20

22

ÅRSREDOVISNING

Ärendenummer

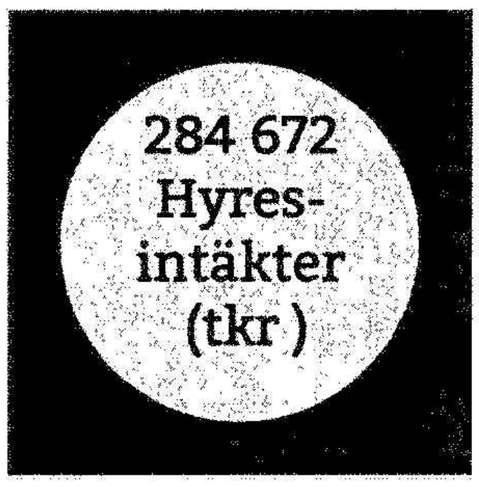
9215685/2023

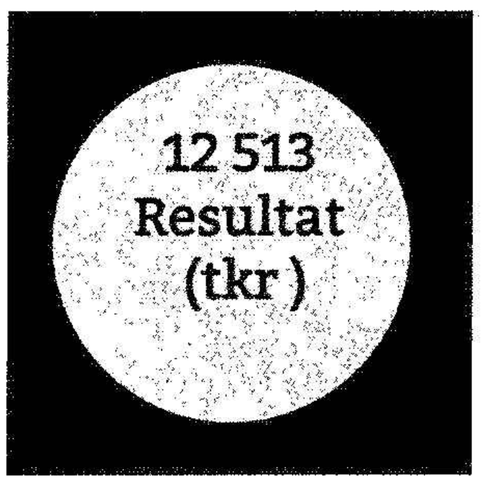
20230630007642

Innehåll

Nyckeltal	2
VD har ordet	3
Fortsatt framtidstro	4
Hyresrätten och marknaden	4
Ekonomisk hållbarhet	6
Social hållbarhet	11
Ekologisk hållbarhet	15
Hållbar personalstyrka	19
Framtid	22
Nyckeltal	24
Förvaltningsberättelse	26
Finans	30
Resultaträkning	37
Balansräkning	38
Kassaflödesanalys	40
Femårsöversikt	41
Redovisnings- och tilläggsupplysningar	42
Noter	46
Styrelse och VD	49
Revisionsberättelse	50
Granskningsrapport för år 2022	53
Fastighetsbestånd 2022-12-31	54

Nyckeltal





Viktiga händelser

Elisabeths Port byggs och uthyrning startar.

Om- och tillbyggnad av Lunddala äldreboende.

Stambyte startar på Kronogatan 60-66.

Flytt till gemensamma lokaler på Torpavägen 1.

Stor utbildningsinsats för personalen.

Byte av fastighetssystem.

20230530076543

Vänder det?

Under 2022 har världsekonomin vänt. Helt plötsligt blev det dyrt att handla många av de komponenter som ingår i lägenheter. Inflationen tog fart och elpriset skenade i väg. För byggnation är det viktigt att man får rätt varor i rätt tid annars kan hela bygget stanna av. Under 2022 har vi fortsatt byggnationen av två stora projekt, Elisabeths Port och Lunddala. Genom god planering har båda projekten hittills klarat sig utan förseningar och större fördyringar.

Just nu upplever vi en osäkerhet på bostadsmarknaden. Ränteutvecklingen och avveckling av investeringsstödet för byggnation av hyresrätter gör att vi får svårt att få lönsamhet i nya projekt. Hyresnivåerna landar på en betydligt högre nivå och vi bedömer att det finns en stor osäkerhet gällande betalningsviljan i Vänersborg. Under de senaste åren har det producerats ett stort antal både hyresrätter och bostadsrätter i Vänersborg. Lägenheter med höga hyror, höga insatser och höga avgifter. Även villamarknaden har mattats av och det tar längre tid att sälja kommunala tomter.

Har det vänt? Efter ett antal år av hög befolkningstillväxt och byggnation ändrades förutsättningarna helt för fastighetsbranschen 2022. Efterfrågan på nyproduktion håller fortfarande i sig. I november 2022 startade vi uthyrningen av de 79 lägenheterna på Elisabeths Port och vi hyrde ut 66 lägenheter samma helg som lägenheterna släpptes och nu återstår bara enstaka lägenheter. Huset är 15 våningar högt och har en gemensam solterrass högst upp och är byggt med investeringsstöd vilket innebär att vi kunnat hålla hyran på en rimlig nivå. Bedömningen är dock att nyproduktion i både hyresrätt och bostadsrätt kommer minska i takt med höjda räntor och dyrare byggkostnader.

Vår vision är att bli det mest attraktiva och hållbara boendet i Vänersborg. Det kan handla om nybyggnation, men eftersom merparten av våra lägenheter finns i vårt befintliga bestånd så är det viktigt att fortsätta arbetet med underhåll samt en hög servicenivå. Under 2022 har vi startat upp ett stambytesprojekt på Kronogatan 60-66 (kvarteret Alen). Med nya kök och badrum samt att vi även tillför balkonger på samtliga lägenheter blir kvarteret attraktivt för många år framåt.

På uppdrag av Vänersborgs kommun bygger vi om och till på äldreboendet Lunddala i Vargön. Stora delar av det gamla rivs för att ge plats åt ett nytt modernt äldreboende med 44 platser att jämföra med de 32 platser som fanns förut. Inflyttning är beräknad till sommaren 2023.

Som ett led i vår strävan att erbjuda det mest hållbara boendet i Vänersborg har vi anslutit oss till Allmännyttans klimatinitiativ. En satsning som innebär att bolaget aktivt ska arbeta för att bli helt fossilfria samt spara 30% energi fram till 2030. Genom att varje år tillföra resurser samt att arbeta målmedvetet ser vi att vi har en god chans att nå båda målen. En utmaning kommer att vara omställningen av våra hyresgästers bilar från bensin/diesel till el. Möjligheten att tillföra laddplatser i beståndet begränsas av kapacitetsbrist samt höga kostnader för grävning och installation.

Under 2022 slutförde vi en stor intern utbildningsinsats inom chefs- och medarbetarskap. En annan stor händelse var att personalen flyttade ihop på Torpavägen 1 efter en om- och tillbyggnation. Vi har även bytt fastighetssystem. Tre åtgärder som har tagit kraft och tid för personalen. Nu har vi dock de bästa förutsättningarna att ta oss an 2023.

Jag vill slutligen rikta ett stort tack till alla våra duktiga och positiva medarbetare för ett väl utfört arbete under ett utmanande år. Jag vill även tacka styrelsen och ägaren för ert intresse och engagemang i bolaget.

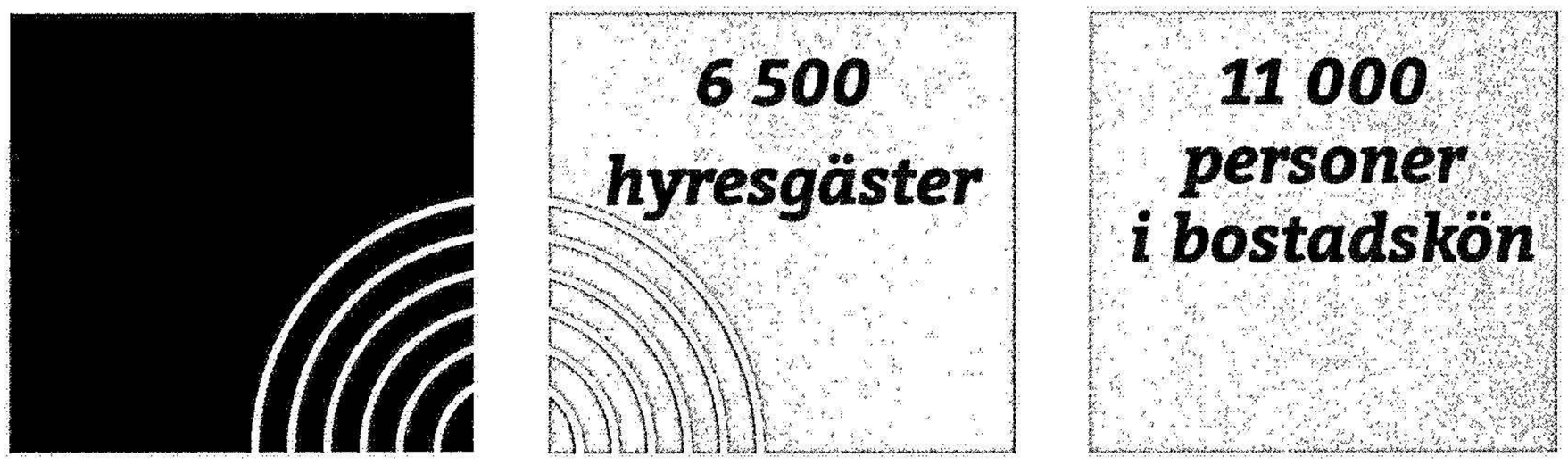
Gunnar Johansson, VD

20230630007644

Fortsatt framtidstro

I Vänersborg planeras och byggs nya hem i olika upplåtelseformer och i olika delar av staden. Kommunen arbetar aktivt med detaljplanerna, vilket nu börjar ge frukt i färdiga och påbörjade bostäder, såväl som kommande möjligheter runt den södra delen av Vassbotten.

Antalet invånare i Vänersborg har under året ökat med 268 (12) personer. Att ökningstakten är högre än de senaste åren beror på högre invandring och inflytt från övriga Sverige, på grund av nybyggnation och fler lediga lägenheter. Antalet invånare per den 31 december var 39 904 (39 636) personer. Siffrorna visar både ett positivt födelseöverskott och flyttnetto. Kommunen ökar med invånare både från det egna länet och övriga Sverige. Våra grannkommuner Trollhättan och Uddevalla har båda haft en ökning under 2022 och Trestadsregionen har ökat med 548 (252) invånare och har nu totalt 156 460 invånare. Det korta avståndet och de goda kommunikationerna mellan städerna gör att många väljer att bo i en stad och arbeta eller studera i en annan.



Hyresrätten och marknaden

Hyresrätten har många fördelar. Den ger frihet i vardagen, bra service och den boende vet sin boendekostnad och slipper binda kapital i lägenheten. Ungefär var sjunde vänersborgare har valt att bo hos Vänersborgsbostäder. Många fortsätter att hyra sin lägenhet.

Hyresmarknaden i Vänersborg är fragmenterad. Det finns ett varierat utbud av lägenheter, radhus och även friliggande villor att hyra. Med våra drygt 3 500 lägenheter är vi den största aktören på Vänersborgs bostadsmarknad. Inom kommunen finns många andra hyresvärdar, de allra flesta med färre än 100 lägenheter i sitt fastighetsbestånd. Vänersborgsbostäders lediga lägenheter hyrs ut via bolagets egen bostadskö. Alla som har fyllt 16 år kan registrera sig i bostadskön. Den som vill söka en bostad måste vara registrerad som bostadssökande och vara 18 år fyllda. Antalet personer i bostadskön har ökat något och vid årets slut var drygt 11 000 personer aktivt sökande. För att behålla sina poäng, så behöver man logga in på Mina sidor inom 12 månader, för att undvika att automatiskt rensas ur kön.

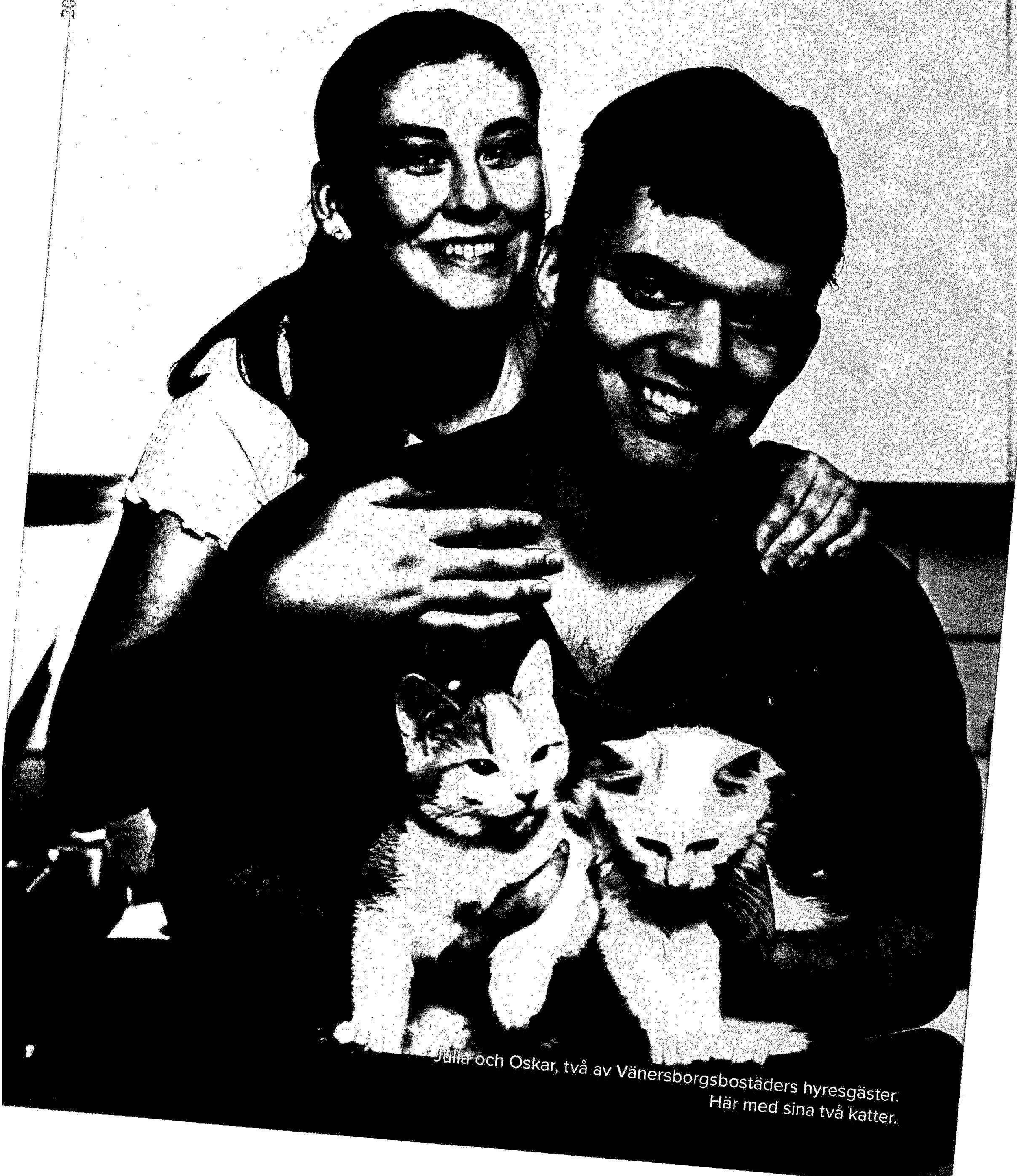
Under året har vi bytt till en ny hemsida och nya Mina sidor, där man har möjlighet att ställa sig i flera olika köer: bostads-, 60+(seniorboende) 70+ (trygghetsboende), fordonsplats- och förråds-/lokalkö.

Efterfrågan på lägenheter har varit god under året. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet under 2022 var 3,4 år (3,5 år), det krävs alltså i genomsnitt mer än tre års kötid för att få en hyresrätt hos Vänersborgsbostäder.

Omsättningen på lägenheter var under året 15,5% (14,0) med variation mellan olika områden.

20230630007645

Ungefär var sjunde vänersborgare bor hos Vänersborgsbostäder.



Julia och Oskar, två av Vänersborgsbostäders hyresgäster.
Här med sina två katter.

