BOSTADS BOLAGET

Årsredovisning 2009

VD HAR ORDET

2009 förändringens år!

Flera strategiska förändringar har genomförts under 2009. Bostadsbolaget har sålts till kommunens helägda Västerviks Kommuns Förvaltnings AB och ingår från årsskiftet 2009/2010 tillsammans med de tekniska bolagen och Gamleby Fastighets AB (under namnändring till TjustFastigheter AB) i kommunkoncernen. Bostadsbolaget ingår från årsskiftet 2009/2010 i en koncern tillsammans med de tekniska bolagen och Gamleby Fastighets AB (under namnändring till TjustFastigheter AB). Syftet är att, utveckla och effektivisera lokalförsörjningen för de egna verksamheterna, främja bostadsförsörjning och infrastruktur till gagn för medborgarna och öka kommunens attraktivitet.

År 2009 har präglats av lågkonjunktur och Västervik har en stigande arbetslöshet. Konjunkturen har betydande påverkan på bostadsefterfrågan. Ändå är uthyrningsgraden kvar på en hög nivå. Från toppnivån i fjol har den minskat med 0,3% till 98,1%. Det är främst i ytterområdena som vakanserna har ökat. Bostadsbolagets image med väl underhållna lägenheter, hög tillgänglighet, kunnig och engagerad personal är anledningen till det goda resultatet.

FASTIGHETSFÖRÄNDRINGAR

Nyproduktion har också påbörjats under verksamhetsåret. Centralt i Västervik i området Kaptensgården byggs 20 radhus, energisnåla och med hög kvalitet. Ett nyproducerat hus köptes i september 2009. Arbetet med byggande av 16 lägenheter i kvarteret Prosten har också påbörjats under året. Sammantaget kommer 40 lägenheter att vara färdigställda 2010.

Bostadsbolaget köpte merparten av kommunens äldreomsorgsfastigheter den 1 december 2009.

EKONOMI

Trots ökade energipriser och en hög underhållsnivå är driftsresultatet i nivå med 2008. Det gynnsamma ränteläget gör att bolaget kan visa ett bra resultat för 2009.

FRAMTIDEN

Sverige är inne i en lågkonjunktur, som grundar sig i den finansiella krisen.

Bedömningen är att orten har klarat lågkonjunkturen bra så här långt. Handelsetableringar, landstingets ombyggnad av Västervik Sjukhus, kommunens byggande av nya förskolor samt våra egna byggnationer av nytt kommunhus och två nya bostadsområden, Kaptensgården och Prosten, håller uppe den lokala konjunkturen just nu. Risken för den nära framtiden är att Västervik får en konjunkturförsvagning. Befolkningsminskningen fortsätter och antal hushåll minskar. Den totala sysselsättningen minskar. Konkurrensen på bostadsmarknaden hårdnar och ett visst bostadsöverskott kommer att uppstå. Främst i ytterområdena, fast även i vissa områden i Västervik stad.

På lite längre sikt så kommer generationsskiftet på arbetsmarknaden att leda till ökande sysselsättning och ökande inflyttning. Bostadsbolaget med sina hyresrätter är betydelsefulla för orten och attraktiva för de inflyttande. I ett stigande ränteläge på sikt så kommer hyresrätten att bli än mer konkurrensmässig på bostadsmarknaden. På längre sikt är

bedömningen att Västervik har en ökande efterfrågan på hyresrätter.

För kommunen och kommunkoncernen är det betydelsefullt att utveckla boendeformer som kommer att efterfrågas när andelen äldre i befolkningen ökar. Att med lägenheter i Bostadsbolagets bestånd skapa attraktiva trygghetsbostäder kommer att vara en mycket viktig förutsättning för kommunens utveckling ekonomiskt och socialt.

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

Sven-Åke Lindberg, VD Västerviks Bostads AB

INNEHÅLL ÅRSREDOVISNING 2009:

VD har ordet	2-3
Förvaltningsberättelse	5-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Tilläggsupplysningar och noter	16-22
Kassaflödesanalys	23
Revisionsberättelse	25
Granskningsrapport	26
Nyckeltalssammanställning	27
Fastighetsbestånd	28-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Västerviks Bostads AB, org nr 556050-3095, får härmed avge nedanstående berättelse över 2009 års verksamhet.

ÄGARE

Bolaget ägdes fram till 31 december helt av Västerviks kommun. Den 31 december överläts samtliga aktier i bolaget till Västerviks Kommuns Förvaltning AB, org nr 556528-1416. Västerviks Kommuns Förvaltning AB utser ombud, som har att företräda ägaren vid bolagsstämman.

BOLAGETS STYRELSE M.M.

Styrelsen väljs i sin helhet av kommunfullmäktige i Västerviks kommun. Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

LEDAMÖTER

- Lars Björling (M), ordf
- Ingegerd Karlsson (S), v ordf
- Bo Andersson (M)
- Peter Hallberg (VDM)
- Annkatrin Kreutz (S)
- Poul Larsen (S)
- Håkan Olovsson (C)

SUPPLEANTER

- Åke Elgstrand (M)
- Åsa Bertilsson (S)
- Leif Aringstam (M)
- Veronika Sandström (FP)
- Hans Söderberg (S)
- Sven-Erik Gustafsson (V)
- Jens Jensen (KD)

PERSONALREPRESENTANTER I STYRELSEN

Jonas Ålstam och Tomas Sundell har varit personalrepresentanter i styrelsen.

BOLAGETS LEDNING

Verkställande direktör har varit Sven-Åke Lindberg.

ORGANISATIONSTILLHÖRIGHET

Bolaget är anslutet till SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), som är en intresseorganisation för kommunägda bostadsföretag.

Arbetsgivarorganisation är Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).

VERKSAMHETSÅRET 2009

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

Vi skall erbjuda tryggt boende, lokaler och samhällsservice med hög kvalitet i Västerviks kommun.

ORGANISATION

Bostadsbolaget är uppdelat i två affärsområden – Ägda fastigheter och Förvaltade fastigheter. Det ena av våra affärsområden, Ägda fastigheter, består av 3 080 lägenheter och 236 lokaler inklusive Kvällinge Fastighets AB. Det andra affärsområdet, Förvaltade fastigheter, består av förvaltning av kommunens fastigheter. Huvuddelen är fastigheter för skola och barnomsorg. Kommunen överlät den 1 december 2009 större delen av sina fastigheter till Gamleby Fastighets AB och Västerviks Bostads AB förvaltar dessa fastigheter även fortsättningsvis.

Kvällinge Fastighets AB som är ett helägt dotterbolag äger 10 fastigheter i Västervik. Förvaltning av dessa fastigheter utförs av Västerviks Bostads AB inom affärsområdet ägda fastigheter.

Rent organisatoriskt är vår verksamhet uppdelad i fyra avdelningar: Drift, Teknik, Byggservice och Marknad/Ekonomi.

DRIFT

Avdelningen Drift är indelad i två distrikt som leds av två förvaltare. Fastighetsskötarna är indelade i driftlag. Fastighetsskötarna ansvarar för yttre och inre skötsel, reparationer och teknisk tillsyn. De svarar även för kundvård och kundrelationer, liksom relationer med övriga intressenter i bostadsområden och kommunens fastigheter. Driftavdelningen ansvarar också för fastighetsjour.

