Utbetalning för investering i fastigheter	-89 142	-108 082	-89 120	
Utbetalning för investering i pågående projekt	-15 104	27 459	-15 104	
Utbetalning för investering i inventarier	-2 762	-3 476	-2 762	
Inbetalning från försäljning av fastigheter	6 583	0	0	
Inbetalning från försäljning av inventarier	0	569	0	
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	764	56 134	764	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 661	-99 661	-27 396	-106 222
Finansieringsverksamheten				
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	99 282	338 106	99 282	
Erhållna koncernbidrag	0	0	1 410	
Fusionseffekt	0	-1 431	0	
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-287	-263	-287	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	98 995	98 995	336 412	100 405
Årets kassaflöde	8 559	8 559	5 599	348
Likvida medel vid årets början	2 982	2 982	2 565	2 217
Likvida medel vid årets slut	11 541	11 541	8 164	2 565

Västervik den 9 mars 2012



Lars Björling, ordf (M)




Björn Holgersson (FP)



Ingegerd Karlsson, v ordf (S)



Paul Larsen (S)



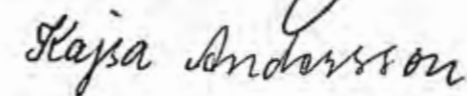
Bo Andersson (M)



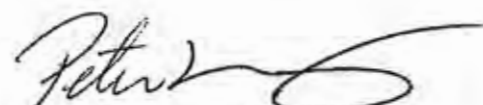
Ann-Katrin Kreutz (S)



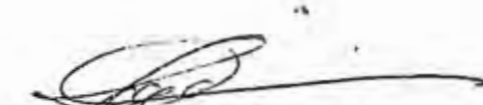
Håkan Olovsson (C)



Kajsa Andersson (S)



Peter Hallberg (C)



Sven-Åke Lindberg, VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits

den 5/4 2012



Erik Rollborn, auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Västerviks Bostads AB för år 2011. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 2 - 35.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 företaget 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västerviks Bostads AB för år 2011.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Västervik den 5 april 2012



Erik Rollborn
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport bolag

Lekmannarevisorerna
Västerviks Bostads AB

Granskningsrapport för år 2011

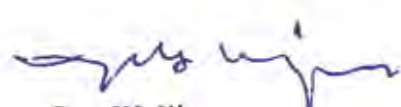
Vi av fullmäktige i Västerviks kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Västerviks Bostads AB (org.nr 556050-3095).

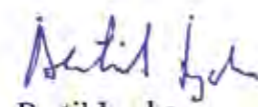
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivits i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

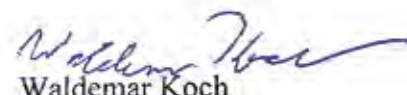
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet. Vi har även fortlöpande under året tagit del av styrelsens protokoll för 2011 samt fått information av VD och styrelse om bolagets skötsel och verksamhet. Uppdraget 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 därtill att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

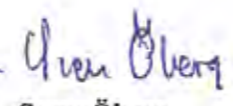
Västervik den 4/4-12


Gert Wollinger
lekmannarevisor


Bertil Lycke
lekmannarevisor


Waldemar Koch
lekmannarevisor


Lennart Petersson
lekmannarevisor


Sven Öberg
lekmannarevisor

NYCKELTALSAMMANSTÄLLNING

NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET	2011	2010	2009	2008	2007
Omsättning Mkr	408	337	330	291	298
Direktavkastning %	8,7	6,8	7,7	9,4	8,3
OPERATIVA NYCKELTAL					
Driftskostnader, kr/m ²	425	443	401	395	380
Underhållskostnader, kr/m ²	201	177	197	181	149
Fastighetsskatt, kr/m ²	17	17	18	19	15
Summa	643	637	616	595	544
Rörelseintäkter, kr/m ²	975	891	911	909	817
Driftnetto, kr/m ²	332	254	296	317	278
Hyra bostäder, kr/m ²	853	834	822	798	780
Omflyttning %	17,5	18,4	21,5	21,3	21,2
NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING					
Uthyrningsgrad, bostäder %	98,8	98,4	98,1	98,4	97,8
Uthyrningsgrad, lokaler %	98,5	97,8	97,5	96,3	96,3
Räntetäckningsgrad %	240,2	196,6	277,0	233,7	218,7
NYCKELTAL FÖR KAPITAL					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m ²	3 796	3 720	3 831	3 394	3 363
Soliditet %	9,03	8,51	9,14	10,17	9,10
Kassaflöde, Mkr	44,0	25,4	35,6	32,4	31,7
ÖVRIGT					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 067	3 087	3 080	2 843	2 863
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	245 240	241 993	219 919	213 037	216 778
Genomsnittlig area (BOA)	194 615	193 486	185 708	185 367	186 743

NYCKELTALSDEFINITIONER

DRIFTNETTO

Rörelseintäkter - driftkostnader - underhåll.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftnetto inkl räntekostnader.

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

SOLIDITET

Eget kapital + 73,7 % 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.