20230630007646

Ekonomisk hållbarhet

Så vårdar vi våra fastigheter

I linje med vår vision om ett attraktivt och hållbart boende vill vi erbjuda trivsamma lägenheter med kontinuerligt underhåll och reparationer. Trivsel och hållbarhet är grundstenarna för oss. När vi gör ombyggnationer ser vi till att samtidigt förbättra fastighetens miljö- och energiprestanda. Dessutom gör vi hållbara materialval.

49% av våra lägenheter är byggda före 1976 och 40% är nybyggda eller ombyggda efter 2003. Vänersborgsbostäder har en löpande plan för de renoveringar som görs. Varje år gör vi ett antal större så kallade stamrenoveringar, där vi byter badrum och en del annat. Under 2022 genomförde vi renovering av 48 lägenheter på Agnesborgsvägen 1-95. Samt färdigställde de resterande badrummen på Enebacksgatan 1-51. För hyresgästerna innebar det nya badrum med möjlighet att välja mellan två olika nivåer av standard.

Vi strävar efter att öka standarden även då inte stambyte är aktuellt. Det görs då i kombination med en överenskommen hyreshöjning. Därför erbjöd vi under året nya kök till boende på adresserna Torpavägen, Lyckhemsgatan och Adolf Andersohnsgatan. Sammanlagt valde 40 hushåll att beställa nya kök. På Gasverksgatan 18 har arbetet fortsatt med att bygga om lägenheterna så att hyresgästerna nu har dusch i lägenheten i stället för i källaren. Även på Duellvägen och Poppelvägen har vi fortsatt renoveringen av badrum. Här har vi även erbjudit renovering av väggar och golv i övriga utrymmen. Hyresgästerna har haft möjlighet att avstå från renovering om de vill.

Vi har ett kontinuerligt underhåll av våra fastigheter för att kunna hålla den fina standard vi vill ha. Det handlar om alltifrån att måla om exteriört, som vi under 2022 gjorde på Nygatan 31, till att måla trapphus vilket vi under året gjorde på bland annat Storgatan och Gasverksgatan 18. Därtill kommer löpande arbete med fasadtvätt, tak-tvätt med mera. Livslängden för ett bostadshus beräknas ofta till 100 år och under den tiden genomför vi en rad olika återkommande renoveringar. Vi har under året erbjudit hyresgäster i lägenheter där underhållsintervallen passerats, möjlighet att få inre underhåll i form av målning och renovering av golv. Detta har under 2022 skett på Storegårdsvägen 27-31 och Björkholmsgatan.

Även i våra utomhusmiljöer vill vi erbjuda en hög trivsel. På Kastanjevägen 3–55 fortsatte arbetet med att skapa en trevligare gårdsmiljö med nya rabatter och växter, plattläggning, anläggning av gräsmattor med mera.

Så jobbar vi för goda inomhusmiljöer

De som bor hos oss ska uppleva trygghet både inomhus och utomhus. Därför lägger vi stor vikt vid att leva upp till höga krav på miljö- och hälsorelaterade aspekter. I detta ingår att säkerställa gott inomhusklimat, både vad gäller dagsljusinsläpp, ventilation, buller och annat.

Vi arbetar kontinuerligt med injustering för att hålla en jämn temperatur och jämnt luftflöde i våra fastigheter. Vi installerar löpande inomhusgivare och i våra nyproduktioner ingår de från början. Genom dessa kan vi hålla en jämn inomhustemperatur i lägenheterna. Hög värme kan vara en utmaning under sommaren. Här arbetar vi med information till våra hyresgäster om hur de kan agera för att hålla nere inomhustemperaturen. I alla nyproduktioner monteras persienner redan från start.

Hos Vänersborgsbostäder har samtliga fastigheter genomgått radonmätning, vilka visar att alla lägenheter är godkända med värden under 200 Bq/m³. Nya mätningar görs exempelvis då förändringar av en fastighets ventilationssystem genomförs.

20230630T164747

Våra fastigheter OVK-besiktigas (obligatorisk ventilationskontroll) enligt de myndighetskrav som finns. Samtliga fastigheter förutom Sandmarksgatan 14 och Torpavägen 7 och 11 är godkända. I dessa sistnämnda fastigheter ska renovering utföras under 2023 i både kök och badrum.

Vid nyproduktion har vi möjlighet att maximera dagsljusinsläppet i lägenheterna, vilket var en bidragande orsak till att vi valde en trekantig husformation för Elisabeths Port.

När det gäller material och produkter ställer vi de krav som regleras i Bygg AMA (Allmän material- och arbetsbeskrivning). Våra entreprenörer är med få undantag certifierade enligt ISO 9001/ISO 14001 och OHSAS 18001.

Ytterligare en del i ett gott inomhusklimat är att slippa lukten från rök. Därför har vi gjort kvarteret på Holmängs Hage till ett rökfritt kvarter och detsamma kommer att ske på Elisabeths Port. Det finns många som gärna vill slippa röklukten och för en astmatiker kan ett rökfritt boende vara livsviktigt. Förutom i lägenheten och alla gemensamma utrymmen ska trapphus, balkonger, uteplatser och husets entréer vara rökfria. På gården finns en anvisad plats för rökning.

Så skapar vi trygga och säkra boendemiljöer

Hos Vänersborgsbostäder finns en krisorganisation som tillfälligt ska agera i och hantera en krissituation. Under 2021 gjordes en grundlig översyn av planen för kris och katastrof med tillhörande checklistor och rutiner. Planen ses över årligen.

Vi har ett systematiskt brandskyddsarbete och arbetar preventivt med brandskyddsfrågor. Förutom vår egenkontoll, kontrolleras årligen släckutrustning och rökluckor av extern entreprenör. Varje lägenhet hos Vänersborgsbostäder är utrustad med brandvarnare. Det är hyresgästens ansvar att kontrollera den, vilket vi informerar om med jämna mellanrum. Om den inte fungerar ska hyresgästen göra en felanmälan. Ytterligare en åtgärd för ökad brandsäkerhet är att våra fastighetsvärdar kontrollerar att inga saker ställs i trapphusen, som är våra hyresgästers väg ut och räddningstjänstens väg in om det brinner. Av samma skäl är det viktigt att hålla låst till vind, källare och garage. Sommartid informerar vi om säkerhet vid grillning.

När det gäller inbrottsförebyggande arbete, så bytte vi under året låssystem i flera av våra fastigheter. Hos vissa innebär det att både lägenhets-, altan-, källare- och förrådslås uppdaterades med ännu mer säkerhet. Nycklarna ser fysiskt sett likadana ut, men varje nyckel har ett chip som programmeras för respektive dörrlås, vilket gör dem omöjliga att kopiera. Under 2022 installerade vi nya moderna lås på Björkholmsgatan, Skogsvägen, Åkervägen, Sandmarksgatan, Storegårdsvägen 9-11, Lindvägen och Gasverksgatan 3. Det innebar att cirka 150 hushåll fick bättre låssystem 2022.

När det gäller trygghet utomhus har vi under 2022 förstärkt belysningen på Agnesborgsvägen och Poppelvägen.

Vi har 33 lekplatser runt om i våra kvarter. Dessa besiktigas varje år av en certifierad extern besiktningsman. Efter den årliga inspektionen av lekplatser förstärker vi säkerheten och byter ut vissa enheter vid behov. Under 2022 renoverade vi lekplatsen på Lyckhemsgatan med nytt fallunderlag.

Vi jobbar ständigt med att minimera biltrafiken i våra områden. Vi begränsar framkomligheten för bilar med undantag för platser där räddningstjänst och andra måste kunna komma fram. Ett exempel på detta under 2022 är att vi på Kastanjevägen 3–55 fortsatte med markarbeten som skapar en tryggare utemiljö för barn och vuxna. På Skolvägen har bommar monterats och postboxar placerats utanför området för att minska riskerna och skapa en säkrare miljö för både barn och vuxna. Vi arbetar även aktivt med information om trafikfrågor både till intern och extern personal samt hyresgäster.

20230330076-48

Nyproduktion

Ett av bolagets fokusområden handlar om nyproduktion. Det är angeläget för kommunens fortsatta utveckling att nya bostäder tillförs och i denna utveckling är Vänersborgsbostäder en viktig kugge. Arbetet med att ta fram en projektportfölj med tänkbar nyproduktion påbörjades 2014. En förutsättning för detta är en långsiktig efterfrågan på de bostäder som vi planerar att bygga. Vår bedömning är att projekt om cirka 50 lägenheter per år ger oss en möjlighet att medverka till kommunens utveckling utan att riskera bolagets ekonomi.

Under året har vi fortsatt byggandet av dessa två redan påbörjade projekt:

- 79 lägenheter i Elisabeths Port i kvarteret Haren. Planerad inflyttning sommaren 2023.
- Om- och tillbyggnation av äldreboendet Lunddala i Vargön. Planerad inflyttning sommaren 2023.

Den planerade byggnationen av radhus i kvarteret Spaden på Holmängs Hage har ej påbörjats på grund av att borttagna bidrag och ökade räntekostnader skulle lett till en hyresnivå som vi bedömde vara för hög.

Digitalisering

Pandemin har gett oss en extra skjuts i digitaliseringsarbetet. Många av våra kunders ärenden kan skötas utan fysisk kontakt. Även internt möjliggör digitaliseringen att arbete och möten kan genomföras på distans. Under året har vi genomför ett massivt arbete där vi har bytt både fastighetssystem och hemsida. Arbetet har krävt stora resurser men nu är vi väl rustade för att kunna ta nästa steg i digitaliseringsprocessen. Planen för den framtida digitaliseringen handlar mycket om verksamhetsutveckling där vi ser över våra processer och ser vad vi kan förenkla och förbättra.

Vi har satt i gång arbetet med att utveckla felanmälansprocessen, där vi nu möjliggör en smidig hantering via Mina sidor. Kunden kan där både göra själva felanmälningen och sedan följa ärendet. Här har vi även utvecklat möjligheten att ta emot samt återrapportera arbeten för våra entreprenörer.

Vi installerar löpande digitala lås och portlås. Det ökar tryggheten för de boende och underlättar hanteringen av nycklar för oss som bolag. I trappuppgångarna tillför vi löpande digitala tavlor med boenderegister och trapphusinformation. Även postboxarna blir digitala där vi styr namnskyltarna på distans och där hyresgästen måste använda en tagg för att öppna sin box.

Vård- och omsorgsfastigheter

Bolaget har sedan 1998 ett antal blockhyresavtal med socialförvaltningen i Vänersborgs kommun. Genom ett nära samarbete har vi samverkat för att skapa trygga, flexibla och attraktiva fastigheter för boende och personal. Avtalen omfattar nu 438 lägenheter med tillhörande lokaler, totalt 39 206 m². Blockförhyrningen innebär att socialförvaltningen hyr ut lägenheterna i andra hand till de boende. För att få hyra en lägenhet krävs i de flesta fall ett biståndsbeslut.

Under 2022 fortsatte om- och tillbyggnation av äldreboendet Lunddala i Vargön. Bakgrunden är att det i Vargön fanns två äldreboenden, Lunddala och Ekeliden, som båda hade behov av ombyggnation utifrån de lokaler de bedrevs i. I början av 2020 påbörjades en planering gällande en om- och tillbyggnation samt en sammanslagning av de båda boendena i Vargön. Utifrån planeringen bedömdes att det nya boendet kan uppföras i Lunddalas lokaler. Detta resulterade i att kommunen tog beslut om renovering och tillbyggnation på Lunddala. Av det äldre boendet har en byggnad sparats och byggs ihop med den nya delen.

2023053005549

På Elisabeths Port blir det 79 lägenheter i 15 våningar med en gemensam solterrass på översta våningen.

20230630007650

Färdigt blir boendet cirka 5 100 kvm och får 44 platser fördelade på fyra avdelningar. Dessutom skapas nya luftigare, gemensamma ytor och en grönskande oas på innergården med plats för avkoppling och sociala aktiviteter. Vi förbättrar Lunddala för både personal och hyresgäster. Bygget sker på uppdrag av Vänersborgs kommun och kommer att pågå ända fram till våren 2023.

Under 2022 inleddes det förberedande ritnings arbetet med att bygga om Ekeliden från att ha varit äldreboende till att bli särskilt boende och nya lokaler till bland annat hemtjänst.

Lokaler och bilplatser

Lokaler svarar för 2,01% av hyresintäkterna och bilplatser för 2,85%. Bolagets lokaler är uteslutande belägna i eller vid bostadsfastigheterna. Normalbeståndet består av cirka 8 900 m2, till det kommer drygt 18 400 m2 som kommunen hyr för olika verksamheter. Vi har under året haft en god efterfrågan på både lokaler och mindre förråd.

Efterfrågan på garage och p-platser har varit fortsatt hög under året med undantag för vissa områden där parkeringssituationen i övrigt är god. Vi har därför fortsatt arbetet med att införa parkeringsavtal till våra bostadsparkeringar, samt SMS-parkering till våra besöksplatser (besökare har alltid en timmes fri parkering). Detta gör vi för att minska antalet bilar på gårdarna och antalet obehöriga bilar på våra parkeringar. Arbetet med att möjliggöra elbilsladdning fortgår, mer om detta finns att läsa på sidan 16.

16

”Flytten av Kundcenter till Torpavägen ger större tillgänglighet för våra hyresgäster.

20230630007651

Social hållbarhet

Trygghet

Trygghetskänslan är högt prioriterad av Vänersborgsbostäder och kommer att fortsätta vara det. Det är en av de viktigaste faktorerna för att få nöjda hyresgäster och socialt hållbara boendemiljöer. I årets hyresgästundersökning visades en sänkning från 84% till 82% när det gäller graden av upplevd trygghet. Vi tar med oss det resultatet som underlag för fortsatt planering av arbete för ökad trygghet och säkerhet. Glädjande är dock att den upplevda tryggheten på Torpaområdet har ökat från 76% till 81%. Torpaområdet har varit fokusområden för medborgarlöftet 2022. Arbetet med medborgarlöftet sker i kommunens BRÅ-grupp (Brottsförebyggande rådet) där bokonsulent och VD representerar Vänersborgsbostäder.

Vi vill ge de boende trygga och säkra bostäder och närmiljöer, inte minst i socioekonomiskt svagare områden. Ett av de viktigaste verktygen är den dialog vi för både med hyresgäster, internt inom bolaget och med externa aktörer såsom kommun och polis. Våra fastighetsvärdar och vår boendekonsulent har daglig kontakt med de boende och det är dessa samtal som är grunden för de förslag vi tar fram och de åtgärder som utvecklar bomiljöerna.

Vår boendekonsulent har som uppdrag att arbeta med trivsel och trygghet grannar emellan. Det handlar om allt från att ta hand om felparkeringar till störande hyresgäster. För det mesta räcker det med ett samtal för att lösa problemet. Vid större konflikter kan socialtjänsten och andra instanser kopplas in. Boendekonsulenten har ett nära samarbete med polisen och Vänersborgs kommun bland annat genom medborgarlöftet som ska ta vara på det engagemang som finns i samhället, arbeta brottsförebyggande och trygghetsskapande och involvera vänersborgarna i det som sker. Under 2022 togs underlag och planer fram för att skapa åtgärder för att minska otrygghet och hantera andra utmaningar.

I arbetet med trygghet nära boendet har vi identifierat att kontakten med grannar är mycket viktig. Därför har vi tillsammans med hyresgästföreningen skapat en verksamhetsfond med medel till aktiviteter för våra hyresgäster. Varje år avsätter Vänersborgsbostäder 250 000 kronor med syfte att öka trivsel och gemenskap. Ur fonden kan både våra hyresgäster, Hyresgästföreningen och vi på Vänersborgsbostäder ansöka om medel. Under 2022 hade vi 13 ansökningar om allt från grillmöjligheter till luciafiranden på våra trygghetsboenden.

Relationen till hyresgästerna

Flytten av Kundcenter till Torpavägen 1 skedde i oktober. För hyresgästerna innebar det ökad tillgänglighetsanpassning och utökade besöks- och telefontider.

