



Viskaforshem AB

– ett av Borås stad helägt företag

ÅRSREDOVISNING 2012



Innehåll

DET HÄNDE 2012	SID 4
MILJÖPOLICY	SID 14
ETISK POLICY	SID 15
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	SID 16
RESULTAT OCH BALANSRÄKNING	SID 20

Pumpkällehagen fick många nya besökare

Besöken fortsätter strömma till våra passivhus i Pumpkällehagen. Besöksströmmen är nu inne på sitt fjärde år och det stora intresset glädjer oss givetvis. Vi är mycket stolta över Pumpkällehagen!

1.

Passivhusen från gatusidan.

2.

Den kringbyggda och skyddade gården.

3.

Trångt i hallen blir det ibland.

4.

Chalmers elever har besökt oss ett par gånger.

5.

Nässjö Kommuns samhällsplanerare och stadsutvecklare på besök.

6.

Internationellt besök från Holland.

7.

Sven Erikssonsskolans gymnasieelever kommer varje år till Pumpkällehagen.



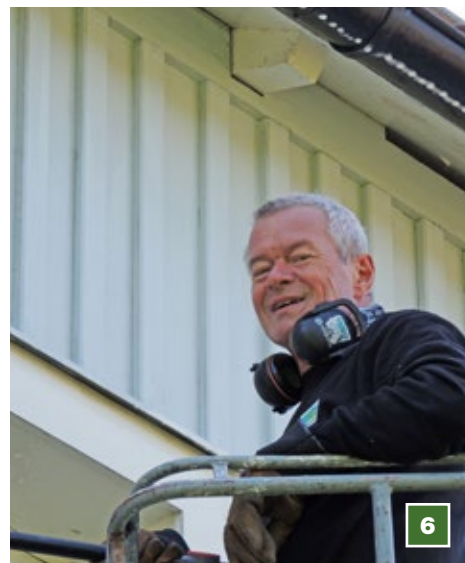


Underhåll och ombyggnation

Vi har gjort många underhållsåtgärder och ombyggnationer under året. Bland annat har vi förstorat och glasat in balkonger på Källebergsgatan där säsongen för att fika på balkongen nu är förlängd...

- 1.** Asbesttak byts till glaserat lertegel.
- 2.** Rheinzink på gavlarna. Hållbart och underhållsfritt i 100år.
- 3.** Nya tak i Svaneholm hösten 2012.
- 4.** Nymålat på Gruppbofastaden på Källebergsgatan 27.
- 5.** Källebergsgatan 22-24 förstorate och inglasade balkonger.
- 6.** Vår servicevärd Rune tvättar fasader.
- 7.** Ombyggnad på Källebergsområdet.
- 8.** Bra hjälp från Wäst-Bygg med de inglasade balkongerna.





Ett år fyllt med aktiviteter och mycket arbete

Mycket arbete av olika art har det blivit under 2012. Till vår hjälp har vi haft en arbetsgrupp med asylsökande som gjort ett jättejobb under året.

1.

Nu syns viskan igen efter att vi huggit ner sly och träd och öppnat upp i landskapet.

Ved och ris har flisats ner och körts till Borås för att omvandlas till fjärrvärme.

2.

Sven Eriksonstatyn i Rydboholm har fått en välbehövlig uppfräschning.

3.

Arbetsgruppen med asylsökande har också hjälpt oss med målning av broräcken och planteringsarbeten.

4.

Vi har nu äntligen kunnat påbörja arbetet med en cykelväg längs Viskan mellan Rydboholm och Viskafors. En sträcka som snart kommer att få både cykelbana och belysning!





Gemenskap, kultur och tradition

Ett arbetsår på Viskafors hem innebär gemenskap, kulturyttringar och traditioner som till exempel Blomstermarknaden, Adventseken och Julmarknaden.

1.

Våra äldsta hus är nu i mycket bra skick efter omfattande renovering. Vi har kompletterat med modern belysning på gården som kontrast till det gamla.

2.

En bild från Påskbordet 2012 där vi försöker lära våra asylsökande praktikanter att äta sill. Alla uppskattade inte smaken...

3.

Sofia, Matthieu och Senad kopplar av en stund efter samling och gemensam lunch mellan arbetspassen.

4.

Blomstermarknaden skapade som vanligt både intresse och köer på Torget i Viskafors.

5.

På väg från Invigningen av Buddy Bears Minis i Borås gjorde Eva och Klaus Herlitz – som är "föräldrarna" till detta projekt – ett stopp vid Rydboholm Buddy Bears och ställde upp för en bild vid den av Sirgitta Reinikainen målade björnen.

