



2018 ÅRSREDO VISNING





INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	4
FLERÅRSÖVERSIKT	5
RESULTATDISPOSITION	5
RESULTATRÄKNING	7
BALANSRÄKNING	8
NOTER	12
UNDERSKRIFTER	16
GRANSKNINGSRAPPORT	17
MILJÖPOLICY	18
ETISK POLICY	18

FASADRENOVERING PÅ KÄLLEBERGSGATAN

Husen på Källebergsgatan i Viskafors har fått ny fasad. En träfasad i hållbarhetens tecken som kommer bli vackrare och vackrare med åren.

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31
Styrelsen och verkställande direktören avger följande
årsredovisning.

Samtliga belopp är angivna i hela kronor.

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE 2018

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. Sobona 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 UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har vi byggt nya altaner på gruppboenden och äldreboende. Kontinuerlig omrenovering av badrum och kök har pågått under året.

Indragning av fiber till alla lägenheter och lokaler är utförd under året.

Efterfrågan på bostäder är hög, så det är inget problem med uthyrd 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 1,2% 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. Hyresförhandlingar för 2019 är inte klara än.



BESÖKANDE ELEVER FRÅN FLERA SKOLOR

Under året har vi haft många besök i olika former. På bilderna ser ni studiebesökande skolklasser från Sven Eriksonsgymnasiet (ovan) och Chalmers arkitektstudenter (vänster).

FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I KR*	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	40 995 239	40 342 868	39 625 171	37 899 437
Resultat efter finansiella poster	4 426 590	3 442 870	4 500 980	5 505 171
Soliditet (%)	11,64	10,45	9,44	8,52

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I KR*	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	TOTALT
Vid årets ingång	2 000 000	400 000	37 486 900	3 442 870	43 329 770
Balanseras i ny räkning			3 442 870	-3 442 870	0
Årets resultat				4 426 590	4 426 590
Vid årets utgång	2 000 000	400 000	40 929 770	4 426 590	47 756 360

RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat	40 929 770
Årets resultat	4 426 590
Summa	45 356 360

Disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	45 356 360
Summa	45 356 360

* Då alla belopp är avrundade kan avrundningsdifferenser förekomma.





1 Den stora eken tändes traditionsenligt i slutet av november. Kommunalråd Kerstin Hermansson höll tal och besökarna fick både värmande glögg och pepparkakor, samt beskåda fyrverkerier och underhållning.

2 Fikastund på Torget i Viskafors. Som vanligt har vi bjudit på kaffe och tilltugg ett par gånger under året, för att få möjlighet att träffa alla våra hyresgäster.

3 Viskan i all sin prakt. Fotot är taget i Rydboholm, från en sådan där härlig höstdag som vi hade så många av 2018.

4 Under året har vi byggt nya altaner på våra gruppboenden och äldreboenden. Till altanerna använde vi kärntrall, det naturliga och miljövänliga alternativet till vanligt tryckimpregnerat virke. Kärntrall är helt obehandlad och kräver ingen ytbehandling, och får en silvergrå nyans när det åldras.



RESULTAT- RÄKNING

BELOPP I KR*	NOT 1	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.:			
Nettoomsättning		40 995 239	40 342 868
Övriga rörelseintäkter		546 102	856 488
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		41 541 341	41 199 356
RÖRELSEKOSTNADER			
Råvaror och förnödenheter		-16 965 097	-18 261 186
Övriga externa kostnader		-2 828 036	-2 364 508
Personalkostnader	2	-4 392 416	-4 385 664
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 226 927	-10 374 259
Summa rörelsekostnader		-34 412 476	-35 385 617
Rörelseresultat		7 128 865	5 813 739
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 792	3 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 706 067	-2 374 425
Summa finansiella poster		-2 702 275	-2 370 869
Resultat efter finansiella poster		4 426 590	3 442 870
Resultat före skatt		4 426 590	3 442 870
SKATTER			
Skatt på årets resultat		0	0
Summa skatter		0	0
Årets resultat		4 426 590	3 442 870

* Då alla belopp är avrundade kan avrundningsdifferenser förekomma.

BALANS- RÄKNING

BELOPP I KR*	NOT 1	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR:			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Byggnader och mark	3	399 645 387	408 357 426
Inventarier, verktyg och installationer	4	550 923	680 561
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	9 702 507	4 870 146
Summa materiella anläggningstillgångar		409 898 817	413 908 133
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		409 938 817	413 948 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Kundfordringar		192 537	482 623
Övriga fordringar		612	326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		310 927	145 700
Summa kortfristiga fordringar		504 076	628 649
<i>Kassa och bank:</i>			
Kassa och bank		2 618	16 386
Summa kassa och bank		2 618	16 386
Summa omsättningstillgångar		506 694	645 035
SUMMA TILLGÅNGAR		410 445 511	414 593 168

* Då alla belopp är avrundade kan avrundningsdifferenser förekomma.