Under året har kundserviceavdelningen bytt namn till Kundcenter. En förändring som gjordes är att Felanmälan flyttades från Förvaltningen till Kundcenter. Ansvaret för Felanmälan, växel och reception delas nu av två personer med syftet att göra organisationen mindre sårbar. Även detta gynnar tillgängligheten för hyresgästerna.

Boinflytande

Enligt lagen om Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska hyresgästerna erbjudas möjlighet till boinflytande. Efter ett par år med restriktioner på grund av covid-19 kunde vi återigen genomföra fysiska möten med våra hyresgäster. Exempel på detta är förberedande möten inför totalrenoveringen av Kronogatan 60-66. De boende fick

20230530075252

information om renovering och evakuering. Hyresgästerna fick även möjlighet att välja mellan olika färger på material i kök och badrum.

En grundbult i vårt boinflytande för hyresgästen är samtalet mellan hyresgäst och fastighetsvärd. Denna dagliga dialog är den, som ofta leder till konkreta åtgärder på gården och i bostadsområdet.

För att kunna mäta om vi når upp till bolagets vision om att vara "Det mest attraktiva och hållbara boendet i Vänersborg" gör vi vartannat år en omfattande hyresgästundersökning. Under våren genomfördes återigen en hyresgästenkät. Undersökningen visar tydligt vilka förbättringsområden som vi har och hur de bör prioriteras. 88,8% (93,5) är nöjda med sitt boende.

Hyresgästundersökningen är ett bra och tydligt verktyg, som leder till konkreta åtgärder runt om i våra fastigheter. För första gången valde vi att redovisa resultaten inuti Dörrpostens decembernummer istället för att skicka ut en fristående tidning om detta. Namnet Check behölls. Vi utför även en rad andra enkätundersökningar löpande. Det gäller bland annat hur de som nyss flyttat in upplever oss som fastighetsvärd. Förvaltningsavdelningen utför likartade enkätundersökningar efter utförda underhåll och renoveringar. Vi arbetar utifrån en servicehandbok för internt bruk för att skapa en god service och gott bemötande både internt och externt.

Bytet av fastighetssystem berörde våra hyresgäster genom att Mina sidor uppdaterades både vad gäller utseende och innehåll. Inloggning sker via BankID. Förutom att se lediga objekt så kan hyresgäster här se sina hyresavier, avtalsinformation och annan viktig boendeinformation. Samtidigt skapade vi en hemsida, som är mer stabil och har högre tillgänglighet än den tidigare. Hemsidans utseende följer den nya grafiska profilen som togs fram under året.

Hjälpande händer blev Barnens Kastanj

Under 2022 gjordes en förändring i samarbete med kommunen vad gäller fritidsklubben på Kastanjevägen. Fritidsklubben döptes om från Hjälpande händer till Barnens Kastanj och det anställdes ny personal, vilket innebar en lägre aktivitet under större delen av året. Verksamheten kom återigen i gång i slutet av året och planer har gjorts för 2023. Lokalerna renoverades under slutet av året.

Syftet med fritidsklubben är att skapa en positiv inställning till mångfald och kulturella olikheter. Målet är att skapa en gemensam värdegrund. Några exempel på arbetsområden är kulturmöten, attityder, integration och jämställdhet.

Genom att stötta fritidsklubben med finansiering och lokaler hjälper vi också till med integrationen av nyanlända. Den dagliga verksamheten består av läxhjälp, teater, dans och musik. Fritidsklubben har en tjejgrupp som träffas en gång per vecka. Ytterligare en verksamhetsdel är föräldrautbildningar för mammor och pappor. Fritidsklubben och Vänersborgsbostäder har också ett samarbete som syftar till att få med barnen in i det lokala föreningslivet och vi använder våra sponsorpartners för att låta barnen prova på olika idrotter. Under 2022 fick barnen möjlighet att delta i fotbollsskola med VFK och sportlovshockey med VHC.

Så jobbar vi med trygghet för äldre

Andelen äldre ökar i samhället och allt fler äldre önskar bo kvar så länge som möjligt i eget boende. Vi genomför en rad åtgärder för att möta efterfrågan på tillgänglighet, trygghet och service som tillsammans ger ökade förutsättningar att bo kvar hemma länge. Ungefär var femte hyresgäst hos Vänersborgsbostäder är över 65 år. De största åtgärderna såsom hissinstallation, breddning av badrum och dörröppningar gör vi i samband med stamrenoveringar. Andra åtgärder såsom kontrastmarkeringar i trapphus och bättre belysning görs löpande.

20230300753

Vänersborgsbostäder har 192 lägenheter som vi kallar för "kategoriboende" då de enbart hyrs ut till boende som är över 60 år. Gemensamt för dessa är att de är placerade i markplan, eller i flervåningshus med hiss och att de har bättre tillgänglighet för att underlätta kvarboende i lägenheter.

För att möta upp behovet av extra trygghet och social samvaro har vi tre trygghetsboenden med sammanlagt 55 lägenheter. De är belägna i Vänersborg, Vargön respektive i Frändefors och består av vanliga lägenheter med god tillgänglighet i och omkring lägenheterna plus lite extra trygghet och social samvaro genom gemensamhetslokaler. I gemensamhetslokalen finns en värd på plats några timmar under vardagar för att inspirera till aktiviteter. Det är hyresgästerna och värden som tillsammans planerar och genomför trevliga aktiviteter, som självklart är frivilliga att delta i. Kravet för att få lägenhet i ett trygghetsboende är att minst en person i hushållet ska ha fyllt 70 år.

I år kunde vi på trygghetsboendena återigen sätta igång med aktiviteter som varit inställda på grund av covid-restriktioner. Exempel på detta är Nobelmiddag, luciafirande och bingo.

Både lägenheterna i seniorboenden och trygghetsboenden hyrs ut via den vanliga bostadskön och det krävs inget biståndsbeslut eller liknande. Båda typerna av boenden är mycket populära. Under 2022 var kötiden till seniorboende 36 månader och till trygghetsboenden 67 månader. Vänersborgsbostäder för dialog med Vänersborgs kommun för att tillsammans tillgodose de behov som finns av tryggt boende för äldre.

Så jobbar vi med att motverka hemlöshet

Som kommunalt bolag är det Vänersborgsbostäders jobb att se till att det finns tillgång till bostäder i kommunen. Vi har också ett socialt ansvar för att bidra till goda levnadsvillkor för alla som bor och verkar här. Ett socialt hållbart samhälle är inkluderande, jämlikt och tolerant. Som en del i samhällsnyttan har vi under flera år samarbetat med socialförvaltningen i projektet "Bosam" för att motverka hemlöshet. Det är ett värdefullt och viktigt samarbete som gör att människor som inte uppfyller kraven för ett eget lägenhetskontrakt ändå har möjlighet att få ett boende. För exempelvis personer med missbruk och beroende kan ett stabilt boende göra att man fullföljer och lyckas med sin behandling.

I avtalet med socialförvaltningen ingår att Vänersborgsbostäder ska bistå med två lägenheter per månad. Socialförvaltningen står på kontraktet, men har tillåtelse att hyra ut lägenheterna i andra hand. Målsättningen är att hyresgästen till slut ska ha möjlighet att få ett eget förstahandskontrakt. De grupper som prioriteras i det här samarbetet är personer med missbruksproblematik, psykiatrisk problematik, personer som varit utsatta för våld i nära relationer och ensamkommande.

De som får möjlighet att hyra en lägenhet i andra hand får även annan hjälp från social-

förvaltningen, vilket tillsammans oftast leder till att personerna går vidare till egna kontrakt. Den 31 december 2022 var det 7 pågående Bosamkontrakt. Under året har 4 kontrakt övergått i tillsvidarekontrakt för den enskilde.

Så jobbar vi för att motverka våld i nära relationer

Vänersborgsbostäder vill förebygga och förhindra våld i nära relationer, genom att ge både personal och boende verktyg och information om vad de kan göra vid oro för att någon utsätts för våld eller hot om våld i hemmet. Vänersborgsbostäder har en rutin "Mot våld i nära relationer" riktad både till personal och hyresgäster.

Bistro 4 S
Tarek Karkousa, en av Vänersborgsbostäders hyresgäste

20230630073655

Ekologisk hållbarhet

Vi är Vänersborgs största hyresvärd och påverkar miljön dels genom den egna verksamheten dels genom att göra det enkelt för våra hyresgäster att ta miljöhänsyn i sitt boende. Vi har också möjlighet att påverka miljön genom de avtal vi tecknar med entreprenörer och leverantörer.

På 15 år har vi minskat vår energianvändning med 27%. Vi är sedan 2020 fossilfria både vad gäller uppvärmning och egna transporter. Det är helt i linje med ambitionen inom Allmännyttans klimatinitiativ, dit vi anslöt oss 2008. Det är ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Tillsammans med 175 andra allmännyttiga bostadsföretag har vi antagit målet att vi ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30%. Vi har ambitiösa mål, som är nåbara genom samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Tanken är att ta tillvara Allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen.

Fastighetsförvaltning innebär behov av transporter, ofta i samband med åtgärder i lägenheten eller fastigheten. Vid byte av fordon eller maskiner väljer vi alltid fossilfritt drivmedel där det är möjligt. Under 2020 nådde vi målet om en fossiloberoende fordonsflotta då vi bytte ut de sista fossildrivna fordonen mot sådana som vi tankar med HVO 100. Av bolagets 44 bilar är 23 elbilar. Samma år nådde vi även vårt mål om att vara fossiloberoende vad gäller uppvärmning av fastigheter.

Vid byte av uttjänta undercentraler ser vi till att byta mot mer energisnåla. Under 2022 bytte vi undercentraler på Björkholmsgatan, Belfragegatan 34 och Gasverksgatan 18. Detsamma gäller vid byte av kulvertar, som transporterar värme från undercentralen till fastigheterna. Vi ersätter successivt de gamla med nya mer energieffektiva.

Så jobbar vi systematiskt

Bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan. Våra fastigheter använder mycket energi vilket ger upphov till utsläpp av växthusgaser. Vid ny- och ombyggnation ger vår verksamhet stora indirekta utsläpp i form av materialanvändning, avfall och transporter. Därför arbetar Vänersborgsbostäder systematiskt och förebyggande med dessa frågor.

Vi utgår från vår miljöpolicy och vår vision om det attraktiva och hållbara boendet. Bolaget arbetar systematiskt med årlig genomgång och tydlig målsättning. Genom detta ser vi tydliga resultat av vad vi åstadkommer och hur vi allteftersom lyckas minska vår påverkan på miljön. I det löpande arbetet tar vi dagligen beslut där hållbarhet vägs in som en viktig faktor.

Under 2021-2022 energideklarerade vi alla våra fastigheter. Vi använder nu de resultaten i vårt fortsatta energieffektiviseringsarbete. Energideklarationen är ett dokument med uppgifter om hur mycket energi som går åt i ett hus när det används. Under året har vi fokuserat på injustering av våra värmeanläggningar och loggning av lägenheter. Deklarationen är giltig i tio år och vi kommer löpande att genomföra åtgärder för att ytterligare minska vår energiförbrukning så långt det är möjligt.

Vid varje upphandling ställer vi miljökrav på entreprenörer och leverantörer.

Så energianpassar vi våra fastigheter

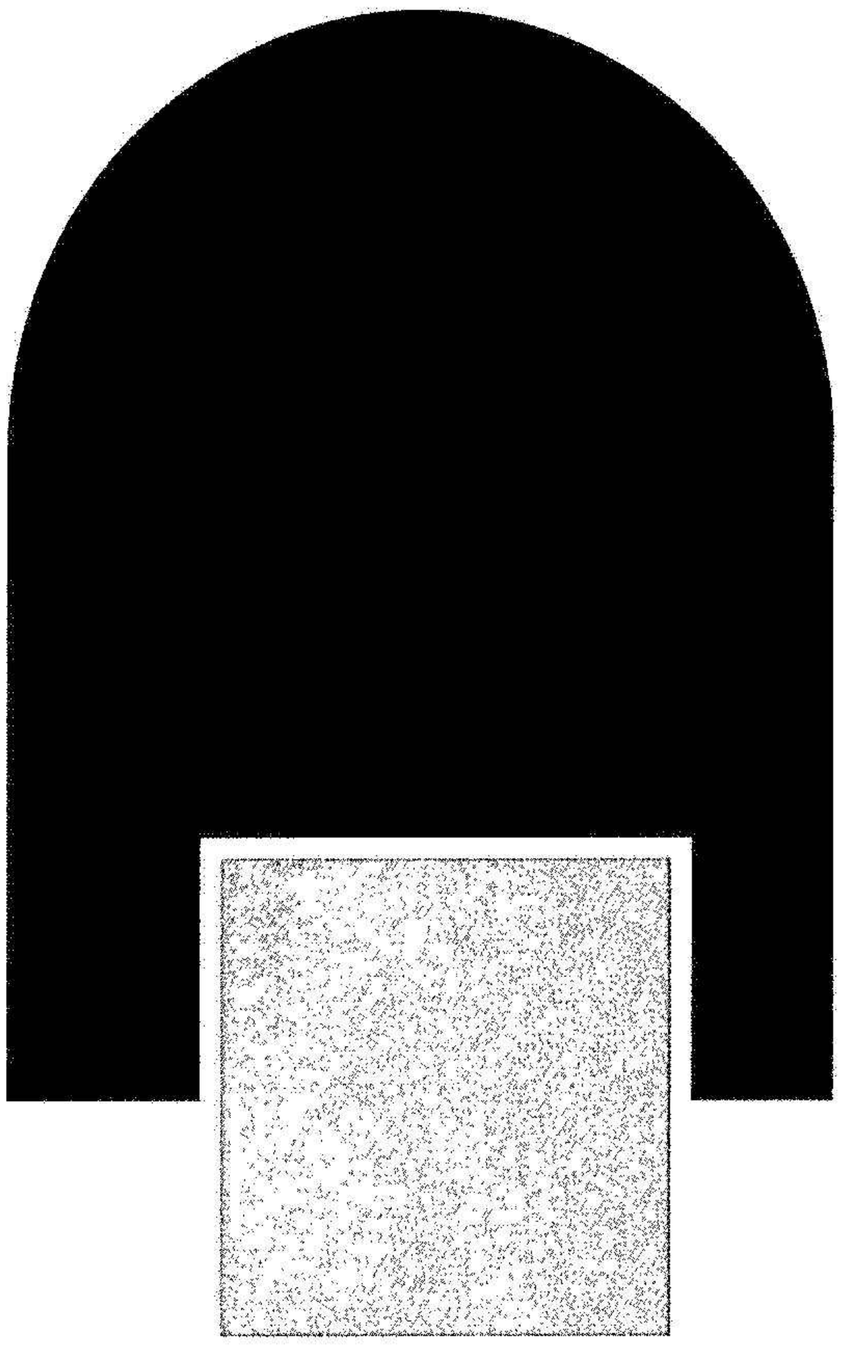
Vi jobbar kontinuerligt med klimatfrågor och med att energianpassa våra fastigheter för att möta framtiden på ett hållbart sätt. Ofta går inomhusmiljöprojekt hand i hand

20230630007656

med arbetet med att sänka energiåtgången. Ett exempel är att vi installerar innegivare i lägenheterna, som både sparar energi och förbättrar inomhusmiljön för våra hyresgäster. Vi berättar mer om detta under stycket om inomhusklimat.

Endast en liten del av elen vi använder går åt till uppvärmning. Merparten används för belysning, drift av ventilation, hissar och liknande. Vi satsar löpande på energieffektiva lösningar för belysning i trapphus och gemensamma utrymmen, exempelvis genom att installera närvarostyrd belysning när möjlighet finns. En sensor känner av när någon rör sig i uppgången och då tänds lamporna. I trapphus utan fönster låter vi lamporna lysa med en styrka på 10% av den vanliga nivån. Våra mätningar visar att vi på så sätt sparar 3 000 kWh per år och trapphus. Vi har under året satt in ett stort antal LED-lampor, vilka ger en besparingspotential på 80% jämfört med en traditionell lampa.