TEKNIK

Teknikavdelningen sköter och genomför externa investeringsprojekt för förvaltade fastigheter samt interna uppdrag för ägda fastigheter. Avdelningen svarar även för planerat underhåll för både ägda och förvaltade fastigheter. Upphandling av årsavtal för fastighetsunderhåll är ett annat ansvarsområde och avdelningen stödjer även driftlagen i driftstekniska frågor.

BYGGSERVICE

Byggservice anlitas vid serviceuppdrag, underhåll och vissa investeringar i både våra ägda och förvaltade fastigheter. De har kompetens inom områdena snickeri, måleri, VVS, el och golvläggning.

MARKNAD/EKONOMI

Marknad/ekonomi ansvarar för marknadsanalys, marknadsföring, kundaktiviteter, uthyrning, hyresjuridik, störningar, ekonomi, personaladministration samt företagsgemensam kundtjänst. IT-support till övriga avdelningar är en annan uppgift som avdelningen handhar.

FÖRVALTNINGSORTER

För ägda fastigheter är våra förvaltningsorter Västervik, Gamleby, Ankarsrum och Överum. För förvaltade fastigheter tillkommer alla orter i kommunen där det finns fastigheter för skola, barnomsorg och äldreboende.

ÄGDA FASTIGHETER

MARKNADSAKTIVITETER

UTHYRNING

Trots en under 2009 rådande lågkonjunktur har vi lyckats bibehålla en bra uthyrningsgrad.

I Västerviks centralort har efterfrågan motsvarat utbudet och därmed har vi haft så gott som allt uthyrt under året.

På de övriga orterna, Överum, Gamleby och Ankarsrum har det tidvis funnits ett mindre överskott på lägenheter.

Vi arbetar strategiskt med att marknadsföra Västerviks kommun och Bostadsbolaget genom att medverka i olika aktiviteter och projekt där vi framför allt vänder oss till människor som inte bor i Västerviks kommun idag.

Eftersom vi erbjuder förtur till lägenhet hos Bostadsbolaget för de som fått arbete i Västerviks kommun och behöver bostad medverkar vi till att öka inflyttningen till kommunen.

Under 2009 har vi arbetat med våra två nya bostadsområden. Det är Kaptensgården där vi bygger 20 lägenheter i radhus. Treor och fyror med hög standard ska stå inflyttningsklara till den 1 augusti 2010. Intresset för dessa lägenheter var stort och alla lägenheter blev uthyrda till och med innan första spadtaget sattes i backen.

Det andra projektet är Prosten där vi bygger om två huskroppar samt bygger ett helt nytt hus.

Totalt 16 lägenheter kommer det att bli som är centralt belägna, alldeles intill Sankta Gertruds kyrka. Dessa lägenheter kommer att vara inflyttningsklara under hösten 2010.

Under 2009 köpte vi en jordbruksfastighet på ön Hasselö. Där planerar vi för ett tjugotal bostäder för permanent boende i en genuin skärgårdsmiljö. Hasselö är ett unikt byggprojekt där vi samarbetar med Västerviks kommun, intresseföreningar, de boende på ön samt fokusgrupper för att skapa ett attraktivt boende i fantastiska Tjust skärgård.

Bostadsbolaget är en viktig aktör för att erbjuda ett brett utbud av attraktiva bostäder i hela Västerviks kommun.

DIGITALT TV-UTBUD

Under hösten var det äntligen dags att introducera digital-TV till Bostadsbolagets hyresgäster. Först ut är hyresgästerna i Västervik stad men planer finns på att erbjuda digitalt tv-utbud i hela beståndet. Kvaliteten på både ljud och bild blir avsevärt bättre med den nya tekniken. Våra hyresgäster får ett stort antal kanaler att välja på som ingår i hyran.

KUNDAKTIVITETER

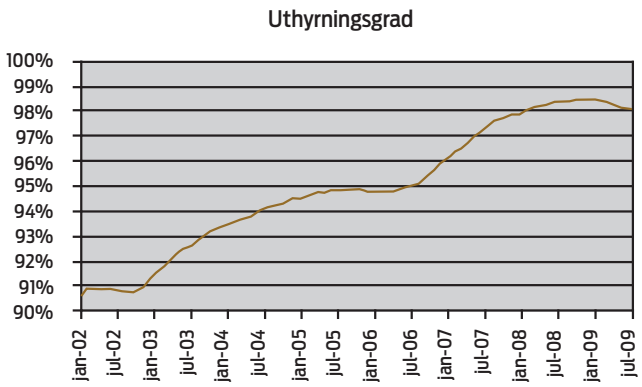
I år har vi haft fokus på mindre arrangemang i våra bostadsområden.

Det är uppskattade inslag där våra hyresgäster har möjlighet att ta upp frågor och funderingar som gäller boendet och bostadsområdet.

Utöver arrangemang som Eknö-dagen och Speedway-fest genomförde vi den traditionella Terranova-dagen i början av september. I år var det ”Burken” med ensemble som stod för underhållningen och det var ett mycket omtyckt inslag av både gammal som ung.

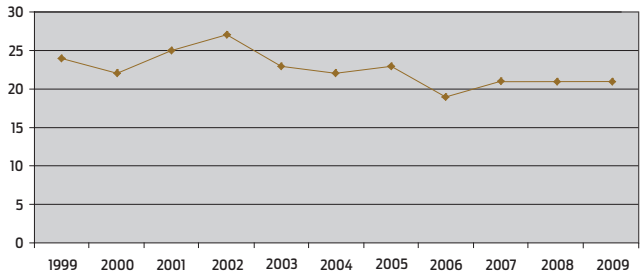
UTHYRNING

Uthyrningsgraden under 2009 har på årsbasis minskat från 98,4 % i januari till 98,1 % i december. Uthyrningsgraden mäter verklig intäkt i förhållande till mesta möjliga intäkt.



Av den totala omflyttningen 2009, 663 byten, utgörs 18% av interna byten. Under 2009 flyttade 447 nya kunder in i någon av bolagets lägenheter.

Den externa omflyttningen i år är 21%, se diagram.



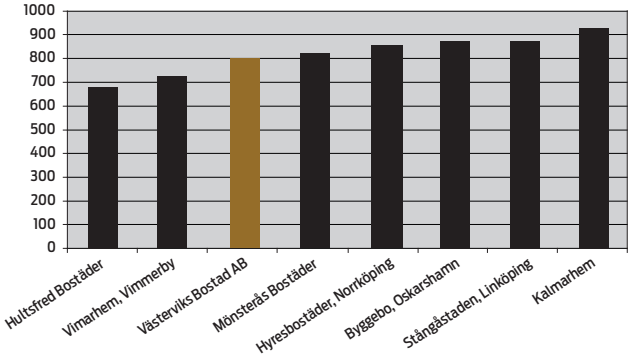
BOSTADSHYROR

Fr o m 2009-03-01 höjdes bostadshyrorna med 2,65%. Den genomsnittliga bostadshyran var 822 kr/kvm vid årets utgång.

Trohetsrabatt till 739 hyresgäster med en boendetid på mer än 10 år har betalats ut.

SUNDSGÅRDEN

Diagrammet nedan visar genomsnittshyror för olika företag i det geografiska närområdet.



FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅND

I januari 2009 såldes Ankarsrum 1:127, Almvägen 3 i Ankarsrum till Carebo Ankarsrum AB. 1 juli övertog vi två fastigheter på Vallongatan i Överum av kommunen. Den ena fastigheten är bebyggd med ett äldre hus. I juli förvärvade vi en jordbruksfastighet på Hasselö. En mindre nybyggd hyresfastighet, Propellern 19, på Cederflychtsgatan 3 i Västervik köptes den 1 september.

Den 1 december köpte vi sju äldreboenden av kommunen. Det är Annagården, Gertrudsgården och Tjustgården i Västervik, Sundsgården och Nynäsgården i Hjorted, Hagnäsgården i Gamleby samt Edshöjden i Edsbruk.

OM- OCH TILLBYGGNAD AV BOSTÄDER

Ombyggnaden av de befintliga husen i Prosten 10 kunde efter år av planering påbörjas under senare delen av året. Inflyttning är planerad till november 2010.

På Kungsvägen 33 i Ankarsrum har ombyggnad till särskilt boende slutförts. Ett demensboende och lokaler för den öppna verksamheten inom äldreomsorgen har byggts i anslutning till de ombyggda lägenheterna.

Ett nytt sopsystem, Molok, har införts på områdena Markörgatan och Långrevsgatan i Västervik.

På fastigheten Trakteraren 18 på Kvarngatan och Slipen 1 på Södra Varvsgatan har fasadrenovering och tillbyggnad av nya balkonger slutförts.

Inom kvarteret Låringen 19 har ett nytt radhusområde, Kaptensgården, innefattande 20 lägenheter påbörjats. Inflyttning ska ske under sommaren 2010.

OM- OCH TILLBYGGNAD AV LOKALER

Om- och tillbyggnad av Syrenen 1 (Tingshuset) till nytt kommunhus påbörjades under året och inflyttning ska ske 1 december 2010.

På Vidjan 19, Materialgården, har tilläggsisolering och fönsterbyte skett.

UNDERHÅLL BOSTÄDER

Större underhållsinsatser som genomförts under året:

- Stamrenovering av Viborgsgatan har fortsatt. Arbetet genomförs av vår byggservicegrupp
- Fönsterbyte och fasadmålning har utförts på Slipen 1.
- I samband med ombyggnation till demensboende på Kungsvägen i Ankarsrum har erforderligt underhåll utförts.
- På område Midgård har PCB-sanering, byte av ventilation och undercentraler genomförts.
- Takunderhåll har utförts på flera fastigheter.

HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL

(HLU) innebär att hyresgästen efter 13 års intervall kan välja att avstå från planerat lägenhetsunderhåll avseende målning och tapetsering, för att istället få rabatt på hyran.

STANDARDVAL

Standardval innebär att hyresgästen kan höja standarden i sin lägenhet mot en månatlig avgift. En högre standard kan väljas bland annat på vitvaror, tvättpelare och inglasade balkonger.

FINANSPOLICY

För Västerviks kommunkoncern tillämpas en finanspolicy som innebär att upphandling av krediter för hela koncernen förs i kommunens namn och att de i koncernen ingående enheterna lånar av kommunen. Respektive enhet har kvar ansvaret för sitt resultat efter finansnettot.

FÖRVALTADE FASTIGHETER

FÖRVALTNINGSUPPDRAG

VÄSTERVIKS KOMMUN

Bolaget har haft ett avtal med kommunen att svara för den administrativa, ekonomiska och tekniska förvaltningen av kommunens fastigheter. Uppdraget innebär att bolaget, inom ramen för avtalad ersättning, tar ansvar för såväl det kortsiktiga tekniska och ekonomiska resultatet av förvaltningen, som för den långsiktiga värdeutvecklingen av fastighetsbeståndet som bolaget kan påverka genom sina förvaltningsmässiga åtgärder. Avtalet innebär också att bolaget åtar sig att förbereda och genomföra ny-, till- eller ombyggnad efter särskild beställning av kommunen. I samband med att kommunen överlät större delen av sina fastigheter till Gamleby Fastighets AB den 1 december 2009 blev den nye fastighetsägaren en ny avtalspart. Förvaltningsuppdraget består därefter dels av förvaltning av Gamleby Fastighets AB:s fastigheter och dels av förvaltning av kommunens kvarvarande fastigheter.

Under året har följande uppdrag utförts:

- Ombyggnaden av utemiljön på Gymnasiet, huvudsak innergård och entré har slutförts. En upprustning av IT-infrastruktur pågår på Gymnasiet.
- Tillbyggnad av Åby herrgårds samlingssal har slutförts.
- Förskolan Björken revs och en ny mer ändamålsenlig förskola har uppförts under året.
- Karstorpsskolan hus C och D har anpassats till verksamheten. En ny entrébyggnad har uppförts.
- Ett mottagningskök har färdigställts i förskolan Kräftan.
- Nybyggnad av en förskola, Ekbacken, har påbörjats under året. Inflyttning ska ske till terminsstarten hösten 2010.
- Övervåningen på fd Toboskolan byggs om till nytt tingsställe med inflyttning mars 2010.
- Fasad och fönster har renoverats på Rådhuset.

UNDERHÅLL FÖRVALTADE FASTIGHETER

- Ventilation har åtgärdats på Ellen Keyskolan, Lidhemsskolan, Överums skola, Odensvi skola och Tallen.
- Utvändig fasad- och fönstermålning har utförts på Kvennarskolan, Karstorpskolan, Marieborgsskolan, Gunnebo skola, Fågelbäret, Tallens förskola, Skogshagaskolan och gymnastikhallen på Edsbruks skola.
- Takbyte har skett på Torpaskolan, Karstorpskolan och delar av Erneborgs servicehus.
- Utbyte av kokgrytor har skett i Åbyskolans kök. I Blackstad skola har byte av entréparti samt målning utförts. Pannbyte har utförts på Loftahammars skola.
- En mängd oplanerade underhållsinsatser har genomförts under året tillika mycket rensningar av kanalsystem.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	35 597 389
Årets resultat	4 697 734
Summa	40 295 123

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

Utdelning till aktieägaren	287 000
Vilket motsvarar 4,10 kr per aktie	
Balansera i ny räkning	40 008 123
Summa	40 295 123

RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN 2009-01-01 – 2009-12-31

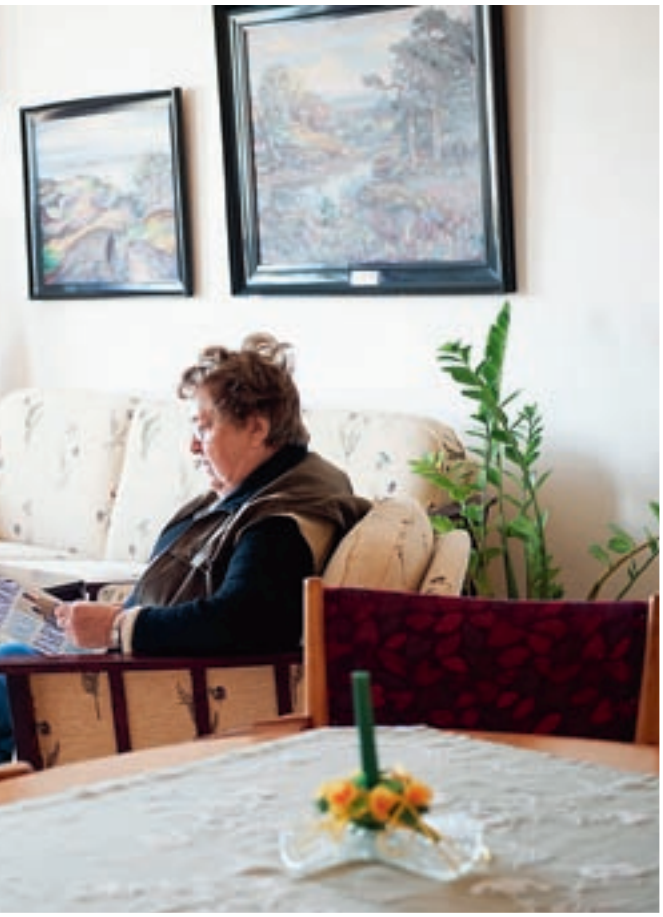
(Belopp i tusental kronor)

		KONCERN		MODERBOLAG	
NETTOOMSÄTTNING	**NOT**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
Hyresintäkter	2	194 220	186 962	186 945	179 878
Övriga förvaltningsintäkter	3	10 242	10 943	10 233	10 934
Ersättning från förvaltningsavtal	4	125 798	93 241	130 722	97 827
Summa nettoomsättning		330 260	291 146	327 899	288 639
FASTIGHETSKOSTNADER					
Driftkostnader	5, 6, 7	-148 690	-146 878	-148 607	-146 859
Underhållskostnader	8	-57 373	-50 670	-57 373	-50 670
Kommunens investeringsprojekt		-61 788	-28 878	-61 788	-28 878
Fastighetsskatt/Rot-avdrag		-3 889	-4 079	-3 750	-3 945
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-25 249	-23 365	-24 227	-22 352
Summa fastighetskostnader		-296 988	-253 870	-295 745	-252 704
RÖRELSERESULTAT		**33 271**	**37 275**	**32 154**	**35 935**
Resultat från finansiella anläggningstillgångar					
Övriga ränteintäkter		164	260	1 605	1 924
Räntebidrag		415	465	415	465
Räntekostnader		-23 530	-28 930	-23 528	-28 927
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**10 320**	**9 070**	**10 646**	**9 396**
Förändring av periodiseringsfond		0	0	-2 932	-2 811
Skatt på årets resultat		-3 625	-3 149	-3 016	-2 361
ÅRETS RESULTAT		**6 696**	**5 921**	**4 698**	**4 223**

BALANSRÄKNING 2009-12-31

		KONCERN		MODERBOLAG	
TILLGÅNGAR	**NOT**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Byggnader	10	751 049	646 369	703 431	597 760
Mark	11	80 576	68 094	75 305	62 823
Markanläggningar	12	7 830	8 578	7 830	8 578
Pågående ny- och ombyggnader	13	21 122	9 080	21 122	9 080
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	0	0	0	0
Inventarier	15	3 639	4 038	3 639	4 038
Summa materiella anläggningstillgångar		864 215	736 159	811 327	682 280
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Andelar i koncernföretag	16	0	0	16 376	16 376
Aktier och andelar i andra företag	17	658	842	658	842
Fordringar hos koncernföretag		0	0	39 150	39 150
Andra långfristiga fordringar	18	4 073	40	4 073	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 730	882	60 256	56 408
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
VARULAGER					
Råvaror och förnödenheter		847	762	847	762
Pågående arbeten för annans räkning		3 220	88	3 220	88
Summa varulager		4 067	850	4 067	850
KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Hyres- och kundfordringar	19	20 558	8 450	20 521	8 422
Fordringar hos koncernföretag		0	0	0	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 213	1 270	1 143	1 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	6 833	170	6 780	170
Summa kortfristiga fordringar		28 604	9 891	28 444	9 741
Kortfristiga placeringar		2 210	1 800	2 210	1 800
Kassa och bank	21	772	598	7	58
Summa omsättningstillgångar		35 652	13 139	34 728	12 450
SUMMA TILLGÅNGAR		**904 598**	**750 180**	**906 310**	**751 136**

		KONCERN		MODERBOLAG	
EGET KAPITAL OCH SKULDER	**NOT**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
EGET KAPITAL	22				
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		7 000	7 000	7 000	7 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		36 500	34 176	27 243	27 243
Summa bundet eget kapital		43 500	41 176	34 243	34 243
FRITT EGET KAPITAL					
Balanserat resultat		32 493	29 193	35 597	31 671
Periodens resultat		6 696	5 921	4 698	4 223
Summa fritt eget kapital		39 189	35 114	40 295	35 894
SUMMA EGET KAPITAL		**82 689**	**76 290**	**74 538**	**70 137**
OBESKATTADE RESERVER					
Periodiseringsfond	23	0	0	12 560	9 628
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Övriga skulder	24	316 258	194 707	316 258	194 707
Summa långfristiga skulder		316 258	194 707	316 258	194 707
KORTFRISTIGA SKULDER					
Leverantörsskulder		35 208	28 477	35 208	28 477
Skulder till koncernföretag		0	0	1 191	816
Skatteskulder		3 737	3 439	372	562
Övriga kortfristiga skulder	25	443 399	419 893	443 396	419 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	23 307	27 374	22 786	26 920
Summa kortfristiga skulder		505 651	479 183	502 953	476 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**904 598**	**750 180**	**906 310**	**751 136**
POSTER INOM LINJEN					
Ställda panter:		inga	inga	inga	inga
Ansvarsförbindelser: Fastigo		565	567	565	567
Brandförsäkringsvärde		Fullvärde	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 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 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

		KONCERN		MODERBOLAG	
NOT 2	**HYRESINTÄKTER**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
	Bostäder	155 902	151 329	148 672	144 297
	Lokaler	40 875	37 768	40 812	37 715
	Övrigt	2 381	2 321	2 367	2 306
	Summa	199 159	191 417	191 851	184 318
	AVGÅR OUTHYRDA OBJEKT				
	Bostäder	-1 996	-1 047	-1 978	-1 037
	Lokaler	-1 027	-1 393	-1 020	-1 388
	Övrigt	-200	-207	-195	-207
	Hyresåterbäring	0	87	0	87
	Hyresrabatter	-1 716	-1 895	-1 713	-1 895
	Summa	-4 939	-4 455	-4 907	-4 440
	SUMMA HYRESINTÄKTER	**194 220**	**186 962**	**186 945**	**179 878**

NOT 3	**ÖVR. FÖRVALTNINGSINTÄKTER**				
	Ersättningar	246	184	246	184
	Sidointäkter	226	579	226	579
	Kundfakturerade kostnader	102	115	93	106
	Återvunna fordringar	62	377	62	377
	Försäljning värme, el och vatten	1 122	1 475	1 122	1 475
	Försäljning fastighetsskötsel	21	66	21	66
	Försäljning byggservice	3 766	2 808	3 766	2 808
	Försäljning verksamhetsservice	2 397	2 417	2 397	2 417
	Ersättning för försäkringsskador	1 789	1 852	1 789	1 852
	Vinst avyttring inventarie	44	44	44	44
	Vinst avyttring fastighet	468	1 026	468	1 026
	SUMMA ÖVR. FÖRVALTNINGSINTÄKTER	**10 242**	**10 943**	**10 233**	**10 934**