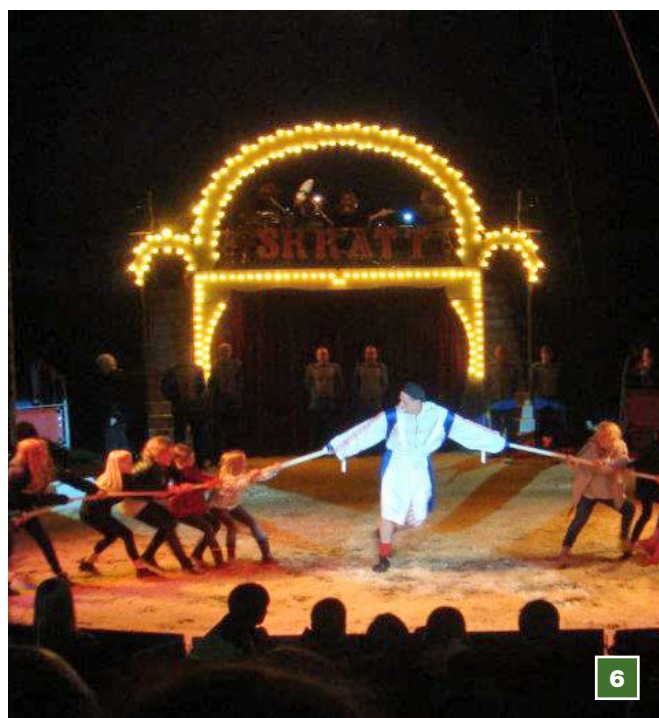
6.

Cirkus Skratt är ett återkommande och populärt uppträdande på vårkanten.

7.

En av våra fina bronshästar på Torget i Viskafors är fortfarande försvunnen. Alla tips mottages tacksamt...





Det hände 2012

Borås Stadsbyggnadspris...

Vårt fina bostadsområde Pumpkällehagen vann ett av Borås Stads Stadsbyggnadspris 2012 i kategorin Bostadshus.

Motiveringen för Pumpkällehagen:
Yteffektiv planlösning i passivhusteknik.



...och Träpriset 2012

Träpriset är ett hederspris som delas ut vart fjärde år, till en byggnad som representerar god svensk arkitektur i trä och som speglar tiden vi lever i. Priset består av en gyllene häst och 100 000:-. Husen i Pumpkälleghagen valdes ut bland 235 husområden runt om i landet.





Viskaforshems 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 tillhandahålla olika hjälpmedel som stimulerar hyresgästernas intresse och engagemang för miljön.
- Bedriva ett aktivt miljövårdsprogram.





Viskaforshems Etiska Policy

Företagets värdegrund

Vi ska erbjuda bra bostäder för 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 detsamma för befintliga fastigheter med den boende i fokus för ett hållbart liv och samhälle.

Lojalitet

Som anställda vid Viskaforshem AB visar vi lojalitet mot företaget, kunderna och arbetskamraterna.

Relation mellan medarbetare

Vi hjälper varandra och arbetar gemensamt mot företagets uppsatta mål.

Relationer till hyresgäster

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

Relationer till kommande hyresgäster

Viskaforshem AB ska erbjuda lägenheter efter vår uthyrningspolicy.

Etik och ekonomi

Viskaforshem AB skall upprätthålla en professionell relation till alla intressenter (leverantörer, kunder, ägare, styrelse, etc).

Förmåner och mutor

Vi avstår helt från förmåner från andra än Viskaforshem 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

Förvaltningsberättelse 2012

VD har ordet



2012. Ett härligt år där vi renoverar flera av våra fastigheter, men främst vårt miljonprogramsområde, Herrgården.

Viskaforshem AB bedriver administration och ekonomi i egen regi. Sedan 2007 är det HSB Göta Service AB som sköter den yttre skötseln. Den inre skötseln utför vi med en servicevärd samt entreprenörer.

Under året som gått har mycket hänt i och omkring våra fastigheter. Årets nybyggnation består av två lägenheter på Villagatan i Rydboholm som håller en hög arkitektonisk kvalitet.

Traditionsenligt tänds Viskafors-Eken från första advent till tjugondaknut. Lennart Andreasson ordförande i Stadsdel Väst höll årets invigningstal och fick äran att tända eken 2012. Ekens belysning är sedan några år tillbaka utbytt till energisnåla LED lampor. Frista He Sextett underhöll med julmusik och Viskaforshem serverade glögg och vackert dekorerade pepparkakor från Valton's Bakehouse. Kvällen avslutades med ett sprakande fyrverkeri.