Vår satsning på solcellsanläggningar fortsätter. Vi har under 2022 satt upp solpaneler på tak på Lärovägen. Antalet nya solpaneler var 127. Vi har också projekterat ytterligare ett kvarter, på Valhallavägen för montering under 2023. Sammanlagt producerade våra befintliga solcellsanläggningar 418 000 kWh (363 000) under året. Vi fortsätter att utreda de platser som kan vara lämpliga för solceller. Tanken är att den el som vi förbrukar i fastigheten, det vill säga el till trapphus, tvättstugor och belysning samt verksamhetsel, ska kunna försörjas i så stor utsträckning som möjligt via denna typ av anläggningar.



Laddstolpar för elbilar är idag en självklarhet i nybyggnation. Vi har under 2022 monterat 49 stycken elbilsladdare. Den som bor hos Vänersborgsbostäder kan ansöka om laddplats. Att ha en laddplats kostar 450–475 kr per månad plus kostnaden för förbrukning, som läggs på hyresavin. Vid efterfrågan är vi öppna för montering av laddstolpar om förutsättningarna finns. Vi tycker oss känna av ett allt större intresse från våra hyresgäster att få tillgång till laddmöjlighet och har därför inlett en inventering av våra fastigheters förutsättningar för laddning av el- eller hybridbilar. Alla prognoser talar för att mängden elbilar fortsätter att växa, vilket vi behöver möta upp.

Vi byter successivt ut gamla tvättmaskiner och torktumlare till nya mer energisnåla. Under 2022 bytte vi ut nio enheter, vilket minskar både vatten- och elförbrukning samtidigt som det ger oss nöjda hyresgäster. Vi monterar i möjligaste mån maskiner där det enbart används flytande tvättmedel som läggs direkt i trumman. Flytande tvättmedel minskar slitaget på maskinerna väldigt mycket, jämfört med användning av pulvertvättmedel.

Så jobbar vi med avfall, återvinning och återbruk

Med 6500 hyresgäster har vi ett stort ansvar och även möjlighet till stor påverkan genom den mängd avfall som uppkommer i boendet. Det blir sammantaget stora mängder. När vi på Vänersborgsbostäder mäter mängden avfall hos våra hyresgäster, så ser vi att det under 2022 motsvarade 3,5 m³/lägenhet (3,6) vilket är en liten minskning mot föregående år.

Vi på Vänersborgsbostäder vill bidra till att minska mängden avfall samt återbruka och återanvända så mycket som möjligt. Det är viktigt både ur ett resursperspektiv och ett klimatperspektiv.

20230530075638

Vi övergår successivt till ett system med nedgrävda behållare för avfallet. Detta system är yteffektivt och minskar både vår och kommunens personals hantering av sopkärlen. Ytterligare fördelar är att det blir trevligare och renare gårdsmiljöer. Utvärderingen av arbetet vi hittills gjort visar att den totala avfallsmängden i stort är oförändrad, men att sorteringen av det rötbara avfallet fungerar bättre samt att gårdsmiljön har blivit bättre då sopbilarna slipper köra in på gårdarna. Under 2022 installerade vi nedgrävda behållare på Karlslundsgatan och Kastanjevägen 42-96.

Vi vill skapa goda förutsättningar för våra hyresgästers sopsortering och vi förbereder oss på hur vi ska möta upp den lag som träder i kraft under 2023 gällande att producenterna ska ordna bostadsnära insamling för förpackningsavfall. Vi arbetar med att ge våra hyresgäster kunskap om och inspiration till att sortera rätt. Genom informativ märkning vid våra sopbehållare underlättar vi sorteringen. Genom inspirerande artiklar i bomagasinet Dörrposten och i sociala medier sprider vi kunskap och ökar motivationen. 2019 startade vi en kampanj för att förbättra sopsorteringen på Kastanjevägen där vi sett att särskilda insatser behövs. Den innefattade alltifrån inventering och komplettering av utrustning i varje kök hos hyresgästerna till att involvera Barnens kastanj för att nå ut. Många av de planerade insatserna förutsatte personliga möten, vilket var svårt på grund av pandemin, men insatserna togs upp igen i liten skala under året.

I våra utomhusmiljöer använder vi, när så är möjligt, äldre material från andra fastigheter. Vid ombyggnationen av vårt kontor på Torpavägen återanvände vi granitblock från den tidigare gårdsmiljön mellan Norra Järnvägsgatan och Gasverksgatan. Blocken blev över då gården där gjordes om föregående år.

Vänersborgsbostäder är ett kranmärkt bolag. Kranmärkt är en nationell hållbarhetsmärkning för verksamheter som väljer kranvatten i stället för förpackat vatten. Förutom att det är bättre för miljön är det billigare med kranvatten än att köpa på flaska. Förpackat vatten kräver tunga transporter som orsakar onödiga utsläpp och avfall. Dessutom krävs det 300 gånger mer energi att producera och leverera en liter förpackat vatten jämfört med att tappa upp en liter vatten från kranen.

Så testar vi nya arbetssätt

I vår strävan efter att vara energieffektiva testar vi gärna nya vägar. Under 2022 fortsatte vi arbetet med en ny typ av isolering, som ska användas på vindsutrymmen och andra ställen där traditionell isolering inte är möjlig. Den är extremt tunn jämfört med traditionellt material, vilket gör att vi kommer åt att isolera på ställen som vanligtvis är omöjliga. Efter en digital temperaturmätning på första provvinden registrerade vi en höjning av innetemperaturen i lägenheten under med 1,5 grader. Vid våren 2022 kunde vi konstatera att det ger förväntad effekt, vi kommer därför att fortsätta med isolering av fler kvarter.

Vi har tillsammans med Wargön Innovation och Röda Korset en insamling och återvinning av textilier i några av våra fastigheter. Det som någon annan kan använda lämnas hos Röda korset och det som kan användas till annat lämnas till Wargön innovation. Vi hoppas kunna erbjuda textilinsamling i fler fastigheter under 2023.

20230630007659

Hållbar personalstyrka

Vänersborgsbostäder är Vänersborgs största fastighetsägare med 68 (69) anställda, per den 31 december 2022, 15 (17) kvinnor och 53 (52) män. Inklusive sommarjobbare och andra tillfälligt anställda, så motsvarar det 73 (69) helårstjänster.

Fördelningen mellan könen är ojämn bland de kollektivanställda, där det är betydligt fler män än kvinnor. Bland tjänstemännen är det ungefär lika många kvinnor som män. Vid årets utgång hade bolaget 10 (10) medlemmar i styrelsen, varav 3(2) kvinnor. Totala antalet personer i bolagets styrgrupp uppgick till 4 (4) personer, varav 1 (1) kvinna. Personalomsättningen uppgick till 9,09 % (7,5) och medelåldern var 47 år (46).

Kompetensutveckling

Under hösten avslutades bolagets kanske största kompetensutvecklingsinsats på övergripande nivå. Utbildningsinsatsen har utgått från vår vision och våra kärnvärden och pågått under ungefär ett år. Syftet var att stärka vår gemenskap, lära känna varandra bättre och öka förståelsen för varandra men också för att öka vår arbetsglädje och motivation.

Vi är måna om att hela tiden öka personalens kompetens genom kurser och utbildningar. Förutom ovan nämnda utbildningsinsats har vi också investerat i kompetensutveckling på enskilda medarbetare. Utbildningskostnader omräknat per anställd blev under året 17 054 kronor (17 644), till detta kommer satsad arbetstid.

...bolagets kanske största kompetensutvecklingsinsats.

Natalie Söderqvist, en av sommarjobbarna 2022.

Trivsel och hälsa

Vänersborgsbostäder uppmuntrar personalen, både som individ och som grupp, till friskvårdsaktiviteter. Bolaget är medlem i Vänersborgs kommuns Personalklubb, som har till uppgift att främja det fysiska, psykiska och sociala välbefinnandet i arbetslivet och på fritiden. Dessutom har all personal hos oss möjlighet att nyttja en friskvårdstimme i veckan på betald arbetstid.

Alla anställda har möjlighet att nyttja ett friskvårdsbidrag på 4 000 kr per anställd och år. Beloppet ska användas till skattefria friskvårdsaktiviteter som syftar till att individen eller gruppen främjar hälsan och välbefinnandet. 139 138 kr av 272 000 kr har betalats ut i friskvårdsbidrag vilket innebär 51 % av maxbeloppet. 46 personer har nyttjat friskvårdsbidrag någon gång under året vilket utgör 68 % av antalet anställda på balansdagen.

För att förebygga ohälsa och öka varje individs medvetenhet om sin egen hälsa och skapa insikt om sin egen påverkan på hälsan erbjuds alla medarbetare att genomföra en hälsoundersökning vartannat år. Hälsoundersökningarna startade december och återrapportering till ledning och arbetsgrupper planeras in februari 2023.

Hjärtstartare

Vid hjärtstopp är tiden avgörande. Chansen att överleva ökar rejält om den drabbade får hjälp inom några minuter. Förutom att utbilda våra anställda i HLR och hur man ska hantera en hjärtstartare finns nu en registrerad hjärtstartare placerad i vårt kundcenter på Torpavägen 1.

Visselblåsning

Vi är måna om att göra rätt och att upprätthålla våra medarbetares, samarbetspartners och allmänhetens förtroende för oss och vår verksamhet. Vi vill därför göra allt vi kan för att upptäcka och hindra eventuella missförhållanden i vår verksamhet så tidigt som möjligt. Vänersborgsbostäder har anlitat en oberoende mottagarfunktion som hanterar vårt rapporteringssystem för att bibehålla en oberoende och självständig hantering av eventuella rapporter.

Flexibel arbetstid

Vänersborgsbostäder har under året arbetat med att implementera systemstöd för att hantera och möjliggöra att administrativ personal kan påverka sin egen arbetstidsförläggning genom att använda enkla och gemensamma villkor. Syftet med att införa flexibel arbetstid är att underlätta och möjliggöra ett långt och hälsosamt arbetsliv med attraktiva villkor för våra medarbetare.

20230530007652

Framtid

Osäkerhet – Om man ska välja ett ord som symboliserar bedömningen av framtiden så är det osäkerhet. Under många år har det funnits en god efterfrågan av bostäder och räntorna har varit låga. Pandemin och kriget i Ukraina har vänt upp och ner på dessa förutsättningar och gett oss en ny verklighet. Tidigare var sena leveranser och prishöjningar något ovanligt, nu händer det ofta. Vi har nu sett generella prishöjningar och en hög inflation vilket leder till högre hyror för våra lägenheter. En hög hyra kan ibland leda till en längre uthyrningsprocess och en ökad vakanskostnad.

Marknadsläget

Efterfrågan har under slutet av 2022 varit god på hyresrätter av alla storlekar, men framför allt på stora lägenheter till en lägre hyresnivå. Vi räknar med en avmattning av efterfrågan under 2023 och en stor osäkerhet för 2024. Många nybyggda bostadsrätter och hyresrätter är på väg ut på marknaden under 2023. Närheten till Göteborg och möjligheten att pendla både för arbete och studier kommer påverka, men även flyktingströmmarna.

Ekonomisk hållbarhet

Intäkter/kostnader

Hyran för 2023 är färdigförhandlad och höjningen blir i genomsnitt 4,5%, vilket inte kommer att ge full kostnadstäckning. Effektiviseringar och lägre underhållsnivå kommer därför att bli följden. Våra fastigheter är väl underhållna så ett år med något lägre underhåll kommer inte ge någon större påverkan på fastigheternas standard.

Våra driftskostnader förväntas stiga under 2023 på grund av framför allt högre taxor på exempelvis el och värme samt högre priser på insatsvaror. Bolagets räntekostnad kommer att stiga betydligt. Även kostnaden för avskrivningar kommer att öka.

Nyproduktion/fastighetsutveckling

Arbetet med att färdigställa Elisabeths Port fortsätter under första halvåret 2023 och vi räknar med inflyttning sommaren 2023. Det blir 79 lägenheter i 15 våningar med en gemensam solterrass på översta våningen. På fastigheten kommer vi att för första gången tillföra ett upphandlat konstverk.

Vi färdigställer även under första halvåret 2023 om- och tillbyggnationen av äldreboendet Lunddala i Vargön. Arbetet utförs på uppdrag av kommunens socialförvaltning. Det nya boendet får 44 platser att jämföra med de 32 platser som fanns förut.

I början av 2022 tog man bort möjligheten till investeringsstöd för byggnation av hyresrätter. Stödet innebar en möjlighet att hålla en lägre hyresnivå än vad som annars skulle vara möjligt. Detta samt ränte-och prishöjningar har gjort det svårt att få byggprojekt att gå ihop ekonomiskt med mindre än att hyresnivåerna blir orimligt höga för Vänersborg. Detta har gjort att vi inte kommer att byggstarta några nyproduktionsprojekt under 2023. Vi kommer i stället att fortsätta med renoveringsprojekt och färdigställa detaljplaner för framtida nyproduktioner.

I slutet av 2017 förvärvades fyra fastigheter i kvarteret Penséen (Kyrkogatan 10, Gasverksgatan 4-6) i centrala Vänersborg. På dessa fastigheter finns möjlighet till nyproduktion. Detaljplanearbetet pågår och kommer att fortsätta under 2023.

20230630007663

Även på Södra Sanden (kvarteret Fregatten) pågår ett detaljplanearbete. Arbetet sker i samverkan med övriga fastighetsägare och drivs av Skanska. Målsättningen är att möjliggöra framtida bostäder samt handel och kontor. Arbetet är komplext och kräver bland annat en flytt av den befintliga hamnverksamheten.

Under 2023 räknar vi med att slutföra stambytet i kvarteret Alen (Kronogatan 60-66). Förutom att vi byter stammar kommer även kök och badrum att renoveras samt balkonger att tillföras. Totalt är det 32 lägenheter som ska renoveras.

Löpande pågår även renoveringar av kök och badrum i ett flertal fastigheter.

Digitalisering

Parallellt med digitaliserade möten och digitaliserade arbetsprocesser, så pågår en spännande utveckling av smarta hem, uppkopplade hus, vårdtjänster i hemmet med mera. För att bättre kunna ta vara på möjligheterna som detta ger oss så bytte vi under 2023 både fastighetssystem och plattform för hemsida. Utvecklingen av systemen kommer fortsätta under 2023 där våra processer kommer att analyseras för att klargöra vilka förenklingar och förbättringar systemen kommer att möjliggöra. Vi är med i Sveriges Allmännyttas digitaliseringsinitiativ, vars syfte är att bygga upp kompetens för att medlemsbolagen ska bli starkare aktörer, driva utvecklingen i strategiskt viktiga frågor samt stödja digitaliseringen i medlemsbolagen.

Social hållbarhet

Vi kommer att fortsätta arbetet med att öka känslan av trygghet hos våra hyresgäster, inte minst i socioekonomiskt utsatta områden. Integration är en viktig pusselbit i detta arbete. Tillsammans med Vänersborgs kommun och Polisen drivs ett brottsförebyggande arbete i Torpaområdet där det under 2023 kommer att ske ett antal åtgärder för att öka tryggheten i kvarteren. Vår dialog med Vänersborgs kommun löper på vad gäller allt från olika möjligheter för att motverka hemlöshet till att skapa tryggt boende för de äldre.

Ekologisk hållbarhet

Klimatarbetet kommer att fortsätta under 2023 med oförminskad styrka med satsningar på de åtgärder som ger bäst resultat. Vi har goda chanser att lyckas med vår målsättning, enligt Klimatinitiativet, att bli helt fossilfria samt spara 30% energi fram till 2030.

Det som kommer att vara den stora utmaningen är att möta våra hyresgästers efterfrågan på laddinfrastruktur i samband med omställningen av bensin-/dieselbilar till elbilar. Utmaningen handlar dels om den tekniska möjligheten både vad gäller kapacitet och placeringen av laddstolparna, dels att få det ekonomiskt försvarbart.

