



2017 ÅRSREDO VISNING

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	4
FLERÅRSÖVERSIKT	5
RESULTATDISPOSITION	5
RESULTATRÄKNING	9
BALANSRÄKNING	10
NOTER	12
UNDERSKRIFTER	16
GRANSKNINGSRAPPORT	17
MILJÖPOLICY	18
ETISK POLICY	18





NY FASAD OCH NYA FÖNSTER PÅ SÖDRA VÄGEN 16

Södra Vägen 16 Rydboholm, har fått ny fasad. Den är tänkt att likna det ursprungliga husets fasad, som är byggt på 1920-talet.

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE 2017

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, affärslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar.

Viskaforshem AB har administration och ekonomi i egen regi. Yttre fastighetsskötsel sköts av Tranemo Trädgårdstjänst och det löper till och med 2021-04-30. 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 parkeringsplatser. Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Dina försäkringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har vi gjort i ordning fasaden och bytt tak på Fagerhultsvägen 7 i Viskafors och på Södra Vägen 16 i Rydboholm har vi också gjort i ordning fasaden men även bytt fönster.

Indragning av fiber gjordes i Svaneholm och var klart under våren. Resten av beståndet har påbörjats under hösten och är klart i vissa områden, men resterande beräknas vara indraget och klart senast i juni 2018.

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 0,71% i snitt från och med den 1 april.

Framtiden ser ljus ut och högt driftsnetto är resultat av ett gediget arbete från alla anställda med den strategi som styrelsen beslutat. Vi fortsätter utveckla fastighetsbeståndet och samhället.

Hysesförhandlingar för 2018 är inte klara än.



NYA CYKEL- OCH GÅNGBANAN UPPSKATTAS EXTRA MYCKET AV BAGARNA

Bagarna på Två Bagare bakade och bjöd de som bygger cykel- och gångvägen mellan Rydboholm och Borås på prinsessårta för att främja byggandet ännu mer. Till sommaren 2018 ska den vara klar!



FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I KR*	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Nettoomsättning	40 342 868	39 625 171	37 899 437	37 363 340
Resultat efter finansiella poster	3 442 870	4 500 980	5 505 171	4 477 593
Soliditet (%)	10,45	9,44	8,52	7,70

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I KR*	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	TOTALT
Vid årets ingång	2 000 000	400 000	32 985 920	4 500 980	39 886 900
Balanseras i ny räkning			4 500 980	-4 500 980	0
Årets resultat				3 442 870	3 442 870
Vid årets utgång	2 000 000	400 000	37 486 900	3 442 870	43 329 770

RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat	37 486 900
Årets resultat	3 442 870
Summa	40 929 770

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	40 929 770
Summa	40 929 770

* Då alla belopp är avrundade kan avrundningsdifferenser förekomma.





KÄLLSPRÅNGSVÄGENS EKOHUS

13 ST EKOLOGISKA
TRÄHUS I
TALLSKOGEN.

Vi satsar på framtiden och bygger nya, vackra bostäder i naturliga och gedigna material. Vi utvecklar ett hyresboende nära naturen, intill vårt hyllade område Pumpkällehamnen.

Husen:

Husen byggs helt i trä, med isolerande luftkanaler, utan tilläggsisolering och plastfolie. Fasaden har spån av cederträ och stående panel av kärnfuru och taket beläggs med zinkplåt eller rött lertegel.

Husen samlas kring en vattenspegel - Källsprånget – som skapas genom att dämna upp en vattenkälla som rinner genom skogen. På ena sidan har husen burspråk med matplats. På var sida om burspråket ligger sovrum och vardagsrum, med pardörrar direkt ut i naturen. Här har man naturen som sin trädgård. Mot gatan ligger en långsmal veranda.

Husen rymmer 3 rum och kök på ca 80 m² och trots liten yta finns boendekvaliteter som rundgångar, siktlinjer och fönster från två håll i alla rum.

Bygglovets söktes i början på november 2017 och inflyttning beräknas under 2019.



- 1 I somras bjöd vi våra hyresgäster på gårdsglass med jordgubbar och chokladsås. Mums.
- 2 Under året har vi effektiviserat våra värme och vattencentraler med modern teknik för att kunna leverera värme och varmvatten på ett stabilt och miljövänligt sätt året runt. Här är det rörmokare Sven-Olof och elektrikern Henrik som jobbar med projektet.
- 3 I somras fick vi uppskattad hjälp av Adam, Carolin, Robin och Jesper. Dom ingick i Borås Stads satsning på sommarjobb för ungdomar.
- 4 Om du undrar vem som gjort så fint utmed Nya Vägens södra sida i Viskafors så kan vi berätta att det är Sören Davidsson. Han har jobbat helt ideellt med detta projekt. Sören har fått hjälp av Miljönämnden i Borås Stad att finansiera verktyg och maskiner. Målet är att det skall bli en vacker blomsteräng.