Lagom till första advent reste vi återigen vår miljövänliga julgran på torget i Viskafors. Genom att investera i en naturtrogen konstgjord gran slipper vi långväga grantransporter varje år och kan dessutom återanvända granen flera år framöver.

Tillsammans med bygdens föreningar genomförde vi för 12:e året i rad en julmarknad på torget i Viskafors, den blev mycket välbesökt och är en trevlig tradition på orten. I år engagerades trollkarlen A:son, B:son och C:son, vilket glädde alla barnen i Viskafors. Även jultomten var på plats där barnen kunde överlämna sina önskelistor. De vuxna underhölls av gruppen Fröken Signe och Svenska kyrkans orkester och kör som skapade julstämning med sång och musik. Sedvanligt avslutades julmarknaden med ett besök av Borås Lucia.

Under året har vi i samband med varje kvartalsavisering bjudit in våra kunder på fika, ett numera uppskattat arrangemang som samlar många kunder.

Pumpkällehagen röner fortsatt ett stort intresse både nationellt och internationellt och många kommer hit för att besöka och se det på plats. Vi jobbar vidare för att utveckla samhället.

Till sommaren 2013 är vi klara med vårt renoveringsprogram som beslutades om 2008. Hela miljonprogramområdet är nu renoverat för 100 familjer att leva i nästa livscykel för byggnaden.

A handwritten signature in blue ink, reading "Mikael Bengtsson".

Mikael Bengtsson
VD Viskaforshem AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Orgnr: 556517-4454

BOLAGETS STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen och verkställande direktör för Viskaforshem AB får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 till 2012-12-31.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

ORDINARIE

Ingvar Zachrisson ordförande
Kyrkbyn Olofsberg
515 93 Seglora

LEDAMÖTER

Kjell Bergenholtz
Ekenäsgatan 11
504 55 Borås

Kersti Magnusson
Krakaviken Ekudden 16
515 92 Kinnarumma

Lars Schönberg
Andgränd 16
515 60 Svaneholm

Anna Lena Andersson
Sven Eriksons väg 11
515 70 Rydboholm

SUPPLEANTER

Agneta Andersson
Fritslavägen 81
515 35 Viskafors

Bengt Sandell
Svedgränd 11
515 60 Svaneholm

Lasse Jutemar
Göllingstorp Solhäll
515 92 Kinnarumma

Leif Andersén
Nordgårdsgatan 18 A
515 70 Rydboholm

Johan Källén
Hassmundshult
504 95 Borås

REVISORER

Karin Grann auktoriserad revisor

Gerd Jansson lekmannarevisor utsedd av Borås Stad

REVISORSSUPPLEANTER

Hans Gavin auktoriserad revisor

Bill Johansson lekmannarevisor utsedd av Borås Stad

Förvaltningsberättelse 2012

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 7 protokoll-förda sammanträden.

ORGANISATIONSANSLUTNING

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.

VERKSAMHET - SYFTE

Viskaforshem AB skall bedriva sin verksamhet inom Borås kommun, förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar.

FÖRVALTNING

Viskaforshem AB har administration och ekonomi i egen regi. Yttre fastighetsskötsel handhas av HSB Göta Service AB genom ett särskilt träffat förvaltningsavtal. Avtalet gäller till och med 2014-03-31. Viskaforshem har en servicevärd för inre service och reparationer.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Det totala fastighetsbeståndet består av 505 bostadslägenheter, 32 lokaler, 53 garage och 91 p-platser. Bolagets fastigheter är fullvärdes försäkrade hos Dina Försäkringar.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Hyran höjs med 1,9 % från 2013-04-01. Vi har även under året avslutat en bruksvärdesprövning gällande fastigheter på Källebergsgatan 22-24 samt Källebergsgatan 30-32 i Viskafors.

UNDERHÅLL OCH OMBYGGNINGAR

Under året har vi genomfört ett antal renoveringar i våra fastigheter. I Svaneholm har vi lagt nya tak och så även på Villagatan och Sven Eriksons väg i Rydboholm. På Villagatan har ett fritidshem byggts om till två lägenheter och alla 20 lägenheter har fått en större och inglasad balkong. Källebergsgatan 22-24 med 24 lägenheter har fått en större balkong som är inglasad.