		KONCERN		MODERBOLAG	
NOT 4	**ERSÄTTNING FR. FÖRVALTNINGSAVTAL**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
	Avtalad ersättning drift	49 792	62 385	49 792	62 385
	Fordran/skuld drift	408	-7 328	408	-7 328
	Nettoersättning kommunen drift	50 200	55 057	50 200	55 057
	Avtalad ersättning underhåll	13 226	11 500	13 226	11 500
	Fordran underhåll	0	0	0	0
	Nettoersättning kommunen underhåll	13 226	11 500	13 226	11 500
	Fakturerad ersättning investeringsprojekt	58 260	26 581	58 260	26 581
	Nettoersättning kommunen investeringsprojekt	58 260	26 581	58 260	26 581
	Erh ersättning övrig verksamhet	4 112	103	9 036	4 689
	Nettoersättning övrig verksamhet	4 112	103	9 036	4 689
	SUMMA	**125 798**	**93 241**	**130 722**	**97 827**
	SUMMA FORDRAN FÖRVALTNING	**408**	**-7 328**	**408**	**-7 328**
NOT 5	**DRIFTSKOSTNADER**				
	Reparationer/fastighetsskötsel	-19 827	-20 874	-19 827	-20 874
	Taxebundna kostnader	-40 221	-38 454	-40 221	-38 454
	Uppvärmning	-31 239	-29 171	-31 239	-29 171
	Personalkostnader	-33 297	-35 395	-33 297	-35 395
	Övriga driftskostnader	-24 105	-22 983	-24 023	-22 964
	SUMMA DRIFTSKOSTNADER	**-148 690**	**-146 878**	**-148 607**	**-146 859**
NOT 6	**PERSONAL OCH PERSONALKOSTNADER**				
	MEDELANTALET ANSTÄLLDA OCH FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNNOR				
	Antal anställda (=årsarbeten)	91,2	91,2	91,2	91,2
	varav män	87%	87%	87%	87%
	Antal styrelseledamöter och VD	8	8	8	8
	varav män	75%	75%	75%	75%
	UPPGIFT OM SJUKFRÅNVARO				
	Total sjukfrånvaro	2,7%	3,1%	2,7%	3,1%
	– långtidssjukfrånvaro	1,0%	1,3%	1,0%	1,3%
	– sjukfrånvaro för män	3,0%	3,2%	3,0%	3,2%
	– sjukfrånvaro för kvinnor	1,0%	2,2%	1,0%	2,2%
	– anställda 30-49 är	2,8%	1,4%	2,8%	1,4%
	– anställda 50 år -	3,1%	3,6%	3,1%	3,6%

		KONCERN		MODERBOLAG	
	LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
	Löner och andra ersättningar	29 928	28 507	29 928	28 507
	Sociala kostnader	9 851	9 703	9 851	9 703
	Pensionskostnader	1 982	1 899	1 982	1 899
	varav VD	297	307	297	307
		41 761	40 108	41 761	40 108
	LÖNER M.M. FÖRDELAT MELLAN LEDNINGSPERSONAL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA				
	Styrelse och VD	1 929	1 936	1 929	1 936
	Övriga anställda	39 832	38 172	39 832	38 172
		41 761	40 108	41 761	40 108
	Avser VD: Vid uppsägning från styrelsen gäller en uppsägningstid om 12 mån				
NOT 7	**ERSÄTTNING TILL REVISORER**				
	– Revision				
	KPMG	89	100	89	100
	– Konsultation				
	KPMG	100	11	100	11
	Lekmannarevisorer				
	– Revision	222	222	222	222
NOT 8	**UNDERHÅLLSKOSTNADER**				
	AO Bostäder				
	Underhåll	-43 419	-38 504	-43 419	-38 504
	Utvidgad reparation	0	0	0	0
		-43 419	-38 504	-43 419	-38 504
	AO Kommunfastigheter	-13 226	-11 500	-13 226	-11 500
	Övrig verksamhet	-727	-665	-727	-665
	SUMMA UNDERHÅLLSKOSTNADER	**-57 373**	**-50 670**	**-57 372**	**-50 670**

		KONCERN		MODERBOLAG	
NOT 9	**AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
	PLANENLIGA AVSKRIVNINGAR				
	Byggnader	-19 964	-19 681	-18 942	-18 668
	Markanläggningar	-748	-748	-748	-748
	Förbättringsutg på annans fastighet	0	0	0	0
	Inventarier	-1 537	-1 766	-1 537	-1 766
	Summa planenliga avskrivningar	-22 249	-22 196	-21 227	-21 182
	NEDSKRIVNINGAR				
	Byggnader	-3 000	0	-3 000	0
	Markanläggningar	0	-1 169	0	-1 169
	Summa nedskrivningar	-3 000	-1 169	-3 000	-1 169
	S:A AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	**-25 249**	**-23 365**	**-24 227**	**-22 352**

NOT 10	**BYGGNADER**				
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	998 265	992 092	947 219	941 849
	Avgår: ackumulerade investeringsbidrag	-8 124	-8 124	-8 124	-8 124
	Nyanskaffningar under året	127 721	9 374	127 691	8 572
	Avgår: investeringsbidrag på årets anskaffning	0	0	0	0
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	-205	-3 202	-205	-3 202
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 117 656	990 140	1 066 580	939 095
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-327 083	-308 505	-324 647	-307 082
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 964	-19 681	-18 942	-18 668
	Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljning och utrangeringar	128	1 103	128	1 103
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-346 920	-327 083	-343 461	-324 647
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-16 689	-16 689	-16 689	-16 689
	Årets nedskrivning	-3 000	0	-3 000	0
	Återförs: Ackumulerade nedskrivningar på försäljning och utrangeringar	0	0	0	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 689	-16 689	-19 689	-16 689
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**751 049**	**646 369**	**703 431**	**597 760**
	TAXERINGSVÄRDE	**670 169**	**672 088**	**641 430**	**643 349**

NOT 11	**MARK**				
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 094	68 171	62 823	62 901
	Nyanskaffningar under året	12 532	98	12 532	98
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	-50	-175	-50	-175
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 576	68 094	75 305	62 823
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**80 576**	**68 094**	**75 305**	**62 823**
	TAXERINGSVÄRDE	**149 353**	**149 610**	**142 677**	**142 934**

