



Viskaforshem AB
– ett av Borås stad helägt företag

ÅRSREDOVISNING 2013

Innehåll

VD HAR ORDET	SID 4
HÄNT UNDER 2013	SID 6
FRAMTID	SID 10
MILJÖPOLICY	SID 12
ETISK POLICY	SID 13
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013	SID 15
ÅRSREDOVISNING 2013	SID 18





VD har ordet

2013 - året då Herrgårdsområdets 100 lägenheter byggdes om, med hållbarhet i fokus.

Ombyggnaden av vårt så kallade miljonprogramsområde, Herrgården med 100 lägenheter från 70-talets början, blev äntligen klar under hösten 2013. En jobbig period för hyresgästerna som bott kvar under tiden. Renoveringen gjordes med fokus på långsiktig hållbarhet och inleddes med att byta fönster för att förbättra isoleringen mot uteklimat och ljud.

Inomhus är all plast – som var ett populärt material på 70-talet – borttagen och ersatt av trä. Nya köksluckor och inredningar installerades. Elsystemet uppdaterades till dagens standard och interna elmätare för varmvatten och uppvärmning installerades för att underlätta energibesparing. Balkongdörrarna byttes också och är nu helglasade för att släppa in mer ljus och således kompensera för det minskade ljusinsläpp som sker med nya, energisnåla fönster. Balkongerna har vi både byggt ut med 70 cm och glasat in. Detta gör att det blir mer av ett rum som går att möblera och vistas i, samtidigt som det höjer livskvaliteten för hyresgästerna. Tänk dig vikten av att kunna njuta av balkongen flera månader mer under året! Dessutom bidrar inglasningen till lägre uppvärmningskostnader, vilket också är ett plus.

Taken bestod av en eternitskiva av asbest som låg direkt på takstolen. Dessa är nu ersatta med spontade brädor på takstolen, klädda med en glasfiberarmerad papp, därefter tryckimpregnerad läkt, fäst med rostfri spik och förseglat med ett glaserat lertegel. Alla plåtarbeten som hänggränor och stuprör är numera i ren zink. De nya trädörrarna är tillverkade i Bovallstrand av odlad teak.

Finansieringen sker genom att uppvärmning, varmvatten och kallvatten nu betalas av hyresgästen. Det ger den boende möjlighet att hålla nere sin förbrukning och på det viset få en lägre kostnad för renoveringen än om vi hade höjt hyran med ett bestämt belopp.

Naturligtvis blir förbrukningen av värme, varm- och kallvatten mycket lägre när hyresgästen på detta sätt får incitament. Det har vi belagt genom att studera och mäta den första huskroppen i två år innan resterande fem huskroppar renoverades. Genom att använda material som inte behöver bytas inom de närmsta 70-100 åren visar vi också att ekonomi och miljö går hand i hand.



Under året har vi också som brukligt bjudit in alla våra hyresgäster till vårt kontor på kaffe vid fyra tillfällen, med för årstiden passande tilltugg. Under en gemytlig stämning finns det möjlighet till en dialog om nutid och framtid i boendet och dess miljö.

Några av årets evenemang som vi arrangerat är Sommarblomstermarknaden på vårt fina torg, Cirkus Skratt med flera hundra i publiken, Adventsekens tändande med tillhörande musik och glögg, Julmarknad med ortens föreningar och ett besök av Borås Lucia. Under 2014 ser vi fram emot en cykelväg mellan Viskafors och Rydboholm och kanske ända till Borås.

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

Mikael Bengtsson
VD Viskafors AB



Hänt under 2013



Presidiet i Stadsdel Väster på besök hos Viskaforshem



Viskaforshems styrelse på studiebesök i Almere, Holland



SABO:s samlade VD:ar samlades för en träff i Pumpkällehen, Viskafors



Även fikon trivs på Torget i Viskafors



En riktig röjardag är obligatorisk varje vår, så även 2013

Den årliga Blomstermarknaden på Torget i Viskafors hade många nyfikna besökare.



