

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Vänersborgsbostäder för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Vänersborgsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2024 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 AB 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 AB 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 1-20 samt 40-43. 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.

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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 AB Vänersborgsbostäder för år 2024 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 AB Vänersborgsbostäder enligt god revisionssed 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, eller
- 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 13:42:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Daniel Larsson

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

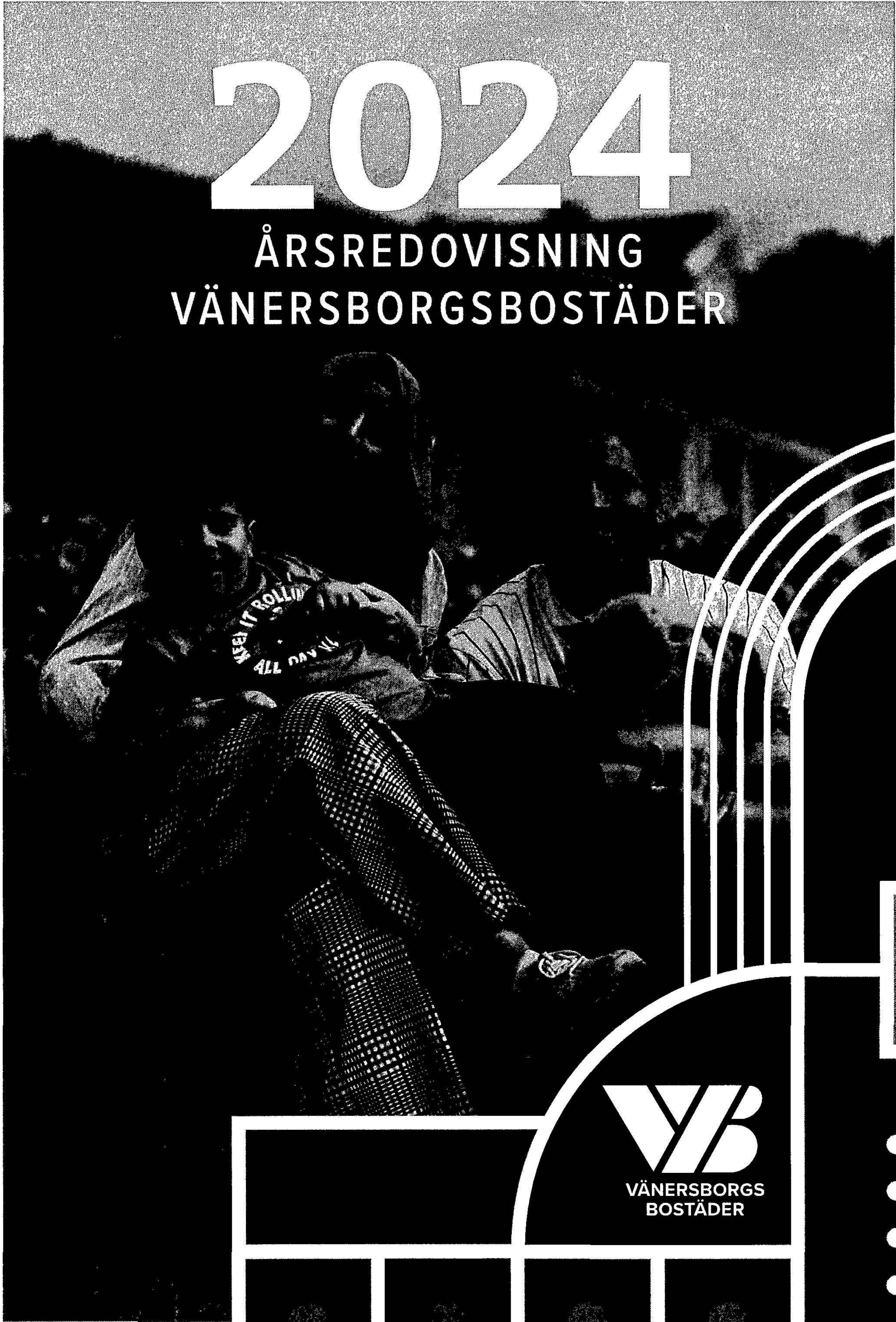
Leveranskanal: E-post

2025062314637

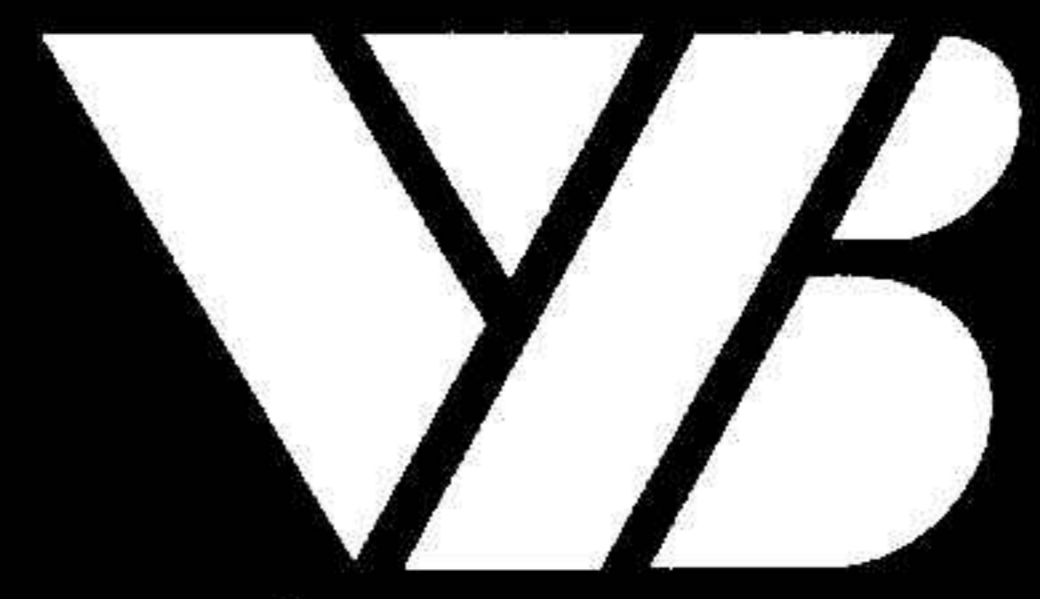
2025062314638

2024

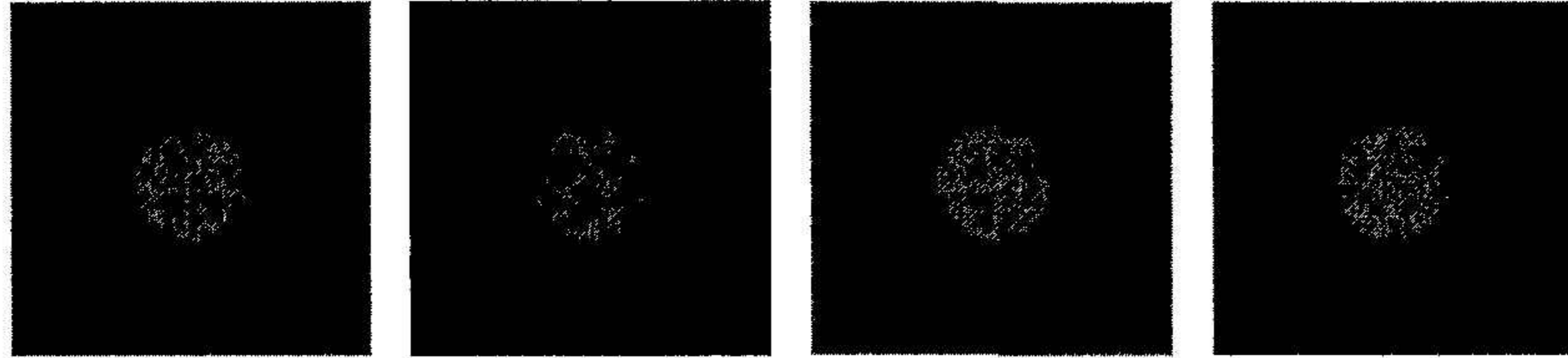
ÅRSREDOVISNING
VÄNERSBORGSBOSTÄDER



Signature reference: 1ce1d119-22f3-493a-91c6-370fe392f273



VÄNERSBORGS
BOSTÄDER



Innehåll

Viktiga händelser	2
Nyckeltal	2
Mot sämre tider?	3
Utveckling och förnyelse	4
Ekonomisk hållbarhet	5
Social hållbarhet	11
Ekologisk hållbarhet	12
Hållbar personalstyrka	18
Framtid	19
Förvaltningsberättelse	20
Finans	21
Resultaträkning	27
Balansräkning	28
Kassaflödesanalys	30
Femårsöversikt	31
Redovisnings- och tilläggsupplysningar	32
Noter	33
Styrelse och VD	37
Revisionsberättelse	38
Granskningsrapport	40
Fastighetsbestånd	42



Viktiga händelser

Utökat med 10 platser på Runnarebo trygghetsboende

Ekeliden (Tomtevägen 1-5/kvarteret Skänken) färdigställdes

Köp av Kalkonen (Östra skolan)

Köp av Edsgatan 3 och 5 (Penséen 14)

Nyckeltal

Antal invånare i Vänersborg: 40 041

Antal lägenheter i normalbeståndet: 3 069

Antal lägenheter i särskilt boende: 497 st

Antal lägenheter i trygghetsboende: 66 st

Antal lägenheter i 60+ boende: 192 st

Antal lägenheter uthyrda via Bostad Direkt: 44 st

Omsättning på lägenheter: 13,6 %

Genomsnittlig kötid: 3,6 år

Antal beviljade ansökningar till Aktivitetsfonden: 17

Pågående kontrakt via Bosam vid årsskiftet: 8

Kontrakt via Bosam som under året övergick till tillsvidarekontrakt: 2

Underhållsåtgärder och komponentbyten: 418 kr/m²

Andel lägenheter byggda före 1976: 46 %

Andel lägenheter byggda eller ombyggda efter 2003: 40 %

Utvunnen energimängd från solceller: 553 886 kWh

Antal elbilar inom företaget: 23 av 41

Den totala mängden avfall motsvarar 3,5 m³/lägenhet

Besparing genom närvarostyrd belysning: 3 000 kWh/år och trapphus

Utbytta enheter i tvättstugor: 12

Antal anställda: 66

Antal nyanställda: 7

Medelålder anställda: 47

Antal kvinnor resp. män i personalen: 14 kvinnor, 52 män

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

Omslagsbild

Fotograf Jerry Lövberg

Tarek, Souaad och Amir Karkoura är hyresgäster i Brålånda.

Mot sämre tider?

I över 10 års tid så har allt sett positivt ut på bostadsmarknaden – både i Sverige och även i Vänersborg. Låga räntor – en stabil befolkningsutveckling – stöd för bostadsbyggande som gjort att vi har kunnat starta byggnation av flera projekt. Holmängs Hage, Elisabeths Port och ett flertal äldreboenden för att nämna några. Men helt plötsligt vänder det!

Från att ha legat på 0% så sent som 2022 har Riksbankens styrränta varit uppe i 4% men nu gått tillbaka till 2,5%. Bostadsmarknaden är oerfört kapitalintensiv och ränteförändringar har en stor påverkan på bolagens verksamhet och våra projekt.

Vi har också varit tvungna att göra om med 29 personer i våra projekt. Detta innebär att vi måste hitta nya sätt att rekrytera och behålla kompetens. Vi har också varit tvungna att göra om våra projekt och hitta nya sätt att rekrytera och behålla kompetens.

Vad gör man då i stället? Professionell fastighetsförvaltning innebär att man satsar i sina befintliga fastigheter. Det finns alltid tak som behöver bytas, stammar som behöver renoveras, energiåtgärder som ska genomföras och utemiljöer som behöver rustas upp.

Även om vi inte bygger just nu, så tar planering av nya projekt och framtagandet av nya detaljplaner lång tid. Det är därför viktigt att ha byggbar mark när det vänder.

För närvarande pågår bland annat planarbete på Södra Sanden och i kvarteret Penseén (Edsgatan, Gasverksgatan, Kyrkogatan). De är båda två attraktiva lägen för framtida projekt. Stambyten är en viktig del för att uppnå bra energiprestanda i fastigheterna. Under året har stambyten genomförts på Sandmarksgatan 14 A och Torpavägen 7 och 11. Förutom lägre energiförbrukning innebär det en klar standardförbättring för de boende i kvarteren.

Ökade vakanser innebär också att vi behöver arbeta mer för att få varje lägenhet uthyrd och att vi får satsa mer på reklam och marknadsföring.

En ökad befolkning gör att vi tillsammans med sociala insatser och andra åtgärder behöver planera för både bostäder och arbetsplatser. Under 2023 har vi varit involverade i flera projekt som rör bostäder och arbetsplatser i Vänersborg.

Gunnar Johansson, VD

Utveckling och förnyelse

Trots det oroliga världsläget, den höga inflationen och ränteläget, som har bidragit till en avmattning i byggtakten i Vänersborg och i Sverige som helhet, har Vänersborgsbostäder fortsatt att utveckla och förnya sitt bostadsbestånd under 2024. Vi utökade antalet lägenheter med 10 nya trygghetsboenden på Storegårdsvägen, Runnarebo, för personer 70 år och äldre. Detta stärker vår position som en ledande hyresvärd i Vänersborg och bidrar till att möta det ökande behovet av trygghetsboenden i kommunen.

Befolkningsutvecklingen

Vänersborgs invånarantal ökade med 29 personer under 2024, till totalt 40 041 invånare per den 31 december. Ökningen beror främst på ett positivt invandringsnetto, medan både födslar och inrikes flyttnetto minskade. I Trestadsregionen minskade befolkningen totalt med 76 invånare till 156 054, där både Trollhättan och Uddevalla upplevde befolkningsminskningar.

Nationellt ökade Sveriges befolkning med 36 000 personer (0,3%) under 2024, trots det lägsta antalet födslar på 22 år. Vid årets slut var 10 587 700 personer folkbokförda i Sverige, med en könsfördelning på 49,7% kvinnor och 50,3% män.

Hyresrätten och marknaden

Vänersborgsbostäder erbjuder högkvalitativa hyresrätter med god service. Hyresrätten ger våra kunder ett tryggt, bekvämt och flexibelt boende utan oro för oförutsedda kostnader eller ränteförändringar. Vi är boendevalet för var sjunde vänersborgare.

Brett utbud av lägenheter

Som ledande hyresvärd i Vänersborg förvaltar vi över 3 500 lägenheter i olika storlekar och områden. Vår bostadskö är öppen för alla över 16 år, men kontrakt tecknas först vid 18 års ålder. Vid årets slut hade vår bostadskö vuxit till över 17 000 personer, en markant ökning från föregående års 13 000. Vi konkurrerar med ett flertal hyresvärdar med ett mindre antal lägenheter.

Stark efterfrågan och stabil bostadskö

Efterfrågan på våra lägenheter har varit fortsatt hög under 2024. Den genomsnittliga kötiden ökade något till 3,6 år, jämfört med 3,4 år 2023. Omsättningsgraden på lägenheter minskade till 13,6% från föregående års 16,2%, vilket tyder på ökad stabilitet i vårt hyresbestånd. Omsättningsgraden varierar dock mellan olika områden beroende på läge, storlek och standard. Dessa siffror bekräftar att våra hyresgäster värdesätter vårt boendeerbjudande och att intresset för att hyra hos oss är stort.