		KONCERN		MODERBOLAG	
NOT 12	**MARKANLÄGGNINGAR**	**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 879	15 710	16 879	15 710
	Nyanskaffningar under året	0	1 169	0	1 169
	Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och utrangerade tillgångar	0	0	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 879	16 879	16 879	16 879
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 426	-5 677	-6 426	-5 677
	Årets avskrivningar enligt plan	-748	-748	-748	-748
	Avgår: Ackumulerade avskrivningar på sålda och utrangerade tillgångar	0	0	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 174	-6 426	-7 174	-6 426
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-705	-1 875	-705
	Årets nedskrivning	0	-1 169	0	-1 169
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 875	-1 875	-1 875	-1 875
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**7 830**	**8 578**	**7 830**	**8 578**
NOT 13	**PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER**				
	Ingående nedlagda kostnader	9 080	1 890	9 080	1 890
	Under perioden nedlagda kostnader	67 883	17 424	67 883	17 424
	Under perioden genomförda omfördelningar	-55 842	-10 234	-55 842	-10 234
	UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	**21 122**	**9 080**	**21 122**	**9 080**
NOT 14	**FÖRBÄTTRINGSUTGIFTER PÅ ANNANS FASTIGHET**				
	Ingående ack anskaffningsvärde	1 452	1 452	1 452	1 452
	Nyanskaffningar under året	0	0	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 452	1 452	1 452	1 452
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 452	-1 452	-1 452	-1 452
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 452	-1 452	-1 452	-1 452
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**0**	**0**	**0**	**0**
NOT 15	**INVENTARIER**				
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 620	29 502	30 620	29 502
	Nyanskaffningar under året	1 154	1 306	1 154	1 306
	Försäljningar och utrangeringar	-219	-188	-219	-188
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 555	30 620	31 555	30 620
	Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 581	-25 004	-26 581	-25 004
	Försäljningar och utrangeringar	202	188	202	188
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 537	-1 766	-1 537	-1 766
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 916	-26 581	-27 916	-26 581
	UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**3 639**	**4 038**	**3 639**	**4 038**

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Namn	*Organisationsnummer*	*Säte*	*Kapitalandel*
Kvällinge Fastighets AB	556705-2609	Västervik	100%

NOT 17 AKTIER OCH ANDELAR I ANDRA FÖRETAG

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2009	**2008**	**2009**	**2008**
Ingående anskaffningsvärde	842	995	842	995
Årets förändringar				
Avgående värdepapper	-184	-153	-184	-153
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**658**	**842**	**658**	**842**

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Reversfordringar	30	40	30	40
Investeringsmoms	4 627	0	4 627	0
varav kortfristig del	-584	0	-584	0
SUMMA	**4 073**	**40**	**4 073**	**40**

NOT 19 HYRES- OCH KUNDFORDRINGAR

Hyresfordringar	547	216	511	189
Kundfordringar	20 010	8 234	20 010	8 234
SUMMA	**20 558**	**8 450**	**20 521**	**8 422**

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader:				
Förutbetalda försäkringspremier	798	49	743	49
Övriga förutbetalda kostnader	0	10	0	10
Upplupna intäkter:				
Övriga upplupna intäkter	6 036	111	6 036	111
SUMMA	**6 833**	**170**	**6 780**	**170**

NOT 21 KASSA OCH BANK

Kassa	3	53	3	53
Bank, plusgiro	769	545	4	5
SUMMA	**772**	**598**	**7**	**58**

NOT 22 FÖRÄNDRING AV DET EGNA KAPITALET

KONCERN	*Aktiekapital*	*Bundna reserver*	*Fria reserver*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	7 000	34 176	35 114	76 290
			-297	-297
		2 324	-2 324	
Årets resultat			6 696	6 696
Belopp vid årets utgång	7 000	36 500	39 189	82 689

MODERBOLAG	*Aktiekapital*	*Reservfond*	*Fritt eget kapital*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	7 000	27 243	35 894	70 137
Vinstdispositon enlig beslut av bolagsstämma				
Utdelning			-297	-297
Årets resultat			4 698	4 698
Belopp vid årets utgång	7 000	27 243	40 295	74 538

		KONCERN		MODERBOLAG	
NOT 23 OBESKATTADE RESERVER		**2009**	**2008**	**2009**	**2008**
Periodiseringsfond tax 2005				0	889
Periodiseringsfond tax 2006				89	89
Periodiseringsfond tax 2007				3 359	3 359
Periodiseringsfond tax 2008				2 480	2 480
Periodiseringsfond tax 2009				2 811	2 811
Periodiseringsfond tax 2010				3 821	0
SUMMA				**12 560**	**9 628**
NOT 24 ÖVRIGA SKULDER					
Skulder som förfaller inom:	1-5 år	150 599	73 015	150 599	73 015
	>5 år	165 659	121 692	165 659	121 692
SUMMA		**316 258**	**194 707**	**316 258**	**194 707**
NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Övriga kortfristiga skulder		6 662	6 142	6 658	6 139
Skuld till koncernkonto		436 737	413 751	436 737	413 751
SUMMA		**443 399**	**419 893**	**443 396**	**419 890**
NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER					
Upplupna kostnader:					
Löneskuld inkl sociala avgifter		4 673	4 677	4 673	4 677
Upplupen kostnadsränta		566	638	566	638
Övriga upplupna kostnader		1 581	12 380	1 581	12 380
Förutbetalda intäkter:					
Förutbetalda hyror och avgifter		10 708	9 678	10 189	9 224
Övriga förutbetalda intäkter		5 778	0	5 778	0
SUMMA		**23 306**	**27 374**	**22 786**	**26 920**

KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERN				MODERBOLAG			
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**2009**		**2008**		**2009**		**2008**
Resultat efter finansiella poster	10 320		9 070		10 646		9 395	
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	25 249		23 365		24 227		22 352	
Reavinst som belastat resultatet	-512		-1 070		-512		-1 070	
Reaförlust som påverkat resultatet							0	
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet	1		-1		3		-2	
	35 058		31 364		34 364		30 675	
Utbetald inkomstskatt	-3 625		-3 149		-3 016		-2 361	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	31 433		28 215		31 348		28 314	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:								
Ökning(-)/minskning(+) av förråd	-3 217		128		-3 217		128	
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-18 713		19 585		-18 703		19 704	
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	26 468		44 837		26 288		43 589	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 971	**35 971**	92 765	**92 765**	35 716	**35 716**	91 735	**91 735**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN								
Utbetalning för investering i fastigheter	-140 253		-10 641		-140 223		-9 839	
Utbetalning för investering i pågående projekt	-12 042		-7 190		-12 042		-7 190	
Utbetalning för investering i inventarier	-1 154		-1 306		-1 154		-1 306	
Inbetalning från försäljning av fastigheter	600		3 300		600		3 300	
Inbetalning från försäljning av inventarier	56		44		56		44	
Ökning/minskning av övr. anläggningstillgångar	-3 848		253		-3 848		253	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-156 641	**-156 641**	-15 540	**-15 540**	-156 611	**-156 611**	-14 738	**-14 738**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN								
Inbetalning från upptagna långfristiga lån	121 551				121 551			
Utbetalning för inlösen av långfristiga lån			-76 293				-76 293	
Utbetalning för amortering av långfristiga lån								
Utbetalning lösen pensionsavsättning	0		0		0		0	
Netto inbet(+),utbet(-) av kortfristiga lån								
Inbet (+), utbet (-) utdelning	-297		-244		-297		-244	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	121 254	**121 254**	-76 537	**-76 537**	121 254	**121 254**	-76 537	**-76 537**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**584**		**688**		**359**		**460**
Likvida medel vid årets början	**2 398**		**1 710**		**1 858**		**1 398**	
Likvida medel vid årets slut	**2 982**		**2 398**		**2 217**		**1 858**	

Västervik den 8 mars 2010

Lars Björling, ordförande

Ingegerd Karlsson, vice ordförande

Bo Andersson

Peter Hallberg

Annkatrin Kreutz

Poul Larsen

Håkan Olovsson

Sven-Åke Lindberg, VD

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 6 maj 2010

Erik Rollborn, aukt revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Västerviks Bostads AB

Org nr 556050-3095

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Västerviks Bostads AB för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik den 6 maj 2010

Erik Rollborn
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport bolag

Lekmannarevisorerna
Västerviks Bostads AB

Granskningsrapport för år 2009

Vi har granskat Västerviks Bostads AB (org.nr 556050-3095) verksamhet för år 2009. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömningen av väsentlighet och risk. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor.

