20250522111718

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Varbergs Bostads AB (organisationsnummer 556502-4220) får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024.

Varbergs Bostads AB ägs till 100 procent av Varbergs Stadshus AB (organisationsnummer 556674-7878) som är ett av Varbergs kommun helägt bolag. I sin tur äger Varbergs Bostads AB ett dotterbolag; Parkering i Varbergs Bostad AB (organisationsnummer 559117-6143).

Ägardirektiv i sammandrag

Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i kommunen och att vara kommunens främsta instrument för en social bostadspolitik.

- Verksamheten ska bedrivas utifrån affärsmässiga och långsiktigt ekonomiskt hållbara principer.
  - Bolagets soliditet ska som lägst uppgå till 20 procent.
  - Bolaget skall som snitt under perioden 2018–2030 generera en avkastning på totalt kapital om minst två (2) procent.
- Bolaget ska i sin verksamhet följa utvecklingen inom miljö- och energiområdet och alltid beakta miljöaspekten av bolagets verksamhet.
- Kvaliteten för de boende ska främjas och det bostadssociala ansvaret tydliggöras.
- Ärenden av principiell betydelse eller av större vikt i övrigt ska underställas kommunfullmäktige.

Vision

Varberg ”Västkustens kreativa mittpunkt”.

Affärsidé

Varbergs Bostad ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Varbergs kommun. Detta sker genom att enligt affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer bygga och förvalta bostadsfastigheter.

Fastighetsbestånd

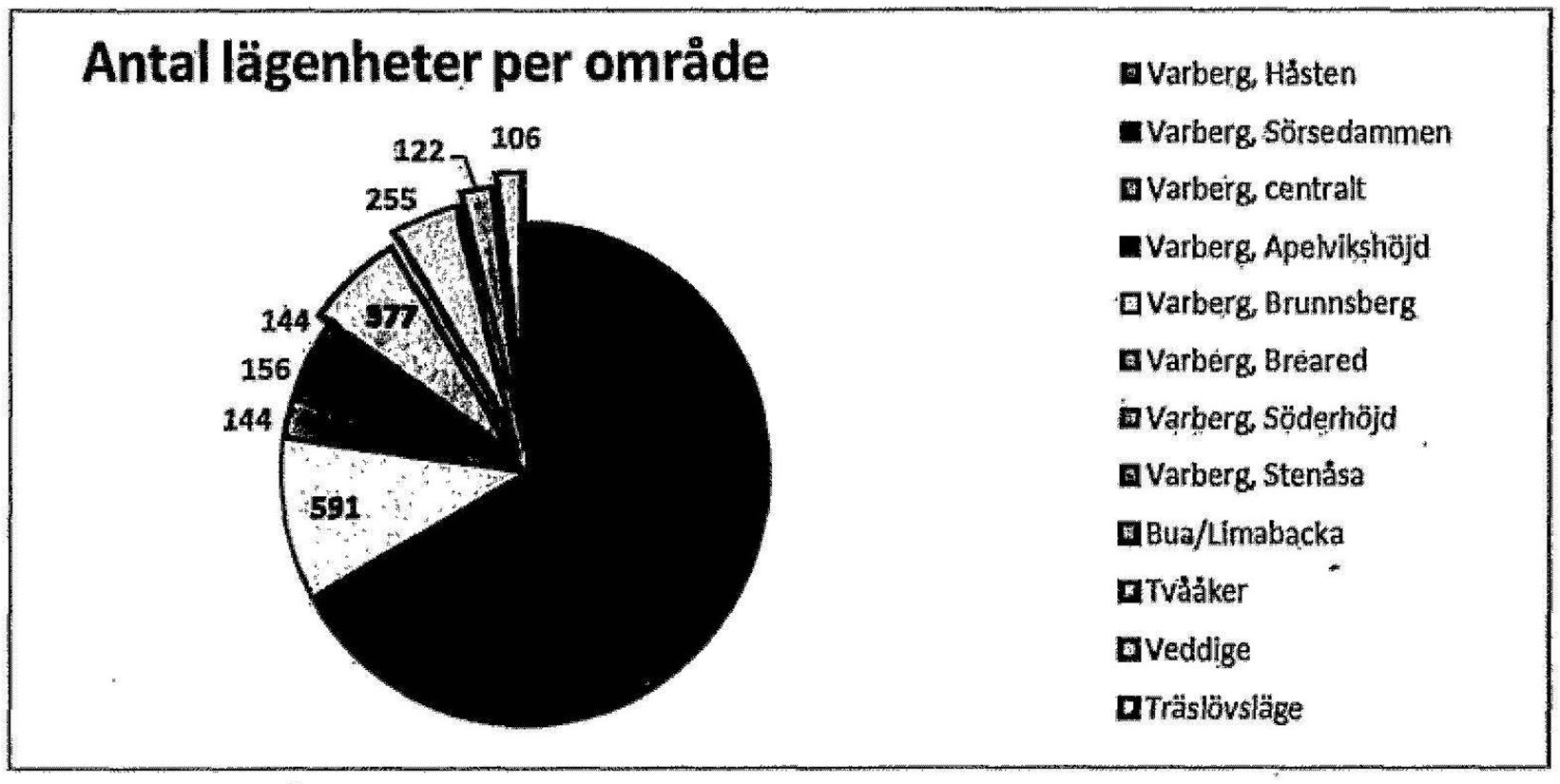
Varbergs Bostad förvaltade vid verksamhetsårets utgång 5 716 lägenheter, 150 lokaler, 1 811 garage/carports samt cirka 3 600 parkeringsplatser.

Jag beskyrker att kopia överensstämmer med originalet.
Calin Löfgren
Calin Löfgren

BOLAGET

20250522 11719

Lägenheterna är fördelade enligt följande:



MARKNAD

Uthyrningsläget

Varberg är en expansiv kommun där befolkningen ökar och därmed även efterfrågan på bostäder. Nettoinflyttningen har de senaste åren legat på cirka 1000 i snitt, men under de sista två åren har befolkningsökningen minskat något i Varberg. Totalt ökade antalet invånare i Varbergs kommun under 2024 med ca 800 (500) personer.

En bidragande faktor till Varbergs positiva befolkningsökning är kommunens geografiska läge mellan Göteborg och Halmstad som ger god möjlighet till arbetspendling. Förbindelserna mellan städerna har utvecklats och bidrar till att arbetsmarknaden i såväl Göteborg som Halmstad ligger inom pendlingsavstånd.

Företagets uthyrningssituation är mycket god och efterfrågan på bostäder har under flera år varit hög. Vid årets slut fanns, utöver den normala omsättningen, inga outhyrda lägenheter.

Utvecklingen av söktidssituationen följs genom marknadssystemet. Såväl medelsöktid som kortaste tid för att erhålla en lägenhet ger viktig information. Det finns stora variationer inom statistiken och medelsöktiden dras emellanåt upp av personer med mycket längre söktid än vad som normalt är nödvändigt för att erhålla den aktuella lägenheten, medan kortast söktid indikerar vad som har krävts vid ett enstaka tillfälle.

Uthyrning av lägenheter

Bolagets samtliga uppsagda lägenheter hyrs ut genom marknadsavdelningen. Det övervägande antalet lägenheter hyrs ut efter registrerad tid i söksystemet. En del av lägenheterna förmedlas efter samråd med Socialförvaltningen inom ramen för bolagets bostadssociala uppdrag.

Under 2024 hyrdes 472 (425) lägenheter ut i befintligt bestånd. Av dessa gällde 24 (39) lägenheter omflyttning bland befintliga hyresgäster, medan 42 (42) var förturer till Varbergs kommun.

20250522111720

Uthyrning av parkeringar, garage och carport

Varbergs Bostad har ett dotterbolag; Parkering i Varbergs Bostad AB. Parkeringsbolaget hyr ut nyanlagda parkeringsplatser och garage som tillförts Varbergs Bostad i samband med planerad nyproduktion och underhåll av befintliga fastigheter. Detta för att kunna tillgodoräkna sig momsavdrag för investeringskostnaderna och på så vis hålla nere investerings- och eventuella underhållskostnader. Parkeringsplatser och garageplatser som hyrs ut av Parkering i Varbergs Bostad AB är momsbelagda. Det här medför inte högre hyra för hyresgästen utan Parkering i Varbergs Bostads AB står för mellanskillnaden. De parkeringsplatser som hyrs ut i parkeringsbolagets regi är de nyanlagda på Magistervägen, Lektorsvägen och Kattegattsvägen, samt parkeringshusen på Nya Brunnsberg, Västra Sörse och Kattegattsvägen. All uthyrning av parkeringsplatser, garageplatser och carports i Varbergs Bostads AB och Parkering i Varbergs Bostads AB görs genom marknadsavdelningen.