Jenny på Viskafors hem (till vänster) under utlottningen av blommor på årets Blomstermarknad



I Rydboholm jobbade vi under året med upprepning av Viskan

Hänt under 2013



Viskafors café och bageri har fått nya innehavare, Sussie och konditorn Therese som hoppas på många kunder i butiken



Konstgräsplanen på idrottsplatsen i Viskafors är en välbesökt arena, inte minst av våra barn och ungdomar



Blå fåren är på plats i hagen utanför kvarteret Ryttaren igen. Konstnär Rainer Bonk



*Här bjuder vi några
av våra hyresgäster
på glass på
kontoret en varm
sommardag*



*Vår fenomenala servicepersonal Rune,
Daniel och Senad*



*På Viskafors hem är det viktigt att
man firar födelsedagarna ordentligt*



*Den nyrenoverade
Rydboholms
kyrka speglar sig
i Viskan*



VILLASTADENS BOSTÄDER

3 RUM OCH KÖK, C:A 81 KVM

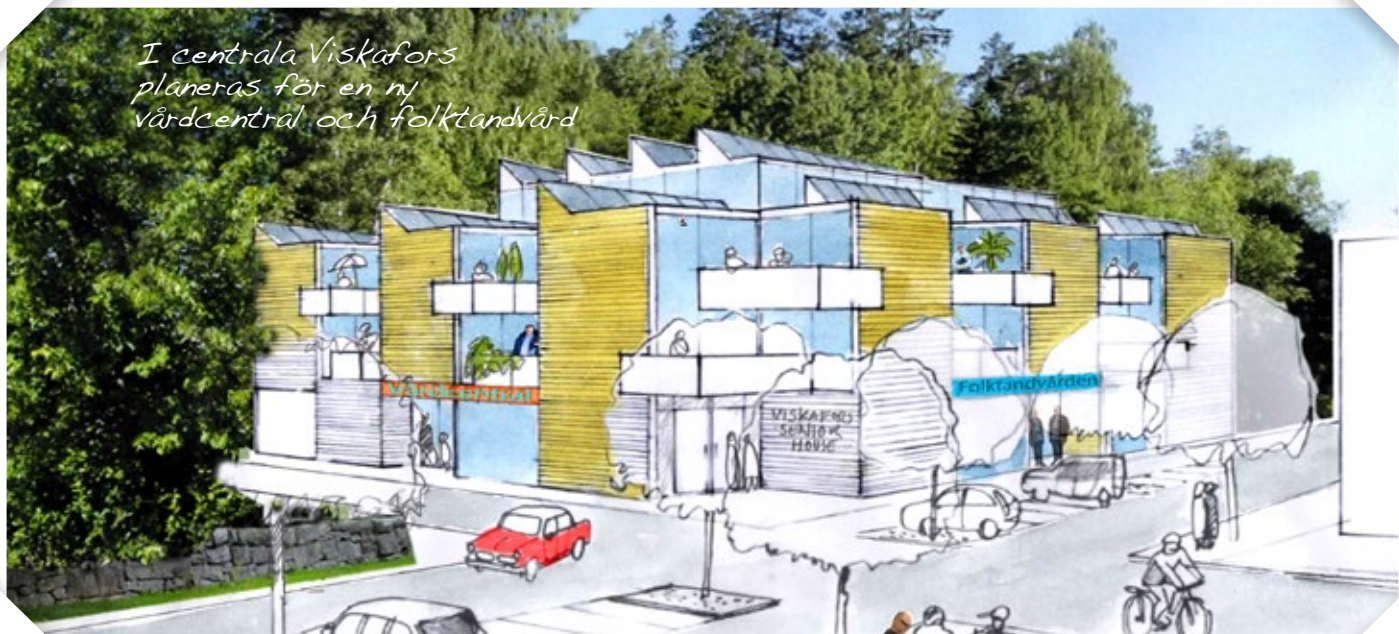
I princip samma planlösning som i befintliga 4 rok, 109 kvm, i Pumpkällehen.