FASTIGHETSBESTÅND

PER 2011/12/31

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGGN-ÅR	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	GAR ANTAL	BOA + LOA
VÄSTERVIK														
Sandholmen 8	Östersjöv 78, Långskärsög 4	1957	1994			28	3	8	39	3317			25	3 317
Johannesberg 2	Tre Bröders väg 1-7	1988-89			46	6	26		78	5 597	1	100	18	5 697
Lilla Ringholmen, Borgö 1-3	Joh.bergsv 1-13,2-6, Lindög, Lysingsv.	1949-55	1986-87	17	86	43	12	2	160	10 259	17	1 430	13	11 689
Kornet 1, Musköten 1 m. fl.	Markög. 1-28, Skytteg.	1968-70	1993-94	59	100	99	35		293	22 059	5	816	104	22 875
Kolven 1	Vapengränd	1972	1993	43	9				52	2 260	7	591		2 851
Skolpaviljong, Gymnasiet	Östersjövägen	2007									1	443		443
Låringen 19, 24. Ludvigsb 5, 10	Midgård 1-9	1961-65	1995-99	91	236	144	30		501	31 170	18	1 188	96	32 358
Låringen 19	Fredsgatan	2010				16	4		20	1 684				1 684
Ludvigsborg 11	Esplanaden 20	1982			15	3			18	1 171	3	267		1 438
Göken 2	Södra Grängsgatan 14	1992			9	3			12	849	1	64		913
Ludvigsborg 7. 12	Esplanaden 18 A-B	1981-82									2	1 040		1 040
Kompassen 9	Odengatan 4-6, Styrmansgatan 3	1953	1997	5	8				13	547	1	309		856
Ankaret 3	Hallströmsgatan 6	1929			2			2	4	348				348
Templet 4	Sturegatan 4	1 929		1	1		2		4	288			1	288
Motorn 9	Sturegatan 5	1929		2	2	3			7	458				458
Propellern 19	Cederflychtsgatan 3	2008					4		4	440				440
Smugglaren 3	Strandvägen 1 B	1987			12	7	5		24	1 796	2	206	12	2 002
Trakteraren 18	Kvarngatan 7-13	1960	1994	7	4	4	4	1	20	1 473	4	835	10	2 308
Gasten 5	Gösta Bernh.g. 1-3, Gr. Gränd 1, 3	1993				16	20	4	40	2 903			43	2 903
Bryggaren 24	Vårdträdsplan/Båtsmansgatan	1959	1993		2		3	1	6	534	3	311		845
Bryggaren 23	Spötorget	1963	1997-2001								12	5 241	43	5 241
Prosten 10	V:a kyrkogatan 16 A-D, Fabriksgatan 17	2010			8	8	3	1	20	1 751				1 751
Prosten 23	Fabriksgatan 19	1958		33	2				35	1 414	1	2 030		3 444
Tunnbindaren 5	Hospitalsgatan 9	1961		16					16	278	1	3 220		3 498
Slipen 1	Södra Varvsgatan 31, Stationsgatan 1	1939		8	8	9	1	2	28	2 109	1	98	15	2 207
Långholmen 3	Strömsgatan 9	1982									1	1 363		1 363
Tjuren 2	Allen 13-25	1981-82			47	18	13		78	5 349	3	1 075		6 424
Tjuren 14	Fridsborgsgatan 36-46	1990			6				6	348				348
Tjuren 15	Fridsborgsgatan 48	1990			4				4	288	1	93		381
Renen 4	Folkparksvägen 16	1987			4				4	256				256
Renen 5	Folkparksvägen 18	1987			2		2		4	328				328
Oxen 42	Rosenhillsv. 10/Blomsterg. 7	1986			2		2		4	328				328
Ringblomman 7	Fabriksgatan 24	1992			4				4	264	1	77		341
Lien 21	Ekbacksgatan 28-30	1990		1	4				5	334	1	93		427
Lien 3, 4, 7	Arabievägen 3, 9, 11	1942-46	1971-73	17	4				21	717	1	105		822
Syrenen 1	Tingshuset	2010									2	3 466		3 466
Vidjan 19	Kristinebergsgatan 20	1957									15	1 125		1 125
Vallmon 31-32	Viborgsgatan 5-29. 2-24	1972		21	70	67			158	9 796	10	93	32	9 889
Vallmon 47	S:ta Gertruds väg, Nedre Norrbackag. 2	1956	1988	3	14	15	3	1	36	2 338			5	2 338
Vallmon 7	Nedre Norrbackagatan 1	1978		5	6		5		16	1 114	2	66		1 180
Vallmon 10	Nedre Norrtullsgatan 4	1939			3	2	1		6	458			3	458
Topasen 1	Königsmarksgatan 20	1964		28	12				40	1 699	9	1 181		2 880
Mimer 4	Stora Trädgårdsgatan 37B	1998		64					64	1 990	1	2 084		4 074
Nätet 1, 144, 145 + 128	Långrevsgatan 1-73, 2-44	1972-75	1993-96	51	137	162	33		383	25 670	25	2 633	40	28 303
Isräfflan 2	Jurastigen 1	1991									2	1 140	1	1 140
Residenset 26	Kvarngatan 8-10	1992									8	4 735		4 735
Klyvaren 6	S:a Järnvägsgatan 19		1940	1	3	3			7	420				420
Kapellet 5	Nygatan 4	1929			4	3			7	528				528
Rosen 9	Allén 20	1929				6			6	470				470
Grenadjären 21	S:t Trädgårdsgatan 43	1952			4	4			8	504	2	27	4	531
Bärnstenen 11	Örngatan 20	1929			1	5			6	430				430
Bärnstenen 10	Örngatan 18	1929		2		1	3		6	474	5	79		553
Bärnstenen 9	Örngatan 16	1929			1	5			6	450	1	92	2	542
Agaten 10	Örngatan 12	1929		1	4	2			7	434				434
Kalkalgen 1	Kalkstigen 1-19	1992			24	24			48	3 312				3 312
SUMMA VÄSTERVIK				476	926	710	198	18	2 328	151 004	170	37 716	467	188 720