Förutsättningar för nybyggnation

En av bolagets viktigaste uppgift är att skapa fler bostäder, med fokus på hyresrätter, i Varberg. Processen från idé till förverkligande vid nyproduktion av bostäder tar lång tid. Orsaken är ett antal faktorer såsom det nationella regelverket och handläggningstider hos enskilda myndigheter.

Under 2024 har det varit en fortsatt nedgång i konjunkturen. Hushållens köpkraft har försämrats i takt med ökad inflation, ökade VA-kostnader samt högre energikostnader. Under året har inte prisuppgången varit lika kraftig som föregående år, men lönerna har inte ökat i samma takt vilket resulterat i en lägre efterfrågan på nya bostäder. Motsvarande gäller också för fastighets- och bostadsbolag – det blir svårare att nyproducera när både byggkostnader och levnadskostnader ökat kraftigt. Investeringsstödet som kunde ansökas om vid nyproduktion av flerbostadshus för att underlätta för byggherren har också tagits bort. Under de här förutsättningarna blir det svårare att få investeringskalkylerna att gå ihop och efterfrågan på nyproduktion minskar då boendekostnaden anses bli för hög.

I Varberg har nyproduktionstakten sänkts och efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter och villor har minskat. När det gäller nyproducerade hyresrätter bidrar den fortsatta höga efterfrågan på hyresrätter i Varberg till att allt blir uthyrt. Däremot är det osäkert om nya projekt för hyresrätter kommer vara efterfrågade om produktionskostnaden leder till för höga hyresnivåer. Varbergs Bostad ser en viss risk med nyproduktionen framöver och kommer att analysera varje projekt enskilt inför investeringsbeslut.

Påbörjad och beslutad nybyggnation

Under 2024 avslutades nyproduktionen av Kattegattsvägen med 80 lägenheter och nya lokaler för Varbergs Bostad. Inflyttning i lägenheterna och lokalerna skedde under våren 2024. Under 2024 har också projekteringen av projektet Södra Sörse, med planer för cirka 220–280 nya lägenheter, fortsatt. Förhoppningen är att kunna påbörja nyproduktionen av Södra Sörse under 2025, men mot bakgrund av rådande marknadsläge finns en osäkerhet när byggstart kan ske.

Totalt finns planer för cirka 1 000 lägenheter med byggstart inom de närmaste åren. Nya planer för tillskapande av ännu fler lägenheter finns på längre sikt. För att läsa mer om Varbergs Bostads nyproduktionsplaner hänvisas till Hållbarhetsredovisningen, avsnitt ”Bostäder för våra framtida hyresgäster”.

20250522111721

BOLAGSSTYRNING

Styrelse och revisorer

Varbergs Bostads styrelse tillsätts av Varbergs kommunfullmäktige och har en politisk sammansättning som motsvarar aktuell representation i kommunfullmäktige. Dessutom finns arbetstagarorganisationerna TCO och LO representerade.

Styrelsen består av ordinarie ledamöter, varav fem politiskt tillsatta och två arbetstagarrepresentanter, samt suppleanter där tre är politiskt tillsatta och två arbetstagarrepresentanter. Sekreterare är bolagets ekonomichef. Styrelsens arbete, samt styrelsens och VD:s arbets- och ansvarsfördelning är reglerade i enlighet med gällande regler för aktiebolag. Denna arbets- och ansvarsfördelning ses över årligen och fastställs av styrelsen. Styrelsearbetet följer en årlig föredragningsplan.

Ordinarie ledamöter:	Stig Berntsson (sd)	ordförande
	Tomas Johansson (s)	vice ordförande
	Arne Kastberg (m)	
	Ralph Jirander (kd)	
	Agnes Hulthén (v)	
	Lars-Erik Ravn	arbetstagarrepresentant, Fastighets
	Henrik Bertilsson	arbetstagarrepresentant, Vision
Suppleanter:	Robert Ljungfalk (l)	
	Lars-Göran Carlén (s)	
	Håkan Cullberg (vp)	
	Vakant	arbetstagarrepresentant, Fastighets
	Michael Thunberg	arbetstagarrepresentant, Vision

Verkställande direktör: Ulf Hofstedt

Varbergs Bostad genomgår två revisioner årligen – en ekonomisk revision som utförs av auktoriserade revisorer utsedda av årsstämman och en lekmannarevision som utförs av personer utsedda av kommunfullmäktige. Den ekonomiska revisionen utförs av Revisionstjänst Falkenberg AB. Lekmannarevisorerna upprättar en granskningsrapport som behandlar bolagets verksamhet och interna kontroll.

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Jonas Einarsson	auktoriserad revisor
	Björn Johansson	lekmannarevisor
	Inger Svensson	lekmannarevisor
Suppleanter:	Rune Carlzon	lekmannarevisor
	Turid Ravlo-Svensson	lekmannarevisor

20250522111722

Organisation och styrning

Varbergs Bostads organisation består av förvaltningsavdelningen som ansvarar för förvaltning av befintliga fastigheter och skötsel av yttre miljöer, fastighetsutvecklingen som ansvarar för nyproduktion och större underhållsprojekt samt en marknadsavdelning som har hand om uthyrning och kundtjänst. Utöver dessa avdelningar finns ekonomi, IT, kommunikation och HR.

Under 2024 genomfördes organisationsförändringar på förvaltnings-, fastighet- samt marknadsavdelningen. I samband med att personal valde att gå vidare i sina karriärer sågs organisationen över och tre tjänster togs bort.

Under året har Varbergs Bostads samtliga avdelningar med personal flyttat från Håstens Torg och Bäckgatan till gemensamma lokaler på Kattegattsvägen. Flytten skedde i mars månad. I övrigt har det inte skett någon förändring i bostadsområdena och fastighetsindelningen mellan våra områden är oförändrad.

Bostadsområdena sköts gemensamt av förvaltningen som är indelad i tre avdelningar; yttre skötsel, fastighetsservice och förvaltningsadministration. Dessa tre avdelningar har en gemensam förvaltningschef som till sin hjälp har tre enhetschefer. Den dagliga kontakten med hyresgästerna sker genom hyresgästservice i form av reparationer, lägenhetsunderhåll och yttre underhåll, liksom lägenhetsbesiktning vid avflyttning.

Uthyrning av lägenheter sker i kundcentret på Kattegattsvägen. I kundcentret sker tecknande av kontrakt med hyresgästerna, nyckelutlämning och personal finns till hands för hyresgäster som behöver personlig service. I anslutning till kundcentret finns även ett sortiment med tillval, där hyresgästerna kan göra individuella och personliga val till sina boenden.

Bolaget är anslutet till FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), Sveriges Allmännytta och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening).

Bolaget är kvalitetscertifierat enligt ISO 9001:2015, miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015, samt arbetsmiljöcertifierat enligt ISO 45001:2018. Omcertifiering gjordes i juni 2024.

Utöver verksamhetsstyrningen inom ISO-standarden har Varbergs Bostad ett kompletterande och övergripande verktyg; balanserad styrning. Den balanserade styrningen ger en positiv effekt och bolaget arbetar kontinuerligt med förbättringar. Fokusområden/perspektiv är ekonomi, nyproduktion och förvaltning, hyresgäst samt medarbetare.

20250722111723

Ekonomi	Nyproduktion och förvaltning
Hyresgäst	Medarbetare

Ekonomi	Utfall 2024	Långsiktigt mål/nyckeltal
Affärsmässig avkastning		
Räntabilitet på totalt kapital	3,6 %	lägst 2,0 %
Superdriftnetto	632 kr/kvm	500 kr/kvm
Ekonomisk uthållighet		
Soliditet	39 %	lägst 20 %

Nyproduktion och förvaltning	Utfall 2024	Långsiktigt mål/nyckeltal
Effektiv förvaltning		
Driftskostnader	544 kr/kvm	510 kr/kvm
Väl underhållna fastigheter		
Fastighetsunderhåll*)	220 kr/kvm	110 kr/kvm
Lägenhetsunderhåll*)	169 kr/kvm	110 kr/kvm
Förädling fastigheter		
Nyproduktion lägenheter	48 Mkr	ca 150 Mkr/år
Miljö		
Uppvärmning	83,6 kWh/kvm	83,3 kWh/kvm
Fastighetsel	11,5 kWh/kvm	11,5 kWh/kvm
Vattenförbrukning	915 liter/kvm	950 liter/kvm
Transporter	Under 2024 har anpassning till miljövänlig fordonsparken fortsatt.	Kommenterar vad som förbättrats under året
Bostadssocialt ansvar		
Förturer	10 %	ca 10 %

Hyresgäst	Utfall 2024	Långsiktigt mål/nyckeltal
Nöjd hyresgäst**)		
Serviceindex	84 %	85 %
Produktindex	80 %	82 %

Medarbetare	Utfall 2024	Långsiktigt mål/nyckeltal
Nöjd medarbetare		
Nöjd medarbetarindex	7,8 (av 10)	8,0 (av 10)
Arbetsmiljö	Ingen sjukskrivning pga arbetsskador	Ingen sjukskrivning på grund av arbetsskador
Kompetensutveckling	Avser dels kompetensutveckling av anställd personal, dels översyn av kompetensprofilen när personal slutar	Kompetens-utveckling

***) Inklusive aktiverat underhåll enligt K3**

****) Mäts vartannat år, mätning gjordes under 2024**

20250522 11724

Lagen om kommunala bostadsaktiebolag

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, som gäller från 1 januari 2011, förtydligar definitionen av bolagen och ställer krav på hur verksamheten bedrivs:

- Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter och främja bostadsförsörjningen i kommunen.
- Bolaget ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav.
- Utdelningsbegränsningen ersätts av en begränsning av värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag.