Bostad Direkt för snabbare uthyrning

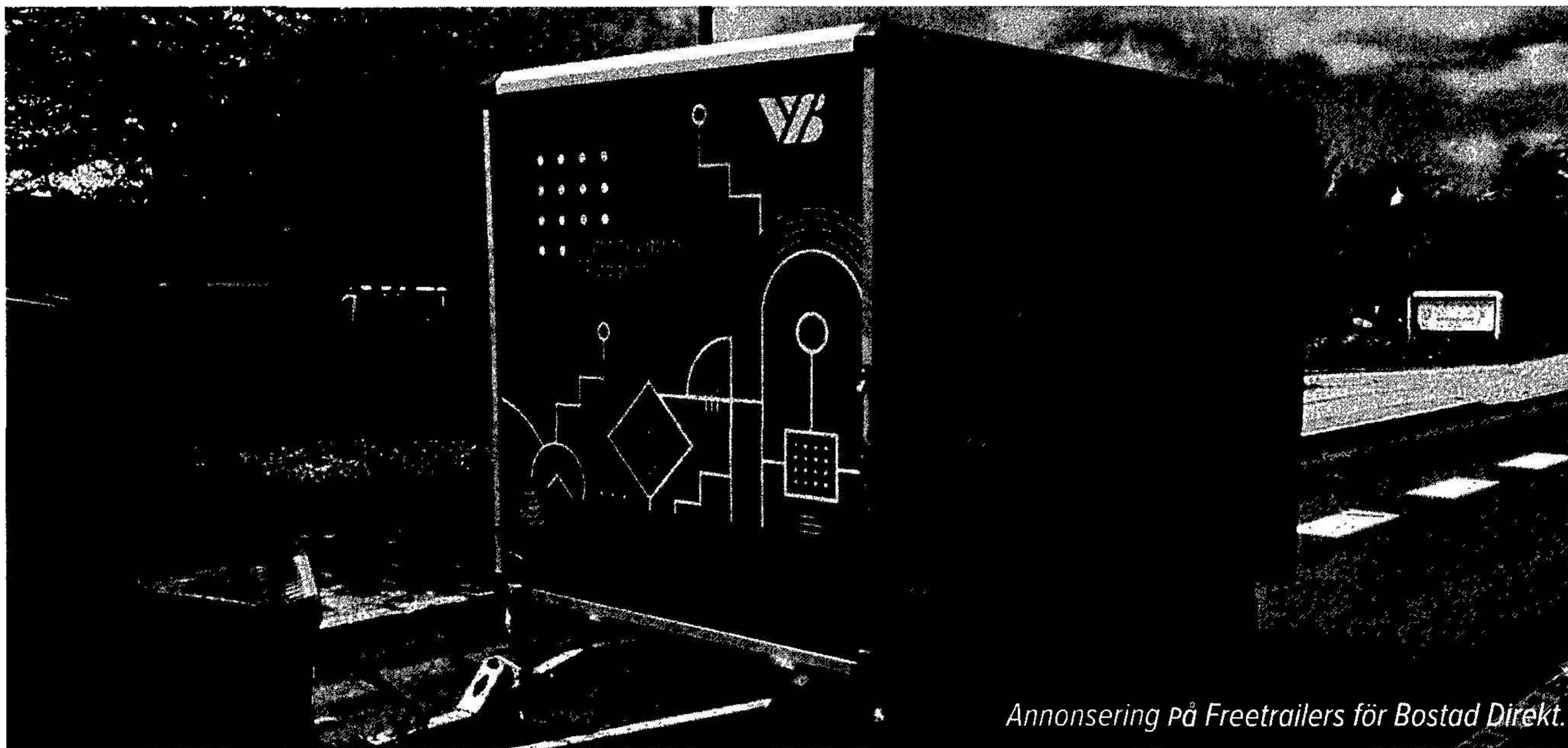
Vänersborgsbostäder införde Bostad Direkt i maj 2023 för att effektivisera uthyrningsprocessen. Detta system används för lägenheter som inte blivit uthyrda efter minst sju dagar i det ordinarie systemet. Bostad Direkt fungerar enligt principen "först till kvarn" och bortser från köpoäng.

Systemet har visat sig framgångsrikt:

2023: 25 lägenheter uthyrda via Bostad Direkt

2024: 44 lägenheter uthyrda via Bostad Direkt

Detta representerar en ökning med 76% från 2023 till 2024, vilket tyder på att systemet blivit mer etablerat och effektivt över tid.



Annonsering på Freetrailers för Bostad Direkt.

Ekonomisk hållbarhet

I linje med vår vision om attraktivt och hållbart boende, prioriterar vi trivsamma lägenheter med kontinuerligt underhåll och reparationer, samt hållbara materialval vid ombyggnationer. Vid ombyggnationer förbättras även fastigheternas miljö- och energiprestanda.

Stamreovering och standardhöjning

Vi strävar efter att erbjuda ett attraktivt och hållbart boende med fokus på trivsel och kvalitet. Därför satsar vi på kontinuerligt och planerat underhåll, reparationer och förbättrad miljö- och energiprestanda. Vi gör också hållbara materialval när vi renoverar eller bygger nytt.

Med 46% av lägenheterna byggda före 1976 och 44% byggda/ombyggda efter 2003, har vi en plan för att renovera äldre fastigheter och höja standarden. Varje år gör vi ett antal större så kallade stamreoveringar, där vi byter badrum och en del annat.

Under 2024 färdigställdes reoveringen på Sandmarksgatan 14. På Torpavägen 7 och 11 påbörjades stamreovering av 33 lägenheter, där hyresgästerna får nya badrum och kök.

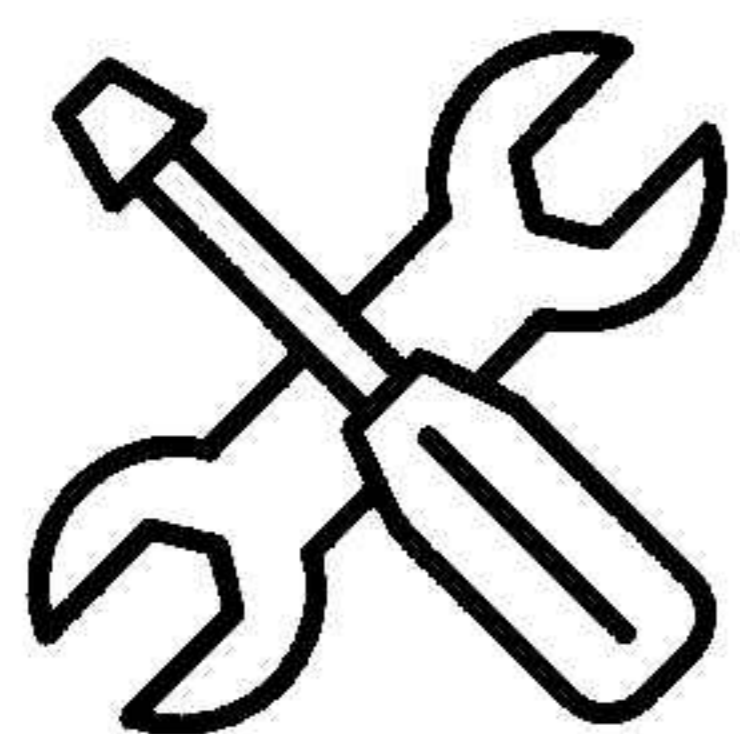
Vi strävar efter standardhöjning även då inte stambyte är aktuellt. På Gasverksgatan 18 har arbetet fortsatt med att bygga om lägenheterna så att hyresgästerna nu har dusch i lägenheten istället för i källaren. På Duellvägen och Poppelvägen byggde vi om badrum och erbjöd reovering av väggar och golv. Hyresgästerna hade möjlighet att avstå från reovering om de önskade.

Underhåll och förbättring av fastigheterna

Kontinuerligt underhåll av både exteriör och interiör säkerställer att fastigheternas skick bevaras och förbättras. Under 2024 målade vi om fasader på Enebacksgatan. Därtill kommer löpande arbete med fasadtvätt, taktvätt med mera. Livslängden för ett bostadshus beräknas ofta till 100 år och under den tiden genomför vi en rad olika återkommande reoveringar.

Våra utemiljöer

Vi vill skapa trivsamma och gröna gårdar. Under 2024 färdigställdes försköningen av gårdsmiljön på Kastanjevägen 3-55, med nya rabatter, växter, plattor, gräsmattor med mera.



Ett gott inomhusklimat

Vi garanterar ett gott inomhusklimat genom att uppfylla höga krav på miljö- och hälsorelaterade aspekter, som dagsljusinsläpp, ventilation och buller. Därför garanterar vi ett gott inomhusklimat genom att uppfylla höga krav på miljö- och hälsorelaterade aspekter, som dagsljusinsläpp, ventilation, buller och annat.

Temperatur och luftkvalitet

Vi justerar ständigt temperatur och luftflöde. Inomhusgivare monteras löpande och i våra nyproduktioner finns de redan från start. På så sätt kan vi hålla en jämn och behaglig inomhustemperatur i lägenheterna.

Vi informerar hyresgäster om hur de kan hålla nere inomhustemperaturen under sommaren. Alla nyproduktioner har persienner.

Radonmätning har genomförts i alla fastigheter och alla lägenheter har godkända värden under 200 Bq/m³. Vi gör nya mätningar vid behov, till exempel om vi ändrar ventilationsystemet i en fastighet.

Vi följer de myndighetskrav som finns för obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Dagsljus och material

I nyproduktioner optimeras dagsljusinsläppet. Det var en av anledningarna till att vi valde en trekantig husform för Elisabeths Port. Vi ställer höga krav på material och produkter enligt Bygg AMA (Allmän material- och arbetsbeskrivning). Våra entreprenörer är med få undantag certifierade enligt ISO 9001/ISO 14001 och OHSAS 18001.

Rökfria kvarter

För att förbättra inomhusklimatet har vi gjort Holmängs Hage (Landerivägen 14-40) och Elisabeths Port (Belfragegatan 3) till rökfria kvarter, vilket innebär rökförbud i lägenheter, gemensamma utrymmen, trapphus, balkonger, uteplatser och entréer. En särskild plats finns för rökning på gården.

Trygga och säkra boendemiljöer

Våra hyresgäster ska känna sig trygga och säkra. Vi har en krisorganisation som kan hantera eventuella krissituationer och en plan för kris och katastrof som revideras årligen.

Brandsäkerhet och inbrottsskydd

Systematiskt brandskyddsarbete utförs årligen av extern entreprenör som kontrollerar och underhåller släckutrustning och rökluckor. Varje lägenhet har brandvarnare och vi informerar hyresgästerna om deras ansvar för att kontrollera och felanmäla vid eventuella fel. Fastighetsvärdar kontrollerar trapphusen. Våra fastighetsvärdar ansvarar för att kontrollera att inga saker ställs i trapphusen, vilka är våra hyresgästers väg ut och räddningstjänstens väg in om det brinner. De ansvarar också för att hålla trapphusen och andra utrymmen fria från hinder och låsta. Vi ger också tips om säker grillning på sommaren.

Vi arbetar även med att förebygga inbrott och stölder i våra fastigheter. Under 2024 köpte vi in ett låssystem för montering under 2025. Detta kommer att ge 103 hushåll ett ännu säkrare system, som är omöjligt att kopiera. I flera kvarter låste vi entrédörrarna för att undvika att obehöriga kommer in.

Trevliga och gröna utemiljöer

Vi vill att våra hyresgäster ska trivas i sina utemiljöer, och därför satsar vi på att skapa trevliga och gröna gårdar och områden. Vi har 32 lekplatser som besiktigas årligen av certifierad besiktningsman. Efter den årliga inspektionen av lekplatser förstärker vi säkerheten och byter ut vissa enheter vid behov.

Under 2024 renoverades lekplatsen på Duellvägen och belysningen förstärktes på Kastanjevägen/Marierovägen (kvarteren Skatan/Spoven) och på Kronogatan/Karlslundsgatan (kvarteret Plommonträdet) för att öka tryggheten.

Minskad biltrafik

Vi minimerar biltrafiken i våra områden och begränsar framkomligheten för bilar där det är möjligt. Vi informerar också våra hyresgäster och vår personal om trafikfrågor och säkerhet.

Väggmålningar

I augusti 2023 befann sig nio internationellt kända konstnärer i Vänersborg för att delta i Artscares överlägset största projekt för året och vi på Vänersborgsbostäder ställde tre av våra väggar till förfogande. Vi ville gärna fortsätta projektet i stor volym även under 2024, men stötte på hinder, så det blev endast en vägg målad i vårt bestånd på Norra Järnvägs-gatan 2.

Utöver detta beställde vi en målning på Nordkroksvägen 6, framtagen i samarbete med verksamheten. Vi vill skapa trivsamma boendemiljöer som känns både vackra och trygga. Vi vet att om man bor i en fin miljö så vill man bevara den så. Det minskar skadegörelse och ökar tryggheten. Vi hoppas också att det kommer att öppna upp för samtal och öka gemenskapen grannar emellan. Väggmålningarna har blivit en succé bland både hyresgäster och vänersborgare.

Nyproduktion

Inga nya projekt påbörjades under 2024 på grund av avmatad efterfrågan. Arbetet med projektportfölj med tänkbar nyproduktion fortsätter. Detaljplanearbete pågår på Södra Sanden och i kvarteret Penséen.

Digitalisering

Vi lever i en digital tid, där tekniken ger oss nya möjligheter och utmaningar. Vi vill vara en modern och innovativ aktör på bostadsmarknaden, som utnyttjar digitaliseringens potential för att skapa värde för våra kunder, medarbetare och samhälle.

Vi har fortsatt att utveckla funktioner i vårt fastighetssystem Momentum. Under året startade vi upp CRM-modulen (Customer Relationship Management) för effektivare kundkommunikation och denna kommer att fortsätta att byggas ut och trimmas. Vi har också jobbat vidare med integration mellan fastighetssystem och ekonomisystem för bland annat effektivare fakturahantering. Arbetet fortgick med utbyggnad av iLOQ-systemet, som innebär digitala nycklar.

Vi är anslutna till Sveriges Allmännyttas digitaliseringsinitiativ, som syftar till att stärka medlemsbolagens roll som drivande och ansvarstagande aktörer i den digitala omställningen. Genom detta initiativ får vi tillgång till kunskap, nätverk och stöd för att utveckla vår digitala mognad och strategi.

Vi har de senaste åren satsat på att digitalisera våra tjänster och processer för att öka tillgängligheten och effektiviteten för våra hyresgäster. Med det nya fastighetssystemet, nya Mina sidor, digital felanmälan och digital signering kan hyresgästerna enkelt och smidigt hantera sina ärenden när som helst och var som helst. Det är idag en mycket stor andel som använder våra digitala tjänster. 91% av all avtalssignering sker digitalt och 22 % av felanmälningarna. Vi tror att det kan ta ett tag att visa på fördelarna med digital felanmälan. Vi har även infört ett meddelandesystem (CRM) där vi kan kommunicera direkt med kunden gällande frågor om sitt boende, om uthyrning och frågor angående felanmälan. Det enda som kräver ett besök på Kundcentret är att hämta eller lämna nycklar.

Vård- och omsorgsfastigheter

Blockhyresavtal med Vänersborgs kommun

Sedan 1998 har vi ett framgångsrikt samarbete med Vänersborgs kommun, där vi tillhandahåller trygga, flexibla och attraktiva bostäder och lokaler för kommunens verksamheter. Vi har nu blockhyresavtal för 497 lägenheter och 27 044 m² lokalyta. Blockhyresavtalen innebär att vi hyr ut hela fastigheter till socialförvaltningen, som i sin tur hyr ut lägenheterna till enskilda hyresgäster med biståndsbeslut.

Ombyggnation av Ekeliden

Under 2024 färdigställdes ombyggnationen av Ekeliden (Tomtevägen 1-5/kvarteret Skänken), som tidigare var ett äldreboende. Ekeliden är nu ett särskilt boende och innefattar även lokaler för hemtjänsten och andra verksamheter.