I vårt miljonprogramsområde, Herrgården, med 100 lägenheter, har vi tidigare renoverat en fastighet. Under 2011 har vi fortsatt att skapat förutsättningar för en låg energiförbrukning för hyresgästerna genom byte till lågenergifönster. Projektet kommer att stå färdigt till sommaren 2013 där vi kommer att renovera resterande fem hus både utvändigt och invändigt. När detta är klart har vi gjort klart med våra stora renoveringsbehov. Fastighetsbeståndet står rustat för ytterligare en 40-50-årsperiod.

Fagersro, ett av våra äldreboenden, har ombyggnation påbörjats för att kunna flytta in dagvårdsverksamhet från Fagerhultsvägen 11 där kontraktet är uppsagt. Även omfattande brandskyddsarbeten är påbörjade med sprinkler etcetra.

I gamla bibliotekslokalerna på Nya Vägen 3 har vi byggt fyra stycken nya lägenheter med kvalitativa materialval som speglar ett livscykel tänkande. Lägenheterna var inflyttningsklara den 1 januari 2012.

PERSONAL

En av våra ledstjärnor är att vara kundorienterade. För detta krävs kompetent engagerad och motiverad personal. Vi har kontinuerlig utbildning av personalen, egna mål för etik och jämställdhet i övrigt följer vi Borås Stads personalpolicy. Vi är anslutna till Previa företagshälsövård genom Borås Stads avtal.

MILJÖ

Miljö och ekonomi går hand i hand. Vi har jobbat bort all oljeförbrukning och minskat elförbrukningen med konvertering till bergvärme. Vi väljer material som är hållbara efter ett livscykel tänkande, på så sätt skyddar vi miljön och håller nere driftskostnaderna.

Nu går vi vidare med individuell mätning på värme och vatten, våra hyresgäster sänker förbrukningen ordentligt och skapar ekonomiskt utrymme för renoveringar. I tvättstugorna betalar hyresgästen tvätten med ett chip kort som laddas med pengar i livsmedelsaffären. Priset är anpassat efter tvätttemperatur. När köksspisen är uttjänt ersätt den med en induktionsspis och hyran höjs, spisen minskar energianvändningen med 40%.

EKONOMI OCH FRAMTID

Den synliga soliditeten är 6 % (SABO snittet ligger på 15 %). Ekonomiskt har 2012 gått bra, mestadels beroende på låga driftskostnader. Vädret har varit gynnsamt med mildväder under större delen av vintern vilket gjort att jämfört med föregående år har elkostnaderna varit låga liksom kostnaden för snöskottning.

Under 2012 har vi färdigställt två lägenheter på Villagatan 4 i Rydboholm efter att Borås Stad har lämnat dessa som tidigare används som fritidslokal.

För att fortsätta utveckla orten ser vi ett stort behov av att byggklara egnahemstomter tas fram. Viskaforshem har tillsammans med arkitekten Ola Nylander och Björn Gross tagit fram ett förslag "Viskafors Ekologiska Villastad" där möjligheter ges till både egnahemstomter men också en fortsatt utbyggnad med hyresrätter i markplan. Vi väntar på politikernas beslut angående detta.

Under det kommande året fortsätter vi även att arbeta för en förtätning på Herrgårdsområdet i Viskafors. Två studenter från Chalmers har jobbat med sitt examensarbete "Building on a building" som handlar om möjligheten till förtätning och påbyggnad på befintliga huskroppar på Herrgården. Vi går nu vidare och undersöker de tekniska och ekonomiska möjligheterna att genomföra förslaget på hus nr 13 på Herrgårdsområdet.

FÖRSLAG TILL BOLAGSSTÄMMAN

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

balanserad vinst	15 267 788 kr
årets resultat	2 509 746 kr
	17 777 534 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande disposition av vinsten:

Balanseras i ny räkning	17 777 534 kr
-------------------------	---------------



Årsredovisning 2012

		2012 01 01 - 2012 12 31	2011 01 01 - 2011 12 31
RESULTATRÄKNING	NOT		
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	36 119 139	35 025 738
Övriga intäkter	2	1 126 948	1 092 743
Summa nettoomsättning		37 246 087	36 118 481
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	3, 8	-3 175 358	-4 101 052
Driftskostnader	4, 8	-13 619 874	-13 065 446
Fastighetsskatt		-516 713	-734 856
Av- och nedskrivningar	5	-5 653 537	-5 389 414
Summa fastighetskostnader		-22 806 482	-23 290 768
Bruttoresultat		14 439 605	12 827 713
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 7	-2 762 820	-2 852 964
Rörelseresultat		11 517 785	9 974 749
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	154 794	23 773
Statliga bostadsbyggnadssubventioner(räntebidrag)		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 876 526	-8 019 842
Årets resultat före skatt		2 796 053	1 978 680
Skatt på årets resultat		-286 307	0
Årets resultat efter skatt		2 509 746	1 978 680