Lagen innebär också att:

- Hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen ska inte vara normerande för alla hyror. I stället ska kollektivt förhandlade hyror vara normerande oavsett avtalspartner.
- En skyddsregel som ska dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar i de fall hyran tidigare varit för låg i förhållande till bruksvärdet.

HYRESGÄSTER

Kundfokus

Varbergs Bostads organisation är uppbyggd för kunderna och tillmötesgå deras behov. På mina sidor, Varbergs Bostads digitala forum, har kunderna tillgång till all information om sin söktid, bostad och hyresavtal. Här kan man också söka bostad, säga upp sina avtal, göra felanmälan eller skicka meddelande till kundtjänst om man önskar komma i kontakt med personalen. Varbergs Bostad arbetar konstant med utveckling av affärssystem och rutiner för att underlätta kundernas vardag. Vill kunden personligen uträtta sina ärenden hos Varbergs Bostad, tar kundcentret emot besök på Kattegattsvägen som är centralt placerat i förhållande till bolagets största bostadsområden.

Kundenkäter genomförs vartannat år för att säkerställa att bolaget har rätt information om hur hyresgästerna upplever sitt boende. AktivBo genomförde under 2024 en kundenkät bland Varbergs Bostads hyresgäster. Jämfört med 2022 ökade resultatet och Varbergs Bostad ses som en av det bästa hyresvärdarna i Sverige. Serviceindex uppgår till 84 procent och produktindex till 80 procent. Nästa undersökning kommer att ske under 2026.

20250522111725

Hyressättning

Grunden för hyressättningen i Sverige är den så kallade bruksvärdesprincipen. Den innebär att två likvärdiga lägenheter, vad det gäller standard, service och läge, ska ha samma hyresnivå.

Vid en jämförelse av hyresnivåer i Sverige ligger Varbergs Bostads hyror cirka tio procent lägre än rikets genomsnittliga hyra. Görs samma jämförelse i Halland mellan de kommunala bostadsbolagen ligger även här Varbergs Bostads hyra tio procent lägre än snittet (källa: Sveriges Allmännytta). En lägre hyresnivå kan vara befogad om kvalitén på lägenheten eller servicen är sämre än snittet. De undersökningar och jämförelser Varbergs Bostad har gjort med övriga bostadsbolag i Sverige, vilket bekräftas i resultatet från årets kundenkät, visar inte på det här utan snarare att bolaget har en högre kvalité och service än genomsnittet i landet. Hyresnivån borde därför inte vara lägre jämfört med riket i övrigt. En låg hyresnivå bidrar till svagare intäkter och påverkar bolagets ekonomi. Intäkterna ska finansiera både drift- och underhållskostnader på samtliga fastigheter, vilket blir svårt när hyresutvecklingen inte följer prisutvecklingen i övrigt. Varbergs Bostad fokuserar mycket på kostnader och har genom rationaliseringar och effektivare lösningar fått ned driftkostnaderna på fastigheterna. Trots detta är den lägre hyresnivån inte långsiktigt hållbar då den bidrar till ett antal mindre önskvärda effekter:

- Bolaget får svårt att genomföra det upprustningsbehov och rotrenoveringar som finns i det alltmer åldrande beståndet.
- Bolaget får svårt att upprätthålla den befintliga servicen och standarden.
- Bolaget kan få svårt att hyra ut en större volym nybyggda lägenheter, eftersom nyproduktion ger upphov till nästan dubbelt så höga hyror.

Varbergs Bostad och Hyresgästföreningen har i de årliga hyresförhandlingarna nått fram till överenskommelser som ligger nära snittet för riket i procent. Däremot blir de faktiska utfallen i reala termer, när procent omvandlas till kronor, lägre på grund av den lägre hyresnivån hos Varbergs Bostad. Därför förblir den genomsnittliga hyresnivån fortsatt låg i förhållande med övriga riket.

Förhandlingsdelegationen från Varbergs Bostad består av ekonomichef, marknadschef och förvaltningschef. Hyresgästföreningens delegation består av en förhandlingsansvarig tillsammans med tre lokala förhandlare och en regional förhandlare. Förhandlingarna resulterade 2024 i ett beslut från Hyresmarknadskommittén om 5,45 procent i hyreshöjning från och med den första april. För 2025 års hyresförhandling har många överenskommelser hunnit slutas i landet och jämfört med 2024 har färre ärenden hamnat hos Hyresmarknadskommittén. Varbergs Bostad påbörjar sina förhandlingar i januari 2025 i och med överenskommelsen om att höjningen sker per första april.

Bolagets syn på hyresförhandlingarna 2025 är att den ska utgå från den överenskommelse som trätt i kraft mellan Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Överenskommelsen bygger på fem parametrar (kostnadsutveckling för taxebundna kostnader, kostnadsutveckling för verksamheten, ränteläget, KPI och BNP per capita) samt att hänsyn ska tas till de lokala förutsättningar och hyresgästerna. Hänsyn måste också tas till hur bolaget kommer att utvecklas på lång sikt (längre än 10 år) med kommande underhållsbehov och rotrenoveringar

Utöver de årliga hyresförhandlingarna har Varbergs Bostad och Hyresgästföreningen mellanliggande förhandlingar där underhåll och enstaka bruksvärdesprövningar sker. Inför varje större renovering av fastighet eller lägenhet förhandlas om ökat bruksvärde på berörda lägenheter.

20250522 1726

PERSONAL

Varbergs Bostads organisation är uppbyggd för att ge god service till hyresgästerna. Kundkontakter, reparationer, skötsel av utemiljö och löpande underhåll av fastigheterna utförs till största delen av egen personal. Större reparationer och underhåll utförs av externa entreprenörer. Genom att så stor del av kundkontakterna sker i egen regi är medarbetarnas kompetens och servicevilja en viktig faktor för att uppnå ett av bolagets mål som är att ha nöjda kunder. En effektiv organisation med kompetenta medarbetare är också en av förutsättningarna för att uppnå de övergripande ekonomiska målsättningarna.

Vår värdegrund

Bolagets värdegrund är Mod, Ansvar och Delaktighet. Värdegrunden är sedan 2022 en del i medarbetarsamtalen och från 2024 har den även varit en del i lönesamtalen, där den följs upp på individuell nivå.

Vår målbild

Under 2022 togs en målbild fram - ” Service som förenklar, förenar och utvecklar”. Målbilden har ett sikte på tre år framåt i tiden om hur vi vill upplevas av kund respektive anställd.
Arbetet med att ta fram målbilden skedde i projektform med delaktighet av samtlig personal, ledning samt en extern konsult. Målbilden följs liksom värdegrunden upp individuellt i medarbetarsamtalen och har från 2024 precis som värdegrunden även varit en del i lönesamtalen.

Vår Teamguide

Under 2024 flyttade vi till vårt nya gemensamma kontor på Kattegattsvägen. Den Teamguide (Bemötandekod) som togs fram i samverkan med personalen under 2023 har varit till god hjälp för att finna bra strukturer i det vardagliga arbetet på vår nya arbetsplats. Varje dag är full av situationer och sammanhang där vi behöver tänka på hur vi agerar för att spegla företagskulturen och stärka vår laganda i riktning mot målbilden ”Service som förenklar, förenar och utvecklar”. Guiden är till hjälp för personalen i det dagliga arbetet, bland annat när det gäller hur vi förhåller oss och hur vi visar hänsyn till varandra, hur vi har ett professionellt bemötande gentemot hyresgäster och samarbetspartners samt vilken klädkod som gäller i olika situationer.

Nöjda medarbetare

Medarbetarundersökningar görs fyra gånger om året i form av kortare pulsmätningar inom olika fokusområden. Ett område som mäts är nöjd medarbetarindex. Undersökningen år 2024 gav ett index på 7,8 på en 10-gradig skala. Det långsiktiga målet är 8,0.

Kollektivavtal (partsarbete, löner och förmåner)

Genom arbetsgivarorganisationen Fastigo har centrala kollektivavtal tecknats med Fastighetsanställdas förbund, Svenska Byggnadsarbetareförbundet, Vision, Ledarna och AiF (Akademikerförbunden inom Fastigos avtalsområde).