Lokaler och bilplatser

Våra lokaler (mindre förråd samt affärs- och föreningslokaler) och bilplatser utgör en liten men viktig del av vår verksamhet. De står för sammanlagt 5,16 % av våra totala hyresintäkter. Våra lokaler är främst belägna i anslutning till våra bostadsfastigheter och har en total yta på nästan 40 000 m². Av dessa hyr kommunen drygt 27 000 m² för olika ändamål. Under 2024 byttes 21 förråd ut mot säkrare modell vid renovering av Sandmarksgatan 14. Våra garage och p-platser har fortsatt varit populära.



Konstnären Super-G pryder väggen på Nordkroksvägen 6.

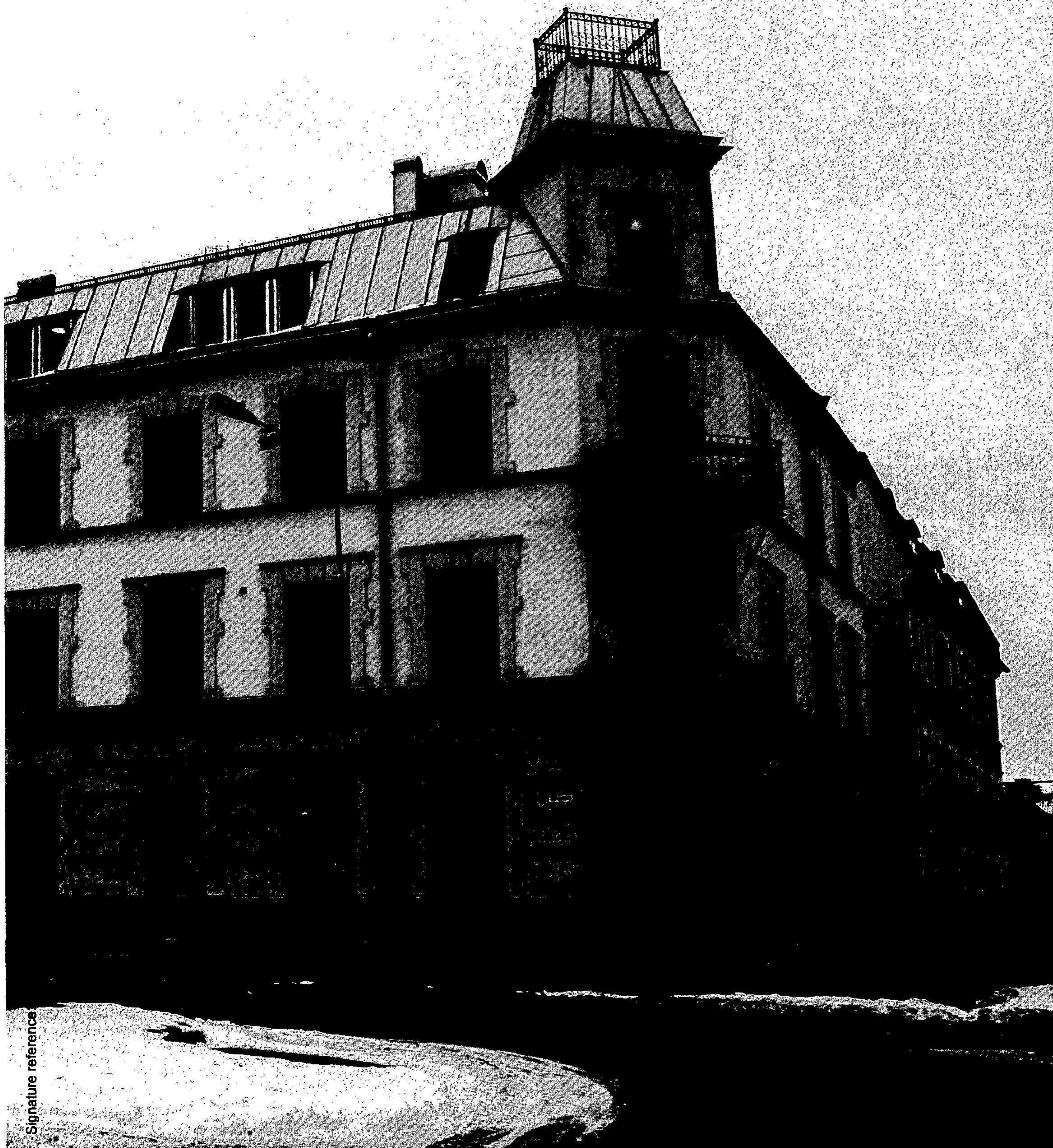
2025062314645



Edsgatan 3 och 5

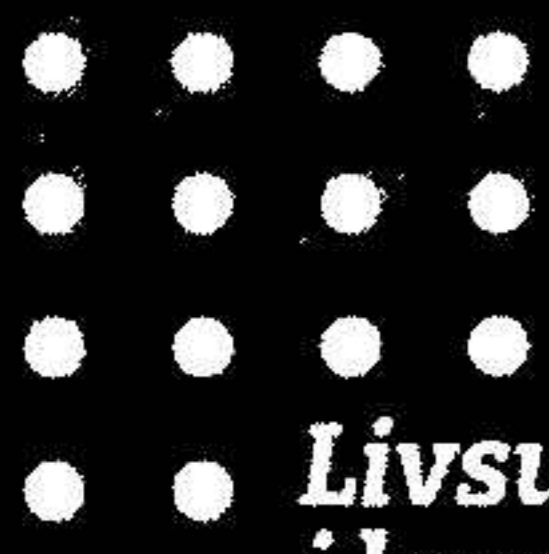
Under 2024 förvärvade vi Edsgatan 3 och 5 (fastigheten Penséen 14) av Vänersborgs kommun. Detta är ett led i att renodla så att bostadsfastigheter hanteras av Vänersborgs-bostäder.

2025062314646



Signature reference

201506231464



**Livsutrymme
i kvadrat**

Gemensam sittgymna på Runnarebo trygghetsboende.

Social hållbarhet

Trygghet

Åtgärder efter hyresgästundersökningen 2024

Vänersborgsbostäder prioriterar tryggheten högt, eftersom det är en avgörande faktor för hyresgästernas trivsel och för att skapa socialt hållbara boendemiljöer. Resultaten från hyresgästenkäten 2024 visar en ökning av den upplevda tryggheten bland våra hyresgäster, från 82 % (2022) till 84 %. Detta resultat ligger över branschmedelvärdet och bekräftar att vårt arbete med trygghetsfrågor ger resultat.

Vänersborgsbostäder deltog aktivt i det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet i Torpaområdet under 2023-2024. Detta arbete skedde i kommunens BRÅ-grupp (Brottsförebyggande rådet) i samverkan med kommunen, Polisen, och boende från Torpa. Hyresgästenkäten visar att den upplevda tryggheten ligger kvar på 81%. Vi kommer att fortsätta vårt arbete för att öka tryggheten i våra bostadsområden.

Dialog och samverkan

För att skapa trygga och säkra boendemiljöer, särskilt i socioekonomiskt utsatta områden, prioriterar Vänersborgsbostäder en kontinuerlig dialog. Genom samtal med hyresgäster, internt inom bolaget och med externa aktörer som kommun och Polisen, identifierar våra fastighetsvärdar och boendekonsulent behov och tar fram förslag på åtgärder som utvecklar bomiljöerna. Den dagliga kontakten med de boende är grundläggande i detta arbete.

Ytterligare resurs för ökad trygghet

I slutet av 2024 förstärkte vi trygghetsarbetet genom att tillsätta en ny tjänst. Vi har nu en trygghetssamordnare och en boendekonsulent. Tillsammans arbetar de med att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer.

Trygghetssamordnaren fokuserar på problem som uppstår direkt hos hyresgästerna, hanterar störningar och trygghetsfrågor i kvarteren samt sköter de externa kontakterna med exempelvis Polisen, socialtjänst och vaktbolag. Boendekonsulenten arbetar istället med problem som uppstår utanför lägenheterna, stöttar fastighetsvärdarna i ordningsfrågor som exempelvis missköta uteplatser, är behjälplig vid garagebesiktningar, ordnar och arrangerar bostadsträffar samt hanterar parkeringsfrågor.

Trygga och tillgängliga boenden för våra äldre

Vänersborgsbostäder arbetar aktivt för att skapa boenden som passar våra äldre hyresgäster. Vi vet att många vill bo kvar hemma så länge som möjligt och därför satsar vi på att förbättra tillgängligheten, tryggheten och servicen i våra fastigheter.

Vi utför stora renoveringar som hissinstallation, badrumsbreddning och dörröppningsutvidgning i samband med stambyten. Vi genomför även mindre åtgärder som kontrastmarkeringar och förbättrad belysning i trapphusen för att öka tryggheten.

För våra äldre hyresgäster erbjuder vi 258 kategoriboenden som är särskilt anpassade för deras behov. Dessa boenden har god tillgänglighet och gör det möjligt att bo kvar hemma längre.

- Seniorboenden: 192 lägenheter som hyrs ut till personer över 60 år. De är placerade i markplan eller i hus med hiss. Kötid närmare 3 år. Förberedelse gjordes för ytterligare 10 seniorlägenheter på Kastanjevägen.
- Trygghetsboenden: 66 lägenheter i Vänersborg, Vargön och Frändefors som hyrs ut till personer över 70 år. De har gemensamhetslokaler där en värd finns tillgänglig några timmar under vardagar och ordnar frivilliga aktiviteter som till exempel luncher, sittgympa och bingo. Kötid 6,5 år.

Både seniorboendena och trygghetsboendena är mycket populära och vi har en särskild kö för våra kategoriboenden. Det krävs inget biståndsbeslut eller liknande för att få en sådan lägenhet. Vi samarbetar med Vänersborgs kommun för att möta behoven av tryggt och anpassat boende för äldre.

Aktivitetsfonden och sociala aktiviteter

Vi vill främja trygghet och social samvaro bland våra hyresgäster. Tillsammans med hyresgästföreningen har vi därför inrättat en aktivitetsfond (tidigare kallad verksamhetsfond) på 250 000 kronor per år, som kan användas för olika aktiviteter i våra bostadsområden. Under 2024 beviljade vi alla 17 ansökningar från våra hyresgäster, hyresgästföreningen och oss själva. Vi anordnade bland annat utflykt till Hunneberg, rabatterbidande på Våruset och Diggiloo, ett uppskattat luciafirande på tre olika adresser: Hedmansgatan, Sandmarksgatan och Kyrkogatan, samt underhållning på våra trygghetsboenden.

Boinflytande

Under verksamhetsåret 2024 har vårt bolag fortsatt att prioritera och vidareutveckla boinflytandet för våra hyresgäster, i enlighet med lagen om Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Vårt arbete har fokuserat på att skapa meningsfulla möjligheter för hyresgäster att påverka sitt boende och närmiljö på flera nivåer.

Vi har aktivt involverat hyresgäster i viktiga beslut rörande renoveringar, materialval och evakueringar. Ett exempel var samrådsmötena inför totalrenoveringen av Torpavägen 9 och 11. Dessa möten gav hyresgästerna möjlighet att direkt påverka renoveringsprocessen och dess utfall.

En central aspekt av vårt boinflytandearbete är den dagliga kontakten mellan hyresgäster och fastighetsvärdar. Denna kontinuerliga dialog har resulterat i konkreta förbättringar i gårdsmiljöer och bostadsområden, vilket bidrar till ökad trivsel och trygghet.

För att säkerställa en strukturerad dialog med hyresgästernas åsikter genomför vi årliga hyresgästundersökningar. Dessa undersökningar ger värdefull insikt i hyresgästernas upplevelser och behov, vilket direkt påverkar våra strategiska beslut och operativa förbättringar.

Som en del av vårt engagemang för både hyresgäster och samhället i stort, har vi implementerat ett enkätprogram för nyinflyttade. För varje besvarad enkät har vi donerat 10 kronor till BRIS, vilket kombinerar uppmuntran av hyresgäst-feedback med socialt ansvarstagande.

För att upprätthålla en konsekvent hög servicenivå har vi implementerat en servicehandbok. Denna handbok fungerar som ett viktigt verktyg för att säkerställa att alla medarbetare levererar god service och ett professionellt bemötande i alla interaktioner med våra hyresgäster.

Våra insatser för ökat boinflytande har resulterat i mätbara förbättringar i hyresgästnöjdhet och engagemang. I vår senaste hyresgästundersökning rapporterade 88,4% (85,9) av de svarande att de trivs hos oss. Resultatet är 3% högre än branschgenomsnittet.

Barnens Kastanj - barnverksamhet

Barnens Kastanj är en öppen och frivillig verksamhet för barn i årskurserna F-6 på Kastanjevägen. Det är ett samarbete mellan Vänersborgsbostäder och Vänersborgs kommun som ger barn en meningsfull fritid, där de får leka, utforska sina intressen och vara delaktiga. Verksamheten har ett pedagogiskt syfte att stödja barnens positiva utveckling inom känslor, beteende, hälsa, utbildning och relationer. Vi arbetar också aktivt med allas lika värde, rättigheter och skyldigheter.

Verksamheten erbjuder bland annat:

- Gruppstärkande och kreativa aktiviteter
- Konflikthantering och relationsskapande
- Samverkan med olika föreningar och verksamheter
- Utevistelse och miljömedvetenhet
- Språkutveckling och läxhjälp
- Kunskap om samhällets myndigheter och aktörer
- Utvärdering och påverkan
- Kontakt och samtal med vårdnadshavare

Så jobbar vi med att motverka hemlöshet

Vi har i uppdrag att erbjuda bostäder till kommunens invånare. Vi har också ett socialt ansvar att främja goda levnadsvillkor för alla som bor och verkar i Vänersborg. Vi vill bidra till ett socialt hållbart samhälle som är inkluderande, jämlikt och tolerant. För att uppnå detta har vi under flera år haft ett nära samarbete med socialförvaltningen i projektet "Bosam", som syftar till att motverka hemlöshet. Genom detta samarbete kan vi erbjuda boende till personer som annars inte skulle uppfylla kraven för ett eget lägenhetskontrakt. Vi tillhandahåller två lägenheter per månad som socialförvaltningen hyr ut i andra hand till personer med psykiatrisk problematik, personer som varit utsatta för våld i nära relationer och ensamkommande.

Målet är att dessa personer ska få stöd och hjälp från socialförvaltningen så att de så småningom kan få ett eget förstahandskontrakt. Under 2024 hade vi åtta pågående Bosamkontrakt och 2 personer fick ett tillsvidarekontrakt genom projektet. Vår trygghetssamordnare har ett nära samarbete med Polisen och Vänersborgs kommun i frågor som rör trygghet och brottsförebyggande arbete.

Bostad först

Som en del i arbetet i att motverka hemlöshet kommer vi tillsammans med socialförvaltningen inom Vänersborgs kommun att starta upp "Bostad först". Grundtanken är att personer som befinner sig i hemlöshet först ska få en egen bostad och sedan erbjudas flexibelt och individuellt utformat stöd och behandling. För att Bostad först ska fungera behöver det finnas tillgång till lägenheter och personal med rätt kompetens. Vänersborgsbostäder kommer ställa upp med lägenheter och socialförvaltningen har tilldelats medel för att anställa personal med rätt kompetens. Som en del av projektet kommer även det vräkningsförebyggande arbetet att intensifieras.

Ekologisk hållbarhet

Som Vänersborgs största hyresvärd, har vi ett betydande ansvar och en stor möjlighet att aktivt bidra till en bättre och mer hållbar miljö. Vårt engagemang sträcker sig från att minska vår egen miljöpåverkan till att underlätta för våra hyresgäster att göra miljömedvetna val i sitt boende. Vi ställer även höga miljökrav på våra entreprenörer och leverantörer, vilket säkerställs genom tydliga avtal och uppföljning.