Vi fortsätter att testa ny teknik för energibesparingar. Vi kommer under året att montera vår första vindsnurra som kommer att alstra energi. Detta är ett test som vi hoppas ska falla väl ut eftersom vi kan använda det på fastigheter där solpaneler inte skulle fungera bra.

Nyckeltal

Underhållsåtgärder och komponentbyten: 447 kr/m²

Andel lägenheter byggde före 1976: 49%

Andel lägenheter nybyggda eller ombyggda efter 2003: 40%

Utbytta enheter i tvättstugor: 9

Antal anställda: 68

Antal nyanställda 2022: 7

Medelålder anställda: 47

Antal kvinnor resp. män i personalen: 15 kvinnor, 53 män

Antal kvinnor resp. män i styrgruppen: 1 kvinna, 3 män

Utbildningskostnad i snitt per anställd: 17 054 kronor

Antal invånare [illegible] 39 904

[illegible]tal lägenheter i [illegible]et: 3 425

Antal nya solpaneler: 127

[illegible]unnen energimängd från solceller: 418 000 kWh

[illegible]bilar inom företaget: 23 av 44

[illegible] mängd[illegible]fall motsvarar [illegible]5 m³/lägenhet

[illegible] närvarostyrd belysning: [illegible]Wh/år och trapphus

20230630007665

Antal ansökningar till Verksamhetsfonden: 13

Pågående kontrakt via Bosam vid årsskiftet: 7

Kontrakt via Bosam som under året övergick till tillsvidarekontrakt: 4

Omsättning på lägenheter: 15,5%

Genomsnittlig kötid: 3,4 år

Antal lägenheter i särskilt boende: 395 st

Trygghetsboende: 55 st

60+ boende: 192 st

Antal lägenheter i äldreboende som byggs på Lunddala: 44 st

Antal lägenheter som byggs på Elisabeths Port: 79 st

20230530075655

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Vänersborgsbostäder (org nr 556489-0274) avger följande berättelse över verksamheten för år 2022.

Allmänt om verksamheten

AB Vänersborgsbostäder har anor sedan 1947. Företaget var en stiftelse som ombildades 1995 till ett kommunalt aktiebolag. Bolaget ägs till 100 % av Vänersborgs kommun och är kommunens största bostadsbolag. Huvudsakliga uppgiften är att i enlighet med affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i Vänersborgs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget. Förvaltningen bedrivs till största delen i egen regi.

Affärsidé

Vänersborgsbostäder ska på ett affärsmässigt sätt utveckla och erbjuda ett attraktivt boende för alla som vill bo i hyresrätt inom Vänersborgs kommun.

Vision

Det mest attraktiva och hållbara boendet för alla Vänersborgare.

Ägardirektiv

I sammandrag. De fullständiga direktiven finns på www.vanersborg.se. Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Vänersborgs kommun och eftersträva ett varierat utbud av bostäder av god kvalitet i kommunens tätorter.

Bolaget ska verka för utveckling av goda och trygga boendemiljöer, både på egen hand och tillsammans med andra aktörer.

Bolaget ska samverka med kommunen för att erbjuda boenden för personer med särskilda behov. Detta kan ske genom kategoriboenden för äldre, funktionshindrade med flera grupper och genom så kallade sociala kontrakt eller liknande.

Bolaget har ett särskilt ansvar att medverka vid uppfyllande av kommunens skyldigheter att tillhandahålla bostäder för flyktingar och hemlösa. Bolaget ska bidra till ett ekologiskt hållbart samhälle. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget ska långsiktigt eftersträva en soliditet på 20 % Bolaget ska eftersträva en avkastning på 4 % av eget kapital. Fastigheter som ingår i blockhyresavtalet med Vänersborgs kommun undantas från avkastningskravet. Eventuell utdelning till ägaren förutsätter att soliditetsmålet uppnåtts.

Organisationsanslutningar

AB Vänersborgsbostäder är medlem i:

- Sveriges Allmännytta
- Fastigo - Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
- HBV - Husbyggnadsvaror HBV Förening upa

20230630007667

Styrelse

Styrelsen, som utsetts av Vänersborgs kommunfullmäktige, har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Christin Slättmyr, ordförande
Elisabeth Johansson, vice ordförande
Dan Åberg
Anders Strand
Hans Norén

Suppleanter

Kenneth Borgmalm
Jan Carlstein
Ann-Helen Selander
Henrik Jansson
Ola Wesley

Verkställande direktör

Gunnar Johansson

Revisor ordinarie

Daniel Larsson, auktoriserad revisor

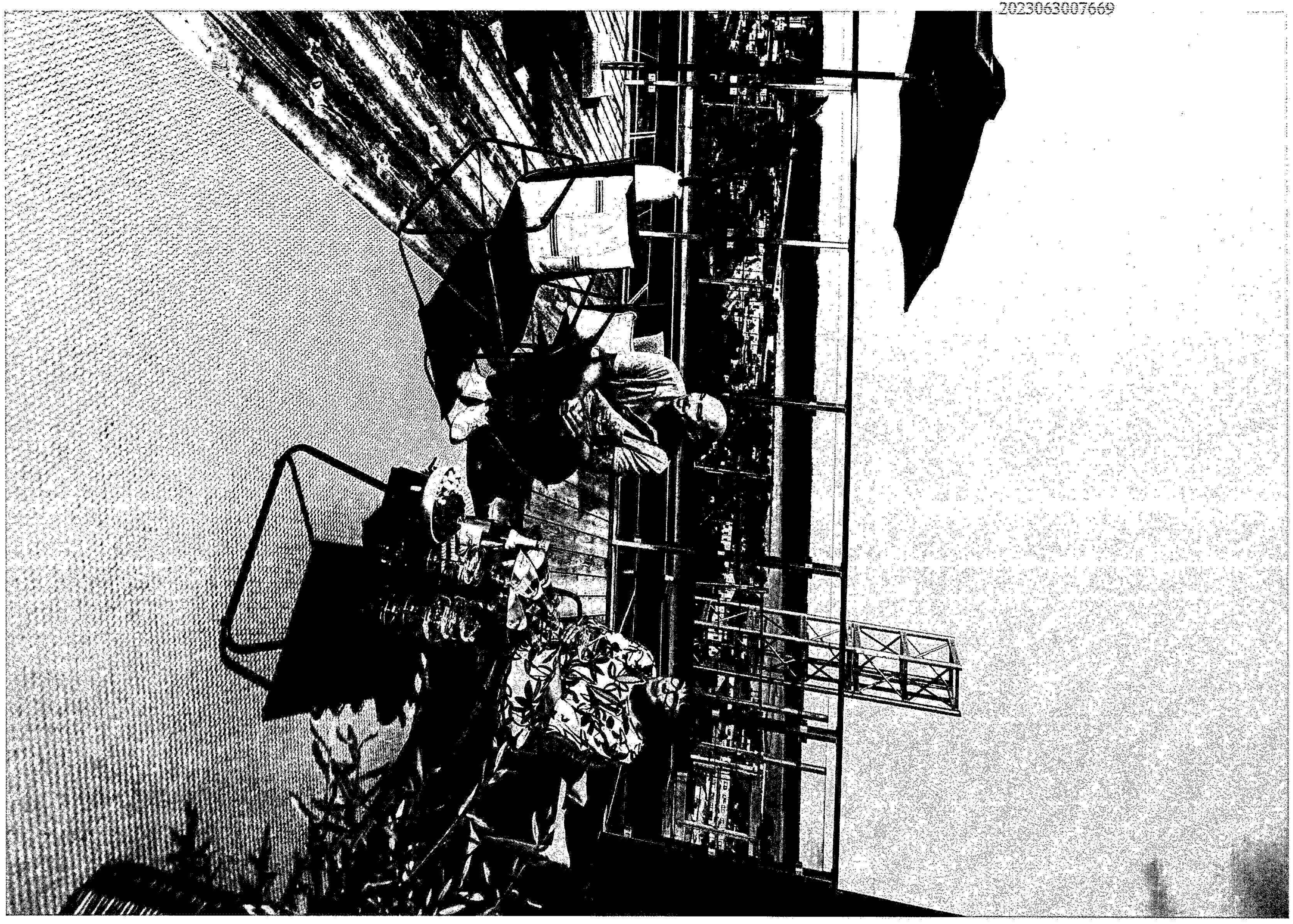
Lekmannarevisor ordinarie

Torsten Gunnarsson

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit sex sammanträden.

20230630076668



20230630007670

Finans

Bolagets mål är att den finansiella verksamheten ska drivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer i finanspolicyn.

Marknadsräntor och finansiering

Marknadens utveckling 2022

Året har såklart präglats av de snabba och höga ränteuppgångarna i spåret av den historiskt höga inflationen men också av en svårbedömd ekonomisk utveckling med hög osäkerhet. Riksbanken har hela året legat efter och missbedömt prisutvecklingen men de har inte varit ensamma. Bankernas prognoser på ränteutvecklingen har i stort följt Riksbankens och har därför fått revideras löpande under året. Marknadens prissättning, som legat högt över prognoser, är väl den som legat närmast det faktiska utfallet.

En global ekonomi som redan tyngdes av post-Corona problematik mellan utbud och efterfrågan, stora problem i produktion och leveranser, påverkades ytterligare av krigsutbrottet i Ukraina. En osäker tillgång på flera viktiga råvaror ledde till högre priser på framför allt energi och livsmedel. Detta pressade upp inflationen i ett läge där den redan var hög i flera länder.

3-månader Stibor startade året på en negativ nivå -0,03 % och steg till 2,70 % vid årets slut. Den 5-åriga ränteswappen har under samma period gått upp från 0,70 % för att avsluta året på 3,28 %.

Skuldförvaltning

Räntekostnaden har tidigare varit en av de största kostnadsposterna i AB Vänersborgsbostäders resultaträkning och bolaget har under flera år arbetat strukturerat med att ha en lämplig fördelning mellan rörliga och fasta räntor, med hänsyn tagen till bolagets övriga riskexponeringar och marknadens förväntningar på ränteutvecklingen. Räntekostnadens tyngd i bolagets resultaträkning har minskat med tiden, framför allt de senaste åren, men den tiden tycks nu vara förbi. I takt med de kraftigt stigande marknadsräntorna har bolagets räntekostnad för 2022 och kommande år reviderats upp avsevärt.

Den genomsnittligt betalda räntan (exklusive borgensavgift) uppgår 2022 till 0,71 % och förväntas för 2023 bli 1,91 %. Ränteprognosen visar på att bolaget under 2021 nådde botten både vad gäller snittränta och räntekostnad och de förväntas stiga markant de kommande åren.

Bolagets mål är att den finansiella verksamheten ska drivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer i finanspolicyn.

Finanspolicy

Finanspolicyn är ett samlat dokument för styrningen av finansförvaltningen och ska därför klargöra sambandet mellan finansförvaltningen och affärsverksamheten. Styrelsens, ledningens och finansförvaltningens riskmandat ska vara så tydligt angivet att ansvarsfördelningen dem emellan blir klar. Finanspolicyn ska ha en så god precision att den styr och sätter tydliga gränser för finansförvaltningen. På detta sätt skapas också rimliga förutsättningar för att uppnå en god intern kontroll.

I policyn ska också aktuella riskbegrepp definieras och formuleras. Vidare ska de finansiella riskerna som bolaget är utsatt för redovisas tillsammans med en beskrivning av hur de hanteras. En beskrivning av hur framför allt ränteriskerna ska hanteras är av central betydelse för ett bolag med en betydande skuldportfölj.

20230630076571

Målen med finanspolicyn är följande:

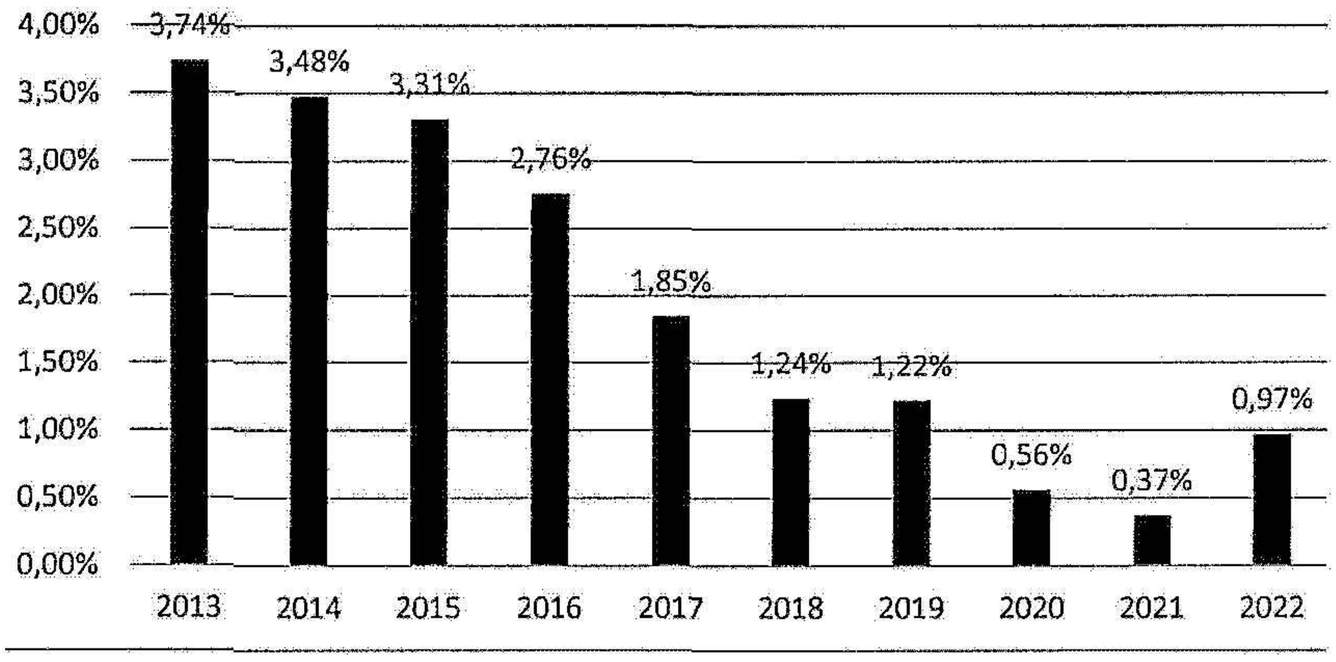
- Långsiktigt säkerställa bolagets tillgång till finansiering.
- Styra, reglera och tydliggöra riskerna i finanshanteringen.
- Skapa förutsättningar för en bra intern kontroll.
- Minimera de finansiella nettokostnaderna över tid samtidigt som riskerna i policyn iakttas.
- Utgöra ett stöd för bolagets kärnverksamhet och affärsplan.
- Finanspolicyn ska årligen fastställas av styrelsen och vid behov revideras.

Låneskuld och säkerheter

Bolaget har under 2022 tagit upp nya lån med sammanlagt 200 mkr (miljoner kronor) samtidigt som lån om totalt 355 mkr har omsatts. Den totala låneskulden uppgår på balansdagen till 1 889 mkr (1 689). Utnyttjad checkkredit uppgår till 0 mkr (0). Av den totala låneskulden har 1 804 mkr (1 604) kommunal borgen som säkerhet och resterande 85 mkr (85) utgörs av pantbrevslån. Borgensavgiften till Vänersborgs kommun uppgår för närvarande till 0,25 % (0,25).

Finansiella kostnader

Figur 1. Skuldportföljens snittränta på balansdagen



Finansiella kostnader år 2022 uppgick till 17,0 mkr (12,1) varav 4,3 mkr (4,0) avser borgensavgift. Den genomsnittligt betalda låneräntan (exklusive borgensavgift) för hela året blev 0,71 % (0,48), medan genomsnittsräntan på balansdagen uppgick till 0,97 % (0,37).