Vi har fortlöpande under året tagit del av styrelsens protokoll för 2009 och vid månatliga möten informerats av auktoriserad revisor.

Vi har fått information av VD vid planerings- och informationsmöten.

Vi har deltagit vid slutrevisionsmöte tillsammans med auktoriserad revisor och detta har givit oss en god uppfattning om bolagets skötsel och verksamhet.

Vi bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Västervik den 4 maj 2010

Inger Wiman
Lekmannarevisor

Olle Anderson
Lekmannarevisor

Pehr-Evald Axelsson
Lekmannarevisor

Lars-Erik Cederlöf
Lekmannarevisor

Lennart Fredriksson
Lekmannarevisor

Bert Green
Lekmannarevisor

Lennart Petersson
Lekmannarevisor

NYCKELTALSAMMANSTÄLLNING

NYCKELTAL FÖR LÖNSAMHET	2009	2008	2007	2006	2005
Omsättning Mkr	330	291	298	302	270
Direktavkastning inkl räntebidrag %	7,7	9,4	8,3	10,9	7,8
OPERATIVA NYCKELTAL					
Driftkostnader, kr/m²	401	395	380	381	367
Underhållskostnader, kr/m²	197	181	149	164	200
Fastighetsskatt, kr /m²	18	19	15	17	16
Summa	616	595	544	562	583
Rörelseintäkter, kr /m²	911	909	817	907	816
Driftnetto, kr /m² inkl räntebidrag	296	317	278	352	239
Driftnetto, kr /m² exkl räntebidrag	275	315	274	346	233
Hyra bostäder, kr/m²	822	798	780	772	755
Omflyttning %	21	21	21	19	27
NYCKELTAL FÖR RISKBEDÖMNING					
Uthyrningsgrad, bostäder %	98,1	98,4	97,8	95,8	94,6
Uthyrningsgrad, lokaler %	97,5	96,3	96,3	93,5	95,0
Räntetäckningsgrad %	277,03	233,72	218,7	307,1	214,3
Räntebidragsberoende %	0,3	0,3	0,5	0,9	0,9
Räntebidrag, kr/m² BOA	2	3	4	7	7
NYCKELTAL FÖR KAPITAL					
Bokfört fastighetsvärde, kr /m²	3 831	3 394	3 363	3 244	3 077
Soliditet %	9,14	10,17	9,10	8,62	7,11
Kassaflöde, Mkr	25,57	32,43	31,7	47,7	27,7
ÖVRIGT					
Antal lägenheter i drift vid årets slut	3 075	2 843	2 863	2 871	2 885
Genomsnittlig area (BOA + LOA)	219 919	213 037	216 778	220 628	215 695
Genomsnittlig area (BOA)	185 708	185 367	186 743	189 240	185 274

NYCKELTALSDEFINITIONER

Driftnetto
Rörelseintäkter inkl resp exkl räntebidrag – driftkostnader – underhåll.

Räntetäckningsgrad
Driftnetto inkl räntebidrag / räntekostnader.

Räntebidragsberoende
Räntebidrag i förhållande till bostadsintäkter + räntebidrag.

Direktavkastning
Driftnetto exkl resp inkl räntebidrag i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Belåningsgrad bokförda fastighetsvärden
Summa fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Soliditet
Eget kapital + 72 % 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 2009-12-31

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGG-NADSÅR
VÄSTERVIK			
Sandholmen 8	Östersjöv. 78, Långskärsg. 4	1957	1994
Johannesberg 2	Tre Bröders väg 1-7	1988-89	
Lilla Ringholmen, Borgö 1-3	Joh.bergsv. 1-13, 2-6, Lindög., Lysingsv.	1949-55	1986-87
Kornet, Musköten m.fl.	Markörg. 1-28, Skytteg.	1968-70	1993-94
Kolven	Vapengränd	1972	1993
Skolpaviljong, Gymnasiet	Östersjövägen	2007	
Låringen 19, 24, Ludvigsb 5, 10	Midgård 1-9	1961-65	1995-99
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 Bernh.g. 1-3, Gr. Gränd 1, 3	1993	
Bryggaren 24	Vårdträdsplan/Båtsmansgatan	1959	1993
Bryggaren 23	Spötorget	1963	1997- 2001
Prosten 10	V:a Kyrkogatan 16 A-D, Fabriksgatan 17	1940	
Prosten 18	Fabriksgatan 19	1958	
Komministern 10, Tunnbindaren	Hospitalgatan 9	1961	
Slipen 1	Södra Varvsgatan 31, Stationsgatan 1	1939	
Tjuren 2	Allen 13-25	1981-1982	
Tjuren 14	Fridsborgsgatan 36-46	1990	
Tjuren 15	Fridsborgsgatan 48	1990	
Renen 4	Folkparksvägen 16	1987	
Renen 5	Folkparksvägen 18	1987	
Oxen 42	Rosenhillsv. 10/Blomsterg. 7	1986	
Ringblomman 7	Fabriksgatan 24	1992	
Lien 21	Ekbacksgatan 28-30	1990	
Lien 3, 4, 7	Arabievägen 3, 9, 11	1942-1946	1971-1973
Syrenen 1	Tingshuset	1960	
Vidjan 19	Kristinebergsgatan 20	1957	
Vallmon 31-32	Viborgsgatan 5-29, 2-24	1972	
Vallmon 47	S:ta Gertruds väg 9, Nedre Norrbackag. 2	1956	1988
Vallmon 7	Nedre Norrbackagatan 1	1978	
Vallmon 10	Nedre Norrtullsgatan 4	1939	
Topasen 1	Königsmarksgatan 20	1964	
Mimer 2	Stora Trädgårdsgatan 37 B	1998	
Nätet 1, 144, 145+128	Långrevsgatan 1-73, 2-44	1972-75	1993-96
Homman 1	Laxgatan 2	1981	
Isräfflan 2	Jurastigen 1	1991	
Residenset 26	Kvarngatan 8-10	1992	
Klyvaren 6 *	S:a Järnvägsgatan 19		1940
Vimpeln 14 *	Idrottsgatan 15-19	1945	
Kapellet 5 *	Nygatan 4	1929	
Rosen 9 *	Allén 20	1929	
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	
Kalkalgen 1 *	Kalkstigen 1-19	1992	
SUMMA VÄSTERVIK			