Våra resultat och mål

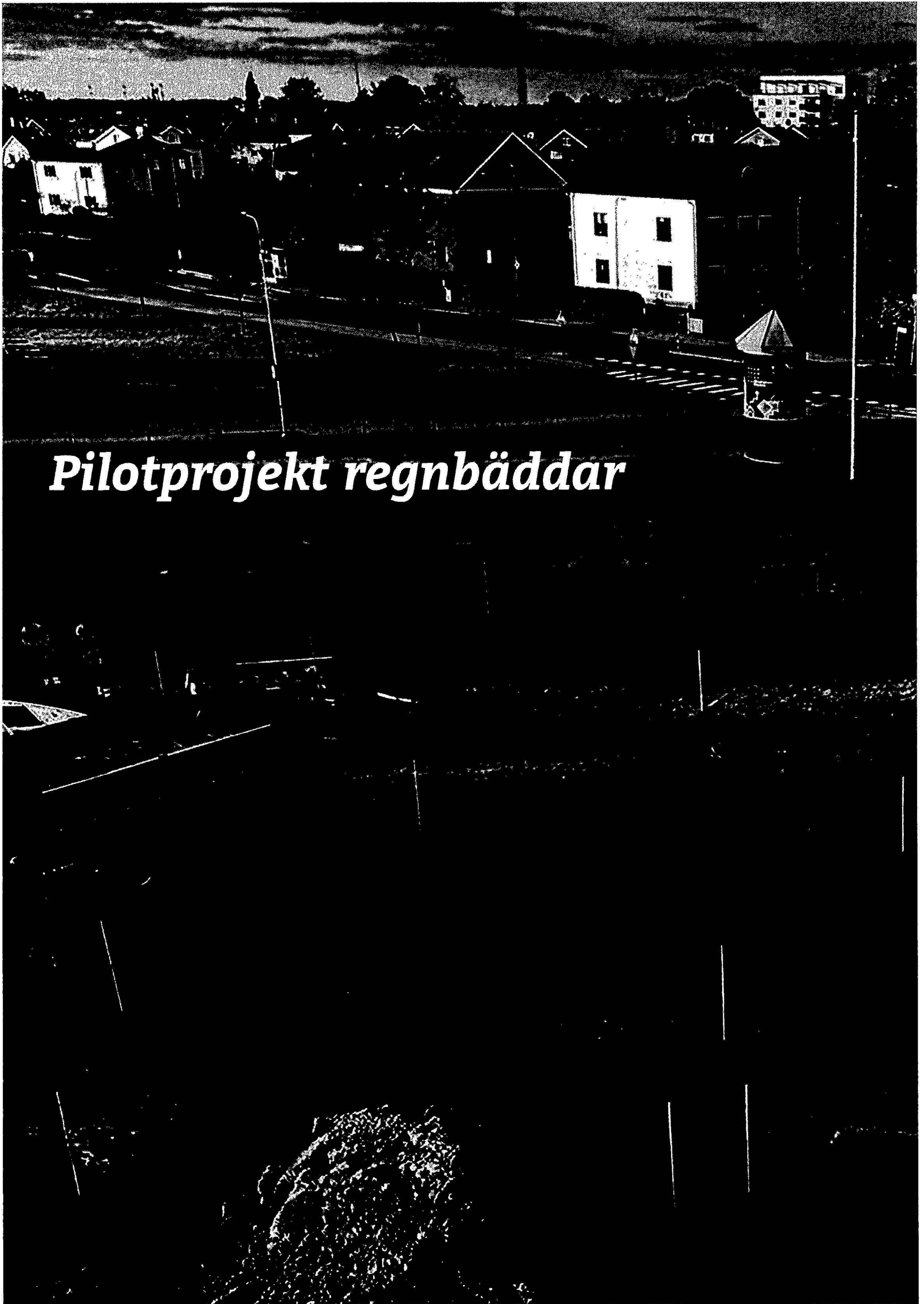
Under de senaste 17 åren har vi framgångsrikt minskat vår energianvändning med 31,5 %. Detta är resultatet av ett långsiktigt och systematiskt arbete med energieffektivisering. Sedan 2020 är vi stolta över att vara helt fossilfria i vår uppvärmning och våra egna transporter.

Våra mål och resultat

Detta arbete är i linje med vårt engagemang i Allmännyttans klimatinitiativ, som vi anslöt oss till 2008. Initiativet är ett branschgemensamt åtagande för att minska växthusgasutsläpp och bidra till klimatmålen. Tillsammans med 175 andra allmännyttiga bostadsföretag ska vi vara fossilfria senast 2030 och minska energianvändningen med 30%. Internt siktar vi högre och vill uppnå 35% under mandatperioden. Vi är övertygade om att dessa mål kan uppnås genom samarbete och kunskapsutbyte inom Allmännyttan. Genom att utnyttja Allmännyttans samlade styrka kan vi påverka och främja klimatomställningen i större skala.

Transporter och uppvärmning

Vår fastighetsförvaltning kräver transporter, främst för åtgärder i lägenheter och fastigheter. Vid fordonsbyte prioriterar vi fossilfria alternativ. 2020 nådde vi målet om en helt fossilfri



Pilotprojekt regnbäddar

fordonsflotta genom att ersätta de sista fossildrivna fordonen med HVO 100-drivna. Av 43 bilar är 21 elbilar. Vår bilpool har 5 elbilar och en HVO 100-driven bil, vilket ger medarbetare miljövänliga transportalternativ.

Systematiskt miljö- och klimatarbete

Bygg- och fastighetssektorn har en betydande påverkan på miljön. Våra fastigheter är energiintensiva och bidrar till utsläpp av växthusgaser. Dessutom genererar vår verksamhet indirekta utsläpp genom materialval, avfallshantering och transporter i samband med ny- och ombyggnation. För att minimera vår miljöpåverkan arbetar vi förebyggande och systematiskt med dessa frågor. Vi följer vår miljöpolicy och vår vision om attraktiva och hållbara hyresrätter. Genom tydlig målstyrning och årlig uppföljning av vårt miljöarbete kan vi konkret se hur vi kontinuerligt minskar vår miljöpåverkan. Hållbarhet är en prioriterad aspekt i alla våra beslut och i vårt dagliga arbete. Under året har vi genomfört ett pilotprojekt för att hantera dagvatten lokalt genom fördröjningskasuner som också bevattnar anlagda ängsytor. Detta minskar belastningen på kommunens dagvattensystem. Projektet kommer att utvärderas och vi hoppas kunna utöka det till fler kvarter framöver.

Energideklaration

Under 2021-2022 genomförde vi energideklarationer för alla våra fastigheter. Dessa resultat används som underlag för vårt fortsatta energieffektiviseringsarbete. Energideklarationen visar fastighetens energiförbrukning vid normalt brukande och är giltig i tio år. Under året har vi justerat värmeanläggningar och loggat energianvändning i lägenheter. Vi fortsätter att implementera åtgärder för att sänka energiförbrukningen och ställer höga miljökrav på entreprenörer och leverantörer vid upphandlingar.

Klimatfrågor och energianpassning av våra fastigheter

Inomhusklimat och energibesparing

Vi arbetar kontinuerligt med klimatfrågor och energianpassning för att skapa ett hållbart boende. Vi genomför ofta projekt som både förbättrar inomhusmiljön och minskar energiåtgången. Ett exempel är installationen av innegivare i lägenheter, som anpassar värmen efter behov och ökar komforten för hyresgäster. Mer om detta kan du läsa under avsnittet om inomhusklimat.

Belysning och elanvändning

Endast en liten del av elen vi använder går åt till uppvärmning. Merparten av vår elanvändning går till belysning, ventilation och hissar. Vi investerar i energieffektiva lösningar som närvarostyrd belysning i trapphus och gemensamma utrymmen. Våra mätningar visar en besparing på 3 000 kWh per år och trapphus med denna metod. Vi har även bytt ut många gamla lampor till LED-lampor, som har 80% lägre energiförbrukning.

Solceller och förnybar energi

Vi fortsätter vår satsning på solcellsanläggningar. Under 2024 påbörjades montering av solpaneler i kvarteret Tuppen (Belfragegatan 34). Våra befintliga anläggningar producerade cirka 554 000 kWh (528 000) under året. Vi utreder fortlöpande vilka platser som är lämpliga för solceller. Vårt mål är att den el som vi förbrukar i fastigheten, till exempel för trapphus, tvättstugor, belysning och verksamhetsel, ska kunna täckas så mycket som möjligt av solcellsel.

Laddstolpar och elbilar

Vi har monterat 9 elbilsladdare under 2024. Hyresgäster kan ansöka om laddplats för 450-475 kr per månad plus förbrukningskostnad. Vi inventerar möjligheter för ytterligare laddstolpar för att möta den växande efterfrågan på elbilar.

Tvättstugor och tvättmedel

Under 2024 bytte vi ut 12 enheter till mer energisnåla tvättmaskiner och torktumlare, vilket ger oss både lägre vatten- och elförbrukning samt nöjdare hyresgäster. Vi installerar i största möjliga utsträckning maskiner som använder flytande tvättmedel för att minska slitaget.

Avfallshantering och hållbar utveckling

Avfallsmängd och nedgrävda behållare

Som största hyresvärd i Vänersborg, med 6 500 hyresgäster, har vi ett omfattande ansvar för avfallshantering och en möjlighet att bidra till hållbar utveckling. Vårt mål är att minska, återbruka och återvinna avfall för att spara resurser och minska klimatpåverkan.

Under 2024 minskade avfallsmängden per lägenhet från 3,6 m³ till 3,5 m³. Vi har fortsatt övergången till nedgrävda behållare, vilket effektiviserar avfallshanteringen genom att:

- Spara yta på gårdarna
- Minska arbetsbelastningen för personal och sophämtare
- Skapa en renare boendemiljö
- Förbättra sorteringen av rötbart avfall
- Minska behovet av sopbilstrafik på gårdarna

Vi installerade nedgrävda behållare i kvarteret Skänken under 2024. För att öka medvetenheten använder vi tydlig märkning vid sopbehållare och sprider information genom vårt bomagasin Dörrposten och sociala medier. Som största hyresvärd i Vänersborg har vi ett stort ansvar för avfallshantering.

Återvinning och återbruk

Vi strävar efter att återanvända material från andra fastigheter i våra utomhusmiljöer när så är möjligt.

Kranmärkt bolag

Vänersborgsbostäder är ett kranmärkt bolag, vilket innebär att vi väljer kranvatten istället för förpackat vatten. Detta är både miljövänligt och kostnadseffektivt.

Ny typ av isolering

Vi utforskar ständigt nya lösningar för att förbättra fastigheternas energiprestanda. Under 2024 fortsatte vi använda en ny typ av tunn isolering för vindsutrymmen, vilket visade positiva resultat med ökad innetemperatur.

Textilinsamling och textilåtervinning

Projektet med att samla in och återvinna textilier i några av våra fastigheter avstannade under 2024. Vi inväntar direktiv när det gäller uppdelning av ansvar mellan kommun och fastighetsägare.

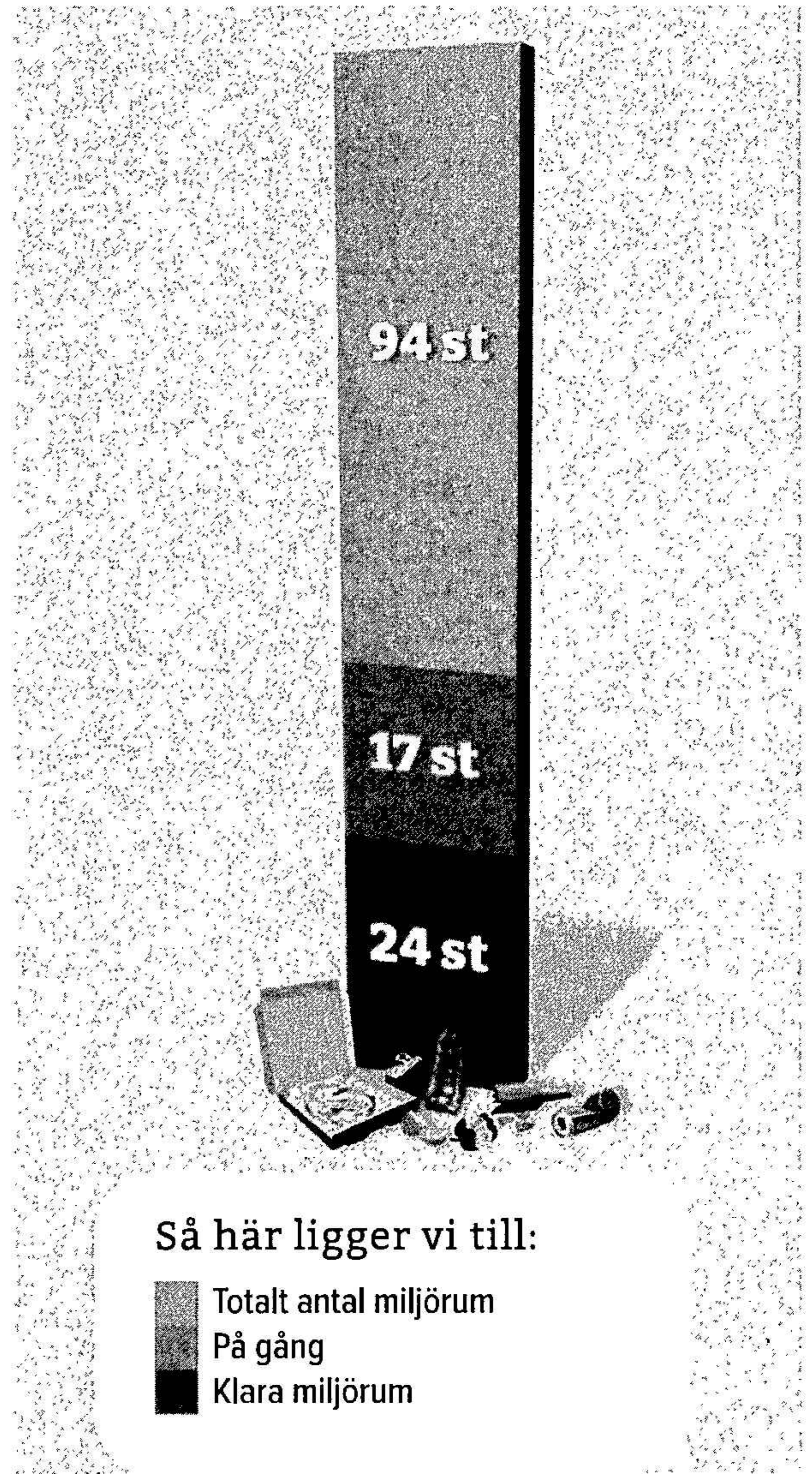
Sopsortering och bostadsnära insamling

Vi arbetar också aktivt för att främja våra hyresgästers sopsortering och förbereda oss inför den nya lagen, som innebär att producenterna ska ansvara för bostadsnära insamling av förpackningsavfall. Vi anpassar våra utrymmen för fastighetsnära insamling och informerar och inspirerar våra hyresgäster till att sortera rätt.

Vi har under 2024 iordningställt sorteringsmöjlighet för cirka 1200 hushåll. Vi förbereder oss för den nya lagen om producentansvar för bostadsnära insamling av förpackningsavfall.