BALANSRÄKNING

NOT

2012 12 31

2011 12 31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Matriella anläggningstillgångar**

Byggnader	11	302 250 130	286 874 018
Mark	11	39 309 874	39 309 874
Markanläggningar	11	3 210 397	2 990 746
Inventarier	12	343 662	402 505
Pågående ny- och ombyggnader	11	20 665 413	4 022 028

365 779 476

333 599 171

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HBV		40 000	40 000
---------------	--	--------	--------

Summa anläggningstillgångar

365 819 476

333 639 171

Omsättningstillgångar

Varulager			
Bränslelager		24 000	24 000

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		31 649	66 023
Kundfordringar		43 552	65 495
Övriga fordringar		700 852	480 380

Summa kortfristiga fordringar

776 053

611 898

Kassa och bank		28 914	15 087
----------------	--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

828 967

650 985

Summa Tillgångar

366 648 443

334 290 156

Årsredovisning 2012

EGET KAPITAL OCH SKULDER

NOT

2012 12 31

2011 12 31

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Aktiekapital (200 aktier)

2 000 000

2 000 000

Reservfond

400 000

400 000

Summa bundet eget kapital

2 400 000

2 400 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

15 267 788

13 289 108

Årets resultat

2 509 746

1 978 680

Summa fritt eget kapital

17 777 534

15 267 788

Summa eget kapital

20 177 534

17 667 788

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16

912 302

625 995

Långfristiga skulder

Skulder till Borås Stads internbank

14

338 624 051

306 042 534

Summa långfristiga skulder

338 624 051

306 042 534

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

5 057 574

4 012 678

Övriga kortfristiga skulder

134 333

1 407 703

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

15

1 742 649

4 533 458

Summa kortfristiga skulder

6 934 556

9 953 839

Summa Eget Kapital och Skulder

366 648 443

334 290 156

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Fastigo

0

43 000

REDOVISNING OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter. Hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Fordringar med förfall mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Varulagret värderas, med tillämpning av först in-först ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en materiell anläggningstillgångs avskrivningsbarabbelopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Standardförbättringar 10 år

Inventarier 5 år

Markanläggningar 20 år

Nybyggnation 35-årig annuitetsplan med annuitetsfaktor 8%

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.

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att företaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statligt stöd som hänförs till förväntade kostnader redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktsförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet är avsett att kompensera. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

NOT 1	2012 01 01 2012 12 31	2011 01 01 2011 12 31
Hyresintäkter		
Bostäder	24 863 045	23 758 980
Lokaler	11 260 830	11 444 413
Garage	145 691	141 962
Parkeringsplatser	101 774	90 448
Kabel-TV avgifter	3 240	3 240
Summa hyror	36 374 580	35 439 043
Hyresbortfall bostäder	-95 125	-82 660
Seniorbostäder, Fagersro	-8 404	-7 218
Hyresbortfall lokaler, Biblioteket	0	-285 092
Hyresbortfall lokaler	-100 232	0
Hyresbortfall garage	-10 100	-4 800
Hyresbortfall parkeringsplatser	-41 580	-33 535
Summa hyresbortfall	-255 441	-413 305
Summa hyresintäkter	36 119 139	35 025 738

Årsredovisning 2012

	2012 01 01 - 2012 12 31	2011 01 01 - 2011 12 31
NOT 2		
Övriga intäkter		
Återvunna hyror	16 799	14 644
Övriga intäkter	1 110 149	1 078 099
Summa	1 126 948	1 092 743
NOT 3		
Underhållskostnader		
Planerat underhåll	3 175 358	4 101 052
Summa underhållskostnader	3 175 358	4 101 052
Kostnad per kvm lgh och lokalyta	80	103
NOT 4		
Driftskostnader		
Välgavgifter	62 875	48 435
Fastighetsförsäkringar	125 278	112 998
Reparationer	4 546 769	3 641 287
Fastighetsrelaterad administration	159 000	-
Larmkostnader	212 568	140 714
Hyresgästföreningen	30 000	30 000
Kabel-TV	87 217	56 622
Fastighetsskötsel	1 128 197	1 108 499
Snöskottning & halkbekämpning	387 855	698 602
Vatten	952 037	910 853
El	4 885 678	5 312 592
Fjärrvärme	65 367	65 103
Sotning	25 439	26 028
Sopavgifter	951 594	913 713
Summa driftskostnader	13 619 874	13 065 446

