

An architectural rendering of a modern brick building with a blue-tinted glass roof. The building features large windows and a prominent entrance. A flowering tree with pink blossoms stands in front of the building. Several people are walking on the paved area in front of the building. Birds are flying in the sky above the trees.

FRISKAFORS
VÅRDcentral
FOLKTANDVÅRD
CAFÉ
FRISÖR

2016 ÅRSREDO VISNING

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	4
FLERÅRSÖVERSIKT	4
RESULTATDISPOSITION	4
RESULTATRÄKNING	5
BALANSRÄKNING	6
NOTER	8
UNDERSKRIFTER	11
REVISIONSBERÄTTELSE	12
GRANSKNINGSRAPPORT	13
MILJÖPOLICY	14
ETISK POLICY	15



WALL OF VISKAFORS

Viskafors fick i somras sin egen Wall of Fame, Berömmelsens vägg. Här avporträtterades händerna av tre internationellt kända Viskaforsare; Johan Wiland, Shirley Clamp och William Clauson. De två förstnämnda fanns på plats under invigningen. Den tredje, William Clauson, 86 kunde tyvärr inte medverka då han numera bor i USA.



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE 2016

Bolaget registrerades 1995-09-14.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Viskaforshem AB har sitt säte i Borås och ska bedriva sin verksamhet inom Borås kommun, förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar.

Viskaforshem AB har administration och ekonomi i egen regi. Yttre fastighetsskötsel sköts av Tranemo Trädgårdstjänst. Viskaforshem AB har två servicevärdar för inre service och reparationer.

Viskaforshem AB är medlem i SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. Viskaforshem AB är även medlem i HBV, Husbyggnadsvaror, som är en inköpsförening för Sveriges allmännyttiga företag. Pacta är vår arbetsgivarorganisation.

Viskaforshem AB äger och förvaltar totalt 505 bostadslägenheter, 32 lokaler, 53 garage och 91 p-platser. Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Dina Försäkringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har inflytt skett i den nya förskolan i Rydboholm och även den gamla delen har renoverats. Arbetet med att sätta upp inglasade balkonger på fastigheter på Ryttern (48 st), Södra Vägen (24 st) samt Sven Eriksonsväg (26 st) är klart. Även takbytet på det sista huset på Ryttern är färdigställt under året.

På fastigheterna på Fagerhultsvägen 5 samt Herrgårdslakens förskola i Viskaforshem centrum har takbyte skett under året.

Upphandling gjordes för badrumsrenovering men inga anbud lämnades därför kommer ny upphandling att göras under 2017.

Efterfrågan på bostäder är hög, så det är inget problem med uthyrda lägenheter. Omsättning av lägenheter är en naturlig del av verksamheten. Vi kommunicerar med våra hyresgäster på många olika sätt, ett av dem är att bjuda in till en kopp kaffe varje kvartal på vårt kontor, då finns även möjlighet till dialog.

Hyrorna höjdes med 0,6 % från och med den 1 april.

Framtiden ser fortsatt ljus ut med låga kapitalkostnader och högt driftsnetto/resultat och vi fortsätter utveckla fastighetsbeståndet och samhället. Hyresförhandlingar för 2017 gav 0,71 %.



ETT AV SVERIGES 5 BÄSTA ÄLDREBOENDE 2016

Fagersro Äldreboende blev i höstas utsett till ett av Sveriges fem bästa äldreboende av Socialstyrelsen när de presenterade sin jämförelse av kvaliteten på vården och omsorgen av äldre i Sverige.



INGLASNING AV BALKONGER

Under året har vi
satt upp totalt 98 st
inglasade balkonger
fördelat på tre av våra
fastigheter.

FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I KR*	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Nettoomsättning	39 625 171	37 899 437	37 363 340	36 822 378
Resultat efter finansiella poster	4 500 980	5 505 171	4 477 593	4 313 319
Soliditet (%)	9,44	8,52	7,70	5,90

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I KR*	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT
Vid årets början	2 000 000	400 000	27 480 749	5 505 171
Disposition enligt beslut på årsstämma			5 505 171	-5 505 171
Årets resultat				4 500 980
Vid årets utgång	2 000 000	400 000	32 985 920	4 500 980
Totalt				39 886 900

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen och VD föreslår att till förfogande stående medel (Belopp i kr*):

Balanserat resultat	32 985 920
Årets resultat	4 500 980

Summa **37 486 900**

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	37 486 900
-------------------------	------------

Summa **37 486 900**

* Då alla belopp är avrundade kan avrundningsdifferenser förekomma.

FRISKAFORS

NY FASTIGHET MED BLAND ANNAT ÄLDREBOENDE, VÅRDCENTRAL, TANDLÄKARE, APOTEK OCH CAFÉ PLANERAS I VISKA FORS.

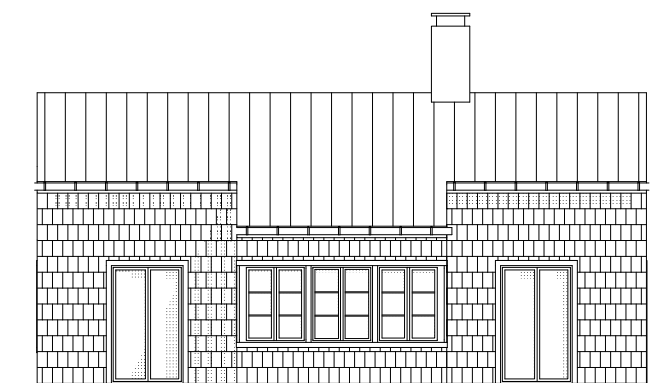
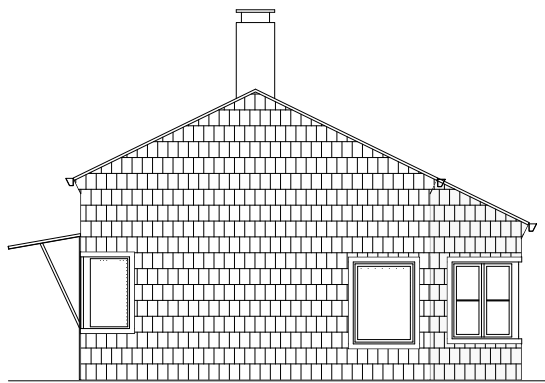
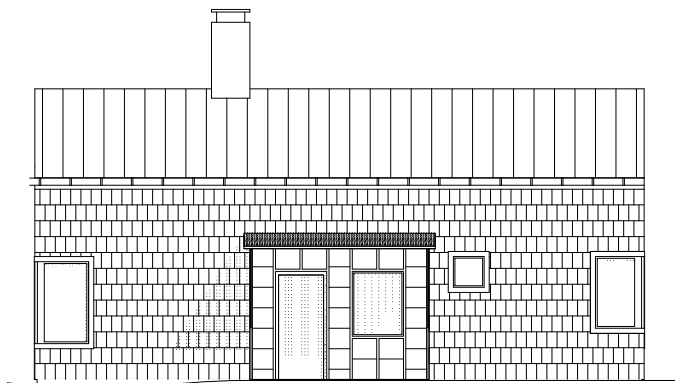
Detta projekt beskriver en idé om ett boende med så mycket livskvaliteter som möjligt och med ett helhetstänk om välmående. Att närhet till naturen håller människor friskare är inget nytt men ny forskning visar t.o.m. att en vacker utsikt skyndar på ett tillfrisknande.

När man talar om boende för äldre handlar det ofta om olika typer av så kallade vårdboenden. Vi vill utveckla tankarna lite och vända på det hela och fokusera på friskvården.

Hur håller man sig frisk, pigg och välmående på bästa sätt?