RESULTAT- RÄKNING

BELOPP I KR*	NOT 1	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.:			
Nettoomsättning		40 342 868	39 625 171
Övriga rörelseintäkter		856 488	746 512
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		41 199 356	40 371 684
RÖRELSEKOSTNADER			
Råvaror och förnödenheter		-18 261 186	-15 362 864
Övriga externa kostnader		-2 364 508	-2 687 333
Personalkostnader	2	-4 385 664	-4 448 358
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 374 259	-10 292 130
Summa rörelsekostnader		-35 385 617	-32 790 685
Rörelseresultat		5 813 739	7 580 998
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 556	14 940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 374 425	-3 094 958
Summa finansiella poster		-2 370 869	-3 080 019
Resultat efter finansiella poster		3 442 870	4 500 980
Resultat före skatt		3 442 870	4 500 980
SKATTER			
Skatt på årets resultat		0	0
Summa skatter		0	0
Årets resultat		3 442 870	4 500 980

* Då alla belopp är avrundade kan avrundningsdifferenser förekomma.

BALANS- RÄKNING

BELOPP I KR*	NOT 1	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR:			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader och mark	3	408 357 426	417 500 420
Inventarier, verktyg och installationer	4	680 561	1 042 714
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	4 870 145	3 213 186
Summa materiella anläggningstillgångar		413 908 133	421 756 321
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		413 948 133	421 796 321
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Kundfordringar		482 623	422 791
Övriga fordringar		326	337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 700	191 725
Summa kortfristiga fordringar		628 649	614 853
<i>Kassa och bank:</i>			
Kassa och bank		16 386	4 835
Summa kassa och bank		16 386	4 835
Summa omsättningstillgångar		645 035	619 688
SUMMA TILLGÅNGAR		414 593 168	422 416 009

* Då alla belopp är avrundade kan avrundningsdifferenser förekomma.

BELOPP I KR*	NOT 1	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER:			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital:</i>			
Aktiekapital (antal aktier: 200)		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		37 486 900	32 985 920
Årets resultat		3 442 870	4 500 980
Summa fritt eget kapital		40 929 770	37 486 900
Summa eget kapital		43 329 770	39 886 900
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder:</i>			
	7		
Checkräkningskredit		361 674 391	372 933 520
Övriga skulder till kreditinstitut		29 819	13 535
Summa långfristiga skulder		361 704 211	372 947 055
<i>Kortfristiga skulder:</i>			
Leverantörsskulder		3 120 721	2 981 105
Övriga skulder		653 254	636 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 785 212	5 964 919
Summa kortfristiga skulder		9 559 187	9 582 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		414 593 168	422 416 009

* Då alla belopp är avrundade kan avrundningsdifferenser förekomma.

NOTER

NOT 1 | REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

AVSKRIVNINGSTIDER:

TYP AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNG	ANTAL ÅR
• Byggnader	50
• Inventarier, verktyg och installationer	5

NOT 2 | MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Medelantal anställda under året	5,2	6,6

NOT 3 | BYGGNADER OCH MARK

BELOPP I KR*	2017-12-31	2016-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärden	503 138 580	446 302 834
Inköp	849 936	14 093 701
Omklassificeringar m.m.	0	42 742 045
Utgående anskaffningsvärden	503 988 516	503 138 580
AVSKRIVNINGAR		
Ingående avskrivningar	-85 338 160	-75 435 515
Årets avskrivningar	-9 992 930	-9 902 645
Utgående avskrivningar	-95 331 090	-85 338 160
NEDSKRIVNINGAR		
Ingående nedskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående nedskrivningar	-300 000	-300 000
Redovisat värde	408 357 426	417 500 420

* Då alla belopp är avrundade kan avrundningsdifferenser förekomma.

NOT 4 | INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

BELOPP I KR*	2017-12-31	2016-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärden	2 467 467	2 341 413
Inköp	19 176	126 054
Utgående anskaffningsvärden	2 486 643	2 467 467
AVSKRIVNINGAR		
Ingående avskrivningar	-1 424 752	-1 035 268
Årets avskrivningar	-381 329	-389 485
Utgående avskrivningar	-1 806 081	-1 424 752
Redovisat värde	680 561	1 042 714

NOT 5 | PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

BELOPP I KR*	2017-12-31	2016-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärden	3 213 186	42 742 045
Nedlagda utgifter	1 656 959	3 213 186
Omklassificeringar m.m.	0	-42 742 045
Utgående anskaffningsvärden	4 870 145	3 213 186
Redovisat värde	4 870 145	3 213 186

NOT 6 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

BELOPP I KR*	2017-12-31	2016-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Redovisat värde	40 000	40 000

* Då alla belopp är avrundade kan avrundningsdifferenser förekomma.

LADDA DIN ELBIL PÅ TORGET I VISKAFORS

Redan nu rullar tiotusentals elfordon på de svenska vägarna, och antalet dubblas varje år. Bilar, bussar och mopeder – privatägda fordon, tjänstebilar och kommunaltrafik.



Nu har vi installerat en laddstation på Torget i Viskafors, där du kan ladda din elbil. Denna laddstolpe matas i första hand med el från våra solceller, som ger 30 000 kWh per år. Vid mulet väder kompletteras stationen med lokalproducerad vattenkraftsel från Viskafors Kraftstation.