Ränterisk och ränteförfallostruktur

Med ränterisk menas risken att förändrade marknadsräntor påverkar verksamhetens resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt. För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument, vilket möjliggör att räntebindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden utan att kapitalbindningen påverkas.

20230530071572

Figur 2. Bolagets samtliga 6 finansiella derivatinstrument

Tabellen redovisar samtliga 6 finansiella derivatinstrument bolaget innehar

Aktiva instrument

Startdag	Slutdag	Typ	Ränta %	Belopp tkr	Marknadsvärde tkr
2018-05-31	2023-05-31	Betala fast	0,403	100 000	+1 046
2019-03-29	2023-06-30	Betala fast	0,289	100 000	+1 382
2021-09-30	2024-09-30	Betala fast	0,090	150 000	+8 604
2022-09-30	2029-09-28	Betala fast	0,386	150 000	+25 199
		Summa brutto (1)		**500 000**	
		Summa netto (2)		**500 000**	**36 231**

Forwardstartade instrument

Startdag	Slutdag	Typ	Ränta %	Belopp tkr	Marknadsvärde tkr
2023-09-01	2033-09-01	Betala fast	4,280	35 000	-3 507
2023-09-11	2033-09-12	Betala fast	4,050	100 000	-8 101
		Summa brutto (1)		**135 000**	
		Summa netto (2)		**135 000**	**-11 608**

(1) Bruttovolym avser total avtalsvolym.
(2) Nettovolym avser faktisk räntesäkring av lån med rörlig ränta.

Säkringsredovisning

Enligt övergångsregler i BFNAR 2012:1 punkt 35.14 ska ett säkringsförhållande som föreligger vid tidpunkten för övergång fortsätta att redovisas till dess att säkringsförhållandet upphör. Bolagets 6 finansiella instrument redovisas enligt nedan:

Figur 3. Avtal tecknade före övergången

Avtal tecknade före övergången (ingår inte i säkringsredovisning enligt K3)

	Antal kontrakt	Belopp tkr	Marknadsvärde 2021 tkr	Marknadsvärde 2022 tkr
Aktiva kontrakt	0	0	0	0
Forwardstartade kontrakt	2	135 000	-37 475	-11 608
Summa			**-37 475**	**-11 608**

Avtal som ingås efter 2013-01-01 får endast ingå i säkringsredovisning om de anses vara effektiva genom att uppfylla samtliga tre kritiska villkor:

1) Samma valuta som säkrad post
2) Samma räntebas eller räntebas med hög korrelation som säkrad post

3) Andel ränteförfall inom 1 år, på portföljnivå, vid tidpunkt efter ingått derivat ska vara större än 0%.

Bedömning av säkringens effektivitet ska göras vid varje balansdag. Vid bedömning av villkor nr 3 måste hänsyn även tas till instrument som anskaffats före övergången till K3.

20230630076673

Figur 4. Avtal tecknade efter övergången
Avtal tecknade efter övergången (ingår i säkringsredovisning enligt K3)

Avtalsdag	Startdag	Slutdag	Typ	Belopp tkr	Syfte	Effektiv	Marknads-värde 2022 tkr
2018-05-29	2018-05-31	2023-05-31	Betala fast	100 000	Anpassning till normportfölj	Ja	+1 046
2019-03-27	2019-03-29	2023-06-30	Betala fast	100 000	Anpassning till normportfölj	Ja	+1 382
2019-10-14	2021-09-30	2024-09-30	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	+8 604
2020-03-03	2022-09-30	2029-09-28	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	+25 199
Summa							**36 231**

Totalt marknadsvärde 2022 tkr	**24 623**

Totalt marknadsvärde per balansdagen är +24,6 mkr (-31,2). Marknadsvärdet speglar skillnaden mellan den fasta räntan i kontraktet och aktuell marknadsränta för motsvarande löptid per balansdagen. Det kan också uttryckas som den beräknade premien för att lösa ett kontrakt. Syftet med innehaven är att säkra nuvarande och framtida sannolika betalningsströmmar i form av rörliga räntebetalningar.

Kombinationen av lån med rörlig ränta, lån med fast ränta och ovanstående derivatinstrument gör att bolaget för närvarande har en genomsnittlig räntebindningstid på 2,65 år (2,81). Andel av låneportföljen som ska räntejusteras inom 12 månader uppgår till 37 % (41), vilket ryms inom de riskmått som angivits i finanspolicyn.

Refinansieringsrisk och kreditförfallostruktur

Refinansieringsrisk är risken att bolaget inte kan täcka förfallande skuldbelopp med likvärdig finansiering utan en betydande kostnadsökning. Risken bedöms som liten, varken under finanskrisen eller under pandemin har AB Vänersborgsbostäder vägrats refinansiering av befintliga lån, även om marginalerna kan variera.

Låneportföljen hade vid årsskiftet en genomsnittlig återstående löptid på 2,10 år (2,44). Andel av låneskulden som har kreditförfall inom 12 månader uppgår till 25 % (21), vilket också denna ryms inom finanspolicyn.

Resultat och ställning

Intäkter

Hyresintäkter för bostäder och lokaler ökade med i genomsnitt 1,5 % under 2022. Intäkter för vård- och omsorgsfastigheter som blockförhyrs till Vänersborgs kommun minskade från 71,5 till 52,6 mkr, framför allt beroende på vidarefakturerade engångskostnader under 2021. Antalet vakanta lägenheter har ökat under året vilket gjort att kostnaden för hyresbortfall ökat från 1,9 till 4,1 mkr. Vid årsskiftet saknades det intäkt på 48 lägenheter. De flesta av dessa är tillfälligt avställda i samband med stambyte eller renovering men det är ändå den högsta siffran på många år och utvecklingen följs noggrant.

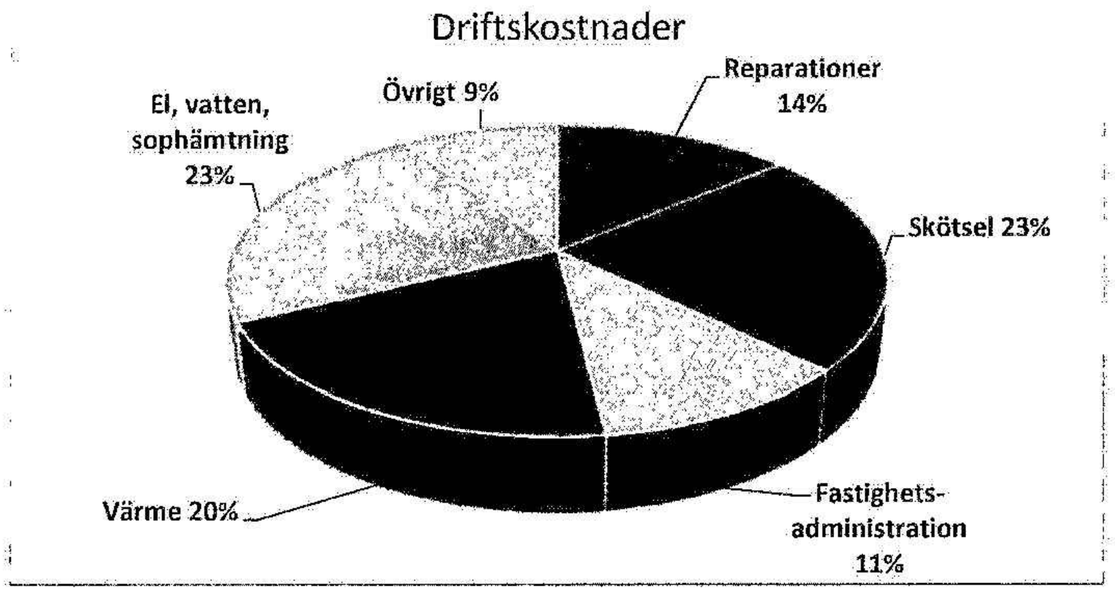
20230630007674

Kostnader

Driftskostnader

Bolagets totala driftskostnader har ökat jämfört med föregående år, vilket framför allt beror på generella kostnadsökningar men också på en del engångskostnader i samband med flytt och sammanslagning av områdesexpeditioner.

Figur 5. Driftskostnader



Underhållskostnader

Bolaget håller fortsatt en hög underhållsnivå men under hösten 2022 tvingades vi dra ner på planerat underhåll för att balansera effekterna av stigande räntor och övriga kostnadsökningar. Efter övergången till K3 redovisas en viss del av underhållsåtgärderna som investeringar vilket gör att underhållskostnaden i resultaträkningen är lägre och att avskrivningar på fastigheter ökar. Se vidare under Redovisnings- och tilläggsupplysningar.

Avskrivningar

I samband med övergången till komponentavskrivning och omräkningen av 2013 ökades den planenliga avskrivningen på byggnader från i genomsnitt 1,87 % till 2,02 %. Efter övergången aktiveras komponenter med kortare livslängder varför den genomsnittliga avskrivningen 2022 nu uppgår till 2,32 %.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Bolagets ökade centrala kostnader förklaras främst av engångskostnader i samband med flytt och renovering av nya gemensamma lokaler men också av kostnader för byte av hemsida och fastighetssystem.

Räntekostnader

Finansiella kostnader år 2022 uppgick till 17,0 mkr (12,1). Av årets kostnad avser 4,3 mkr (4,0) borgensavgift. Den genomsnittligt betalda låneräntan (exklusive borgensavgift) för hela året blev 0,71 % (0,48) medan genomsnittsräntan på balansdagen uppgick till 0,97 % (0,37). Mer utförlig information finns under avsnittet Marknadsräntor och finansiering.

Skattekostnad

Reglerna om ränteavdragsbegränsning som infördes 2019 gjorde att bolaget ej fick skattemässigt avdrag för 5,0 mkr av det årets räntekostnader. 2,6 mkr av dessa kunde dras av i skatteberäkningen för 2020 i stället och resterande 2,4 mkr i skatteberäkningen för 2021. För 2022 kommer hela räntekostnaden av vara skattemässigt avdragsgill men det är stor risk att ränteavdragsbegränsningen kommer att drabba bolaget i form av ökade skattekostnader från och med 2023 och framåt.

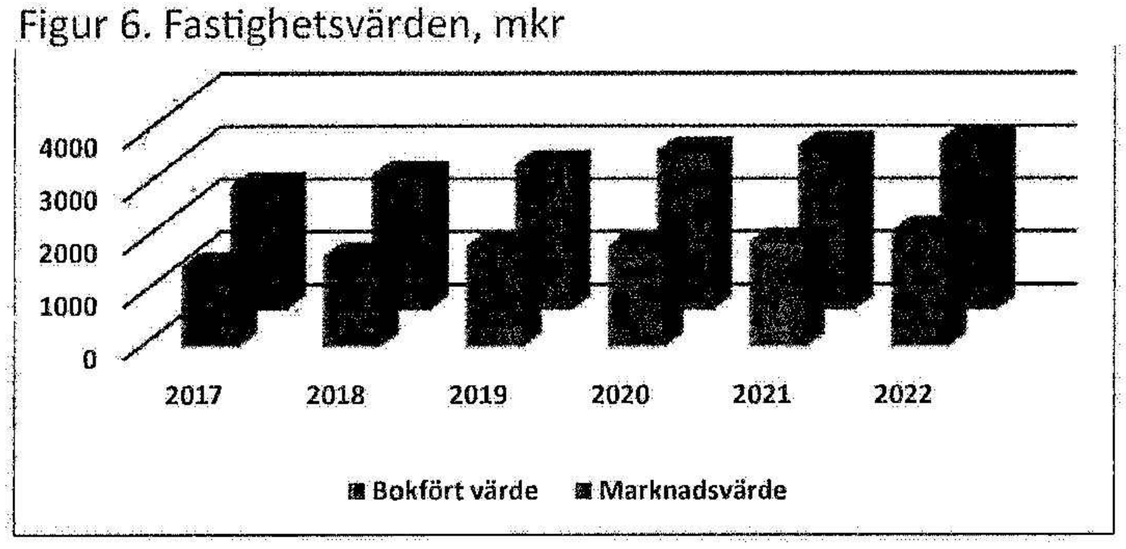
Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till 12,5 mkr (20,0).

Tillgångar

Bolagets tillgångar är framför allt fastigheter. Byggnader och mark inklusive pågående om- och tillbyggnad uppgår till 2 196 mkr (1 997) och utgör 97,6 % (96,5) av tillgångsmassan. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 257,9 mkr (154,7) varav 0,0 mkr (0,0) avser förvärv, 183,0 mkr (85,0) avser ny- till- och ombyggnad och 74,9 mkr (69,7) avser övriga aktiverade underhålls- och förbättringsåtgärder.

Figur 6. Fastighetsvärden, mkr



Likvida medel uppgår till 2,6 mkr (0,1). Bolaget är anslutet till ett gemensamt koncernkonto inom Vänersborgs kommun, där andelen av den gemensamma kreditlimiten uppgår till 33 mkr (33). På balansdagen är saldot på koncernkontot +35,4 mkr (+36,4) vilket i balansräkningen redovisas som fordran hos koncernföretag, medan det i kassaflödesanalysen ingår i likvida medel.

Eget kapital

Bolagets eget kapital har ökat till 242,6 mkr (230,1) och den synliga soliditeten uppgår till 10,8 % (11,1).

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld redovisas netto och avser skattefordran på grund av taxerat underskottsavdrag samt skatteskuld avseende temporära skillnader på redovisade och skattemässiga värden på tillgångar. Uppskjuten skatteskuld har ökat med årets skattekostnad och uppgår vid årets slut till 36,6 mkr (33,2).

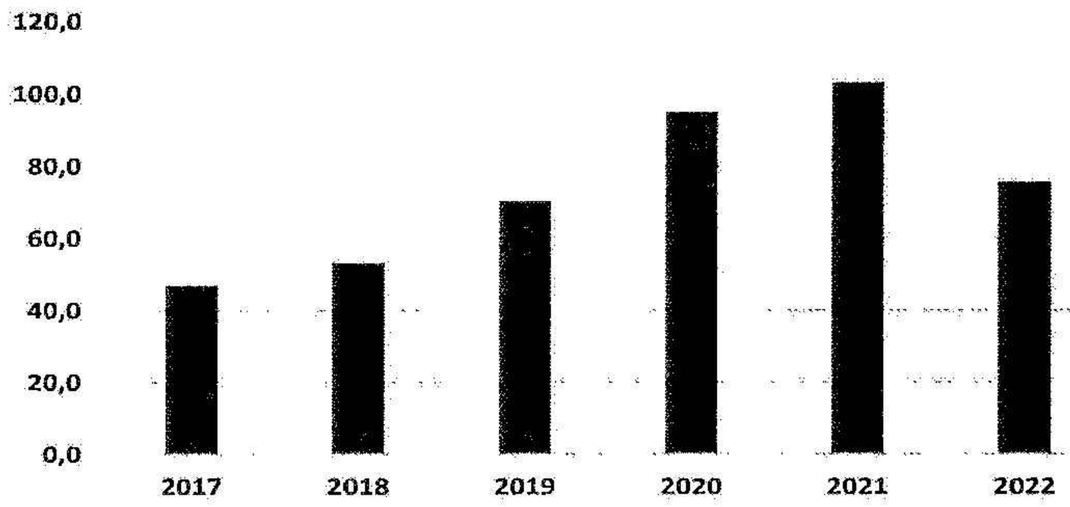
Skulder

Fastighetslånen har ökat genom nyupplåning med netto 200 mkr (0) och uppgår vid årets slut till 1 889 mkr. Största kreditgivare är Kommuninvest med 96 % (95) av lånestocken. Belåningsgraden (låneskulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde) uppgår till 86,0 % (84,6).

Kassaflöde

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapital har varit positivt och uppgick till 75,7 mkr (103,0).

Figur 7.
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, mkr



Risker och osäkerhetsfaktorer

Intäktsrisk

Om bolaget inte kan kompensera kommande kostnadsökningar med motsvarande ökning av intäkterna finns risk att underhållet av fastigheterna på sikt urholkas.