Vi tror att gemenskap är en sak. Närhet till natur en annan. Om man dessutom har nära till vård och apotek är oddsden goda att leva ett friskt liv. Det behöver inte vara en slump att Viskafors och Friskafors rimmar.





KÄLLSPRÅNGSVÄGENS EKOHUS



SMÅ TRÄHUS MED HYRESRÄTT I VISKAFORS.

Ett spännande projekt där vi kommer utveckla ett kvarter med fristående trähus som hyresrätter; intill vårt hyllade område Pumpkällehagen.

Nytt kvarter med vattenspegel i centrum

Vi bygger ett nytt kvarter och samlar det runt en vattenspegel från bäcken som rinner där idag. Alla 18 hus kommer att få egna parkeringsplatser och egna trädgårdar, och kommer precis som Pumpkällehagen att byggas med hållbarhet och miljö i centrum.



- 1 Fontänen på torget i Viskafors ser svalkande ut en solig sommardag.
- 2 Studenter från Chalmers Arkitektur besöker Pumpkällehagen
- 3 Torget fylls när Shirley Clamp uppträder på scen i samband med invigningen av Wall of Fame.
- 4 Bageriet på torget i Viskafors är öppet igen.
- 5 Bagarna Morgan och Matti är glada att vara igång.

RESULTAT- RÄKNING

BELOPP I KR*	NOT 1	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.:			
Nettoomsättning		39 625 171	37 899 437
Övriga rörelseintäkter		746 512	567 725
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		40 371 684	38 467 162
RÖRELSEKOSTNADER			
Råvaror och förnödenheter		-15 362 864	-11 896 249
Övriga externa kostnader		-2 687 333	-2 898 328
Personalkostnader	2	-4 448 358	-4 482 398
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 292 130	-9 523 686
Summa rörelsekostnader		-32 790 685	-28 800 661
Rörelseresultat		7 580 998	9 666 501
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 940	17 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 094 958	-4 179 266
Summa finansiella poster		-3 080 019	-4 161 330
Resultat efter finansiella poster		4 500 980	5 505 171
Resultat före skatt		4 500 980	5 505 171
SKATTER			
Skatt på årets resultat		0	0
Summa skatter		0	0
Årets resultat		4 500 980	5 505 171

BALANS- RÄKNING

BELOPP I KR*	NOT 1	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR:			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader och mark	3	417 500 420	370 567 319
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 042 714	1 306 146
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	3 213 186	42 742 045
Summa materiella anläggningstillgångar		421 756 321	414 615 509
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		421 796 321	414 655 509
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Varulager m.m.:</i>			
Råvaror och förnödenheter		0	28 692
Summa varulager m.m.		0	28 692
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Kundfordringar		422 791	329 285
Övriga fordringar		337	4 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 725	355 935
Summa kortfristiga fordringar		614 853	689 954
<i>Kassa och bank:</i>			
Kassa och bank		4 835	21 479
Summa kassa och bank		4 835	21 479
Summa omsättningstillgångar		619 688	740 125
SUMMA TILLGÅNGAR		422 416 009	415 395 635

BELOPP I KR*	NOT 1	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER:			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital:</i>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
Reservfond		400 000	400 000
Summa bundet eget kapital		2 400 000	2 400 000
<i>Fritt eget kapital:</i>			
Balanserat resultat		32 985 920	27 480 749
Årets resultat		4 500 980	5 505 171
Summa fritt eget kapital		37 486 900	32 985 920
Summa eget kapital		39 886 900	35 385 920
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder:</i>			
	7		
Checkräkningskredit		372 933 520	372 981 613
Övriga skulder till kreditinstitut		13 535	0
Summa långfristiga skulder		372 947 055	372 981 613
<i>Kortfristiga skulder:</i>			
Leverantörsskulder		2 981 105	3 736 774
Övriga skulder		636 030	725 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 964 919	2 565 882
Summa kortfristiga skulder		9 582 054	7 028 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		422 416 009	415 395 635