NOT 5**Planenliga avskrivningar per funktion**

	2012 01 01 - 2012 12 31	2011 01 01 - 2011 12 31
	Fastighetskostnader	Fastighetskostnader
Byggnader	5 267 032	4 996 063
Markanläggningar	306 505	293 351
Inventarier	80 000	100 000
Summa	5 653 537	5 389 414

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Inventarier	38 797	68 127
Summa avskrivningar totalt	5 692 334	5 457 541

NOT 6**Centrala administrationskostnader och försäljningskostnader**

Avskrivning inventarier	38 797	68 127
Avskrivning sålda inventarier	0	51 390
Lokalkostnad	71 100	70 000
Administrativa kostnader	384 370	390 318
Styrelsearvode inkl soc avg	199 200	173 645
Lönekostnader inkl sociala kostnader	1 525 832	1 509 208
Juridisk avgift Borås Stad	15 000	16 200
Marknadsföring PR	361 683	417 084
Förhandlingsersättning Hyresgästföreningen	62 376	59 284
Medlemsavgift i SABO	57 962	64 608
Summa	2 716 320	2 819 864

NOT 7**Arvode och kostnadsersättning**

Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	28 500	17 100
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	18 000	16 000
Summa Not 6 och Not 7	2 762 820	2 852 964

Årsredovisning 2012

NOT 8

	2012 01 01 - 2012 12 31	2011 01 01 - 2011 12 31
Löner och ersättningar har utgått med		
Styrelse och verkställande direktör	795 000	783 000
Övriga anställda	1 350 000	1 409 000
Summa lönekostnader	2 145 000	2 192 000
Sociala kostnader	901 000	1 080 000
varav pensionskostnader för Styrelse o VD	207 000	216 000
varav pensionskostnader för övriga anställda	52 000	49 000
Medelantalet anställda	4	6
Män	2	3
Kvinnor	2	3
VD har vid uppsägning från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid, vid egen uppsägning 6 månader		

NOT 9

Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta hyresfordringar	14 500	23 138
Övriga räntor	140 294	635
Summa	154 794	23 773

NOT 10

Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntor fastighetslån	8 876 526	8 019 842

NOT 11

	2012 01 01 - 2012 12 31	2011 01 01 - 2011 12 31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	337 543 270	312 017 442
Avgår: investeringsbidrag	-926 085	-926 085
Årets nybyggnation	0	13 404 919
Årets ombyggnationer	20 643 144	12 120 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 260 329	336 617 185
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-49 443 167	-44 446 541
Årets avskrivning	-5 267 032	-4 996 063
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-54 710 199	-49 443 167
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående bokfört värde	302 250 130	286 874 018
Skattemässigt restvärdet	271 903 303	258 816 854
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 867 019	5 867 019
Årets nyanläggning	526 156	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 393 175	5 867 019
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 876 273	-2 582 922
Årets avskrivning	-306 505	-293 351
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 182 778	-2 876 273
Utgående bokfört värde	3 210 397	2 990 746
Påående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärden	4 022 028	6 573 029
Under året tillkommande	37 286 529	22 974 827
Överfört till färdigställda fastigheter	-20 643 144	-25 525 828
Utgående anskaffningsvärde	20 665 413	4 022 028
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 309 874	39 309 874
Ny mark	0	0
Utgående bokfört värde	39 309 874	39 309 874
Taxeringsvärde		
Byggnad	94 803 000	86 746 750
Mark	16 210 000	16 210 000
Summa	111 013 000	102 956 750

Årsredovisning 2012

NOT 12

Inventarier

	2012 01 01 - 2012 12 31	2011 01 01 - 2011 12 31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 201 115	2 286 765
Årets försäljning	0	-85 650
Årets investering	59 954	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 261 069	2 201 115
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 798 610	-1 664 743
Årets avskrivning	-118 797	-133 867
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 917 407	-1 798 610
Utgående bokfört värde	343 662	402 505

NOT 13

Förändring av det egna kapitalet

Aktiekapitalet utgörs av 200 aktier med kvotvärde 10.000 kr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Balanserad vinst
Belopp vid årets ingång	2 000 000	400 000	13 289 108	1 978 680
Beslut av bolagsstämma			1 978 680	-1 978 680
Årets resultat 2012				2 509 746
Belopp vid årets utgång	2 000 000	400 000	15 267 788	2 509 746

NOT 14

Långfristiga Skulder Förfallotider

	Skulder t. kreditinstitut 2012-12-31	Skulder t. kreditinstitut 2011-12-31
1-5 år efter balansdagen	338 624 051	293 747 258

Skulder till Borås Stad avser skuld på koncernkontot med en limit på 366 Mkr. Krediten löper till 2012-12-31 men är av checkräkningskaraktär varför den redovisas långfristigt.