Lokala avtal har tecknats med parterna. MBL, arbetsmiljö- och diskrimineringsfrågor hanteras genom samverkan som sker utifrån ett fastställt samverkansavtal. Med Svenska Byggnadsarbetareförbundet hanteras frågor genom regelrätta MBL-förhandlingar, då de inte

10
VARBERGS BOSTAD

20250522111727

har något centralt samverkansavtal kopplat till Fastigos avtal. De har även en observatörsplats i den centrala samverkansgruppen.

Lönerevisionsförhandlingar sker årligen utifrån de centrala avtalen.

Bolaget ger ut en resultatlön till alla anställda (ej VD) utifrån en beräkningsmodell som grundar sig på 12 olika mål inom områdena Ekonomi, Nyproduktion och Förvaltning, Hyresgäst samt Medarbetare. Resultatlönen är uppdelad i olika nivåer beroende på hur många av målen Varbergs Bostad lyckas uppfylla. Resultatlönen sätts in på individuella pensionskonton. Årets avsättning enligt beräkningsmodellen uppgår till 0,5 Mkr.

Antal anställda

Bolaget hade vid 2024 års utgång 100 (97) tillsvidareanställda varav 52 män och 48 kvinnor. Av dessa var 49 tjänstemän och 51 kollektivanställda. Antalet årsanställda uppgick till 107 personer. Antalet årsanställda påverkas av att företaget har haft ett antal sommararbetande ungdomar samt olika visstidsanställningar under året.

Under 2024 nyanställdes 9 personer medan 6 personer slutade, varav 2 gick i pension. De nyrekryteringar som är gjorda under året har främst handlat om att öka kompetensen inom olika områden, ersättningsrekryteringar samt som ett led i generationsväxlingen.

Generellt är personalomsättningen låg och genomsnittlig anställningstid uppgår till ca 9 år. Medelåldern uppgår till 45 år.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron 2024 ligger på 3,36 procent, vilket är en minskning med 0,92 procentenheter jämfört med föregående år. Några arbetsrelaterade sjukskrivningar har inte förekommit.

Varbergs Bostad arbetar för att minska sjukfrånvaron och förhindra att korta sjukskrivningar utvecklas till långtidssjukskrivningar. Som ett led i det arbetet har bolaget ett program med olika personalförmåner som bland annat innehåller subventionerade träningskort, massagebehandlingar, fri frukt och regelbundna hälsoundersökningar.

Varbergs Bostads personalråd anordnar gemensamma träningspass för personalen, både i egen regi och i samarbete med lokala aktörer.

Kompetensutveckling

Under 2024 genomfördes cirka 281 (392) utbildningsdagar till en kostnad på 1,4 Mkr (1,9 Mkr). Det innebär ett genomsnitt per årsanställd på 2,6 utbildningsdagar. Bland annat har berörd personal fått utbildning i Entreprenadjuridik och Heta arbeten. Utbildning har även genomförts för Byggarbetsmiljösamordnare – BAS P och BAS U (Planering, Projektering och Utförande). Alla chefer har genomgått en Arbetsmiljöutbildning för chefer. Nyanställda har fått en introduktionsutbildning.

Bolaget motverkar diskriminering

Varbergs Bostad ska uppfattas som ett attraktivt och modernt företag och en arbetsplats där alla, oavsett ålder, kön, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck, funktionshinder, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning ska kunna utvecklas och trivas med sitt arbete. Bolaget har riktlinjer för att motverka diskriminering enligt gällande

20250522111728

lagstiftning. I en partssammansatt arbetsgrupp har lönekartläggning enligt diskrimineringslagen genomförts. Några osakliga löneskillnader på grund av könstillhörighet har inte påträffats i det arbetet.

Bolaget arbetar för en bra arbetsmiljö

Under året har vi fortsatt med att ha stort fokus på arbetsmiljöarbetet. Det systematiska arbetsmiljöarbetet är under ständig utveckling. Vi är certifierade enligt arbetsmiljöledningssystemet ISO 45001.

Redogörelse för antalet anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 6.

HÅLLBAR UTVECKLING

Varbergs Bostad arbetar systematiskt med att minska miljöpåverkan. Redan 1999 miljöcertifierades bolaget enligt ISO 14001 som ett av de första bostadsföretagen i Sverige. För att läsa mer om hur bolaget arbetar med hållbarhet till den separata Hållbarhetsredovisningen.

VERKSAMHETEN

Investeringar

Investeringarna uppgick till 135 Mkr (181 Mkr) och avser främst nyproduktionen av Kattegattsvägen. Investeringarna omfattar även aktiverat underhåll som tak- och fasadrenovering på Adjunkten 6 (Sörse dammen), takbyten på Havstruten 15 och Träslövsläge 8:26, ombyggnation på Fastarp 12:3 och tak- och fönsterbyte i Bua, vilka var de största underhållsprojekten under året.

Fastighetsförsäljningar

Under 2024 har inga fastighetsförsäljningar genomförts.

Underhåll

Underhållskostnaderna består av yttre underhåll av fastigheter och utemiljöer, samt lägenhetsunderhåll. Även kostnader för åtgärder som syftar till att spara driftskostnader, till exempel inom energiområdet, samt utvecklingssatsningar inom exempelvis IT, ingår.

Underhållsåtgärder på och i fastigheterna, samt utemiljöerna under 2024 uppgick till 20,1 Mkr (22,9 Mkr) exklusive aktiverat underhåll. Utfallet blev något längre än budget (23,1 Mkr) då några projekt fick skjutas på framtiden.

Kostnadsfört underhåll kan variera mellan åren beroende på vilken omfattningen projekten har. Är projekten mer omfattande och till exempel ersätter ett befintligt tak eller en större del av fastighetens fönster, aktiveras underhållet enligt K3 i balansräkningen. Är det däremot projekt med mindre underhåll som till exempel målning, planteringar eller enstaka fönsterbyten kostnadsförs underhållet i resultaträkningen.

20250522111729

De största underhållsåtgärderna 2024 med hänsyn tagen till aktiverat underhåll är:

Tak- och fasadbyte Adjunkten 6 *)	18,9 Mkr
Tak- och fönsterbyte i Bua *)	7,6 Mkr
Ombyggnation Fastarp 12:3 (Storegården) *)	7,3 Mkr
Takfönsterbyte Skåne 1 och 2 (Hästen) *)	7,2 Mkr

*) Redovisas som aktiverade underhållskostnader.

Lägenhetsunderhållet består av två delar; hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och periodiskt underhåll. I det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet (HLU) har hyresgästen möjlighet att skapa sitt personliga boende, genom att själv bestämma när och hur lägenhetsunderhållet ska utföras. Väljer hyresgästen att inte genomföra en underhållsåtgärd enligt HLU utgår en rabatt. Dessa rabatter uppgick 2024 till 7,3 Mkr (8,2 Mkr). En minskning av HLU rabatten har skett mellan 2023 och 2024 då en stor del vitvaror har bytts ut samt att många lägenheter har fått ett större underhåll.

Under 2019 gjordes en smärre förändring i HLU där vitvaror lyftes ut. Övergången sker succesivt där rabatter på vitvaror först avslutas efter att vitvaran har blivit utbytt hos hyresgästen.

Kostnaderna för lägenhetsunderhåll under 2024 uppgår till 63 Mkr (54 Mkr) och framför allt är det väggar, golv, badrum och kök som blivit renoverade. De ökade kostnaderna mellan 2023 och 2024 beror på att fler lägenheter med stora underhållsbehov renoverades.

Det finns möjlighet att beställa standardhöjande åtgärder i bostaden genom tillval. Intäkterna för tillval uppgick till 1,3 Mkr (1,4 Mkr).

Fastighetsvärdering

Fastighetsmarknaden i Varberg har under flera år utvecklats positivt där priser har ökat och avkastningskraven blivit lägre. År 2022 blev annorlunda, marknaden vände med stigande räntor och avkastningskrav. Det här bidrog bland annat till att fastighetsvärderingen 2022 gav ett nedskrivningsbehov på 30 mkr för Varbergs Bostad. År 2023 var marknadsmässigt likvärdig med år 2022, men med en ökad stabilitet andra halvåret och under 2024 blev fastighetsmarknaden mer positiv i takt med sjunkande räntor.

Fastighetsvärderingen 2024 var en samordnad värdering av samtliga fastigheter där hänsyn togs till aktuella hyror och driftkostnader. Vid värderingen gjordes även fysiska fastighetsvärderingar av 24 fastigheter. Utöver att extern fastighetsvärderare, använder sig bolaget av MSCI (tidigare Datscha), ett webbaserat fastighetsvärderingssystem. Fastigheterna värderas efter **faktiska** hyresintäkter, hänsyn tagen till faktiska driftkostnader och aktuellt marknadsvärde, avkastningskrav.