Ränterisk

Bolaget har fastställt en finans- och räntebindningspolicy som hanterar bolagets ränterisk och ger en god avvägning mellan kostnad och risk över tid.

20230630076576

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken att bolaget inte kan täcka förfallande skuldbelopp med likvärdig finansiering utan en betydande kostnadsökning. Risken bedöms som liten, varken under finanskrisen eller under pandemin har AB Vänersborgsbostäder vägrats refinansiering av befintliga lån, även om marginalerna kan variera.

Vakansrisk

Risken för vikande efterfrågan i regionen bedöms idag något högre än tidigare år. Tack vare bra kommunikationer till Göteborg bedöms ändå risken för vakanser i Vänersborg som relativt liten.

Förändring eget kapital

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier à nom 1 000 kr.

Bundet eget kapital	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Enligt balansräkningen föregående år	89 268	89 852
Avskrivning på uppskrivningsfond	-585	-585
Enligt balansräkningen innevarande år	**88 683**	**89 268**
Fritt eget kapital		
Enligt balansräkningen föregående år	140 801	120 197
Avskrivning på uppskrivningsfond	585	585
Årets resultat enligt fastställd balansräkning	12 513	20 020
Enligt balansräkningen innevarande år	**153 899**	**140 801**
SUMMA EGET KAPITAL	**242 582**	**230 069**

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kr):

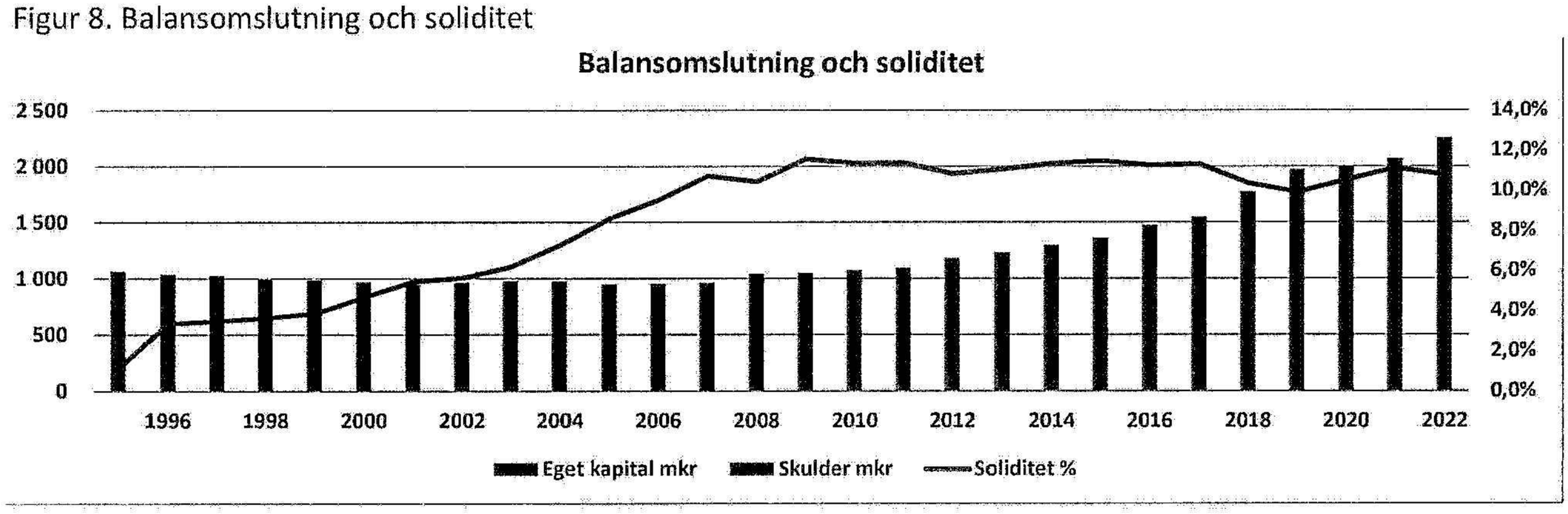
Balanserade vinstmedel	141 386 055
Årets resultat	12 512 616
	153 898 671

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2022 års ordinarie årsstämma att:

I ny räkning balansera	153 898 671
	153 898 671

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt därtill hörande noter.

Figur 8. Balansomslutning och soliditet



20230630007677

Resultaträkning

(Belopp i tkr)	Not	2022	2021
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	1	284 672	299 753
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 205	4 121
Summa nettoomsättning		**288 877**	**303 874**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-124 874	-116 009
Underhållskostnader		-38 631	-47 218
Fastighetsskatt		-6 202	-5 767
Avskrivningar och nedskrivningar	4, 11, 12	-60 136	-78 382
Summa fastighetskostnader		**-229 844**	**-247 375**
BRUTTORESULTAT		**59 034**	**56 498**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4, 5	-26 469	-20 063
RÖRELSERESULTAT	6, 7	**32 565**	**36 435**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	402	129
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-17 038	-12 074
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**15 929**	**24 490**
Uppskjuten skatt	10	-3 417	-4 470
ÅRETS RESULTAT		**12 513**	**20 020**

20230630007678

Balansräkning

(Belopp i tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	11	1 830 220	1 830 764
Pågående ny- om- och tillbyggnad	11	365 840	165 926
Maskiner och inventarier	12	9 892	7 662
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och depositioner		40	40
Summa anläggningstillgångar		**2 205 992**	**2 004 392**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Lager och förråd		0	0
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		353	136
Kundfordringar		446	474
Fordringar hos koncernföretag	15	36 476	56 440
Övriga fordringar	13	145	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 748	6 984
Kassa och bank		2 556	123
Summa omsättningstillgångar		**44 724**	**64 165**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 250 717**	**2 068 557**

20230630007679

(Belopp i tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		17 683	18 268
Reservfond		21 000	21 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		141 386	120 781
Periodens resultat		12 513	20 020
Summa eget kapital		**242 582**	**230 069**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	36 585	33 169
Summa avsättningar		**36 585**	**33 169**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	1 414 000	1 334 000
Summa långfristiga skulder		**1 414 000**	**1 334 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	475 000	355 000
Leverantörsskulder		36 409	75 304
Skulder till koncernföretag		765	5 286
Övriga skulder	19	1 580	1 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	43 796	33 942
Summa kortfristiga skulder		**557 550**	**471 320**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 250 717**	**2 068 557**

20230630076B

Kassaflödesanalys

(Belopp i tkr)	Not	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		15 929	24 490
Avskrivningar och nedskrivningar		60 654	78 806
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering fastigheter och inventarier		-896	-289
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		**75 687**	**103 006**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-) / minskning(+) av förråd		0	0
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar	15	20 935	-3 905
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		-33 770	46 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**62 852**	**146 051**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv och investering i fastigheter		-257 940	-154 661
Förvärv och investering i inventarier		-4 565	-5 753
Försäljning av fastigheter och inventarier		1 146	2 364
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-261 358**	**-158 049**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga lån		200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**200 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**1 494**	**-11 999**
Likvida medel vid årets början	15	36 493	48 491
Likvida medel vid årets slut	15	37 986	36 493

20230630076831

Femårsöversikt

Nyckeltal		2022	2021	2020	2019	2018
Jämförelsetal						
Antal bostäder	st	3 425	3 425	3 424	3 354	3 255
Antal lokaler	st	187	187	186	189	185
Bostadsyta	kvm	222 838	222 838	222 693	216 556	210 440
Lokalyta	kvm	31 191	31 191	29 555	30 214	27 705
Antal anställda på balansdagen	st	68	68	69	62	61
Nettoomsättning	tkr	288 877	303 874	293 906	262 945	262 319
Rörelseresultat	tkr	32 565	36 435	35 468	40 871	49 231
Resultat efter finansiella poster	tkr	15 929	24 490	17 816	16 481	9 231
Bokfört värde fastigheter	mkr	1 830	1 831	1 851	1 619	1 513
Balansomslutning	mkr	2 251	2 069	1 997	1 972	1 773
Lönsamhet						
Direktavkastning	%	6,51	7,33	7,50	7,17	7,19
Avkastning på totalt kapital	%	1,51	1,79	1,79	2,18	2,97
Avkastning på eget kapital	%	5,29	9,10	7,19	6,39	4,74
Finans						
Soliditet	%	10,78	11,12	10,52	9,91	10,34
Fastighetslån	mkr	1 889	1 689	1 689	1 689	1 511
Bruttoränta	mkr	17	12	18	25	40
Genomsnittsränta (inkl borgensavg)	%	0,95	0,71	1,06	1,53	2,85
Förvaltning						
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 171	1 147	1 131	1 094	1 057
Medelhyra bostäder, exkl särskilda boendeformer	kr/kvm	1 117	1 093	1 077	1 039	1 007
Hyresutveckling på årsbasis	%	1,50	0,95	1,75	1,60	0,70
Lägenheter utan intäkt	antal	48	30	10	30	20
Omflyttningsfrekvens	%	15,5	14,0	13,6	13,1	10,8
Driftnetto	kr/kvm	469	531	516	455	458
Driftkostnader	kr/kvm	492	457	442	436	434
Underhålls- och reparationskostnader	kr/kvm	220	261	250	219	250
Genomsnittlig avskr byggnader	%	2,3	3,1	3,3	2,4	2,1
Serviceindex	%	82,9		85,0		83,1

Direktavkastning
Driftnetto (exkl central administration och försäljningskostn) i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Driftnetto (kr/kvm)
Bruttoresultat exkl avskrivningar i förhållande till totala ytan bostäder och lokaler.

Genomsnittsränta
Räntekostnad inklusive borgensavgift i procent av genomsnittlig låneskuld under året.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Driftkostnader (kr/kvm)
Driftkostnader i förhållande till totala ytan bostäder och lokaler.

Omflyttningsfrekvens
Antal omflyttningar i bostadsbeståndet i förh. till antal bostäder.

Underhålls- och reparationskostnader (kr/kvm)
Underhålls- och reparationskostnaderna i förhållande till totala ytan bostäder och lokaler.

Serviceindex
I serviceindex mäts om kunderna upplever sig tagna på allvar, om det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt om kunderna får den felavhjälpande service de efterfrågar.

20230630007682

Redovisnings- och tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2022 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter redovisas i den period hyran avser.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Statliga bidrag

Erhållna statliga bidrag avseende investeringar minskar anläggningstillgångarnas anskaffningsvärden.

Pågående arbeten

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs internt nedlagd tid i förekommande fall. Ränta aktiveras inte. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

20230300T083

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar per fastighet per 2013-01-01 har fördelats ut på respektive fastighets ingående komponenter och att planenlig avskrivning fortsättningsvis görs på komponentnivå. Individuell bedömning av komponentens återstående livslängd bestämmer avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela upp fastigheterna i komponenter enligt nedanstående tabell. Livslängd per komponent kan variera beroende på t ex olika material. Tillgångar i en fastighet som vid övergången till K3 inte klassats som egen komponent har samlats i begreppet restpost. Exempel på sådana tillgångar är inre ytskikt (golv, tapeter), badrumsinredning, gårdshus och tvättstugeutrustning.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras den gamla komponenten och eventuellt kvarvarande bokfört värde belastar rörelseresultatet som övrig rörelsekostnad, och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Komponent	Livslängd, år
Mark	-
Markanläggningar	20
Stomme, grund, stomkomplettering	100
Värme/sanitet (VS)	25-50
El	50
Fasad	25-80
Fönster	50
Köksinredning	20-30
Yttertak	25-40
Ventilation	25
Hiss	25
Styr och övervakning	15-20
Varmvattenberedare	30
Hyresgästanpassning	Bestäms av hyreskontraktet
Vitvaror massbyte	15
Komplementbyggnader	40
Solcellsanläggning	25
Säkerhetsdörrar massbyte	15
Restpost	30-50

Maskiner och inventarier

Avskrivning enligt plan sker baserat på ursprungliga anskaffningsvärden och bedömd ekonomisk livslängd, för närvarande 5–10 år.

20230630076684

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 11.

Bolaget använder sig av värderingsverktyget Datscha. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under fem år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningen baseras på årets utgående hyror och förbrukningar per fastighet. Hyresbortfall och övriga drift- och underhållskostnader är schabloniserade och kommer från marknadsinformation per december 2022 av fastighetskonsultbolaget NewSec Advice. Marknadsläget avspeglas också i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Bolagets interna värderingsmodell kvalitetskontrolleras årligen genom att vi låter ett antal utvalda fastigheter värderas av ett utomstående värderingsinstitut (Svefa). För vård- och omsorgsfastigheter som blockförhyrs enligt en självkostnadsbaserad hyresmodell anses marknadsvärde vara lika med bokfört värde då avtalskonstruktionen säkerställer att bolaget alltid ersätts med verkliga kostnader inklusive planenliga avskrivningar och ränta.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång i enlighet med årsredovisningslagen och K3 kapitel 27. En nedskrivning som inte längre är motiverad ska återföras (reverseras). Uppskrivning av fastigheter kan ske om värdeuppgången kan anses vara bestående och tillförlitlig. Under 2022 har inga nedskrivningar eller reverseringar gjorts.

Finansiella instrument

En förteckning över de finansiella instrument bolaget innehar per balansdagen framgår av tabell på sidan 21. Bolaget redovisar inte förändringen av marknadsvärden på finansiella instrument i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1. Säkringsredovisning tillämpas och dokumenteras enligt BFNAR 2012:1 för alla finansiella instrument som anskaffats från och med 2013-01-01.

Hyres- och kundfordringar

Fordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Effekterna redovisas i not 10.

Koncernkonto Vänersborgs kommun

I balansräkningen redovisas positivt saldo på koncernkontot som Fordran hos koncernföretag medan negativt saldo redovisas bland Långfristiga skulder. I kassaflödesanalysen ingår positivt saldo på koncernkontot i posten Likvida medel.

20230630007685

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut är lån som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

Lån som förfaller senare än ett år från balansdagen klassificeras i balansräkningen som långfristiga skulder.

I kassaflödesanalysen ingår både kortfristiga och långfristiga skulder till kreditinstitut i rubriken Finansieringsverksamhet.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

Om marknaden skulle kräva betydligt högre direktavkastning på fastigheter framgent påverkas våra fastighetsvärderingar nedåt vilket skulle kunna innebära nedskrivningsbehov på ett antal objekt. Marknaden skulle dock behöva kräva väsentligt högre avkastning värden innan det skulle bli betydande justeringar för bolaget. Risken bedöms som liten per balansdagen.

20230630007686

Noter

(Belopp i tkr)

Not 1 Hyresintäkter och hyresbortfall

Uthyrningsenheter	**2022**	**2021**
Bostäder	221 180	217 205
Blockhyresavtal	52 582	71 491
Lokaler	4 782	4 462
Övriga	10 895	9 222
Summa hyresintäkter	**289 439**	**302 379**
Avgår outhyrt:		
Bostäder	-2 990	-1 384
Lokaler	-500	-162
Övriga	-620	-379
Summa outhyrt	**-4 110**	**-1 925**
Intäktsreduktioner:		
Hyresnedsättningar	-656	-701
Summa intäktsreduktioner	**-656**	**-701**
SUMMA	**284 672**	**299 753**

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	**2021**
Ersättning från hyresgäster	1 441	940
Sålda tjänster till Vbg kommun	10	10
Statliga bidrag avseende covid 19	0	29
Övriga intäkter	2 753	3 141
SUMMA	**4 205**	**4 121**

Not 3 Driftskostnader

	2022	**2021**
Fastighetsskötsel	29 014	27 710
Reparationer	17 370	19 049
Taxebundna kostnader	28 789	26 200
Uppvärmning	24 734	25 569
Lokal administration	13 584	10 332
Aktiverad egen tid	-677	-803
Övr driftskostnader inkl kostnad för sålda tjänster	12 061	7 953
SUMMA	**124 874**	**116 009**

Not 4 Av- och nedskrivningar per funktion

Funktioner/ Tillgångsslag	**Direkta av- o nedskrivn.**	**Cent adm/ försäljn**	**Totalt**
Avskrivning	58 146	424	**58 570**
byggnader	(76 994)	(424)	**(77 417)**
Nedskrivningar netto	0	0	**0**
byggnader	(0)	(0)	**(0)**
Avskrivning	1 990	94	**2 085**
inventarier	(1 388)	(0)	**(1 388)**
SUMMA	**60 136**	**518**	**60 654**
	(78 382)	**(424)**	**(78 806)**

Föregående års belopp inom parantes.