Lånestruktur och räntebindningstid per 2012-12-31

Räntebindning till	Lånebelopp	Räntesats*
3 månaders bindning	338 624 051	2,192%
	338 624 051	2,192%

* Räntesatsen är den per 2012-12-31 gällande räntesatsen

NOT 152012 01 01
- 2012 12 312011 01 01
- 2011 12 31**Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyresintäkter	1 323 503	3 916 285
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	268 262	381 850
Upplupna sociala avgifter löner	147 424	218 894
Övriga interimsskulder	3 460	16 429
Summa	1 742 649	4 533 458

NOT 16**Skatt**

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	6 742 302	6 893 844
Uppskjuten skatt avseende outnyttjade underskottsavdrag	-5 830 000	6 267 849
Summa	912 302	625 995

Borås 2013-02-13

 Ingvar Zachrisson Ordförande	 Lars Schönberg Vice ordförande
 Anna Lena Andersson Styrelseledamot	 Kjell Bergenholtz Styrelseledamot
 Kersti Magnusson Styrelseledamot	 Mikael Bengtsson Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-02-04


Karin Grann
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Viskaforshem AB, org.nr 556517-4454

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Viskaforshem AB för räkenskapsåret 2012.

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 bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 Viskaforshem ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Viskaforshem AB för 2012.

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 av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

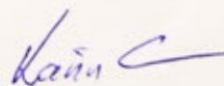
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon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

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Jönköping den 4 mars 2013



Karin Grann

Auktoriserad revisor



Till årsstämman i Viskaforshem AB
Organisationsnummer 556517-4454

Granskningsrapport för år 2012

Jag – Gerd Jansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd
lekmannarevisor i Viskaforshem AB - har granskat bolagets verksamhet
under år 2012.

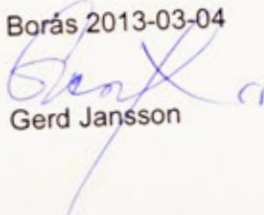
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i
kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av
väsentlighet och risk. Jag har samarbetat med bolagets auktoriserade
revisor och utnyttjat sakkunnigt biträde från Borås Stads revisionskontor i
min granskning.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt
och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. I granskningen av
bolagets hantering av offentlighet och sekretess noteras att bolaget
saknar skriftliga riktlinjer för att säkerställa att offentlighets och
sekretesslagen efterlevs.

I den verksamhetsövergripande granskningen av bolagets rutiner för
intern kontroll identifieras flera utvecklingsområden. Granskningen av
intern kontroll kommer att följas upp och fördjupas i tillämpliga delar i
2013 års granskning.

Granskningsresultat med avseende på ovanstående områden
specificeras i granskningsredogörelser för Viskaforshem AB 2012.

Borås 2013-03-04


Gerd Jansson

Arton år i sammandrag – Viskaforshem AB

EKONOMISKA TAL		2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Omsättning	Tkr	37246	36118	34127	32039	31206	30310	30242	30261
Balansomslutning	Tkr	366648	334290	316564	293457	259644	231928	220222	212747
Likviditet	%	12%	7%	7%	4%	15%	23%	11%	9%
Soliditet	%	6%	5,10%	4,95%	5,18%	5,00%	2,32%	2,21%	2,02%
Årets resultat	Tkr	2510	1979	505	2170	-2273	422	588	1782
Räntabilitet på e.k.	%	13%	11%	3%	14%	-17%	8%	12%	42%
Eget kapital	Tkr	20002	17668	15689	15183	13014	5370	4865	4277
Resultatmarginal	%	31%	28%	10%	16%	24%	25%	18%	19%
Fastigheternas Driftnetto	%	4,70%	4,60%	2,95%	3,34%	4,50%	5,45%	5,86%	5,73%
Räntekostnad	Tkr	8877	8020	2915	3116	9851	7263	4930	4114
Räntebidrag	Tkr	0	0	36	50	64	132	225	316
Reparationer	Tkr	4547	3641	5197	4459	3475	3321	4240	4362
Fastighetsskötsel	Tkr	1339	1807	2486	2021	1431	1495	1582	1401
Fastighetsskatt	Tkr	517	735	500	502	449	371	456	424
El	Tkr	4886	5312	6896	6013	5294	4960	4013	4365
Olja	Tkr	0	0	0	47	0	78	219	581
Renhållningskostnad	Tkr	952	914	945	932	909	882	798	758
Vatten	Tkr	952	911	882	860	806	899	762	787
Räntebidragsberoende	%	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,4%	0,7%	1,0%
Antal anställda		4	6	6	6	6	6	6	6
Lägenhetsyta totalt	kvm	30063	29563	29563	28330	27676	27636	27263	26981
Lokalyta totalt	kvm	10415	10915	10879	10840	10840	10880	11258	11540
Hysesbortfall lgh	Tkr	95	83	233	398	263	171	179	224
Hysesbortfall lokaler	Tkr	100	285	285	285	0	146	150	105
Antal lägenheter	Antal	509	503	503	492	486	485	481	478
Antal lokaler	Antal	30	32	32	32	32	33	34	36
Antal P-Platser	Antal	91	91	91	91	91	91	91	91
Antal garage	Antal	53	53	53	53	53	53	53	53
Outhyrda lägenheter	Antal	1	1	1	5	3	2	3	5
i % av beståndet	%	0,20%	0,20%	0,20%	1,02%	0,62%	0,41%	0,62%	1,05%
Medelhyra kvm/år	Kr	851	791	777	745	710	710	710	710