Vid analys av 2024 års samordnade värdering jämfört med 2023 ökade marknadsvärdet med cirka 450 mkr, varav nyproduktionen Kattegattsvägen (Rektorn 1) står för 293 mkr. Det är framför allt de fastigheter som genomgått mer omfattande underhåll som ökat i värde.

Marknadsvärdet för samtliga fastigheter uppgår till 6 976 Mkr och värderingen visar inga nedskrivningsbehov enligt K3 regelverket.

20250522111730

Finansiering

Efter beslut av Kommunfullmäktige i Varberg samordnas Varbergs Bostads finansiering med Varbergs kommun sedan 1 januari 2010. Detta innebär att all upplåning tillhandahålls av kommunens internbank.

Målsättningen med skuldhanteringen är en aktiv upplåning och skuldförvaltning i syfte att minimera kostnader och risk för kommunkoncernens finansiering samt att säkerställa att tillräckligt med likvida medel alltid finns att tillgå.

Internbankens skuld, tillsammans med Stadshus AB, uppgår per 31 december 2024 till 7 947 Mkr (6 947 Mkr), varav Varbergs Bostads del uppgår till 1 356 Mkr (1 316 Mkr). Bolagets andelstal i koncernbanken vid årsskiftet blir därmed 17 procent (19 procent). Utöver denna låneskuld har bolaget 39 Mkr (39 Mkr) i dedikerade lån, det vill säga lån kopplade till specifika projekt.

Portföljen i koncernbanken har en genomsnittlig räntebindningstid på 2,4 år (2,7 år). Genomsnittsräntan för helåret 2024 var 2,2 procent (1,6 procent). Portföljen består av både krediter och räntederivat för att flexibelt kunna ändra strategi efter rådande marknadsförhållande. Andelen lån i portföljen vars räntebindning löper kortare än ett år är 19 procent (26 procent) medan 35 procent (11 procent) av portföljen är kapitalbundet kortare än ett år. Utöver räntekostnaden betalar bolaget en avgift för borgen och administration på 0,53 procent på lån upptagna 2024 och 0,44 procent på tidigare upptagna lån.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Ekonomiskt utfall 2024

Bolaget har i ägardirektivet krav på att avkastningen på totalt kapital i snitt ska uppgå till två procent mellan åren 2018–2030. Vidare anges i ägardirektivet att soliditeten som lägst får uppgå till 20 procent.

För år 2024 uppgår resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 60 Mkr (51 Mkr) och soliditeten till 40,2 procent (39,3 procent). Resultatet 2024 är 9 mkr högre jämfört med 2023 vilket beror på ett bättre utfall i hyresförhandlingen jämfört med 2023 samt lägre elpriser än budgeterat och projekt som skjutits på framtiden.

Rörelsens intäkter uppgår till 517 Mkr (486 Mkr). De högre intäkterna, jämfört med 2023, förklaras av hyreshöjningen, 17 Mkr, omförhandlade lokalavtal, nya avtal, bruksvärdesprövade lägenheter samt nyproduktion (Kattegattsvägen).

Bolagets operativa resultatmål, det så kallade superdriftnettot som definieras som rörelseresultatet efter återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och underhållskostnader, uppgår 2024 till 264 Mkr (237 Mkr), vilket motsvarar 637 kronor per kvadratmeter (580).

Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer uppgår till 65 Mkr (73,7 Mkr), vilket är en minskning jämfört med 2023. Kostnader för reparationer varierar över åren då det i vissa fall kan bli underhåll eftersom material behöver bytas ut. Orsaken till kostnadsminskning 2024 jämfört med 2023 är att under föregående år utfördes fler projekt på yttre skötsel.

20250522111731

Kostnaderna för lägenhetsunderhåll uppgår till 63 Mkr (54 Mkr). Under 2024 har fler lägenheter genomgått underhåll, både enligt HLU (hyresgäststyrtunderhåll) och mer omfattande jämfört med 2023. Varbergs Bostad använder sig sedan många år av ett underhållssystem, som innebär att hyresgästen har möjlighet att skapa sitt personliga boende, genom att själv bestämma när och hur lägenhetsunderhållet ska utföras (HLU). Till detta är kopplat ett rabattsystem som faller ut när lägenheten inte underhålls inom framförhandlad period. Intäktsminskningen genom rabatter uppgår 2024 till 7,3 Mkr (8,3 Mkr).

Kostnaderna för fastighetsunderhåll uppgår till 20,9 Mkr (24,3 Mkr). Utöver detta har 79 Mkr (76 Mkr) investerats i byggnader. Det ökade underhållsbehovet av fastigheterna bidrar till att aktiverade underhåll ökar och prognostiseras att öka ännu mer de närmaste åren.

Kostnaderna för uppvärmning och el (som omfattar både uppvärmning och hushållsel) uppgår till 48,8 Mkr (44,7Mkr). Ser man till förbrukningarna över tid fortsätter de minska per kvadratmeter genom det fortlöpande effektiviseringsarbetet Varbergs Bostad jobbar med. För 2024 har kostnaderna för fjärrvärme ökat med anledning av höjda priser jämfört med 2023.

Bolagets finansiella netto uppgår till -34,2 Mkr (-25,6 Mkr) skillnaden jämfört med föregående år beror på att räntesäkringar till låga räntenivåer löpt ut. Dessa har behövt säkras om till högre räntenivåer som bidragit till högre kostnader, en ökning på 9 Mkr.

I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning med vederbörliga noter samt kassaflödesanalys.