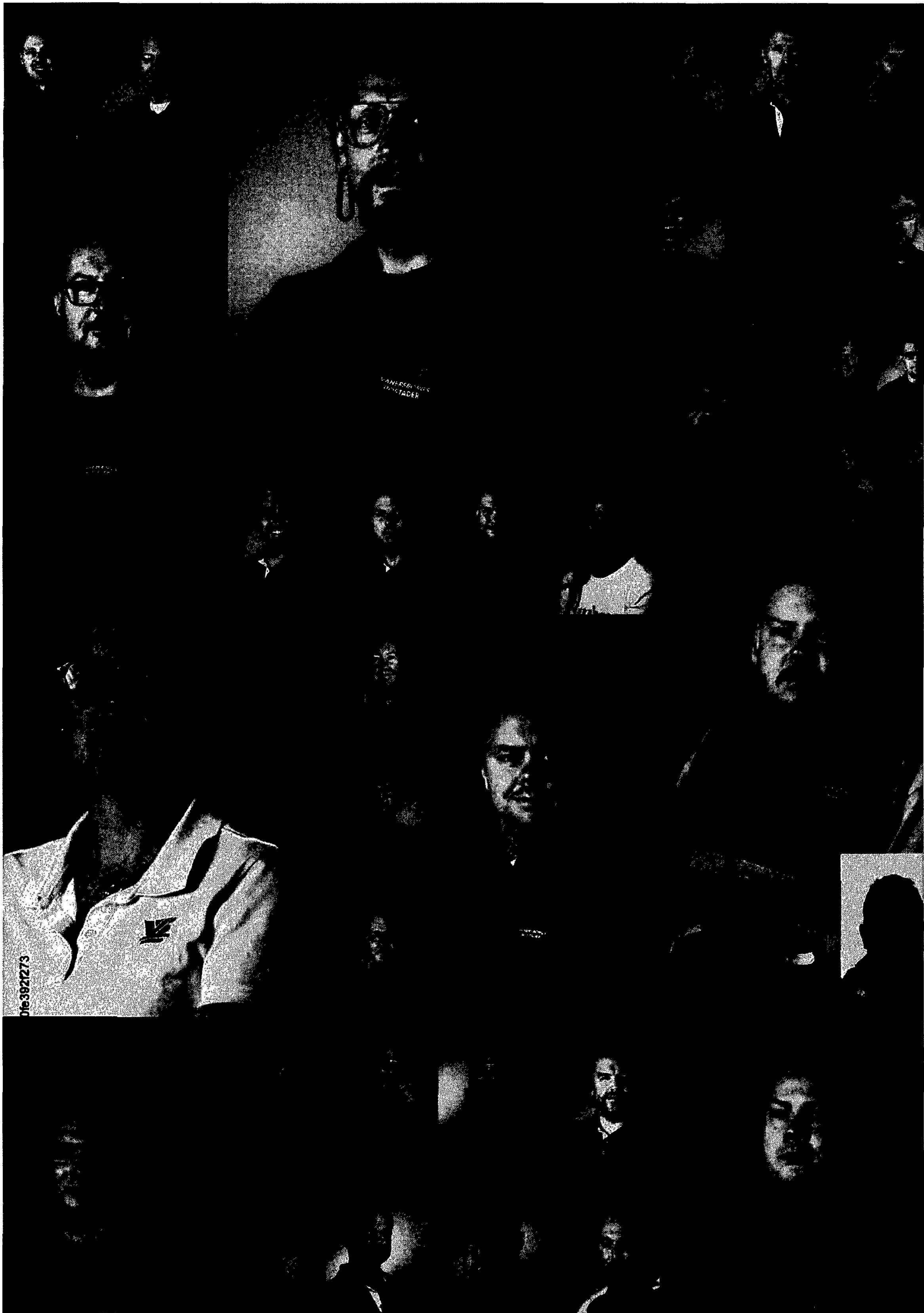
För att uppmärksamma skiftet till miljörum med sopsortering har vi under året arrangerat en invigning med informationsinsatser i två bostadsområden. På Kastanjevägen samordnades invigning med andra aktörer och aktiviteter. Det kom många boende och vi fick möjlighet att visa vad som ska sorteras var.

På Gasverksgatan/Södergatan ordnades ett mindre event. Även där visade våra fastighetsvärdar upp de nya miljörummen.



Invigning av miljörum

I samband med öppning av nya miljörum i två av våra bostadsområden arrangerades event. Vi fick möjlighet att informera om sopsortering och möta både stora och små hyresgäster.





VÄNERSBORGS
BOSTÄDER

VÄNERSBORGS
BOSTÄDER

Hållbar personalstyrka

Personalstruktur och jämställdhet

Vänersborgsbostäder, Vänersborgs största fastighetsägare, hade 66 (64) anställda per den 31 december 2024, varav 14 (15) kvinnor och 52 (49) män. Inkluderar vi även sommarjobbare och tillfälligt anställda hade vi motsvarande 74 helårstjänster.

Könsfördelningen är ojämn bland kollektivanställda, med en klar majoritet män, medan tjänstemannasidan uppvisar en jämnare balans. Styrelsen bestod av 10 ledamöter, varav 4 (4) kvinnor, och styrgruppen omfattade 4 personer, varav 1 kvinna (1). Personalomsättningen, inklusive pensionsavgångar, var 6% (10), exklusive pensionsavgångar 6 % (6) och medelåldern låg på 47 (46) år.

Kompetensutveckling och utbildning

Trots ekonomiska utmaningar har Vänersborgsbostäder fortsatt att investera i personalens kompetensutveckling. Utbildningskostnaden per anställd uppgick till 9 390 (10 674) kronor under året. Bolaget erbjuder både specialistutbildningar och generella kurser, som exempelvis Sveriges Allmännyttas "Flygande start" för nyanställda där alla nyanställda medarbetare får lära sig om hyreslagstiftning mm.

Visselblåsning

För att upprätthålla förtroende och etik i verksamheten har Vänersborgsbostäder implementerat ett externt hanterat visselblåsarsystem. Detta säkerställer en oberoende och professionell hantering av eventuella rapporter om oegentligheter.

Hjärtstartare

För att öka beredskapen vid eventuella hjärtstopp har Vänersborgsbostäder:

- Utbildat anställda i HLR och hantering av hjärtstartare
- Placerat en registrerad hjärtstartare i kundcentret på Torpavägen 1

Trivsel och hälsa

Vänersborgsbostäder främjar aktivt personalens välbefinnande genom flera initiativ:

- Medlemskap i Vänersborgs kommuns Personalklubb, som har till uppgift att främja det fysiska, psykiska och sociala välbefinnandet i arbetslivet
- Möjlighet till en friskvårdstimme per vecka på hemmet under arbetstid
- Friskvårdsbidrag på 4 000 kr per anställd per år. Beloppet ska användas till skattefria friskvårdsbidrag som syftar till att individen eller gruppen främjar hälsan och välbefinnandet. Av det totala friskvårdsbidraget på 264 000 (252 000) kr utnyttjades 128 577 (128 595) kr, vilket motsvarar 49% av maxbeloppet

Framtid

Bostadsmarknaden står inför utmanande tider med förväntade svårigheter inom nyproduktion och ökade vakanser. Denna trend är märkbar i stora delar av landet, med undantag för storstadsregioner och vissa universitetsstäder. Demografiska förändringar, där utvandringen överstiger invandringen i många områden, påverkar marknaden. Globala konflikter och osäkerhet fortsätter att influera flyktingströmmar, vilket kan ha långsiktiga effekter på bostadsefterfrågan. Förhoppningsvis får vi se en nedtrappning av pågående konflikter runtom i världen.

Marknadsläget

Efterfrågan har under slutet av 2024 varit relativt god på hyresrätter av alla storlekar, med undantag för något kvarter. Vi har märkt av att det i uthyrningsprocessen tar längre tid att få en lägenhet uthyrd. Vi är förberedda på ett tufft 2025 där vi får lägga mer resurser på reklam och marknadsföring. De tidigare positiva flyttnettot till vår region har vänt och det finns många nyproducerade lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter. Bostadssituationen i Göteborg och möjligheten att pendla både för arbete och studier skulle kunna ha en marginellt positiv påverkan.

Ekonomisk hållbarhet

Hyreshöjningen för 2025 landade på 4,9%, vilket är lägre än vårt behov. För förhandlingsåret 2024 så hade vi yrkat på en hyreshöjning med 8,9%, vilket trots den höga nivån inte skulle ge full kostnadstäckning. Effektiviseringar kommer bli följderna. Våra fastigheter är väl underhållna och ambitionen är att fortsätta denna resa till gagn både för hyresgäster och ägare. Våra driftskostnader fortsätter stiga under 2025 på grund av framför allt högre taxor på exempelvis el och värme samt högre priser på insatsvaror. Bolagets räntekostnad kommer fortsätta att stiga. Även kostnaden för avskrivningar kommer öka.

Nyproduktion och fastighetsutveckling

Under 2024 färdigställdes eller påbörjades inga nya lägenhetsprojekt. Fokus har istället legat på renovering och underhåll, med stambytesprojekt i Sandmarksgatan 14 (kvarteret Kråkan) och Torpavägen 7 och 11 (kvarteret Tjädern). I det senare projektet omfattar arbetet även kök- och badrumrenovering i de 33 lägenheterna samt installation av FTX-system för förbättrad energiprestanda.

Strategiska fastighetsförvärv har genomförts, inklusive kvarteret Kalkonen (Östra skolan) för utveckling av äldreboendeplatser och Edsgatan 3 och 5 (fastigheten Penséen 14) för att renodla ägandet av hyreslägenheter inom kommunen.

I väntan på gynnsammare förutsättningar för nyproduktion fortsätter arbetet med att färdigställa detaljplaner för att kunna vara startberedda när det vänder. I slutet av 2017 förvärva-

des fyra fastigheter i kvarteret Penséen 17 och 18 (Kyrkogatan och Gasverksgatan) i centrala Vänersborg. På dessa fastigheter finns möjlighet till nyproduktion. Detaljplanearbetet pågår och kommer att fortsätta under 2025.

Även på Södra Sanden (kv 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.

Digitalisering

Vi fortsätter vår digitaliseringsresa med fokus på smarta hem, uppkopplade fastigheter och digitala vårdtjänster. Efter bytet av fastighetssystem och hemsidaplattform 2023 fortsätter vi att utveckla och optimera våra digitala processer. Utvecklingen av systemen kommer fortsätta under 2025 där våra processer kommer analyseras för att klargöra vilka förenklingar och förbättringar systemen kommer möjliggöra. Genom deltagande i Sveriges Allmännyttas digitaliseringsinitiativ stärker vi vår kompetens och beredskap för framtida utmaningar.

Social hållbarhet

Vårt engagemang för ökad trygghet och integration i våra bostadsområden intensifieras, med särskilt fokus på socioekonomiskt utsatta områden. En ny tjänst har tillsatts för förebyggande arbete. I samarbete med Vänersborgs kommun och Polisen driver vi brottsförebyggande insatser med särskild inriktning mot ungdomar under 2025, i syfte att erbjuda meningsfulla fritidsaktiviteter och motverka kriminalitet. Vi fortsätter att tillföra trygga boenden för äldre, som gör att fler kan bo hemma längre.

Ekologisk hållbarhet

Vårt klimatarbete fortsätter med oförminskad styrka. Efter att ha uppnått målen om fossilfrihet och 30% energibesparing till 2030 siktar vi nu på 35% energibesparing under innevarande mandatperiod. Anpassningsåtgärder mot klimatförändringar, såsom översvämningar och extremväder, implementeras i 1-2 fastigheter årligen. Primärt är det översvämningar som påverkar oss mest.

Efterfrågan på laddinfrastruktur för elbilar ökar, om än i långsammare takt. Vi arbetar med att lösa tekniska och ekonomiska utmaningar kring installation av laddstolpar. I samarbete med Vänersborgs kommun utökas antalet laddplatser under 2025, för att möta den växande efterfrågan på ett hållbart sätt.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Vänersborgsbostäder (org nr 556489-0274) avger följande berättelse över verksamheten för år 2024.

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 "Attraktivt och hållbart boende i hyresrätt - hela livet".

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

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter

Håkan Falck, ordförande
Dan Åberg, vice ordförande
Christin Slättmyr
Anders Strand
Britt-Marie Karlsson

Suppleanter

Jacob Kjörk
Ann-Helen Selander
Elisabeth Johansson
Ola Wesley
Johan Aghem

Verkställande direktör

Gunnar Johansson

Revisor ordinarie

Daniel Larsson, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor ordinarie

Doris Rudén

Lekmannarevisor ersättare

Sven-Erik Larsson

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit sex sammanträden.

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 2024

Året 2023 avslutades med en kraftig nedgång i marknadsräntorna och stigande förväntningar om kommande räntesänkningar under 2024. Det dröjde dock fram till maj innan Riksbanken valde att sänka styrräntan med 25 punkter till 3,75 %, den första sänkningen på över åtta år. Riksbanken sänkte sedan räntan flera gånger till, totalt med 1,75 % ned till 2,25 % vid årets slut. Inflationen i Sverige verkar nu vara under kontroll medan den inhemska konjunkturen är fortsatt svag.

Under sommaren 2024 har de geopolitiska riskerna ökat med en eskalering av konflikten i mellanöstern. Året avslutades också med stora rörelser på räntemarknaden och stigande långräntor, främst drivet från USA och bland annat hoten om handelstullar.

Skuldförvaltning

Räntekostnaden har återigen blivit 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 under några år varit lägre men ett trendbrott skedde 2022 och vi kommer trots sänkta marknadsräntor behöva räkna med ökade räntekostnader under överskådlig tid på grund av de fasta räntor som betalas.

Den genomsnittligt betalda räntan (exklusive borgensavgift) uppgår 2024 till 2,09 % och förväntas för 2025 bli 2,32 %. Ränteprognosen visar på att bolaget under 2021 nådde botten både vad gäller snittränta och räntekostnad och de förväntas fortsätta stiga 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.