NOTER

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:
Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en materiell anläggningstillgångs avskrivningsbars belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

- Byggnad: 50-70 år
- Inventarier: 5 år
- Markanläggningar: 20 år

Har en materiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

NOT 2 – MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Medelantal anställda under året	6,6	7,4

NOT 3 - BYGGNADER OCH MARK

BELOPP I KR*	2016-12-31	2015-12-31
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärden	446 302 834	453 451 839
Årets inköp	14 093 701	1 944 615
Försäljning/utrangering (anskaffningsvärde)	0	-626 030
Omklassificeringar m.m.	42 742 045	-8 467 590
Summa utgående anskaffningsvärden	503 138 580	446 302 834
UTGÅENDE AVSKRIVNINGAR		
Ingående avskrivningar	-75 435 515	-66 902 133
Försäljning/utrangering (ackumulerade avskrivningar)	0	626 030
Årets avskrivningar	-9 902 645	-9 159 412
Summa utgående avskrivningar	-85 338 160	-75 435 515
UTGÅENDE UPPSKRIVNINGAR		
Ingående uppskrivningar	0	0
Summa utgående uppskrivningar	0	0
UTGÅENDE NEDSKRIVNINGAR		
Ingående nedskrivningar	-300 000	-300 000
Summa utgående nedskrivningar	-300 000	-300 000
Redovisat värde	417 500 420	370 567 319

NOT 4 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

BELOPP I KR*	2016-12-31	2015-12-31
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärden	2 341 413	1 907 139
Årets inköp	126 054	434 274
Summa utgående anskaffningsvärden	2 467 467	2 341 413
UTGÅENDE AVSKRIVNINGAR		
Ingående avskrivningar	-1 035 268	-670 994
Årets avskrivningar	-389 485	-364 274
Summa utgående avskrivningar	-1 424 752	-1 035 268
UTGÅENDE UPPSKRIVNINGAR		
Ingående uppskrivningar	0	0
Summa utgående uppskrivningar	0	0
UTGÅENDE NEDSKRIVNINGAR		
Ingående nedskrivningar	0	0
Summa utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	1 042 714	1 306 146

NOT 5 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

BELOPP I KR*	2016-12-31	2015-12-31
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärden	42 742 045	0
Årets inköp	3 213 186	34 274 455
Omklassificeringar m.m.	-42 742 045	8 467 590
Summa utgående anskaffningsvärden	3 213 186	42 742 045
UTGÅENDE AVSKRIVNINGAR		
Ingående avskrivningar	0	0
Summa utgående avskrivningar	0	0
UTGÅENDE UPPSKRIVNINGAR		
Ingående uppskrivningar	0	0
Summa utgående uppskrivningar	0	0
UTGÅENDE NEDSKRIVNINGAR		
Ingående nedskrivningar	0	0
Summa utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	3 213 186	42 742 045



Under året har ombyggnaden av Ängsjögårdens Förskola i Rydboholm avslutats. Hållbarhet och kvalitet har varit i fokus under ombyggnaden och byggnaden stänger ute bruset från trafiken.