Not 5 Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2022	**2021**
Central administration	21 536	16 382
Försäljningskostnader	4 213	3 037
Info. till befintliga hyresgäster	721	644
SUMMA	**26 469**	**20 063**
Ersättning revisionsföretag		
Revisionsuppdrag PWC	178	139
Övriga tjänster PWC	0	0
SUMMA	**178**	**139**

Not 6 Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor

	2022		**2021**	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Adm pers.	30	47%	29	48%
Fastighets-personal	43	5%	43	9%
SUMMA	**73**	**22%**	**72**	**25%**

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	**2021**
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkst. direktören	1 225	1 228
Övriga anställda	29 678	28 996
SUMMA	**30 904**	**30 224**
Sociala kostn enligt lag och avtal	10 038	9 728
Pensionskostn (varav för styrelse och verkst. direktör 258 (364)	2 417	2 325
SUMMA	**12 454**	**12 053**

För verkställande direktören gäller följande villkor: Pensionsvillkor gäller enligt ITP-plan. Vid uppsägning av anställningen är uppsägningstiden 24 månader från företagets sida och 6 månader från verkställande direktörens sida. Vid eventuell ny tjänst mellan månad 13 - 24 justeras ersättningen med därifrån erhållen lön. Om bolaget så begär skall VD gå i pension från och med 60 års ålder. Om sådan begäran sker utlöses kostnader för inbetalning enligt ITP-planen för tiden fram till 65 års ålder.

20230530074687

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelning HBV	2	2
Ränteintäkter från Vbg kommun	259	0
Ränteintäkter från övriga	141	127
SUMMA	**402**	**129**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	12 574	7 899
Räntekostnader till Vbg kommun	204	165
Borgensavgift till Vbg kommun	4 260	4 010
SUMMA	**17 038**	**12 074**

Not 10 Uppskjuten skatt

	2022	2021
Beräknad skatt på skillnad mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden på tillgångar	41 155	35 262
Underskottsavdrag, 20,6% av totalt ackumulerat underskott	-4 570	-2 093
Uppskjuten skatteskuld netto	36 585	33 169
FÖRÄNDRING UPPSKJUTEN SKATT	**3 417**	**4 470**

Not 11 Byggnader, mark, markanläggning och pågående om- och tillbyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ack anskaffn.värden	2 658 076	2 506 356
Nyanskaffningar under året	257 940	154 661
Försäljningar och utrangeringar	-8 735	-2 941
Utgående ack. anskaffn.värden	**2 907 281**	**2 658 076**
Ingående ack avskrivn enl plan	-672 653	-598 762
Försäljningar och utrangeringar	8 735	2 941
Årets avskrivningar enl plan	-57 985	-76 833
Utgående ack avskr enl plan	**-721 904**	**-672 653**
Ingående ack uppskrivningar	18 268	18 852
Årets avskrivn på uppskrivningar	-585	-585
Utgående ack uppskrivningar	**17 683**	**18 268**
Ingående ack nedskrivningar	-7 000	-7 000
Reversering under året	0	0
Nedskrivningar under året	0	0
Utgående ack nedskrivningar	**-7 000**	**-7 000**
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**2 196 060**	**1 996 690**
Varav rörelsefastigheter	50 540	28 106
Varav förvaltningsfastigheter	2 145 520	2 045 826
Beräknat marknadsvärde för förvaltningsfastigheter	**3 220 676**	**3 116 153**

Metoder och antaganden för fastställande av beräknat marknadsvärde beskrivs i avsnittet Fastighetsvärdering.

Under året har inga statliga bidrag som minskat byggnaders anskaffningsvärden erhållits.

Totalt sett har bolaget erhållit statliga bidrag med 63 593 tkr avseende tillgångar som fortfarande är i bruk.

Taxeringsvärden:		
Byggnader	1 743 257	1 487 776
Mark	520 888	496 035
SUMMA TAXERINGSVÄRDEN	**2 264 145**	**1 983 811**

Not 12 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ack anskaffn.värden	21 312	18 925
Nyanskaffningar under året	4 565	5 753
Försäljningar och utrangeringar	-2 797	-3 366
Utgående ack. anskaffn.värden	**23 080**	**21 312**
Ingående ack avskrivn enl plan	-13 650	-13 552
Försäljningar och utrangeringar	2 547	1 291
Årets avskrivningar enl plan	-2 085	-1 388
Utgående ack avskr enl plan	**-13 187**	**-13 650**
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	**9 892**	**7 662**

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran mervärdesskatt	0	0
Övrigt	145	10
SUMMA	**145**	**10**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
HBV	1 055	1 079
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 693	5 905
SUMMA	**4 748**	**6 984**

20230530075883

Not 15 Koncernkonto Vänersborgs kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Saldo på koncernkonto	35 430	36 370
Kreditlimit	33 000	33 000

Positivt saldo redovisas i balansräkningen som Fordringar hos koncernföretag, negativt saldo redovisas bland Långfristiga skulder. I kassaflödesanalysen ingår positivt saldo på koncern-konto bland likvida medel.

Not 16 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kr):

Balanserade vinstmedel	141 386 055
Årets resultat	12 512 616
SUMMA	**153 898 671**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att balanserade vinstmedel inklusive årets resultat, uppgående till 153 898 671 kr, balanseras i ny räkning.

Not 17 Redovisning av förfallotid på långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	475 000	355 000
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	1 414 000	1 334 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
SUMMA	**1 889 000**	**1 689 000**

Not 18 Specifikation av räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Andel av lån
2023	691 000	36,6%
2024	288 000	15,2%
2025	235 000	12,4%
2026-	675 000	35,7%
SUMMA	**1 889 000**	**100,0%**

För ytterligare information se avsnittet Marknadsräntor och finansiering.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatteskuld	420	937
Skuld fastighetsskatt	409	172
Källskatt	679	660
Övriga skulder	71	18
SUMMA	**1 580**	**1 787**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	3 539	3 587
Upplupna sociala avgifter	2 517	2 563
Upplupna räntekostnader	5 205	1 808
Förskottsbetalda hyresintäkter	23 165	18 685
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 371	7 299
SUMMA	**43 796**	**33 942**

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	92 004	92 004

Eventualförpliktelser
Fastigo

Kommunal borgen uppgår till
2022-12-31. Borgensavgift be

Not 22 Väsentliga hä räkenskapsår

Inga händelser av väsentlig ka räkenskapsårets slut.

Undertecknad verkställande direktör i AB Vänersborgsbostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 18 april 2023
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vänersborg den 28 juni 2023

Gunnar Johansson
Verkställande direktör

20250508364 2023

Styrelse och VD

Stående

Dan Åberg

Anders Strand

Gunnar Johansson(VD)

Sittande

Christin Slättmyr

Hans Norén

Elisabeth Johansson

Vänersborg den 24 mars 2023

Christin Slättmyr
Styrelsens ordförande

Elisabeth Johansson

Dan Åberg

Anders Strand

Hans Norén

Gunnar Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avlämnas den 24 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor utsedd
av Vänersborgs kommun

20230505083655

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Vänersborgsbostäder, org.nr 556489-0274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Vänersborgsbostäder för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 26-49 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Vänersborgsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Aktiebolaget Vänersborgsbostäder.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Vänersborgsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-25 samt 54-56 . Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

20230505083666

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Vänersborgsbostäder för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Vänersborgsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 24 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

20230503083367

20230503083683

Till fullmäktige samt styrelsen och årsstämman i AB Vänersborgsbostäder, org nr: 556489-0274

Granskningsrapport för år 2022

Jag har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2022.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att jag planerat granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig.

För uppdraget har jag tagit del av bolagsordning, ägardirektiv, styrelseprotokoll och policydokument. Samtal med VD om bolagets verksamhet, organisation och interna kontroll har genomförts.

Bedömning

Jag anser att min granskning ger mig en rimlig grund för uttalandet enligt nedan:

Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför ingen anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Vänersborg 2023-03-24

.....

Torsten Gunnarsson

Av kommunfullmäktige i Vänersborgs kommun utsedda lekmannarevisor

20230530007694

Fastighetsbestånd 2022-12-31

	Byggnadsår	Senaste större renovering	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok och större	Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Årshyra kr/m2	Antal lokaler	Lokalyta
Centrum												
Fregatten 20	1967							0	0	0	1	200
Haren 8	1929	2011						0	0	0	1	1 178
Haren 9	2007				6	7	3	16	1 392	1 355	0	0
Linnéan 16	1958		38	1				39	1 205	1 405	2	95
Narcissen 17	1965-67	2020	19	36	24	21	3	103	7 249	1 196	7	290
Nejlikan 6	1961	2016	22	36	21	6		85	4 680	1 251	1	81
Penséen 17	1929	2018		2	1	2	1	6	550	1 007	0	0
Penséen 18	1930	2018		8				8	408	1 184	0	0
Pionen 8	1930	2021	30		6			36	1 651	1 333	5	124
Pionen 10	1961	2018	4	3	6	4		17	1 153	1 166	4	436
Pionen 11	1988			22	3			25	1 551	1 292	4	667
Nordstan och Holmängen												
Alen 20	1946	1983		28	4			32	1 940	1 053	23	514
Cypressen 8	1991			8	2	1		11	748	1 249	0	0
Cypressen 17	2017			20	24	4		48	3 324	1 511	0	0
Flädern 15	1901	1989		7	9			16	1 079	1 176	0	0
Fänriken 2	1989		4	12	18		1	35	3 009	1 031	0	0
Hässjan 2	2019-20			36	46	32		114	9 976	1 288	0	0
Kastanjen 24,27	1915, 86	1986		21	9	1	1	32	2 606	1 117	2	201
Kastanjen 28	1986	2018		30				30	1 780	1 432	1	213
Oxeln 8	1915	1983		5	3			8	575	1 270	0	0
Plommonträdet 1	1949	1992	4	51	39	3		97	6 123	1 192	17	375
Plommonträdet 2	1957	1991	2	3	12	3		20	1 450	1 163	1	129
Plommonträdet 3	1949	1991		15	6			21	1 265	1 230	1	100
Plommonträdet 4	1957	1991	3	8	12	3		26	1 759	1 177	1	62
Reuterskiöldska												
Hägern 1	1957	2015	22	28	6		4	60	3 486	1 098	2	83
Hägern 2	1954							0	0	0	1	260
Hägern 3	1957	2012	18	28	10	4		60	3 532	1 086	3	120
Ripan 1	1953-56	2003	12	11	3	3		29	1 623	1 026	4	221
Ripan 2	1953-56	2003	2	6	6			14	895	1 004	1	30
Ripan 3	1953-56	2003	2	6	6			14	895	1 004	1	25
Ripan 8	1953-56	2003	20	54	6			80	4 349	1 038	17	223
Sparven 3	1953-56	2005	10	17	3			30	1 540	1 043	4	403
Sparven 4	1953-56	2005	10	12	18	3		43	2 734	1 002	3	122
Tuppen 2	1959-60	2009	15	54	52	10		131	8 131	1 086	9	85
Egna hem												
Giraffen 19	1941	1988			4			4	248	1 103	0	0
Giraffen 20	1941	1988			4			4	256	1 130	1	12
Korpen 16	1952	1993	2	20	12			34	2 031	1 162	3	112
Kråkan 3	1952	1993		2	12			14	965	1 130	2	96
Kråkan 4	1916	1973	18	3				21	898	965	0	0
Kråkan 5	1951	2015	4	18	12			34	2 043	1 044	12	89
Tjädern 14	1931	1981	1	7	13			21	1 551	904	0	0
Tjädern 15	1931	1992	6	5				11	598	1 095	1	102
Tjädern 16	1931	1981		6	4		2	12	833	921	0	0
Tjädern 17	1944	1993		9	3			12	717	1 106	1	30
Tjädern 18	1944	1993			12			12	810	1 116	0	0
Tjädern 19	1945	1993			12			12	810	1 139	3	46

20230530007695

	Byggnadsår	*Senaste större renovering*	*1 rok*	*2 rok*	*3 rok*	*4 rok*	*5 rok och större*	*Antal lägenheter*	*Lägenhetsyta*	*Årshyra kr/m2*	*Antal lokaler*	*Lokalyta*
Tjädern 20	1948	1993		27	3			30	1 642	1 158	5	93
Vesslan 4	1963-64	2015	9	67	59	20		155	11 078	1 284	0	0
Torpa												
Linjalen 1	1972		5	8	12			25	1 586	1 212	0	0
Teodoliten 1	1971		5	8	12			25	1 586	1 283	0	0
Teodoliten 2	1971		2	7	8			17	1 109	1 144	0	0
Sirius 1	1971	1992			49	21		70	6 244	1 010	0	0
Skatan 1	1981		1	7	10	10		28	2 504	882	0	0
Spoven 1	1981		8	16	27	20		71	5 976	898	0	0
Vipan 2	1972		29	62	80	4	3	178	11 772	1 062	3	316
Viggen 2	1978		9	38	68	9	3	127	8 825	1 056	4	314
Onsjö												
Fåraherden 8, 9	1984	2014		20	20	8		48	3 794	1 040	0	0
Visthuset 1	1988			36	37	26		99	7 752	1 075	0	0
Blåsut												
Bastuban 6	1966-67		5	5	14			24	1 724	1 048	0	0
Bastuban 7	1966-68		4	4	11	4	2	25	1 969	1 049	0	0
Fjällskivlingen 6	1953	1988		8	6			14	939	1 182	1	240
Gallsoppen 2	1989, 92			7	7	4		18	1 424	1 170	0	0
Brålanda												
Sörbyn 17:5	1990			11	12	1		24	2 055	988	0	0
Sörbyn 19:13	1969		9	9				18	891	851	0	0
Frändefors												
Frändefors 1:62	1966		4	4				8	400	849	0	0
Frändefors 1:100	1966		4	8	4			16	980	992	0	0
Frändefors 1:230	1989			10	14			24	2 055	951	0	0
Frändefors 1:231	1992			6	2			8	587	1 111	0	0
Vargön												
Filtret 1	1979		4	12	30	6		52	4 151	1 019	1	18
Filtret 3	1979	2017		28				28	1 568	1 317	1	111
Hunnediabasen 1	1972-73			56	24			80	5 240	1 036	0	0
Peneplanet 1	1971-72			16		4		20	1 189	1 065	0	0
Peneplanet 2	1971-72			32		8		40	2 378	1 063	0	0
Sedimentet 1	1969	1992		16	16	8		40	3 560	980	3	11
Pappersmästaren 2	1954-60	1989	11	33	16			60	3 426	1 114	11	218
Pappersmästaren 3	1952	1989	12	12	12			36	1 985	1 085	0	0
Pappersmästaren 4	1992			23	12	7	1	43	3 037	1 166	0	0
Skänken 4	1992			13	10			23	1 606	1 210	0	0
Slaggbollen 17	1989		4	8	24			36	3 064	1 024	0	0
Normalbeståndet			**393**	**1 255**	**1 048**	**267**	**24**	**2 987**	**202 514**	**1 117**	**168**	**8 045**
Särskilda boendeformer			**308**	**118**	**10**	**0**	**2**	**438**	**20 326**	**1 775**	**14**	**18 880**
Totalt AB Vänersborgsbostäder			**701**	**1 373**	**1 058**	**267**	**26**	**3 425**	**222 840**	**1 171**	**182**	**26 925**

Livsutrymme i kvadrat