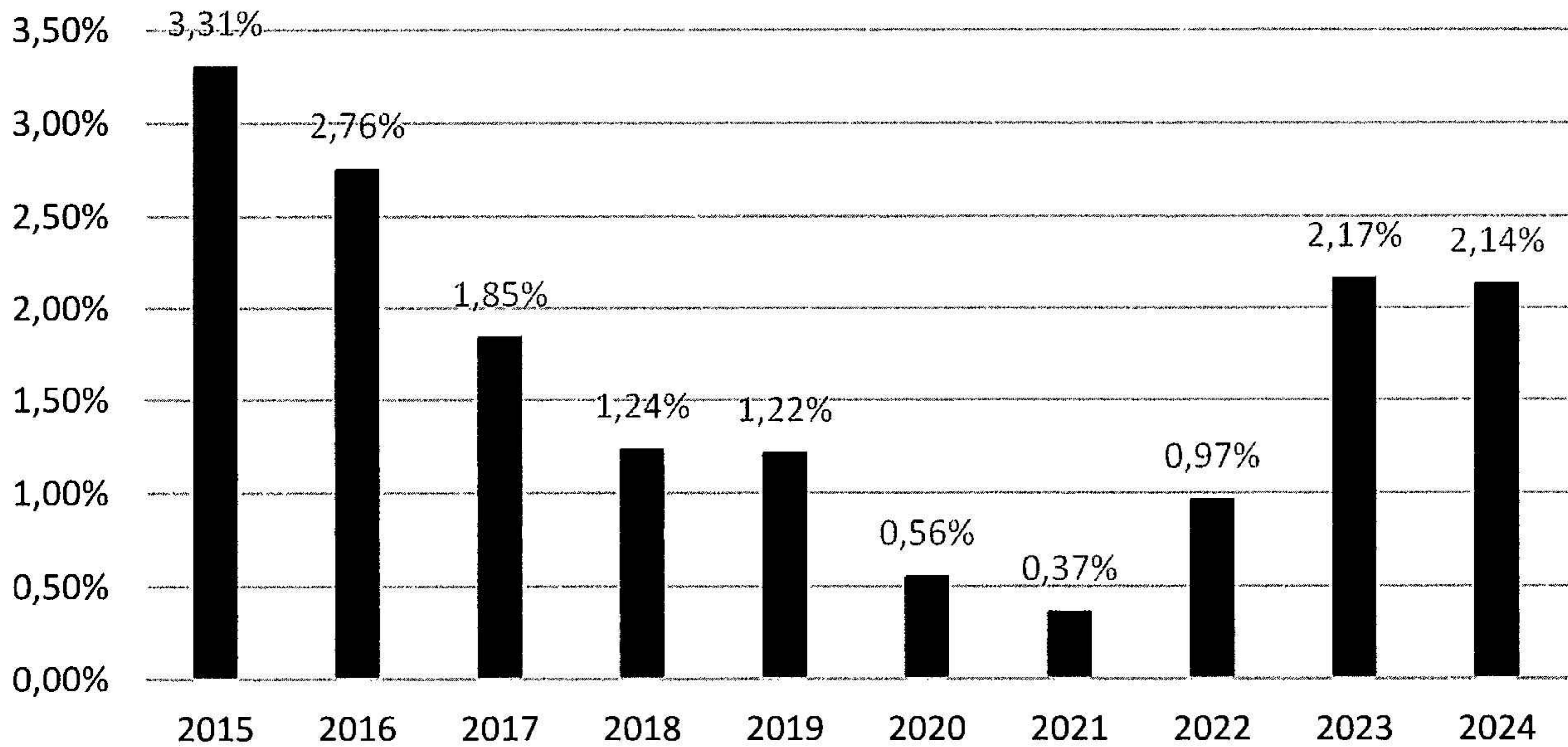
Målen med finanspolicyn är följande:

- 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 2024 inte tagit upp några nya lån men befintliga lån om totalt 509 mkr (miljoner kronor) har omsatts. Den totala låneskulden uppgår på balansdagen till 1 919 mkr (1 919). Utnyttjad checkkredit uppgår till 0 mkr (0). Av den totala låneskulden har 1 834 mkr (1 834) kommunal borgen som säkerhet och resterande 85 mkr (85) utgörs av pantbrevslån. Borgensavgiften till Vänersborgs kommun uppgår för närvarande till 0,25 % (0,25).

Figur 1. Skuldportföljens snittränta på balansdagen



Finansiella kostnader

Finansiella kostnader år 2024 uppgick till 44,7 mkr (39,0) varav 4,6 mkr (4,6) avser borgensavgift. Den genomsnittligt betalda låneräntan (exklusive borgensavgift) för hela året blev 2,09 % (1,81), medan genomsnittsräntan på balansdagen uppgick till 2,14 % (2,17).

Ränterisk och räntefälllostruktur

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.

Figur 2. Bolagets samtliga 5 finansiella derivatinstrument

Tabellen redovisar samtliga 5 finansiella derivatinstrument bolaget innehar

Startdag	Slutdag	Typ	Ränta %	Belopp tkr	Marknadsvärde tkr
2024-06-14	2028-06-14	Betala fast	2,793	150 000	-1 895
2022-09-30	2029-09-28	Betala fast	0,386	150 000	+13 975
2023-12-01	2030-12-02	Betala fast	2,871	150 000	-2 821
2023-09-01	2033-09-01	Betala fast	4,280	35 000	-4 457
2023-09-11	2033-09-12	Betala fast	4,050	100 000	-10 974
		Summa brutto (1)		585 000	
		Summa netto (2)		585 000	-6 172

(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 5 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 2023 tkr	Marknadsvärde 2024 tkr
Aktiva kontrakt	2	135 000	-20 675	-15 431
Forwardstartade kontrakt	0	0	0	0
Summa			-20 675	-15 431

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.

Figur 4. Avtal tecknade efter övergången

Avtal tecknade efter övergången (ingår i säkringsredovisning enligt K3)

Avtalsdag	Startdag	Slutdag	Typ	Belopp tkr	Syfte	Effektiv	Marknadsvärde 2024 tkr
2020-03-03	2022-09-30	2029-09-28	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	+13 975
2023-11-29	2023-12-01	2030-12-02	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	-2 821
2024-06-12	2024-06-14	2028-06-14	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	-1 895
Summa							9 259

Totalt marknadsvärde 2024 tkr	-6 172
--------------------------------------	---------------

Totalt marknadsvärde per balansdagen är -6,2 mkr (-5,6). 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 3,36 år (2,86). Andel av låneportföljen som ska räntjusteras inom 12 månader uppgår till 18 % (30), vilket per balansdagen ligger något utanför det i finanspolicyn beslutade mandatet men korrigeras under första kvartalet 2025.

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 1,92 år (1,82). Andel av låneskulden som har kreditförfall inom 12 månader uppgår till 32 % (27), vilket rymms inom finanspolicyn.

Resultat och ställning

Intäkter

Hyresintäkter för bostäder och lokaler ökade med i genomsnitt 5,3 % under 2024. Intäkter för vård- och omsorgsfastigheter som blockförhyrs till Vänersborgs kommun ökade från 63,0 till 76,3 mkr, framför allt beroende på ökade ränte- och avskrivningskostnader. Antalet vakanta lägenheter har ökat markant, framförallt under hösten, vilket gjort att kostnaden för hyresbortfall ökat från 5,2 till 5,6 mkr. Vid årsskiftet saknades det intäkt på 83 lägenheter. Många av dessa är tillfälligt avställda i samband med stambyte eller renovering men det har också varit svårt att hyra ut lägenheter i vissa kvarter under året.

Kostnader

Driftskostnader

Bolagets totala driftskostnader har ökat jämfört med föregående år vilket framförallt förklaras av ökade reparationskostnader samt ökning av taxebundna kostnader och det är aviserat att de senare ska fortsätta stiga under 2025.

Underhållskostnader

Bolaget håller fortsatt en god underhållsnivå och det är glädjande att vi har kunnat genomföra våra planerade underhållsåtgärder trots att vi är pressade av stigande kostnader i övrigt. 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 planerliga avskrivningen på byggnader från i genomsnitt 1,87 % till 2,02 %. Efter övergången aktiveras komponenter med kortare livslängder varför den genomsnittliga avskrivningen 2024 nu uppgår till 2,34 %.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Bolagets kostnader för central administration och försäljning utvecklas i takt med kostnadsökningar generellt inom ekonomin.

Räntekostnader

Finansiella kostnader år 2024 uppgick till 44,7 mkr (39,0). Av årets kostnad avser 4,6 mkr (4,6) borgensavgift. Den genomsnittligt betalda låneräntan (exklusive borgensavgift) för hela året blev 2,09 % (1,81) medan genomsnittsräntan på balansdagen uppgick till 2,14 % (2,17). Mer utförlig information finns under avsnittet Marknadsräntor och finansiering.

Skattekostnad

Reglerna om ränteavdragsbegränsning som infördes 2019 gör att bolaget inte får skattemässigt avdrag för 13,7 mkr (9,4) av årets räntekostnad vilket leder till en ökad skattekostnad på 2,8 mkr (1,9).

Årets resultat

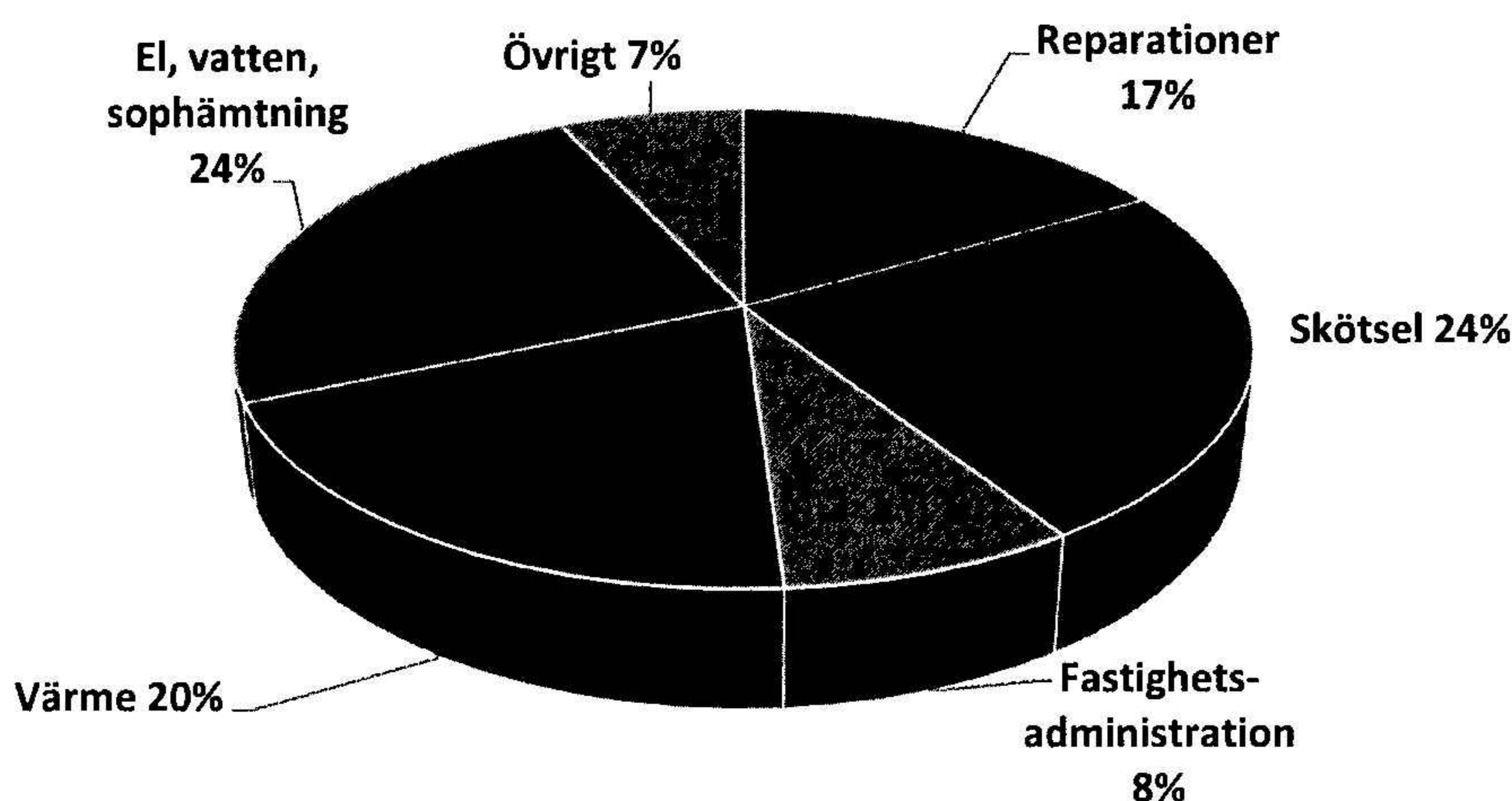
Årets resultat efter skatt uppgår till 13,7 mkr (10,7).

Tillgångar

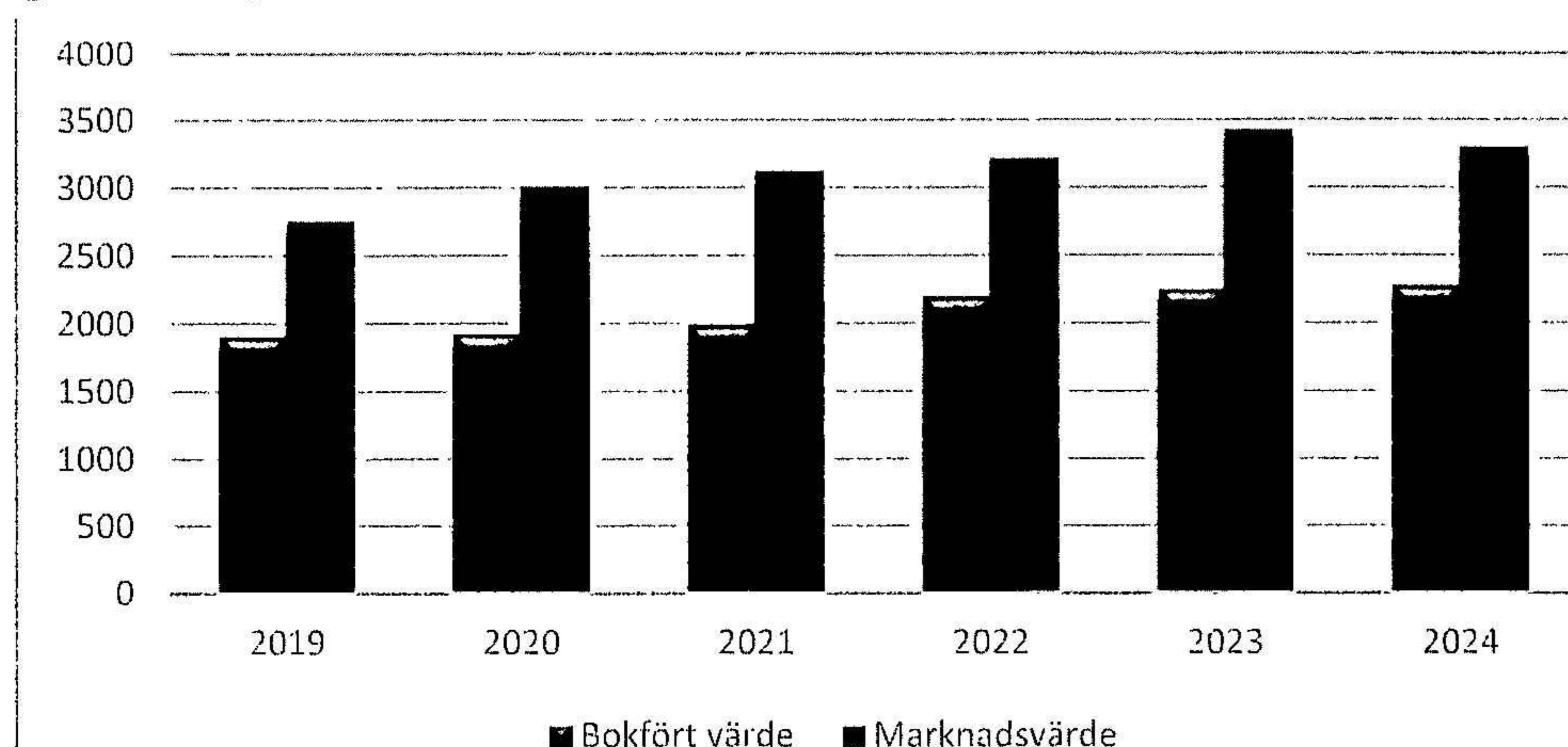
Bolagets tillgångar är framför allt fastigheter. Byggnader och mark inklusive pågående om- och tillbyggnad uppgår till 2 277 mkr (2 256) och utgör 97,5 % (97,2) av tillgångsmassan. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 96,5 mkr (134,8) varav 25,2 mkr (50,5) avser förvärv, 0,1 mkr (28,2) avser nyttill- och ombyggnad och 71,2 mkr (56,0) avser övriga aktiverade underhålls- och förbättringsåtgärder.

Likvida medel uppgår till 1,5 mkr (14,2). Bolaget är anslutet till ett gemensamt koncernkonto inom Vänersborgs kommun, där andelen av den gemensamma kreditlimiten uppgår till 33 mkr (33). På balansdagen är saldoto på koncernkontot +37,7 mkr (+37,9) vilket i balansräkningen redovisas som fordran hos koncernföretag, medan det i kassaflödesanalysen ingår i likvida medel.

Figur 5. Driftskostnader



Figur 6. Fastighetsvärden, mkr



Eget kapital

Bolagets eget kapital uppgår till 300,0 mkr (286,3) och årets ökning består av årets resultat 13,7 mkr. Den synliga soliditeten uppgår till 12,8 % (12,3).