I den här mindre varianten är köket integrerat i den stora huskroppen. Det finns ett badrum med tvättbänk. Framför huset, mot gatan finns en glasad veranda som också fungerar som förstuga och värmesluss. Förrådet som kan vara i olika storlekar anpassas efter naturen på respektive tomt och skapar tillsammans med ett lågt plank/spaljé en insynsskyddad uteplats.

Sten som blir över vid sprängning för rör, schakt m.m. samlas i gabioner och blir stenmurar mellan hus och gata. Ett stort trädäck omger huset och bildar en uteplats där olika delar är insynsskyddade.



*I centrala Viskafors
planeras för en ny
vårdcentral och folktandvård*



*En vision av
Viskafors Simhall*



*Så här planeras
Ångsjögårdens Förskola
se ut snart*





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.





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 Viskarforshem 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 Viskarforshem AB behandlar vi alla på ett professionellt och korrekt sätt och särbehandlar inte någon.

RELATIONER TILL KOMMANDE HYRESGÄSTER

Viskarforshem AB ska erbjuda lägenheter efter vår uthyrningspolicy.

ETIK OCH EKONOMI

Viskarforshem 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 Viskarforshem 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 2013

Orgnr: 556517-4454

BOLAGETS STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen och verkställande direktör för Viskaförshem AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 till 2013-12-31.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

ORDINARIE

Ingvar Zachrisson ordförande
Kyrkbyn Olofsberg
515 93 Seglora

LEDAMÖTER

Kjell Bergenholtz
Alvestagatan 24
504 33 Borås

Kersti Magnusson
Krkaviken 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 Andersen
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 2013

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 6 protokollförda 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, affärlägenheter 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 2015-03-31. 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 1,65 % från 2014-04-01.

UNDERHÅLL OCH OMBYGGNINGAR

I vårt miljöprogramsområde, Herrgården, med 100 lägenheter, har vi tidigare renoverat en fastighet. Under 2013 har vi fortsatt att skapat förutsättningar för en låg energiförbrukning för hyresgästerna genom byte till lågenergifönster. Projektet stod klart i aug 2013. Fastighetsbeståndet står rustat för ytterligare en 40-50 års period. Tak och fasader har dock livslängder på upp emot 70-80 år. Fagersros äldreboende har fått nytt storkök och delvis sprinklade lokaler för bättre brandskydd. En upprustning av gångvägar och andra hårdgjorda ytor har skett, i första hand runt äldreboende Fagersro samt på Källebergsgatan 20 är fasader nymålade.

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 företagshälsovård genom Borås Stads avtal.

MILJÖ

Vi väljer material som är hållbara efter ett livscykel tänkande, på så sätt skyddar vi miljön och håller nere driftskostnaderna, miljö och ekonomi går hand i hand. Nu går vi vidare med individuellmätning 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 tvättemperatur. När köksspisen är uttjänt ersätt den med en induktionsspis och hyran höjs, spisen minskar energianvändningen med 40%.

EKONOMI OCH FRAMTID

Den synliga soliditeten är 6,5 %. Ekonomiskt har 2013 gått bra, mestadels beroende på låga driftskostnader och räntekostnader. Vädret har varit gynnsamt med mildväder under större delen av vintern vilket gjort att jämfört med föregående år har elkostnaderna varit låga liksom kostnad för snöskottning. Fortsatt fokus gäller på hållbarhet i renoveringar för bästa långsiktiga ekonomi och miljö. Byggnation av en ny förskola i Rydboholm på uppdrag av Borås Stad kommer att starta under 2014.