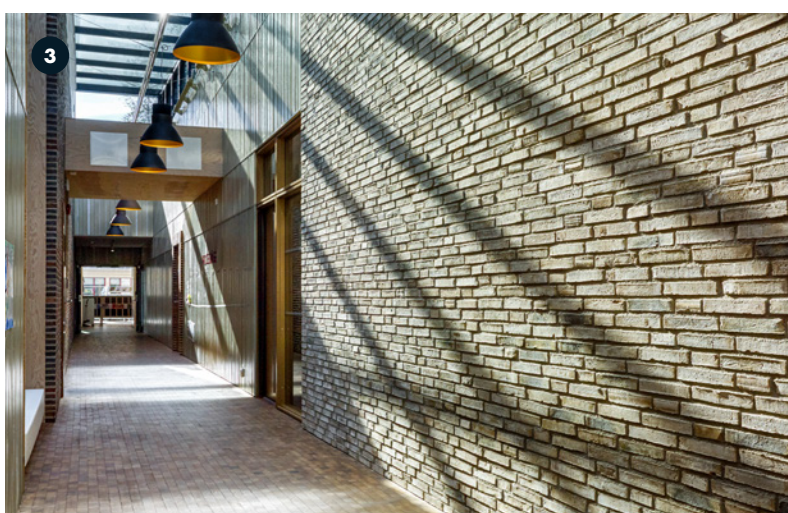
Den befintliga förskolan byggdes till med en ny spännande del som bland annat har en liten atriumgård med vattenlek för barnen. På gårdssidan nyttjas slänten likt en amfiteater. Gradänger i trä, rutsch och gummerad lekslänt ger ytor för spring och aktivitet. Till gården hör ett gårdshus med orangeri och odlingsytor.

Arkitekturen med alla hållbara materialval och stort fokus på mycket ljusinsläpp och genomtänkt planlösning har haft barnen i fokus.

1 Den nya entrén.

2 Gårdssidans lekfulla yta är välbelyst även när solen har gått ner.

3 Kontraster i material ger en härlig, naturlig och hållbar interiör. Här syns även det fantastiska ljusinsläppet från glastaket.



NOT 6 - ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

BELOPP I KR*	2016-12-31	2015-12-31
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Summa utgående anskaffningsvärden	40 000	40 000
UTGÅENDE AVSKRIVNINGAR		
Ingående avskrivningar	0	0
Summa utgående avskrivningar	0	0
UTGÅENDE UPPSKRIVNINGAR		
Ingående uppskrivningar	0	0
Summa utgående uppskrivningar	0	0
UTGÅENDE NEDSKRIVNINGAR		
Ingående nedskrivningar	0	0
Summa utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	40 000	40 000

NOT 7 - LÅNGFRISTIGA SKULDER

Företagets utnyttjade checkräkningskredit uppgår till 372 933 520 kr (372 981 613 kr) och ingår i posten långfristiga skulder. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 396 000 000 kr.

NOT 8 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

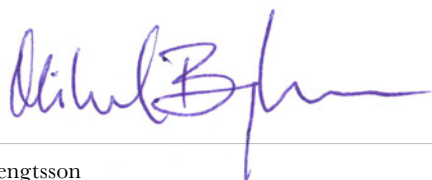


- 1 Rum för vätlek och ateljé. Här ges eleverna utrymme att vara kreativa med former och färger.
- 2 Grönsaksodling på Ängsjögårdens Förskola.

UNDER- SKRIFTER

ÅRSREDOVISNING FÖR: VISKAFORSHEM AB
AVSEENDE PERIODEN: 2016-01-01 - 2016-12-31

ORT & DATUM: VISKAFORS, 2017-03-02



Mikael Bengtsson
Verkställande direktör



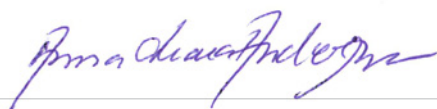
Lasse Jutemar
Ordförande



Ingvar Zachrisson
V Ordförande



Lars Schönberg
Ledamot



Anna-Lena Andersson
Ledamot



Bengt Sandell
Ledamot



BORÅS STAD
Stadsrevisionen

Till årsstämman i Viskaforshem AB
Organisationsnummer 556517-4454

Granskningsrapport för år 2016

Jag – Bill Johansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Viskaforshem AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2016.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av väsentlighet och risk. Jag har samarbetat med bolagets auktoriserade revisor och utnyttjat sakkunnigt biträde från Borås Stads revisionskontor i min granskning.

Lekmannarevisorerna har granskat om styrningen av de kommunala bolagen är ändamålsenlig. En väsentlig del att beakta är den brist på samsyn som föreligger mellan bolagen och Kommunstyrelsen när det gäller tolkningen av styrningens förutsättningar utifrån lagstiftning, normer och lokala beslut.

Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig, intern kontrollplanen är inte antagen av styrelsen vilket är ett förbättringsområde under 2017.

Granskningsresultat med avseende på ovanstående områden specificeras i granskningsredogörelser för Viskaforshem AB 2016.

BORÅS 2017-02-23

Bill Johansson



VÅR MILJÖPOLICY

Viskaforshem skall i sin verksamhet genom ständiga förbättringar förebygga och minimera negativ miljöpåverkan för att skapa en sund och bra boendemiljö för våra nuvarande och framtida hyresgäster.

DETTA SKALL SKE GENOM ATT:

- Följa lagar och förordningar samt beakta omvärldskrav.
- Informera, utbilda och stimulera hyresgäster och personal till engagemang, ansvar och delaktighet i miljöfrågor.
- Hantera och sortera allt slags avfall så att miljöstörningar minimeras.
- Ständigt förbättra och utveckla miljöarbetet.
- Vid inköp prioritera kvalitet och hållbarhet i material och produkter.
- Minimera förbrukning av energi, vatten och andra resurser.
- Ställa krav på leverantörer och entreprenörer på miljöanpassade varor och tjänster
- Föra en dialog med hyresgästerna, informera och tillhanda hålla olika hjälpmedel som stimulerar hyresgästernas intresse och engagemang för miljön.
- Bedriva ett aktivt miljövårdsprogram.



VÅR ETISKA POLICY

Upprättad 2010-11-09, uppdaterad 2015-11-25

FÖRETAGETS VÄRDEGRUND:

Vi ska erbjuda bra bostäder för våra nuvarande och framtida hyresgäster. Vi ska erbjuda en på alla sätt bra boendemiljö, detta innefattar energi, planlösning, arkitektur, material, klimat och akustik. Vid renovering, ny- och ombyggnation eftersträva det samma för befintliga fastigheter med den boende i fokus.

LOJALITET

Som anställda i Viskaförshem AB visar vi lojalitet mot företaget, kunder och arbetskamrater.

RELATION MELLAN MEDARBETARE

Vi hjälper varandra och arbetar gemensamt mot företagets uppsatta mål.

RELATIONER TILL HYRESGÄSTER

Som medarbetare på Viskaförshem AB behandlar vi alla på ett professionellt och korrekt sätt och särbehandlar inte någon.

RELATIONER TILL KOMMANDE HYRESGÄSTER

Viskaförshem AB ska erbjuda lägenheter efter vår uthyrningspolicy.

ETIK OCH EKONOMI

Viskaförshem AB skall upprätthålla en professionell relation till alla intressenter samt kräva det av intressenten (leverantörer, kunder, ägare, styrelse, etc).

FÖRMÅNER OCH MUTOR

Vi avstår helt från förmåner från andra än Viskaförshem AB. Vi tar inte emot mutor, som muta betecknas i princip allt som överstiger en lunch.

GRÄNSEN MELLAN YRKES- OCH PRIVATLIV

Vi respekterar varje medarbetares personlighet, integritet och privatliv.