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar. Uppskjuten skatteskuld har ökat med 6,9 mkr och uppgår vid årets slut till 49,0 mkr (42,1).

Skulder

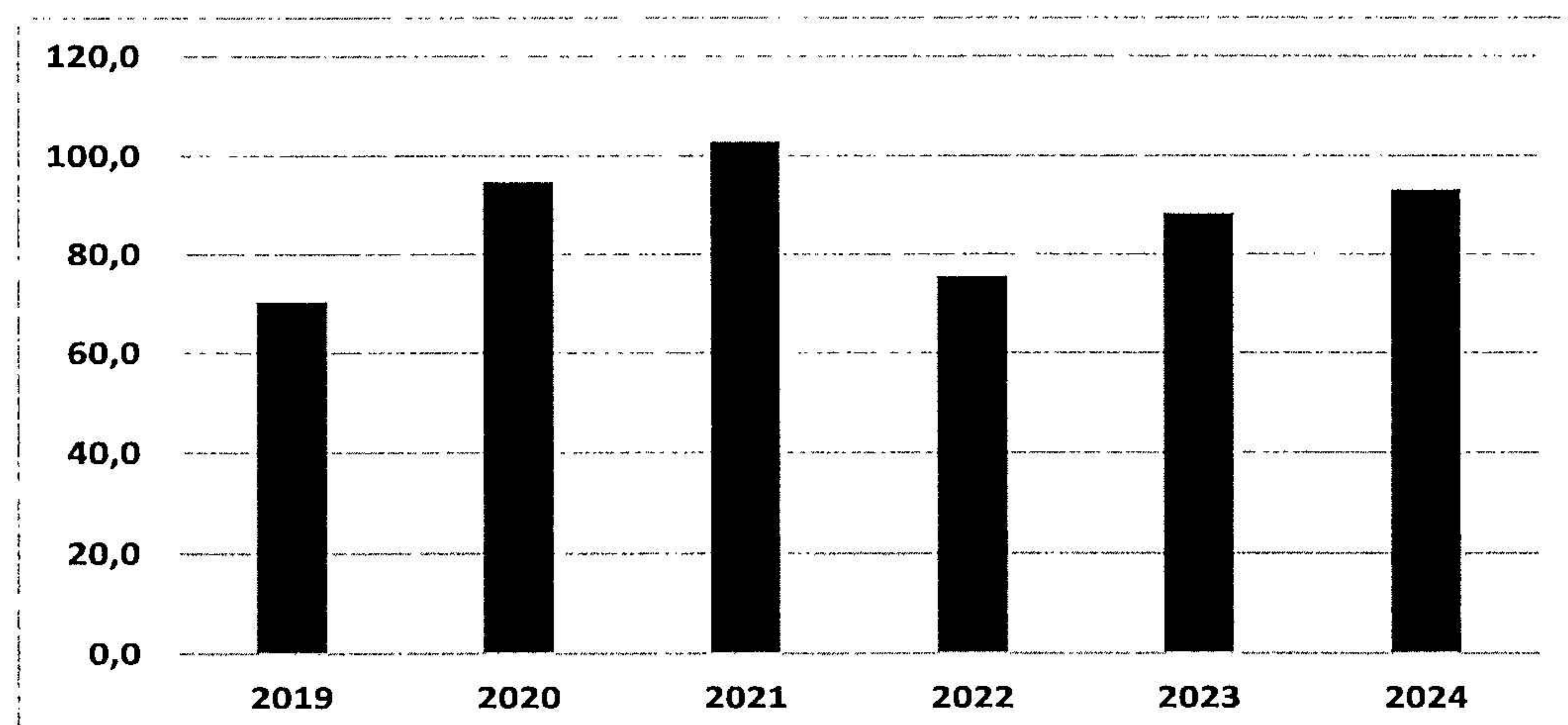
Fastighetslånen har inte ändrats under året utan uppgår vid årets slut fortfarande till 1 919 mkr. Största kreditgivare är Kommuninvest med 96 % (96) av lånestocken. Belåningsgraden (låneskulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde) uppgår till 84,3 % (85,1).

Kassaflöde

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapital har varit positivt och uppgick till 93,2 mkr (88,4).

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.

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 Vänersborgs-bostäder 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 betydande vakanser i Vänersborg som relativt liten.

Förändring eget kapital

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

Bundet eget kapital	2024-12-31	2023-12-31
Enligt balansräkningen föregående år	88 098	88 683
Avskrivning på uppskrivningsfond	-585	-585
Enligt balansräkningen innevarande år	87 514	88 098
Fritt eget kapital		
Enligt balansräkningen föregående år	198 218	153 899
Avskrivning på uppskrivningsfond	585	585
Erhållet aktieägartillskott	0	33 000
Årets resultat enligt fastställd balansräkning	13 679	10 735
Enligt balansräkningen innevarande år	212 481	198 218
SUMMA EGET KAPITAL	299 995	286 316

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kr):

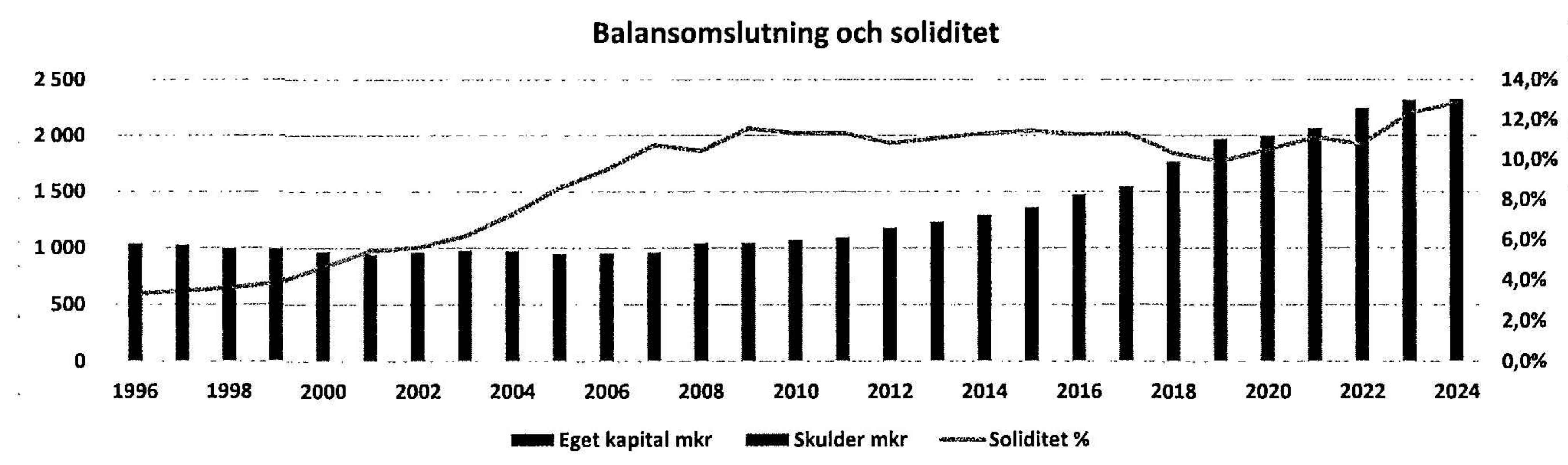
Balanserade vinstmedel	198 802 369
Årets resultat	13 678 847
	212 481 216

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2025 års ordinarie årsstämma att:

I ny räkning balansera	212 481 216
	212 481 216

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



Resultaträkning

2025062314664

(Belopp i tkr)	Not	2024	2023
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	341 802	308 948
Övriga förvaltningsintäkter	2	6 667	10 376
Summa nettoomsättning		348 469	319 324
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-142 840	-129 950
Underhållskostnader		-40 124	-34 372
Fastighets skatt		-6 125	-5 809
Avskrivningar och nedskrivningar	4, 11, 12	-70 921	-72 494
Summa fastighetskostnader		-260 010	-242 626
BRUTTORESULTAT		88 459	76 698
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4, 5	-24 139	-22 637
RÖRELSERESULTAT	6, 7	64 320	54 061
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 221	1 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-44 740	-38 996
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		20 801	16 200
Skatt på årets resultat	10	-7 122	-5 466
ÅRETS RESULTAT		13 679	10 735

Signature reference: 1ce1d119-22f3-493a-91c6-370fe392f273

Balansräkning

2025062314665

(Belopp i tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	11	2 246 424	2 226 809
Pågående ny- om- och tillbyggnad	11	30 668	29 030
Maskiner och inventarier	12	8 262	8 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och depositioner		40	40
Summa anläggningstillgångar		2 285 394	2 264 092
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Lager och förråd		0	0
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		159	227
Kundfordringar		1 106	618
Fordringar hos koncernföretag	15	38 826	38 102
Övriga fordringar	13	3 531	260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 471	4 003
Kassa och bank		1 461	14 208
Summa omsättningstillgångar		49 554	57 418
SUMMA TILLGÅNGAR		2 334 949	2 321 510

Signature reference: 1ce1d119-22f3-493a-91c6-370fe392f273

(Belopp i tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		16 514	17 098
Reservfond		21 000	21 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		198 802	187 483
Periodens resultat		13 679	10 735
Summa eget kapital		299 995	286 316
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	48 997	42 051
Summa avsättningar		48 997	42 051
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	1 309 000	1 410 000
Summa långfristiga skulder		1 309 000	1 410 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	610 000	509 000
Leverantörsskulder		24 530	29 479
Skulder till koncernföretag		1 685	804
Övriga skulder	19	914	1 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	39 828	42 170
Summa kortfristiga skulder		676 957	583 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 334 949	2 321 510

Kassaflödesanalys

(Belopp i tkr)	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		64 320	54 061
Justering för avskrivningar	11, 12	72 614	74 187
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering fastigheter och inventarier		-75	-1 942
Erhållen ränta	8	1 221	1 135
Erlagd ränta	9	-44 740	-38 996
Betald inkomstskatt		-176	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		93 164	88 446
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-) / minskning(+) av förråd		0	0
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar	15	-3 856	184
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		-7 186	-8 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten		82 122	80 224
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv och investering i fastigheter	11	-91 503	-134 758
Förvärv och investering i inventarier	12	-2 414	-544
Försäljning av fastigheter och inventarier		75	4 956
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-93 841	-130 346
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga lån		0	30 000
Aktieägartillskott/Nyemission, inbet (+), utbet (-)		0	33 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	63 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		-11 719	12 878
Likvida medel vid årets början	15	50 864	37 986
Likvida medel vid årets slut	15	39 145	50 864

2025062314667

Signature reference: 1ce1d119-22f3-493a-91c6-370fe392f273

Femårsöversikt

2025062314668

Nyckeltal		2024	2023	2022	2021	2020
Jämförelsetal						
Antal bostäder	st	3 566	3 566	3 425	3 425	3 424
Antal lokaler och förråd	st	318	226	187	187	186
Bostadsyta	m ²	226 543	227 683	222 838	222 838	222 693
Lokalyta	m ²	39 574	36 058	31 191	31 191	29 555
Antal anställda på balansdagen	st	66	64	68	68	69
Nettoomsättning	tkr	348 469	319 324	288 877	303 874	293 906
Rörelseresultat	tkr	64 320	54 061	32 565	36 435	35 468
Resultat efter finansiella poster	tkr	20 801	16 200	15 929	24 490	17 816
Bokfört värde fastigheter	mkr	2 246	2 227	1 830	1 831	1 851
Balansomslutning	mkr	2 335	2 322	2 251	2 069	1 997
Lönsamhet						
Direktavkastning	%	7,13	7,35	6,51	7,33	7,50
Avkastning på totalt kapital	%	2,76	2,36	1,51	1,79	1,79
Avkastning på eget kapital	%	4,67	4,06	5,29	9,10	7,19
Finans						
Soliditet	%	12,85	12,33	10,78	11,12	10,52
Fastighetslån	mkr	1 919	1 919	1 889	1 689	1 689
Bruttoränta	mkr	45	39	17	12	18
Genomsnittsränta (inkl borgensavg)	%	2,33	2,05	0,95	0,71	1,06
Förvaltning						
Medelhyra bostäder	kr/m ²	1 308	1 242	1 171	1 147	1 131
Medelhyra bostäder, exkl särskilda boendeformer	kr/m ²	1 244	1 183	1 117	1 093	1 077
Hyesutveckling på årsbasis	%	5,30	4,13	1,50	0,95	1,75
Lägenheter utan intäkt	antal	83	48	48	30	10
Omflyttningsfrekvens	%	13,6	16,6	15,5	14,0	13,6
Driftnetto	kr/m ²	566	566	469	531	516
Driftkostnader	kr/m ²	493	493	492	457	442
Underhålls- och reparationskostnader	kr/m ²	198	198	220	261	250
Genomsnittlig avskr byggnader	%	2,3	2,4	2,3	3,1	3,3
Serviceindex	%	83,5		82,9		85,0

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/m²)

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/m²)

Driftkostnader i förhållande till totala ytan bostäder och lokaler.

Omflyttningsfrekvens

Antal omflyttningar i bostadsbeståndet i förh. till antal bostäder.

Underhålls- och reparationskostnader (kr/m²)

Underhålls- och reparationskostnaderna i förhållande till totala ytan bostäder och lokaler.

Serviceindex

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

Redovisnings- och tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2024 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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 planerlig 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 tvättstugetrustning.

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
Hyresgäst Anpassning	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.

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 september 2024 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 (Bryggan). 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 2024 har inga nedskrivningar eller reverseringar gjorts.

Finansiella instrument

En förteckning över de finansiella instrument bolaget innehar per balansdagen framgår av tabell på sidan 23. 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.

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.

Noter

(Belopp i tkr)

2025062314671

Not 1 Hyresintäkter och hyresbortfall

Uthyrningsenheter	2024	2023
Bostäder	252 227	234 370
Blockhyresavtal	76 266	63 023
Lokaler	5 631	5 197
Övriga	14 282	12 382
Summa hyresintäkter	348 407	314 972
Avgår outhyrt:		
Bostäder	-4 136	-3 966
Lokaler	-387	-446
Övriga	-1 056	-739
Summa outhyrt	-5 579	-5 151
Intäktsreduktioner:		
Hyresnedsättningar	-1 026	-873
Summa intäktsreduktioner	-1 026	-873
SUMMA	341 802	308 948

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2024	2023
Ersättning från hyresgäster	2 818	2 865
Sålda tjänster till Vbg kommun	1 761	661
Fastighetsförsäljningar	0	1 955
Statliga bidrag avseende elstöd	0	3 505
Övriga intäkter	2 088	1 390
SUMMA	6 667	10 376

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	34 520	32 602
Reparationer	24 047	17 954
Taxebundna kostnader	34 876	31 800
Uppvärmning	28 062	26 205
Lokal administration	11 388	11 483
Aktiverad egen tid	-351	-602
Övr driftskostnader inkl kostnad för sålda tjänster	10 296	10 508
SUMMA	142 840	129 950

Not 4 Av- och nedskrivningar per funktion

Funktioner/ Tillgångsslag	Direkta av- o nedskrivn.	Cent adm/ försäljn	Totalt
Avskrivning byggnader	68 767 (65 502)	1 482 (1 482)	70 249 (66 984)
Nedskrivningar netto byggnader	0 (5 000)	0 (0)	0 (5 000)

Avskrivning inventarier	2 155 (1 992)	211 (211)	2 365 (2 203)
SUMMA	70 921 (67 494)	1 693 (1 693)	72 614 (69 187)

Föregående års belopp inom parantes.