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

FÖRSLAG TILL BOLAGSSTÄMMAN

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	17 777 534 kr
Årets resultat	2 665 537 kr
	20 443 071 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår följande disposition av vinsten:

Balanseras i ny räkning: 20 443 071 kr



Årsredovisning 2013

RESULTATRÄKNING	NOT	2013 01 01 - 2013 12 31	2012 01 01 - 2012 12 31
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	36 940 553	36 119 139
Övriga intäkter	2	521 747	1 126 948
Summa nettoomsättning		37 462 300	37 246 087
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	3, 8	-3 682 749	-3 175 358
Driftskostnader	4, 8	-12 360 715	-13 619 874
Fastighetsskatt		-495 631	-516 713
Av- och nedskrivningar	5	-6 209 398	-5 653 537
Summa fastighetskostnader		-22 748 493	-22 806 482
Bruttoresultat		14 713 807	14 439 605
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 7	-3 442 261	-2 921 820
Rörelseresultat		11 271 546	11 517 785
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	171 320	154 794
Statliga bostadsbyggnadssubventioner(räntebidrag)		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 129 547	-8 876 526
Årets resultat före skatt		4 313 319	2 796 053
Skatt på årets resultat		-1 647 782	-286 307
Årets resultat efter skatt		2 665 537	2 509 746

BALANSRÄKNING**NOT****2013 12 31****2012 12 31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Matriella anläggningstillgångar**

Byggnader	11	339 687 077	302 250 130
Mark	11	39 309 874	39 309 874
Markanläggningar	11	2 890 738	3 210 397
Inventarier	12	728 779	343 662
Pågående ny- och ombyggnader	11	1 558 411	20 665 413

384 174 879

365 779 476**Finansiella anläggningstillgångar**

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

Summa anläggningstillgångar**384 214 879****365 819 476****Omsättningstillgångar**

Varulager			
Bränslelager		6 000	24 000

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		52 010	31 649
Kundfordringar		142 272	43 552
Övriga fordringar		549 501	700 852

Summa kortfristiga fordringar

743 783

776 053

Kassa och bank

12 996

28 914

Summa omsättningstillgångar**762 779****828 967****Summa Tillgångar****384 977 658****366 648 443**

Årsredovisning 2013

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2013 12 31	2012 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		17 777 534	15 267 788
Årets resultat		2 665 537	2 509 746
Summa fritt eget kapital		20 443 071	17 777 534
Summa eget kapital		22 843 071	20 177 534
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	2 560 084	912 302
Långfristiga skulder			
Skulder till Borås Stads internbank	14	351 871 186	338 624 051
Summa långfristiga skulder		351 871 186	338 624 051
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 188 935	5 057 574
Övriga kortfristiga skulder		325 911	134 333
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	15	4 188 471	1 742 649
Summa kortfristiga skulder		7 703 317	6 934 556
Summa Eget Kapital och Skulder		384 997 658	366 648 443
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		0	0

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 avskrivningsbarabelop 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	2013 01 01 2013 12 31	2012 01 01 2012 12 31
Hyresintäkter		
Bostäder	25 664 083	24 863 045
Lokaler	11 340 365	11 260 830
Garage	146 923	145 691
Parkeringsplatser	101 312	101 774
Kabel-TV avgifter	3 240	3 240
Summa hyror	37 255 923	36 374 580
Hyresbortfall bostäder	-144 000	-103 529
Hyresbortfall lokaler	-111 075	100 232
Hyresbortfall garage	-18 825	-10 100
Hyresbortfall parkeringsplatser	-41 470	-41 580
Summa hyresbortfall	-315 370	-255 441
Summa hyresintäkter	36 940 553	36 119 139

Årsredovisning 2013

NOT 2	2013 01 01 - 2013 12 31	2012 01 01 - 2012 12 31
Övriga intäkter		
Återvunna hyror	22 938	16 799
Övriga intäkter	498 809	1 110 149
Summa	521 747	1 126 948
NOT 3		
Underhållskostnader		
Planerat underhåll	3 682 749	3 175 358
Summa underhållskostnader	3 682 749	3 175 358
Kostnad per kvm lgh och lokalyta	92	80
NOT 4		
Driftskostnader		
Välgavgifter	48 435	62 875
Fastighetsförsäkringar	145 307	125 278
Reparationer	4 316 596	4 546 769
Larmkostnader	201 258	212 568
Hysesgästföreningen	30 000	30 000
Kabel-TV	74 563	87 217
Fastighetsskötsel	1 112 837	1 128 197
Snöskottning & halkbekämpning	218 305	387 855
Vatten	911 184	952 037
El	4 269 282	4 885 678
Fjärrvärme	80 566	65 367
Sotning	14 788	25 439
Sopavgifter	937 594	951 594
Summa driftskostnader	12 360 715	13 460 874