20250522111732

FLERÅRSÖVERSIKT

Varbergs Bostads ekonomiska utfall med nyckeltal från år 2015 till 2024.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Förvaltat bestånd										
Bostäder antal	5 236	5 279	5 294	5 346	5 326	5 386	5 433	5 633	5 633	5 716
Lokaler antal	162	162	118	118	118	118	111	111	111	150
Garage och carports	1 739	1 741	1 599	1 578	1 541	1 763	1 810	1 810	1 810	1 811
Vägd yta m2	387 686	384 428	388 881	395 156	391 558	400 539	397 503	408 587	408 587	414 389
Resultaträkning i sammandrag (tkr)										
Hyresintäkter	334 520	339 128	345 460	354 850	368 029	383 742	398 405	424 228	454 572	492 942
Övriga förvaltningsintäkter	11 949	10 956	11 377	10 949	10 347	13 654	17 988	22 258	31 328	24 094
Övriga rörelseintäkter	-	14 942	-	529	82	15 142	6 080	-	-	-
Summa Nettomsättning	*346 468*	*365 026*	*356 837*	*366 328*	*378 458*	*412 538*	*422 473*	*446 486*	*485 900*	*517 036*
Driftskostnader	-142 753	-149 503	-150 276	-161 790	-175 545	-169 775	-181 039	-197 604	-215 112	-220 035
Underhållskostnader	-71 984	-76 000	-77 542	-57 299	-58 050	-46 168	-43 435	-56 925	-78 354	-83 822
Fastighetsskatt	-7 437	-8 137	-8 330	-8 750	-9 111	-9 583	-9 997	-10 170	-10 119	-10 523
Avskrivningar	-56 082	-57 262	-59 194	-60 523	-62 926	-70 957	-76 889	-77 829	-82 857	-84 159
Övriga rörelsekostnader	-4 800	-	-	-	-	-	-15 000	-30 000	-	-
Summa Fastighetskostnader	*-283 056*	*-290 902*	*-295 342*	*-288 362*	*-305 632*	*-296 483*	*-326 360*	*-372 528*	*-386 442*	*-398 539*
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-13 884	-14 390	-14 804	-15 875	-16 958	-20 921	-23 349	-23 585	-22 809	-24 448
Rörelseresultat	**49 529**	**59 734**	**46 691**	**62 091**	**55 868**	**95 134**	**72 764**	**50 373**	**76 649**	**94 049**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	261	225	141	173	193	135	183	676	1 769	2 354
Försäljning dotterbolag	-	-	-	79 105	61 464	148	58 864	-	-	-
Statliga bostadssubventioner (räntebidrag)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räntekostnader	-23 988	-22 891	-20 759	-19 498	-21 952	-19 337	-14 824	-17 310	-27 396	-36 580
Summa finansiella intäkter och kostnader	*-23 727*	*-22 666*	*-20 618*	*59 780*	*39 705*	*-19 054*	*44 223*	*-16 634*	*-25 627*	*-34 226*
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	**25 802**	**37 068**	**26 073**	**121 871**	**95 573**	**76 080**	**116 987**	**33 739**	**51 022**	**59 823**
Bokslutsdispositioner	-27 032	-12 724	-1 000	-45 944	-5 832	-58 174	-68 339	-37 274	-26 909	-38 184
Skatt på årets resultat	-146	-5 990	-6 773	525	-5 548	-3 378	779	672	-5 022	-4 474
Årets resultat	**-1 376**	**18 354**	**18 300**	**76 452**	**84 193**	**14 528**	**49 427**	**-2 863**	**19 091**	**17 165**
Balansräkning i sammandrag (tkr)										
Anläggningstillgångar	1 286 286	1 334 970	1 372 761	1 639 437	1 845 097	2 106 446	2 325 362	2 439 067	2 535 972	2 571 027
Kortfristiga fordringar	15 148	12 331	19 434	88 101	64 190	67 283	18 821	124 517	75 325	134 764
Likvida medel och placeringar	50 989	36 917	25 870	138	76	59	71	92	14	0
Summa tillgångar	**1 352 423**	**1 384 218**	**1 418 065**	**1 727 676**	**1 909 363**	**2 173 788**	**2 344 254**	**2 563 676**	**2 611 311**	**2 705 791**
Eget kapital (fritt och bundet)	548 804	576 802	595 102	707 275	794 726	855 921	953 411	980 547	1 020 620	1 067 788
Obeskattade reserver	651	883	1 962	1 947	3 442	2 710	1 556	735	781	781
Uppskjuten skatt	5 333	10 905	17 648	17 026	22 407	25 646	27 957	33 465	38 574	43 066
Långfristiga skulder	713 209	716 102	714 770	871 364	967 847	1 179 794	1 244 084	1 429 225	1 434 735	1 482 569
Kortfristiga skulder	84 426	79 526	88 583	130 064	120 941	109 717	117 246	119 704	116 601	111 587
Summa eget kapital och skuldor	**1 352 423**	**1 384 218**	**1 418 065**	**1 727 676**	**1 909 363**	**2 173 788**	**2 344 254**	**2 563 676**	**2 611 311**	**2 705 791**
Nyckeltal										
Likviditet	*,78,3%*	*61,9%*	*51,1%*	*67,8%*	*53,1%*	*61,4%*	*16,1%*	*104,1%*	*64,6%*	*120,8%*
Soliditet	41,0%	42,2%	42,6%	45,1%	43,8%	42,0%	42,3%	40,0%	39,5%	40,2%
Superdriftnetto kr/m2 vägd yta	471	464	473	457	457	500	504	524	580	632
Räntabilitet på eget kapital med avdrag för skatt	4,8%	5,5%	3,3%	18,8%	12,0%	8,8%	13,0%	3,6%	4,6%	5,3%
Räntabilitet på totalt kapital	*3,7%*	*4,4%*	*3,3%*	*4,0%*	*3,1%*	*3,9%*	*3,0%*	*2,1%*	*3,0%*	*3,6%*
Genomsnittlig kostnadsränta	3,5%	3,2%	2,8%	2,2%	1,9%	1,5%	0,8%	0,9%	1,6%	2,2%
Bokfört värde fastigheter kr/m2 vägd yta	3 195	3 377	3 377	3 515	3 606	4 551	4 969	5 429	5 514	5 925
Långfristiga skulder kr/m2 vägd yta	1 840	1 863	1 838	2 205	2 472	2 946	3 130	3 498	3 511	3 578
Hyresbortfall (tkr)	1 720	1 756	1 469	1 070	1 056	2 030	2 881	3 667	3 740	3 460
Övrigt										
Anställda, antal per 31/12	89	88	84	83	90	93	89	96	97	100
Investeringar (tkr)	54 753	115 899	99 421	336 100	296 500	338 892	328 133	269 497	180 953	134 608

20250522111733

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Hyresintäkter för bostäder är bolagets helt dominerande intäktspost. Hyresnivåerna bestäms varje år efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Varbergs Bostad har haft fullt uthyrt sedan år 2001. Trycket på bostadsmarknaden i Varberg är stort och risken för vakanser på boende där uppvärmning ingår, anses som låg på kort och medellång sikt. Däremot kan det finns en risk för vakanser dels bland lägenheter med direktverkande el som uppvärmningskälla (cirka 600 lägenheter) med anledning av förändringen av energipriserna, dels bland nyproduktionen där hyrorna är på en högre nivå än befintligt bestånd.

Varbergs Bostad har relativt omfattande nybyggnadsplaner, främst i centrala Varberg men också på serviceorterna. Eftersom konjunkturläget har försämrats kan det finns en risk för att dessa skjuts på framtiden. Varje projekt får analyseras noggrant före beslut om investering tas.

Hyresintäkterna ligger även till grund för marknadsvärderingen av fastigheterna. En hög vakansgrad skulle minska fastigheternas värde likväl som att högre hyresintäkter skulle öka marknadsvärdet.

Driftskostnaderna består främst av fastighetsskötsel, reparationer, energi, vatten och avfallshantering. Genom ett framgångsrikt rationaliserings- och effektiviseringsarbete har förbrukningen av energi och vatten minskat, men kostnaderna ökar med anledning av inflation med stigande priser och ökade Va-taxor. Varbergs Bostad har fortsatt fokus på att bli mer effektiva och energisnåla. Det balanserade styrkortet är en god hjälp för att utläsa att rätt beslut fattas.

Underhållet består av underhåll på fastigheter, utemiljö och lägenheter. Framför allt fastighetsunderhållet kan variera kraftigt över tiden. I takt med att bolagets bestånd blir äldre kommer behovet av fastighetsunderhåll att öka.

Från och med 1 januari 2010 är Varbergs Bostads finansiering samordnad med ägarens, Varbergs kommun. Räntekostnadernas utveckling är beroende av marknadsräntornas utveckling under kommande år.

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt under nästa år (Mkr)
Hyresförändring bostäder:	+/- 1 procent	+/- 4,6
Vakansgrad bostäder:	+/-1 procentenhet	+/- 4,6
Driftskostnader (externa):	+/- 1 procent	+/- 1,4
Underhållskostnader (externa):	+/- 1 procent	+/- 0,8
Lönekostnader, egen personal:	+/- 1 procent	+/- 0,9
Räntenivå:	+/- 1 procentenhet	+/- 13,6

VARBERGS BOSTAD

20250522111734

UTSIKTER FÖR 2025

Trycket på bostadsmarknaden är fortsatt stort med långa söktider till de flesta av bolagets objekt. Varberg ligger, med bra kommunikationer, inom Göteborgs och Halmstads arbetsmarknadsregioner. Kommunen är samtidigt en attraktiv plats att bo på bland annat tack vare genom sitt havsnära läge. Bedömningen är att bolaget kommer att ha ytterst få vakanser under 2025.

Resultatet för 2025 påverkas av om bolaget i hyresförhandlingarna kan få kompensation för den allmänna kostnadsutvecklingen och omfattningen av fastighetsunderhållet. Även för 2025 spås kostnaderna bli högre jämfört med 2024 med tanke på aviserade prisökningar på både energi och VA.

Vidare är resultatet ett enskilt år starkt väderberoende. Kostnaderna för uppvärmning, snöröjning och halkbekämpning kan variera med upp till 15 Mkr mellan enskilda år.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	10 000	461 763	548 856
Årets vinst			17 166
Aktieägartillskott			30 003
Belopp vid årets utgång	10 000	461 763	596 025

Aktieägarna har lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 290 112 tkr (260 109 tkr)

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	**548 856 469 kr**
Aktieägartillskott	+ 30 303 000 kr
Årets resultat	+ 17 165 381 kr
	596 024 850 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

I ny räkning balanseras	596 024 850 kr

Styrelsens uppfattning är att värdeöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln). Det lämnade koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Någon värdeöverföring har således inte skett bortsett från skälig avkastning på tillskjutet kapital med 315 tkr. Det lämnade koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, § 3.