Not 5 Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2024	2023
Central administration	19 239	17 986
Försäljningskostnader	4 137	3 961
Info. till befintliga hyresgäster	763	689
SUMMA	24 139	22 637
Ersättning revisionsföretag		
Revisionsuppdrag PWC	225	211
Övriga tjänster PWC	0	23
SUMMA	225	234

Not 6 Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor

	2024		2023	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Adm pers.	25	48%	26	50%
Fastighets- personal	42	7%	43	7%
SUMMA	67	23%	69	23%

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024	2023
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkst. direktören	1 561	1 464
Övriga anställda	30 680	29 020
SUMMA	32 242	30 484
Sociala kostn enligt lag och avtal	10 896	10 033
Pensionskostn (varav för styrelse och verkst. direktör 398 (284))	2 902	2 222
SUMMA	13 798	12 255

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.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Utdelning HBV	2	2
Ränteintäkter från Vbg kommun	991	958
Ränteintäkter från övriga	228	175
SUMMA	1 221	1 135

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	39 990	34 210
Räntekostnader till Vbg kommun	165	213
Borgensavgift till Vbg kommun	4 585	4 573
SUMMA	44 740	38 996

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	176	0
Uppskjuten skatt	6 946	5 466
Skatt på årets resultat	7 122	5 466
Redovisat resultat före skatt	20 801	16 200
Skatt enl aktuell skattesats (20,6%)	4 285	3 337
Skatteeffekt av ej avdr gilla kostn	541	554
Skatteeffekt av ej skattepl intäkter	-527	-352
Skatteeffekt av ränteavdragsbegr	2 823	1 926
Redovisad skattekostnad	7 122	5 466

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ack anskaffn.värden	2 981 013	2 907 281
Nyanskaffningar under året	91 503	134 758
Försäljningar och utrangeringar	-10 859	-61 026
Utgående ack. anskaffn.värden	3 061 657	2 981 013
Ingående ack avskrivn enl plan	-730 273	-721 904
Försäljningar och utrangeringar	10 859	58 031
Årets avskrivningar enl plan	-69 664	-66 400
Utgående ack avskr enl plan	-789 078	-730 273
Ingående ack uppskrivningar	17 098	17 683
Årets avskrivn på uppskrivningar	-585	-585
Utgående ack uppskrivningar	16 514	17 098
Ingående ack nedskrivningar	-12 000	-7 000
Reversering under året	0	0
Nedskrivningar under året	0	-5 000
Utgående ack nedskrivningar	-12 000	-12 000
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	2 277 092	2 255 838

Varav rörelsefastigheter	44 494	46 006
Varav förvaltningsfastigheter	2 232 598	2 209 832

Beräknat marknadsvärde för förvaltningsfastigheter **3 300 820** **3 423 605**

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 111 002 tkr avseende tillgångar som fortfarande är i bruk.

Taxeringsvärden:

Byggnader	1 743 837	1 741 336
Mark	538 005	520 234

SUMMA TAXERINGSVÄRDEN **2 281 842** **2 261 570**

Not 12 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ack anskaffn.värden	23 529	23 080
Nyanskaffningar under året	2 414	544
Försäljningar och utrangeringar	-531	-94
Utgående ack. anskaffn.värden	25 412	23 529
Ingående ack avskrivn enl plan	-15 315	-13 187
Försäljningar och utrangeringar	531	75
Årets avskrivningar enl plan	-2 365	-2 203
Utgående ack avskr enl plan	-17 150	-15 315
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	8 262	8 214

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	3 484	193
Övrigt	48	67
SUMMA	3 531	260

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
HBV	915	1 080
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 556	2 923
SUMMA	4 471	4 003

Not 15 Koncernkonto Vänersborgs kommun

	2024-12-31	2023-12-31
Saldo på koncernkonto	37 683	36 656
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 koncernkonto bland likvida medel.

Not 16 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kr):

Balanserade vinstmedel	198 802 369
Årets resultat	13 678 847

SUMMA 212 481 216

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att balanserade vinstmedel inklusive årets resultat, uppgående till 212 481 216 kr, balanseras i ny räkning.

Not 17 Redovisning av förfallotid på långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	610 000	509 000
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	1 171 000	1 410 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	138 000	0
SUMMA	1 919 000	1 919 000

Not 18 Specifikation av räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Andel av lån
2025	355 000	18,5%
2026	491 000	25,6%
2027	120 000	6,3%
2028-	953 000	49,7%
SUMMA	1 919 000	100,0%

För ytterligare information se avsnittet Marknadsräntor och finansiering.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatteskuld	0	898
Källskatt	659	668
Övriga skulder	255	126
SUMMA	914	1 691

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	3 855	3 607
Upplupna sociala avgifter	2 715	2 452
Upplupna räntekostnader	5 044	9 338
Förskottsbetalda hyresintäkter	20 561	18 203
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 652	8 570
SUMMA	39 828	42 170

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	92 004	92 004
Eventalförpliktelser		
Fastigo	617	606

Kommunal borgen uppgår till 1 834 000 (1 834 000) tkr per 2024-12-31. Borgensavgift betalas med 0,25% (0,25).

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Undertecknad verkställande direktör i AB Vänersborgsbostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2025-05-07. 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 18 juni 2025



Gunnar Johansson
Verkställande direktör

Styrelse och VD

2025062314674



*Stående: Håkan Falck Ordförande, Gunnar Johansson (VD), Christin Slättmyr, Anders Strand
Sittande: Britt-Marie Karlsson, Dan Åberg Vice ordförande*

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Håkan Falck Ordförande

Christin Slättmyr

Anders Strand

Britt-Marie Karlsson

Dan Åberg

Gunnar Johansson (VD)

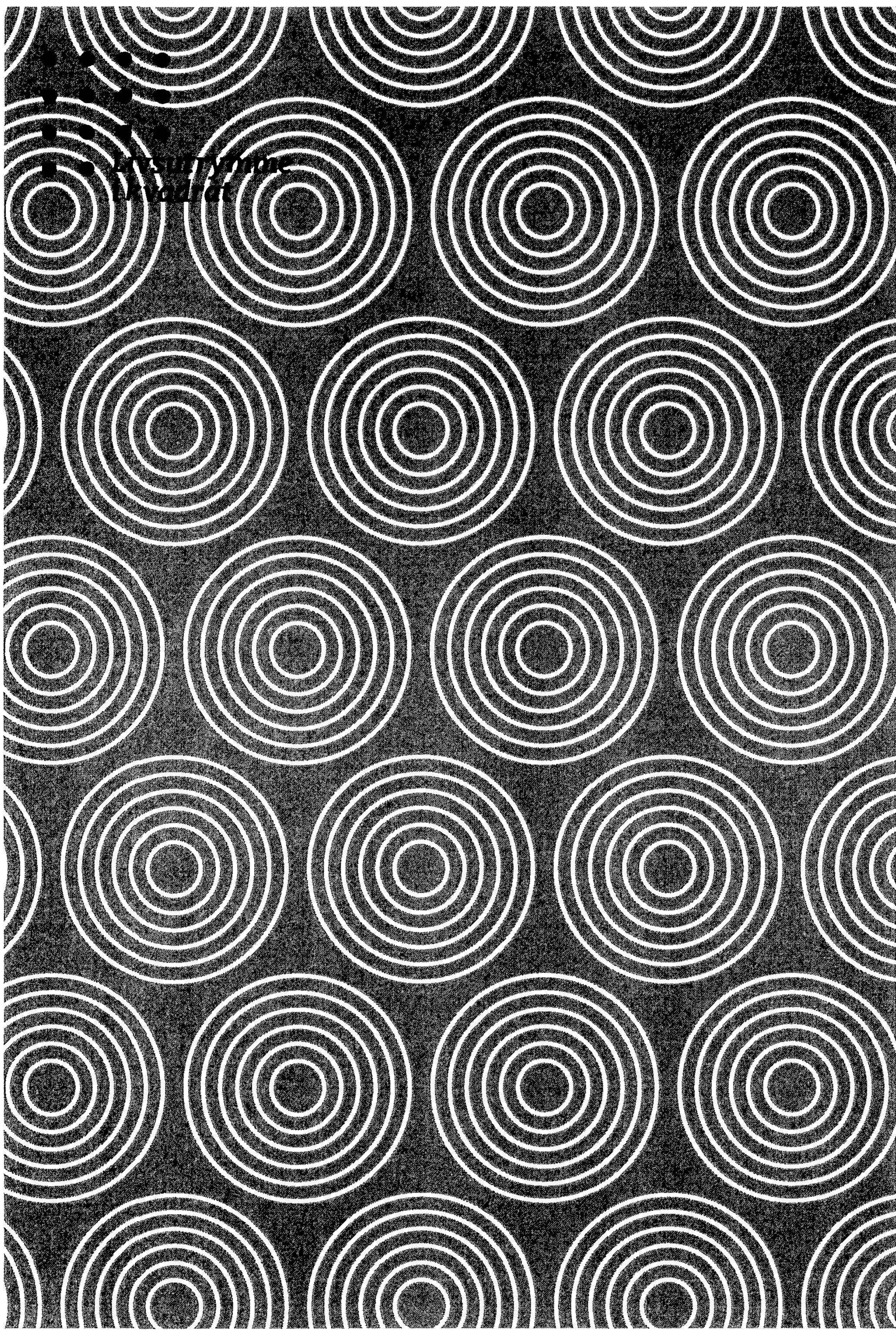
Vår revisionsberättelse avlämnas den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Larsson

*Auktoriserad revisor utsedd
av Vänersborgs kommun*

2025062314675

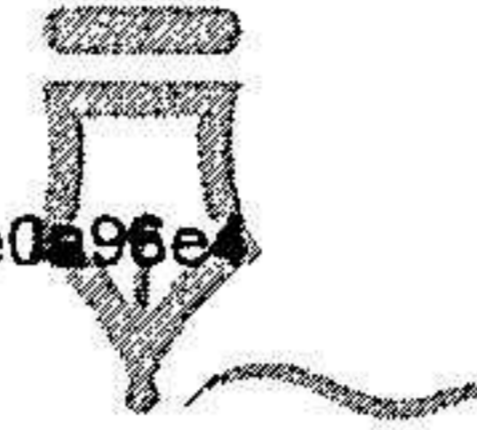


Signature reference: 1ce1d119-22f3-493a-91c6-370fe392f273



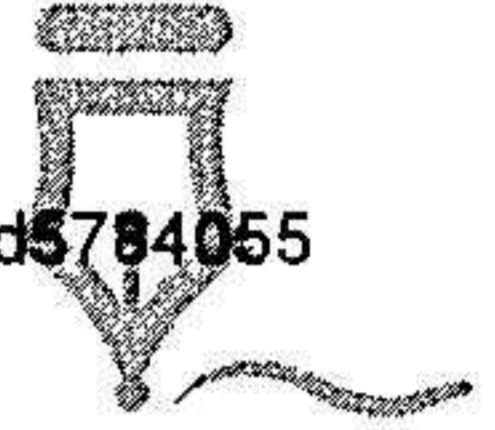
Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Lars Håkan Falck
Date: 2025-03-31 08:56:42
BankID refno: 0195eafc-cf58-72ce-83fb-797d6e0a96e4



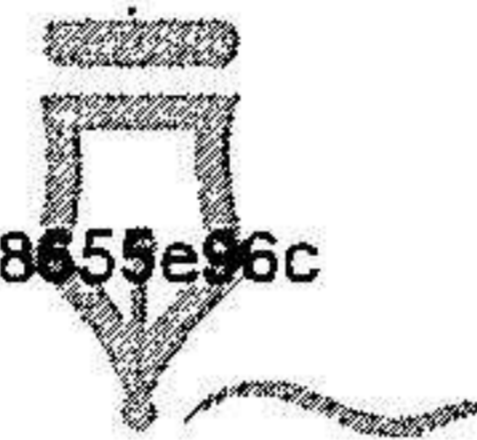
ordförande: Håkan Falck

Signed by: Tore Gunnar Johansson
Date: 2025-03-31 09:06:51
BankID refno: 0195eb06-14e2-7796-a009-1594d5784065



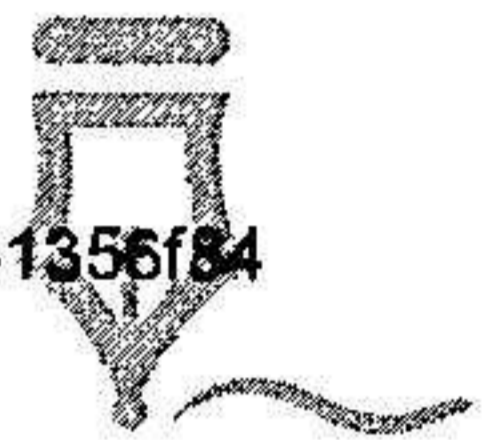
Gunnar Johansson

Signed by: DAN ÅBERG
Date: 2025-03-31 09:45:29
BankID refno: 0195eb29-7702-7960-b401-27ab8655e96c



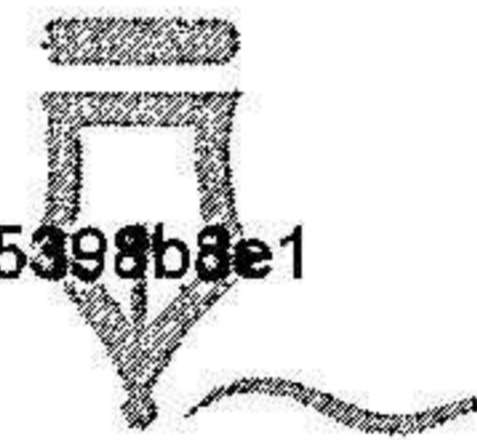
justeringsman: Dan Åberg

Signed by: ELSE CHRISTIN SLÄTTMYR
Date: 2025-03-31 16:29:47
BankID refno: 0195ec9b-8272-7488-b1d4-f0d951356f84



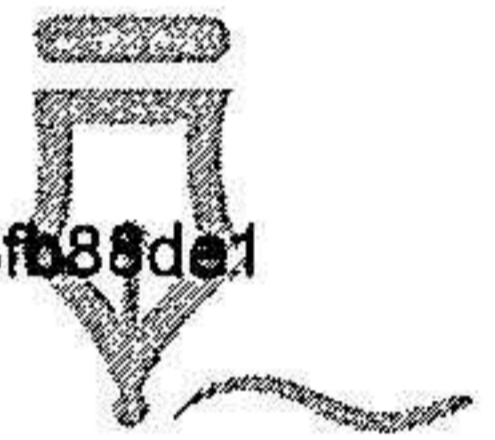
Christin Slättmyr

Signed by: ANDERS STRAND
Date: 2025-03-31 21:17:17
BankID refno: 0195eda2-c26c-7458-b859-81215398b8e1



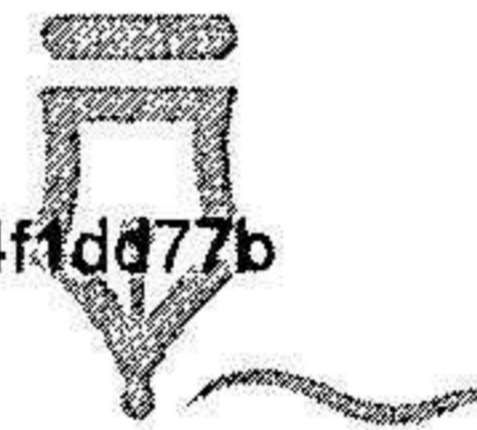
Anders Strand

Signed by: Britt-Marie Margareta Karlsson
Date: 2025-04-02 00:10:17
BankID refno: 0195f367-7a26-7d24-8089-1cb58fb88de1



Britt-Marie Karlsson

Signed by: Sven Daniel Larsson
Date: 2025-04-02 15:42:27
BankID refno: 0195f6bd-16ea-719c-9684-07484f1dd77b



Daniel Larsson