BELOPP I KR*	NOT 1	2018-12-31	2017-12-31
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		40 929 770	37 486 900
Årets resultat		4 426 590	3 442 870
Summa fritt eget kapital		45 356 360	40 929 770
Summa eget kapital		47 756 360	43 329 770
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder:</i>			
Checkräkningskredit	7	351 683 206	361 674 392
Övriga skulder till kreditinstitut		54 125	29 819
Summa långfristiga skulder		351 737 331	361 704 211
<i>Kortfristiga skulder:</i>			
Leverantörsskulder		4 458 505	3 120 721
Övriga skulder		619 249	653 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 874 066	5 785 212
Summa kortfristiga skulder		10 951 820	9 559 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		410 445 511	414 593 168

* Då alla belopp är avrundade kan avrundningsdifferenser förekomma.





KÄLLSPRÅNGSVÄGENS

KOHUS

13 ST EKOLOGISKA TRÄHUS I VISKAFORS TALLSKOG.

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

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 - Källspränget – 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.

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

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

	2018	2017
Medelantal anställda under året	5,4	5,2

NOT 3 | BYGGNADER OCH MARK

BELOPP I KR*	2018-12-31	2017-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärden	503 988 516	503 138 580
Inköp	1 199 091	849 936
Utgående anskaffningsvärden	505 187 607	503 988 516
AVSKRIVNINGAR		
Ingående avskrivningar	-95 331 090	-85 338 160
Årets avskrivningar	-9 911 130	-9 992 930
Utgående avskrivningar	-105 242 220	-95 331 090
NEDSKRIVNINGAR		
Ingående nedskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående nedskrivningar	-300 000	-300 000
Redovisat värde	399 645 387	408 357 426

* Då alla belopp är avrundade kan avrundningsdifferenser förekomma.

NOT 4 | INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

BELOPP I KR*	2018-12-31	2017-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärden	2 486 642	2 467 466
Inköp	186 160	19 176
Utgående anskaffningsvärden	2 672 802	2 486 642
AVSKRIVNINGAR		
Ingående avskrivningar	-1 806 081	-1 424 752
Årets avskrivningar	-315 798	-381 329
Utgående avskrivningar	-2 121 879	-1 806 081
Redovisat värde	550 923	680 561

NOT 5 | PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

BELOPP I KR*	2018-12-31	2017-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärden	4 870 146	3 213 187
Nedlagda utgifter	4 832 361	1 656 959
Utgående anskaffningsvärden	9 702 507	4 870 146
Redovisat värde	9 702 507	4 870 146

NOT 6 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

BELOPP I KR*	2018-12-31	2017-12-31
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 EL-CYKELN PÅ TORGET I VISKAFORS

Antalet el-cyklar på våra vägar har ökat rejält under de senaste åren, inte minst efter införandet av en el-cykelpremie under 2018. Både ett miljövänligt, hälsosamt och ekonomiskt alternativ till en bil.



I och med den stora efterfrågan har vi nu installerat en laddstation för el-cyklar på Torget i Viskafors, där du kan låna laddare till de vanligaste märkena på vårt kontor. Sedan tidigare har vi även laddning för el-bilar vid torget!

Laddstolparna 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 din cykel 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 351 683 206,61 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: VISKAFORSTEM AB, 556517-4454
AVSEENDE PERIODEN: 2018-01-01 – 2018-12-31

ORT & DATUM: VISKAFORS, 2019-03-08



Mikael Bengtsson
Verkställande direktör



Lasse Peter Jutemar
Ordförande



Miksa Ingvar Zachrisson
Styrelseledamot



Nils Lars-Olof Schönberg
Styrelseledamot



Gudrun Anna-Lena Birgitta Andersson
Styrelseledamot



Bengt Gustav Vilhelm Sandell
Styrelseledamot



Till årsstämman i Viskafors hem AB
Organisationsnummer 556517-4454

Granskningsrapport för år 2018

Jag – Bill Johansson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Viskafors hem AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2018.

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 nyttjat sakkunnigt biträde från Borås Stads revisionskontor i min granskning.

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelser för Viskafors hem AB 2018.

BORÅS 2019-02-25


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 strax över 500 lägenheter och 30 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