20250522111735

Resultaträkning

Belopp tkr	Noter	2024	2023
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2	492 942	454 572
Övriga förvaltningsintäkter	3	24 094	31 328
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa nettoomsättning		**517 036**	**485 900**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4, 6	-220 035	-215 112
Underhållskostnader	5	-83 822	-78 354
Fastighetsskatt		-10 523	-10 119
Avskrivningar	8	-84 159	-82 857
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa fastighetskostnader		**-398 539**	**-386 442**
Bruttoresultat		**118 497**	**99 458**
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar	8	-787	-834
Övriga kostnader	6, 7	-23 661	-21 975
Rörelseresultat		**94 049**	**76 649**
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 352	1 767
Övriga finansiella intäkter		2	2
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	9	-36 580	-27 396
Summa finansiella intäkter och kostnader		**-34 226**	**-25 627**
Resultat efter finansiella poster		**59 823**	**51 022**
Bokslutsdispositioner	10	-38 184	-26 909
Skatt	11	-4 474	-5 022
Årets resultat		**17 165**	**19 091**

20250522111736

Balansräkning

Tillgångar belopp tkr	**Noter**	**2024**	**2023**
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immatriella anläggningstillgångar	12	320	868
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 14	2 455 468	2 252 757
Förbättringsutgifter på annans fastighet	15	0	1 697
Inventarier	16	10 226	2 496
Pågående ny- och ombyggnader	13	79 867	253 368
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	17	500	500
Andelar i BRF		8 889	8 889
Andelar i intresseföretag	18	0	0
Andra andelar och aktier	19	1 472	1 472
Uppskjuten skattefordran	20	12 835	12 835
Andra långfristiga fordringar		1 451	1 089
		2 571 027	2 535 972
Omsättningstillgångar			
Varulager		1 940	2 254
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		4 256	3 264
Fordringar hos koncernföretag		0	11
Fordringar hos Varbergs kommun	21	118 925	57 432
Skattefordran		4 529	5 106
Övriga fordringar		14	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 099	7 250
Kassa och bank		0	14
		134 764	75 339
Summa tillgångar		**2 705 791**	**2 611 311**

(20)
VARBERGS BOSTAD

20250522111737

Eget kapital och skulder belopp tkr	**Noter**	**2024**	**2023**
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 100.000 aktier á nom 100:-	22	10 000	10 000
Reservfond		461 763	461 763
		471 763	471 763
Fritt eget kapital	23		
Balanserat resultat		578 859	529 766
Årets vinst		17 165	19 091
		596 025	548 857
Summa totalt kapital		**1 067 788**	**1 020 620**
Obeskattade reserver	24	781	781
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	25	43 066	38 574
Långfristiga skulder			
Skulder till Varbergs Kommun	26	1 394 179	1 354 179
Skulder till moderbolag		72 889	65 056
Övriga långfristiga skulder	27	15 501	15 514
		1 482 569	1 434 749
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 287	33 661
Skulder till koncernföretag		13 007	9 296
Skulder till Varbergs Kommun	28	18 495	14 438
Övriga kortfristiga skulder		7 542	9 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	45 256	49 873
		111 587	116 587
Summa eget kapital och skulder		**2 705 791**	**2 611 311**

20250522111738

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		59 823	51 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	87 152	83 485
		146 975	**134 507**
Återbetald/Betald skatt			-196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**146 975**	**134 311**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		314	-983
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-59 440	50 646
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-5 000	-2 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**82 849**	**181 204**
Investeringsverksamhet			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-122 515	-180 953
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	412
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	-148
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-122 515**	**-180 689**
Finansieringsverksamhet			
Nyupplåning/ Amortering av låneskulder		40 000	0
Utbetald utdelning		-348	-246
Återbetalda insatser		0	-347
Kassaflöde i finansieringsverksamheten		**39 652**	**-593**
Årets kassaflöde		**-14**	**-78**
Likvida medel vid årets början		14	92
Likvida medel vid årets slut		**0**	**14**

20250522111739

Not 1 Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

För att ge en mer rättvisande bild har koncernvalutakonto omklassificerats från kassa och bank till fordran/skuld Varbergs kommun. Nyckeltalen i flerårsjämförelsen har räknats om.

Resultaträkningen är funktionsindelad med anpassning till praxis i fastighetsbranschen.

Koncernredovisning

Koncernredovisning för Varbergs Stadshuskoncernen upprättas av Varbergs Stadshus AB (organisationsnummer 556674-7878)

Intäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.
Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.
På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.
När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.
Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

20250522111740

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	80 - 100 år
Fasader, yttertak, fönster	40 - 50 år
Hissar, ledningssystem	20 - 30 år
Övrigt	15 - 50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Inga låneutgifter aktiveras.

Varbergs Bostad genomförde år 2024 en samordnad desktopvärdering av samtliga fastigheter med hjälp värderingsverktyget MSCI Property Intel (tidigare Datscha). Utöver den här värderingen bistod CBRE med värderingar av 24 fastigheter. Värderingarna är gjord med driftkostnader som har värderats individuellt för varje fastighet samt att hyresintäkterna har värderats individuellt för varje fastighet.

Det totala marknadsvärdet uppgår till 6 976 Mkr.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar
När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument
Kundfordringar och övriga fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Posten består av aktier och andelar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

20250522111741

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Varulager
Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Obeskattade reserver
Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner
Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, även kortfristiga finansiella placeringar.

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter		
Bostäder	460 394	427 283
Lokaler	26 372	22 895
Förskolor	5 004	4 721
Garage och p-platser	10 474	10 098
	502 244	**464 997**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 282	-1 729
Lokaler	-1 484	-1 401
Garage och p-platser	-694	-610
	-3 460	**-3 740**
Tillkommer/avgår		
Underhållsrabatter	-6 660	-6 755
Lämnade rabatter	-836	-1 527
Tidsbegränsade intäkter pga tilläggsbeställningar	1 654	1 597
	-5 842	**-6 685**
Summa hyresintäkter	**492 942**	**454 572**

Enligt redovisningsreglerna (K3) skulle hyresavtalen kunna uppfattas som sk operationella leasingavtal och särskild specifikation lämnas härför.

När det gäller hyresavtal för bostäder är uppsägningstiden för merparten av dessa tre månader. För vissa speciella boenden som kooperativa hyresrätter, elevbostäder och blockförhyrda äldreboenden är uppsägningstiderna längre.

För lokaler är löptiden på hyresavtalen normalt tre år.

När det gäller förskolorna löper avtalen på varierande längd.

För garage och p-platser är uppsägningstiden från hyresgästens sida tre månader.

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2024	2023
Vidaredebiterat vatten och el	9 782	8 665
Ersättningar och intäkter från hyresgäster	751	542
Rörelsens sidointäkter	13 561	22 121
Summa övriga förvaltningsintäkter	**24 094**	**31 328**

(26)
VARBERGS BOSTAD

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	14 293	14 779
Fastighetsskötsel och städning	54 648	58 966
Lönebidrag skötsel	-379	-377
Vatten	25 429	22 594
Fastighetsel	14 157	13 394
Sophantering	13 436	14 535
Uppvärmning	34 765	31 355
Övriga driftskostnader	7 463	5 917
Lokal administration	50 374	48 968
Hyresgästernas medel	1 328	1 068
Försäkringskostnader (inkl självrisker)	2 921	2 847
Kund -och hyresförluster	1 146	690
Återvunna kund- och hyresförluster	-46	-124
Resultatlön	500	500
Summa driftskostnader	**220 035**	**215 112**

Not 5 Underhållskostnader

	2024	2023
Lägenhetsunderhåll	62 953	54 091
Fastighetsunderhåll	20 869	24 263
Summa underhållskostnader	**83 822**	**78 354**

Not 6 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sjukfrånvaro

Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	2024	2023
- Kvinnor	50	51
- Män	57	55
Totalt	**107**	**106**

Löner och ersättning uppgår till:		
- Styrelse och verkställande direktören	2 072	2 040
- Övriga anställda	46 830	44 761
Totala löner och ersättningar	**48 902**	**46 801**

Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 685	18 374
Avsättning för framtida pensionskostnader, varav för verkställande direktören 1364 (1450).	14 134	12 376
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	**81 721**	**77 551**

Anställningsvillkor för VD
Anställningen upphör utan uppsägning den sista dagen i månaden före den månad då Verkställande direktören fyller 65 år. Därefter kan ny förhandling inledas för perioden 65-67 år.
Verkställande direktören har en avtalad uppsägningstid på sex månader samt rätt till 24 månaders avgångsvederlag.
Vid uppsägning från Verkställande direktörens sida har avtalats om fyra månaders uppsägningstid.

20250522114

Not 7 Centrala administrations- och försäljningkostnader

Centrala administrationskostnader är kostnader för övergripande funktioner och arbetsuppgifter i företaget och som försäljningskostnader redovisas kostnader för åtgärder som riktar sig till andra än befintliga hyresgäster.
Med lokal administration, vilken redovisas i not 4, avses administrativa kostnader som belöper på arbetet inom drift och underhåll, inklusive service till hyresgästerna.