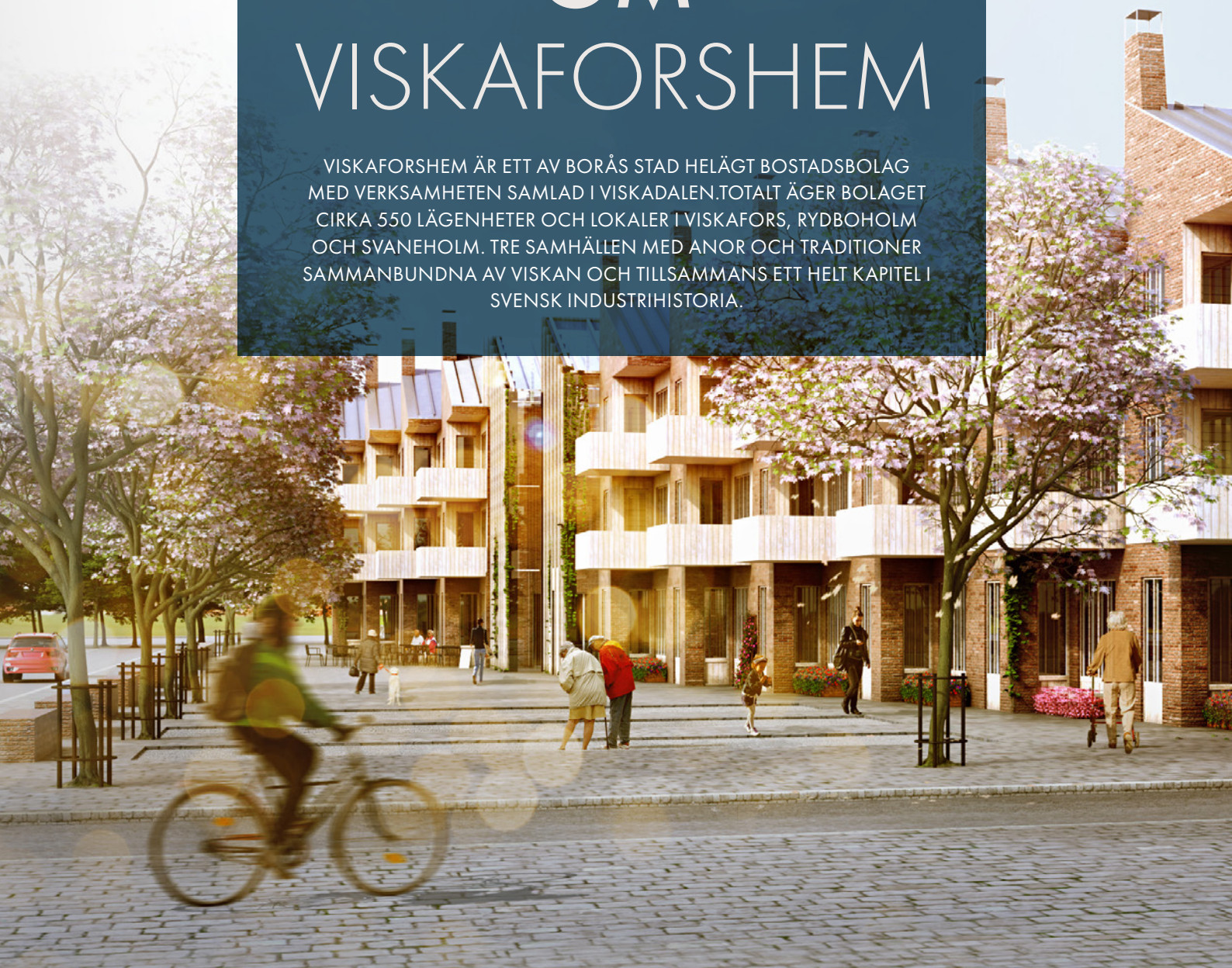
ARBETSMORAL

Vi arbetar med hög arbetsmoral och följer ingångna avtal.



OM VISKAFORSHEM

VISKAFORSHEM ÄR ETT AV BORÅS STAD HELÄGT BOSTADSBOLAG MED VERKSAMHETEN SAMLAD I VISKA DALEN. TOTALT ÄGER BOLAGET CIRKA 550 LÄGENHETER OCH LOKALER I VISKA FORS, RYDBO HOLM OCH SVANEHOLM. TRE SAMHÄLLEN MED ANOR OCH TRADITIONER SAMMANBUNDNA AV VISKAN OCH TILLSAMMANS ETT HELT KAPITEL I SVENSK INDUSTRIHISTORIA.



Viskaforshem AB
– ett av Borås stad helägt företag

tel 033 - 29 82 40 | www.viskaforshem.se | info@viskaforshem.se