NOT 5

	2013 01 01 - 2013 12 31	2012 01 01 - 2012 12 31
Planenliga avskrivningar per funktion		
	Fastighetskostnader	Fastighetskostnader
Byggnader	5 789 739	5 267 032
Markanläggningar	319 659	306 505
Inventarier	100 000	80 000
Summa	6 209 398	5 653 537
	Centrala administrations- och försäljningskostnader	Centrala administrations- och försäljningskostnader
Inventarier	68 120	38 797
Summa avskrivningar totalt	6 277 518	5 692 334

NOT 6

	2013 01 01 - 2013 12 31	2012 01 01 - 2012 12 31
Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Avskrivning inventarier	68 120	38 797
Lokalkostnad	71 100	71 100
Administrativa kostnader	314 810	370 370
Styrelsearvode inkl soc avg	278 601	199 200
Lönekostnader inkl sociala kostnader	1 882 959	1 684 832
Juridisk avgift Borås Stad	15 000	15 000
Marknadsföring PR	604 190	361 683
Förhandlingsersättning Hyresgästföreningen	60 380	62 376
Medlemsavgift i SABO	63 172	57 962
Summa	3 358 332	2 861 320

NOT 7**Arvode och kostnadsersättning**

Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	50 547	28 500
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	33 382	32 000
Summa Not 6 och Not 7	3 442 261	2 921 820

Årsredovisning 2013

NOT 8

	2013 01 01 - 2013 12 31	2012 01 01 - 2012 12 31
Löner och ersättningar har utgått med		
Styrelse och verkställande direktör	876 000	795 000
Övriga anställda	1 388 000	1 350 000
Summa lönekostnader	2 264 000	2 145 000
Sociala kostnader	976 000	901 000
varav pensionskostnader för Styrelse o VD	228 000	207 000
varav pensionskostnader för övriga anställda	40 000	52 000
Medelantalet anställda	5	4
Män	3	2
Kvinnor	2	2
VD har vid uppsägning från bolagets sida 12 månaders uppsägningstid, vid egen uppsägning 6 månader		

NOT 9

Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta hyresfordringar	9 495	14 500
Övriga räntor	161 825	140 294
Summa	171 320	154 794

NOT 10

Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntor fastighetslån	7 129 547	8 876 526

NOT 11

	2013 01 01 - 2013 12 31	2012 01 01 - 2012 12 31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	354 729 540	337 543 270
Avgår: investeringsbidrag	-926 085	-926 085
Årets nybyggnation	0	0
Årets ombyggnationer	43 226 686	20 643 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 030 141	357 260 329
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 253 325	-49 443 167
Årets avskrivning	-5 789 739	-5 267 032
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-57 043 064	-54 710 199
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående bokfört värde	339 687 077	302 250 130
Skattemässigt restvärdet	304 431 651	271 903 303
Markanläggningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 393 175	5 867 019
Årets nyanläggning	0	526 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 393 175	6 393 175
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 182 778	-2 876 273
Årets avskrivning	-319 659	-306 505
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 502 437	-3 182 778
Utgående bokfört värde	2 890 738	3 210 397
Påående ny- och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärden	20 665 413	4 022 028
Under året tillkommande	24 119 684	37 286 529
Överfört till färdigställda fastigheter	-43 226 686	-20 643 144
Utgående anskaffningsvärde	1 558 411	20 665 413
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	94 803 000
Mark	16 210 000	16 210 000
Summa	111 013 000	111 013 000

Årsredovisning 2013

NOT 12

	2013 01 01 - 2013 12 31	2012 01 01 - 2012 12 31
Inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	540 577	2 201 115
Årets investering	553 237	59 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 093 814	2 261 069
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-196 915	-1 798 610
Årets avskrivning	-168 120	-118 797
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-365 035	-1 917 407
Utgående bokfört värde	728 779	343 662