2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
29716	30821	29072	27600	26 296	24681	25 519	26717	28 964	26 290
206761	201384	207552	210935	209 598	204616	198 974	199840	204 789	213 881
11%	11%	62%	5%	6%	17%	31%	36%	56%	33%
1,21%	0,83%	0,53%	1,09%	0,88%	0,73%	0,76%	0,65%	0,97%	0,87%
816	571	-5188	463	339	177	8	-698	145	361
33%	34%	-468%	20%	18%	12%	1%	-53%	7%	19%
2494	1679	1108	2296	1 833	1494	1 317	1308	2 007	1 861
22%	25%	13%	33%	36%	37%	47%	60%	70%	77%
6,12%	6,55%	6,67%	6,45%	5,60%	5,00%	6,10%	6,10%	6,50%	6,30%
5736	7227	8906	8743	9 193	8857	11 897	16801	20 062	19 897
404	329	406	337	998	1488	1 910	5372	6 897	7 897
4162	4207	3460	3434	3 815	2905	2 252	2674	2 130	3 053
1140	1128	1762	1756	1 833	1639	2 812	2771	2 805	3 114
433	463	602	538	803	850	912	956	968	795
4527	3373	3337	3114	2 528	2650	2 585	3246	3 151	3 050
1356	1284	1163	1249	1 075	965	1 181	1373	1 605	1 241
748	711	711	785	736	714	721	721	530	434
718	799	884	867	704	785	780	755	733	858
1,4%	1,1%	1,4%	1,2%	3,8%	6,0%	7,5%	20,1%	23,8%	30%
6	5	6	6	5	2	0	0	0	0
26981	26981	26981	26981	26 863	24906	24 906	24906	33 951	34 407
11540	12059	12779	12779	12 897	12897	12 897	12897	12 897	12 897
56	221	384	556	684	1027	1 650	2132	4 647	4 273
105	310	560	610	736	742	455	323	364	424
478	482	497	497	496	478	478	478	583	572
36	36	41	42	43	43	43	43	43	43
76	76	76	76	76	45	20	21	25	25
49	49	49	49	46	46	46	47	42	42
0	2	7	9	20	22	28	56	135	106
0,00%	0,41%	1,41%	1,81%	4,03%	4,60%	5,86%	11,72%	23,16%	18,53%
696	687	653	640	645	648	676	665	665	655



*Viskaforshem AB är ett av Borås Kommun
helägt bostadsbolag med verksamheten samlad i
Viskadalen. Totalt äger bolaget ca 550 lägenheter
och lokaler i Viskafors, Rydboholm och
Svaneholm. Tre samhällen med anor och
traditioner sammanbundna av Viskan
och tillsammans ett helt kapitel i
Sveriges industrihistoria.*

*I år väljer vi att visa bilder från året som gått i
vår årsredovisning. Fler bilder hittar du på
vår Facebooksida!*



Viskaforshems personal samlad i Pumpkällehagen; Senad, Jenny, Rune, Angelica, Anna, Mikael och Peder.



Viskaforshem AB

– ett av Borås stad helägt företag

Nya Vägen 1 515 34 Viskafors, tel 033 - 29 82 40, fax 033 - 29 13 16, www.viskaforshem.se