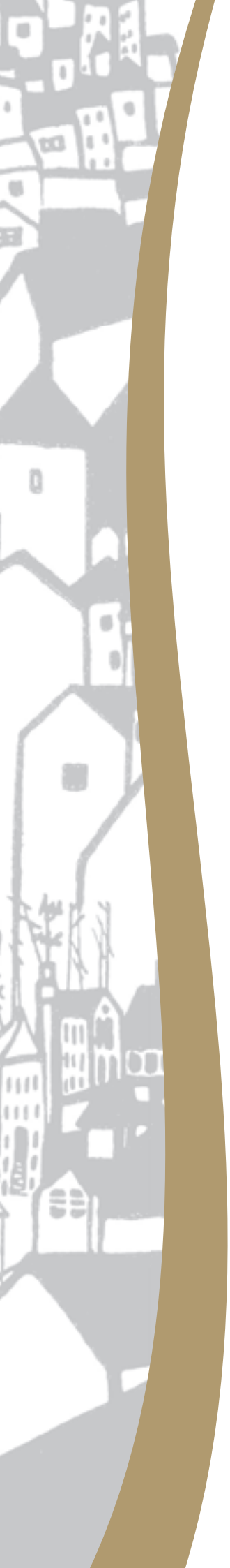
** ägs av Kvällinge Fastighets AB*

BOSTÄDER							LOKALER		GAR.	BOA
1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	ANTAL	+ LOA
		28	3	8	39	3317			25	3317
	46	6	26		78	5597	1	100	18	5697
16	86	44	12	2	160	10259	19	1578	13	11837
58	101	99	35		293	22152	6	896	104	23048
42	9				51	2222	5	366		2588
							1	443		443
91	236	144	31		502	31265	19	1425	96	32690
	14	3			17	1109	4	329		1438
	9	3			12	849	1	64		913
							2	1040		1040
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	1796	2	206	12	2002
7	4	4	4	1	20	1473	5	969	10	2442
1	16	20	4		41	2942			43	2942
	2		3	1	6	534	3	311		845
							10	5210	43	5210
										0
33	2				35	1414	1	2030		3444
16					16	278	1	3220		3498
8	8	9	1	2	28	2109	1	98	15	2207
	47	18	13		78	5349	3	1075		6424
	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	437		437
							6	3832		3832
22	72	68			162	10016	10	91	32	9963
3	14	15	2	2	36	2338			5	2338
5	6		5		16	1114	2	66		1180
	3	2	1		6	458			3	458
45	8				53	2042	9	676		2718
64					64	1990	1	2084		4074
51	137	168	33		389	26120	25	2550	40	28670
							1	420		420
							2	1140	1	1140
							8	4735		4735
1	3	3			7	420				420
	9	6	3		18	1344	1	80		1424
	4	3			7	528				528
		6			6	470				470
	4	4			8	504	2	27	4	531
	1	5			6	430				430
2		1	3		6	474	4	62		536
	1	5			6	450	1	92	2	542
1	4	2			7	434				434
	24	24			48	3312				3312
492	**925**	**700**	**194**	**18**	**2329**	**150053**	**163**	**36329**	**467**	**186238**

FASTIGHETSBESTÅND 2009-12-31

FASTIGHET	ADRESS	BYGGÅR	OMBYGG-NADSÅR
HJORTED			
Nynäs 1:3	Falsterbovägen 2	1963	
Nynäs 1:54	Oskarshamnsvägen 10	1954	
SUMMA HJORTED			
ANKARSRUM			
Ankarsrum 1:208	Tjäderv. 2-6	1963-68	
Ankarsrum 1:133	Axsjöv. 2-6, Vikingv. 1 -3	1950	1992
Ankarsrum 1 :223 A	Kungsv. 33	1972, 1981	
Ankarsrum 1 :223 B	Kungsv. 57		
Ankarsrum 1 :250, 251, 256	Rådjursstigen 12, Hjortstigen 1, 3, 2	1970	2000
SUMMA ANKARSRUM			
GAMLEBY			
Väven 2	Prästgårdshöjden 1 -11	1972	
Diakonen 1	Ärnebergsgatan 4	1982	
Linnéan 7	Fasanvägen 2-6	1953-54	1990-91
Vattumannen 2	Trädgårdsgatan 4	1962	
Katedern 5	Bondevägen 2	1960	
Linjalen 1	Åbyhöjden 1-7	1964-67	
Ullevi 8:10	Linnéavägen 2	1989	
Väven 1	Ärnebergsgatan 8	1989	
Kardan 1	Åbyvägen 1	1989	
Vävskeden 1	Vetevägen 10	1990	
Vattumannen 3	Kyrkstigen 4	1990	
Vitsippan 3	Tjustvägen 22 B	1990	
Laxen 17	Hagnäsvägen 21	1959	
SUMMA GAMLEBY			
ÖVERUM			
Överum 2:69, 11:8, 2:77	Bruksg. 11, 13; Prästgårdsg. 1, 5	1955-1967	
Överum 1:9	Prästgårdsgatan 3	1929	
SUMMA ÖVERUM			
EDSBRUK			
Hasselö 3:8	Hagaslätt, Hasselö		
Ed 10:6	Rävkullegatan 2	1968	
SUMMA EDSBRUK			
SUMMA			
TOTALT I DRIFT			
FASTIGHETER TAGNA UR DRIFT			
Ankarsrum 1:211	Tjädervägen 8		
Överum 1:271	Vallongatan 9		
OBEBYGGDA FASTIGHETER			
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		
Fiskarna 8	Slånbärsstigen 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, Överum		
Edsbruk 1:7	Tjustvägen, Edsbruk		

BOSTÄDER							LOKALER		GAR.	BOA
1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	ANTAL	BOA	ANTAL	LOA	ANTAL	+ LOA
29					29	652	1	2000		2652
20					20	826	1	1170		1996
49	**0**	**0**	**0**	**0**	**49**	**1478**	**2**	**3170**	**0**	**4648**
14	18	8	2		42	2477	2	55	21	2532
	20				20	1140	8	115		1255
25					25	1047	2	1118	11	2165
	8	8			16	1144				1144
	10	12			22	1646	1	15		1661
39	**56**	**28**	**2**		**125**	**7454**	**13**	**1303**	**32**	**8757**
14	64	48	14		140	9784	11	84	58	9868
	18				18	1110				1110
15	21	15			51	3084	3	119	12	3203
7	3				10	438	1	38		476
8	14	6	2		30	1767	10	1068		2835
60	76	45	9		190	11534	18	514	29	12048
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
	4				4	288	1	93		381
41					41	781	1	2020		2801
145	**220**	**114**	**25**	**0**	**504**	**30226**	**50**	**4401**	**99**	**34627**
10	26	11			47	2705	7	1063		3768
		2			2	215				215
10	**26**	**13**	**0**	**0**	**49**	**2920**	**7**	**1063**	**0**	**3983**
24					24	819	1	1400		2219
24	**0**	**0**	**0**	**0**	**24**	**819**	**1**	**1400**	**0**	**2219**
759	**1227**	**855**	**221**	**18**	**3080**	**192950**	**236**	**47666**	**598**	**240472**
759	**1227**	**855**	**221**	**18**	**3080**	**192950**	**236**	**47666**	**598**	**240472**
	12					760				760



Stegra reklam & produktionsbyrå stegra.se • Foto: Örjan Karlsson

Spötorget 1 · Box 502 · 593 25 Västervik · Telefon 0490-25 72 00 · Telefax 0490-25 72 01
www.bostadsbolaget.vastervik.se

BOSTADS BOLAGET