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	15 267 788	2 509 746
Beslut av bolagsstämma			2 509 746	-2 509 746
Årets resultat 2013				2 665 537
Belopp vid årets utgång	2 000 000	400 000	17 777 534	2 665 537

NOT 14

Långfristiga Skulder Förfallotider

	Skulder t. kreditinstitut 2013-12-31	Skulder t. kreditinstitut 2012-12-31
1-5 år efter balansdagen	351 871 185	338 624 051

Skulder till Borås Stad avser skuld på koncernkontot med en limit på 378 Mkr. Krediten löper till 2013-12-31 men är av checkräkningskaraktär varför den redovisas långfristigt.

Lånestruktur och räntebindningstid per 2013-12-31

	Lånebelopp	Räntesats*
Räntebindning till		
3 månaders bindning	351 871 185	1,984%
	351 871 185	1,984%

* Årssnittet är den per 2013-12-31 gällande räntesatsen

NOT 15**2013 01 01
- 2013 12 31****2012 01 01
- 2012 12 31****Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyresintäkter	3 600 612	1 323 503
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	390 892	268 262
Upplupna sociala avgifter löner	72 543	147 424
Övriga interimsskulder	124 424	3 460
Summa	4 188 471	1 742 649

NOT 16**Skatt**

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	7 830 363	6 742 302
Uppskjuten skatt avseende outnyttjade underskottsavdrag	-5 270 279	-5 830 000
Summa	2 560 084	912 302

Borås 2014-03-04

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

Min revisionsberättelse har angivits 2014-03-04


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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 2013 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

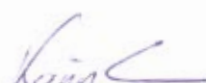
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon 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.

Borås den 4 mars 2014



Karin Grann
Auktoriserad revisor



BORÅS STAD

Stadsrevisionen

Till årsstämman i Viskaforshem AB
Organisationsnummer 556517-4454

Granskningsrapport för år 2013

Jag - Gerd Jansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Viskaforshem AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2013.

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 sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

I granskningen av bolagets hantering av offentlighet och sekretess noteras att bolaget saknar skriftliga riktlinjer för att säkerställa att offentlighets och sekretesslagen efterlevs.

Granskningsresultat med avseende på ovanstående områden specificeras i granskningsredogörelser för Viskaforshem AB 2013.

BORÅS 2014-03-03



Gerd Jansson

Nittion år i sammandrag -

EKONOMISKA TAL		2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Omsättning	Tkr	37 462	37 246	36 118	34 127	32 039	31 206	30 310	30 242
Balansomslutning	Tkr	384 978	366 648	334 290	316 564	293 457	259 644	231 928	220 222
Likviditet	%	10%	12%	7%	7%	4%	15%	23%	11%
Soliditet	%	6,5%	6%	5,10%	4,95%	5,18%	5,00%	2,32%	2,21%
Årets resultat	Tkr	2 666	2 510	1 979	505	2 170	-2 273	422	588
Räntabilitet på e.k.	%	12%	13%	11%	3%	14%	-17%	8%	12%
Eget kapital	Tkr	22 843	20 002	17 668	15 689	15 183	13 014	5 370	4 865
Resultatmarginal	%	26%	31%	28%	10%	16%	24%	25%	18%
FastigheternasDriftnetto	%	5,45%	4,70%	4,60%	2,95%	3,34%	4,50%	5,45%	5,86%
Räntekostnad	Tkr	7 130	8 877	8 020	2 915	3 116	9 851	7 263	4 930
Räntebidrag	Tkr	0	0	0	36	50	64	132	225
Reparationer	Tkr	4 317	4 547	3 641	5 197	4 459	3 475	3 321	4 240
Fastighetsskötsel	Tkr	1 331	1 339	1 807	2 486	2 021	1 431	1 495	1 582
Fastighetsskatt	Tkr	495	517	735	500	502	449	371	456
El	Tkr	4 269	4 886	5 312	6 896	6 013	5 294	4 960	4 013
Olja	Tkr	0	0	0	0	47	0	78	219
Renhållningskostnad	Tkr	938	952	914	945	932	909	882	798
Vatten	Tkr	911	952	911	882	860	806	899	762
Räntebidragsberoende	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,4%	0,7%
Antal anställda		5	4	6	6	6	6	6	6
Lägenhetsyta totalt	kvm	30 588	30 063	29 563	29 563	28 330	27 676	27 636	27 263
Lokalyta totalt	kvm	9 890	10 415	10 915	10 879	10 840	10 840	10 880	11 258
Hyresbortfall lgh	Tkr	144	95	83	233	398	263	171	179
Hyresbortfall lokaler	Tkr	111	100	285	285	285	0	146	150
Antal lägenheter	Antal	517	509	503	503	492	486	485	481
Antal lokaler	Antal	29	30	32	32	32	32	33	34
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	0	1	1	1	5	3	2	3
i % av beståndet	%	0,00%	0,20%	0,20%	0,20%	1,02%	0,62%	0,41%	0,62%
Medelhyra kvm/år	Kr	865	851	791	777	745	710	710	710