Medan du väntar på att ditt fordon ska laddas klart kan du passa på att äta en bit mat, ta en fika, handla livsmedel eller varför inte passa på att klippa håret, unna dig lite fotvård, spela bowling, handla blommor, gå till kyrkan eller bara slå dig ner och njuta av vårt mysiga torg.

NOT 7 | LÅNGFRISTIGA SKULDER

Företagets utnyttjade checkräkningskredit uppgår till 361 674 391 kr (372 933 520 kr) och ingår i posten långfristiga skulder. Limit avseende checkräkningskredit uppgår till 396 000 000 kr.

NOT 8 | VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.



UNDER- SKRIFTER

ÅRSREDOVISNING FÖR: VISKAFORSHEM AB, 556517-4454
AVSEENDE PERIODEN: 2017-01-01 – 2017-12-31

ORT & DATUM: VISKAFORS, 2018-03-08



Mikael Bengtsson
Verkställande direktör



Lasse Jutemar
Ordförande



Ingvar Zachrisson
V Ordförande



Lars Schönberg
Ledamot



Anna-Lena Andersson
Ledamot



Bengt Sandell
Ledamot



Viskaforshem AB



BORÅS STAD
Stadsrevisionen

Till årsstämman i Viskaforshem AB
Organisationsnummer 556517-4454

Granskningsrapport för år 2017

Jag – Bill Johansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Viskaforshem AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2017.

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 ändamålsenligheten i Kommunstyrelsens, nämndernas och de kommunala bolagens verksamheter som berör Samhällsplanering och bostadsbyggande. Granskningen visar att förutsättningarna för samhällsplanering och bostadsbyggande i Borås Stad är oklara på flera områden.

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 i tid vilket är ett förbättringsområde under 2018.

Granskningsresultat med avseende på ovanstående områden specificeras i granskningsredogörelser för Viskaforshem AB 2017.

BORÅS 2018-02-22

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

...ETISKA POLICY

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 detsamma för befintliga fastigheter med den boende i fokus.

LOJALITET

Som anställda i Viskaforshem 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 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 samt kräva det av intressenten (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

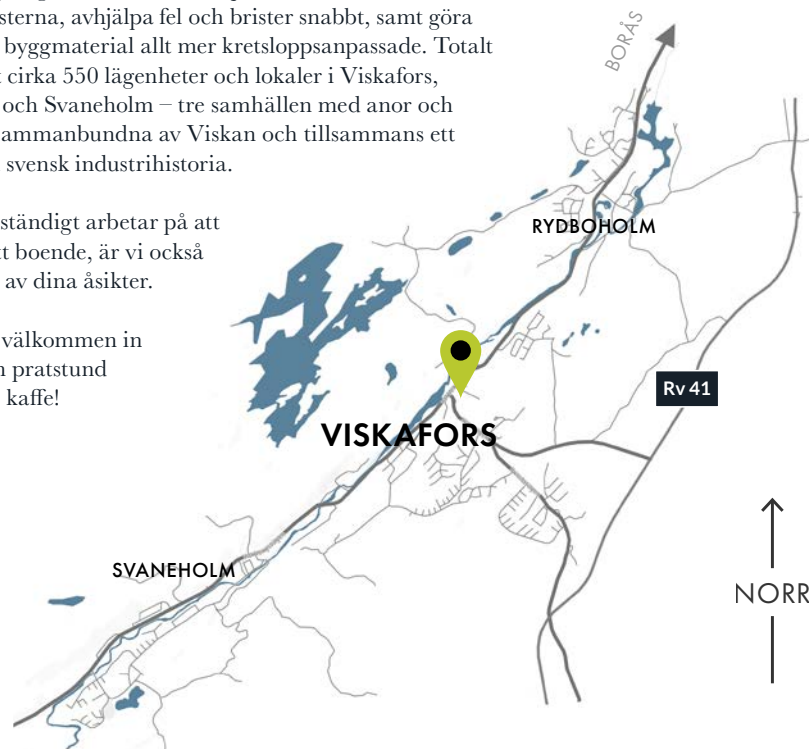
Vi arbetar med hög arbetsmoral och följer ingångna avtal.

OM VISKAFORSHEM

Viskaforshem är ett bostadsföretag som satsar på trivsel och närhet till hyresgästerna. Vi vill skapa bra kontakter mellan oss och hyresgästerna, avhjälpa fel och brister snabbt, samt göra bomiljö och byggmaterial allt mer kretsloppsanpassade. Totalt äger bolaget cirka 550 lägenheter och lokaler i Viskafors, Rydboholm och Svaneholm – tre samhällen med anor och traditioner sammanbundna av Viskan och tillsammans ett helt kapitel i svensk industrihistoria.

Eftersom vi ständigt arbetar på att förbättra ditt boende, är vi också intresserade av dina åsikter.

Du är alltid välkommen in till oss för en pratstund och en kopp kaffe!





Viskaforshem AB

– ett av Borås stad helägt företag

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