Viskaforshem AB

2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
30 261	29 716	30 821	29 072	27600	26 296	24 681	25 519	26 717	28 964	26 290
212 747	206 761	201 384	207 552	210935	209 598	204 616	198 974	199 840	204 789	213 881
9%	11%	11%	62%	5%	6%	17%	31%	36%	56%	33%
2,02%	1,21%	0,83%	0,53%	1,09%	0,88%	0,73%	0,76%	0,65%	0,97%	0,87%
1 782	816	571	-5 188	463	339	177	8	-698	145	361
42%	33%	34%	-468%	20%	18%	12%	1%	-53%	7%	19%
4 277	2 494	1679	1 108	2296	1 833	1 494	1 317	1 308	2 007	1 861
19%	22%	25%	13%	33%	36%	37%	47%	60%	70%	77%
5,73%	6,12%	6,55%	6,67%	6,45%	5,60%	5,00%	6,10%	6,10%	6,50%	6,30%
4 114	5 736	7 227	8 906	8743	9 193	8 857	11 897	16 801	20 062	19 897
316	404	329	406	337	998	1 488	1 910	5 372	6 897	7 897
4 362	4 162	4 207	3 460	3434	3 815	2 905	2 252	2 674	2 130	3 053
1 401	1 140	1 128	1 762	1756	1 833	1 639	2 812	2 771	2 805	3 114
424	433	463	602	538	803	850	912	956	968	795
4 365	4 527	3 373	3 337	3114	2 528	2 650	2 585	3 246	3 151	3 050
581	1 356	1 284	1 163	1249	1 075	965	1 181	1 373	1 605	1 241
758	748	711	711	785	736	714	721	721	530	434
787	718	799	884	867	704	785	780	755	733	858
1,0%	1,4%	1,1%	1,4%	1,2%	3,8%	6,0%	7,5%	20,1%	23,8%	30%
6	6	5	6	6	5	2	0	0	0	0
26 981	26 981	26 981	26 981	26981	26 863	24 906	24 906	24 906	33 951	34 407
11 540	11 540	12 059	12 779	12779	12 897	12 897	12 897	12 897	12 897	12 897
224	56	221	384	556	684	1 027	1 650	2 132	4 647	4 273
105	105	310	560	610	736	742	455	323	364	424
478	478	482	497	497	496	478	478	478	583	572
36	36	36	41	42	43	43	43	43	43	43
91	76	76	76	76	76	45	20	21	25	25
53	49	49	49	49	46	46	46	47	42	42
5	0	2	7	9	20	22	28	56	135	106
1,05%	0,00%	0,41%	1,41%	1,81%	4,03%	4,60%	5,86%	11,72%	23,16%	18,53%
710	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
och visioner om framtiden i vår årsredovisning. Fler
bilder hittar du på vår Facebooksida!*



Viskaforshem AB

– ett av Borås stad helägt företag