Revision ingår i centrala administrativa kostnader med:	**2024**	**2023**
Revisionstjänst i Falkenberg AB		
Revisionsuppdraget	243	175
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andra uppdrag	0	0
Summa	**243**	**175**
Övriga revisorer		
Revisionsuppdraget	0	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
Andra uppdrag	0	0
Summa	**0**	**0**
Total ersättning revisrorer	**243**	**175**

Not 8 Avskrivningar

	2024	**2023**
Immateriella kostnader		
- Inventarier	548	548
Fastighetskostnader		
- Inventarier	1 410	1 217
- Byggnader	81 562	79 154
- Förbättringsutgift på annans fastighet	639	1 938
Centrala administrations- och försäljningskostnader	787	834
Summa avskrivningar	**84 946**	**83 691**

(28)
VARBERGS BOSTAD

20250522 745

Not 9 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	-36 580	-27 396
Övriga finansiella kostnader		0
Summa övriga räntekostnader och liknande poster	**-36 580**	**-27 396**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	-38 184	-26 863
Överavskrivningar	0	-46
Summa bokslutsdispositioner	**-38 184**	**-26 909**

Not 11 Skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat	18	25
Skatt pga ändrad taxering	0	61
Skatt på lämnat koncernbidrag	0	0
Uppskjuten skatt	-4 492	-5 108
Summa skatt	**-4 474**	**-5 022**
Redovisat resultat före skatt	21 639	24 113
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	-4 458	-4 967
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-53	-164
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	19	36
Skatteeffekt investeringar i inventarier		12
Skattereduktion för förnybar el	18	
Skatt pga. Ändrad taxering		61
Redovisad skattekostnad	**-4 474**	**-5 022**

Not 12 Immatriella anläggningstillgångar

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 739	2 739
Nyanskaffningar under året	0	0
Försäljning/utrangering under året	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 739**	**2 739**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 871	-1 324
Försäljning/utrangering under året	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-548	-547
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2 419**	**-1 871**
Utgående planenligt restvärde	**320**	**868**

VARBERGS BOSTAD

20250522111746

Not 13 Byggnader, Mark och Pågående nyanläggningar

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	3 643 399	3 533 259
Mark	258 184	258 184
Markanläggningar	76 708	75 296
Pågående ny- och ombyggnader	253 368	188 190
	4 231 659	**4 054 929**
Nyanskaffningar under året		
Byggnader	277 316	113 601
Mark	0	0
Markanläggningar	23 766	1 412
Pågående ny- och ombyggnad	64 900	132 332
	365 982	**247 345**
Omklassificeringar	-238 402	-67 154
Försäljning/utrangeringar under året	-5 773	-3 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	3 914 942	3 643 399
Mark	258 184	258 184
Markanläggningar	100 474	76 708
Pågående nyanläggning	79 867	253 368
	4 353 467	**4 231 659**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 190 519	-1 113 627
Årets avskrivningar enligt plan	-82 349	-79 988
Årets återföring av avskrivning på försåld/utrangerad/riven byggnad	3 291	3 096
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 269 576**	**-1 190 519**
Ingående ackumulerade nedskrivningar		
Byggnader	-366 395	-366 395
Mark	-168 619	-168 619
Nedskrivning till bedömt marknadsvärde Rektorn 1 (Kattegattsvägen)	-15 000	0
Årets återföring av nedskrivning på försåld/utrangerad/riven byggnad	1 459	0
Årets återföring av nedskrivning på försåld fastighet (mark)	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-548 555**	**-535 014**
Utgående planenligt restvärde	**2 535 335**	**2 506 126**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp.

Not 14 Taxeringsvärden

	2024	2023
Byggnader	4 220 634	4 196 002
Mark	1 784 147	1 772 315
Summa taxeringsvärden	**6 004 781**	**5 968 317**

Not 15 Förbättringsutgift på annans fastighet

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 558	9 558
Nyanskaffningar under året	0	0
Försäljning/utrangering under året	-9 558	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**9 558**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 861	-5 923
Försäljning/utrangering under året	8 500	0
Årets avskrivningar enligt plan	-639	-1 938
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**0**	**-7 861**
Utgående planenligt restvärde	**0**	**1 697**

Not 16 Inventarier

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 239	24 207
Nyanskaffningar under året	9 265	762
Försäljning/utrangering under året	-4 189	-2 730
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27 315**	**22 239**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 743	-21 115
Försäljning/utrangering under året	4 064	2 589
Årets avskrivningar enligt plan	-1 410	-1 217
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-17 089**	**-19 743**
Utgående planenligt restvärde	**10 226**	**2 496**

Not 17 Andelar i dotterbolag

Namn	Org nr	Säte	Resultat	Kapital-andel%	Bokfört värde
Parkering i Varbergs Bostad AB	559117-6143	Varberg	80	100%	500

Not 18 Andelar i intresseföretag

Namn	Org nr	Säte	Resultat	Bokfört värde
Kurorten 1 i Varberg Kommanditbolag	916822-5754	Varberg	0	0

Kurorten 1 i Varberg KB är ägare till fastigheten Skepparen 19, Varberg. I fastigheten bedrivs badhus- och friskvårdsverksamhet samt allmän fastighetsförvaltning.
Samtliga andelar i kommanditbolaget ägs av Varbergs Fastighets AB och Varbergs Bostads AB, där Varbergs Fastighets AB är komplementär och Varbergs Bostads AB är kommanditdelägare.

Not 19 Andra andelar och aktier

Företag	Antal	Nominellt belopp	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV	4	40	40
Varberg Vind ekonomisk förening	254	1 432	1 432
Andelsföreningen Skånehem	2	0	0
Summa långfristiga värdepappersinnehav		**1 472**	**1 472**

Not 20 Uppskjuten skattefordran

	2024	2023
Skattefordran pga nedskrivning av Mariedal 6 (Sörseäng)	2 040	2 040
Skattefordran pga nedskrivning av Småland 11 (Håstens Terasser)	988	988
Skattefordran pga nedskrivning av Rektorn 1 (Kattegattsvägen)	3 090	3 090
Skattefordran pga nedskrivning av Lektorn 9 (P-hus Västra Sörse)	4 120	4 120
Skattefordran pga nedskrivning av Åkaren 13	2 060	2 060
Skattefordran pga nedskrivning av byggnader i samband med övergång till K3	537	537
Summa uppskjuten skattefordran	**12 835**	**12 835**

Not 21 Kortfristig fordran Varbergs kommun

Bolaget är anslutet till koncernvalutakonto som innehas av Varbergs kommun.
Av fordringar hos Varbergs kommun avser 118 772 (57 091) bolagets del i detta konto.

Not 22 Antal aktier

	2024	2023
100.000 aktier (á nom 100:-)	10 000	10 000

Not 23 Vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	2024
Balanserade vinstmedel	578 859
Årets resultat	17 165
Totalt	**596 025**

Vinstdisposition
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

I ny räkning överföres	**596 025**

Not 24 Obeskattade reserver

	2024	2023
Ackumulerade överavskrivningar på inventarier	781	781
Summa obeskattade reserver	**781**	**781**

Not 25 Uppskjuten skatteskuld

	2024	2023
Temporär skillnad melllan redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	43 066	38 574
Summa uppskjuten skatteskuld	**43 066**	**38 574**

20250522 11749

Not 26 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Bolaget ingår från 2011-01-01 i Varbergs kommuns finansförvaltning. Under 2010 övertogs Varbergs Bostads lån av kommunens internbank och ersattes av reverslån mot kommunen.

Tids-intervall	Genomsnittlig räntesats	Borgens- och administrationsavgift	Räntebundet belopp	Kapitalbundet belopp
0 -1 år			255 592	472 769
1- 2 år			400 000	352 051
2 -3 år			225 000	215 175
3 -4 år			250 000	278 852
4- 5 år			175 000	36 745
5 -10 år			50 000	
Summa reverslån	**2,2%**	0,53%	**1 355 592**	**1 355 592**
Blocket	2,5%	0,44%	38 586	
Summa lån			**1 394 178**	**1 355 592**

Not 27 Övriga långfristiga skulder

	2024	2023
Lån från hyresgäster för kontant betalda tillval	1	14
Upplåtelseinsats hyresrättsföreningen Platsarna	15 500	15 500
Summa övriga långfristiga skulder	**15 501**	**15 514**

Not 28 Kortfristig skuld Varbergs kommun

Bolaget är anslutet till koncernvalutakonto som innehas av Varbergs kommun.
Av skulder hos Varbergs kommun avser 0 (0) bolagets del i detta konto.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna löner, arbetsgivaravgifter mm	9 878	7 871
Förskottsbetalda hyror	27 610	30 361
Övriga interimsskulder	7 769	11 641
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**45 256**	**49 873**

Not 30 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Borgensförbindelser	744	904
Garantisumma Fastigo	978	874
Anställningsavtal VD se not 6		

20250522111550

Not 31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024	2023
Avskrivningar	84 946	83 691
Avyttringar och utrangeringar	2 206	-206
Summa justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**87 152**	**83 485**

Varberg 2025-03-05

Stig Berntsson
Ordförande

Tomas Johansson
Vice ordförande

Arne Kastberg

Agnes Hultén

Ralph Jirander

Lars-Erik Ravn
Arbetstagarrepresentant

Henrik Bertilsson
Arbetstagarrepresentant

Ulf Hofsjedt
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-06

Revisionstjänst Falkenberg AB

Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

20250522111751

REVISIONS TJÄNST
FALKENBERG EST. 1989

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varbergs Bostadsaktiebolag
Org.nr 556502-4220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Varbergs Bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varbergs Bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 2024-12-31 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.

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 Varbergs Bostadsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen 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

20250522111752

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Varbergs Bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

20250522211753

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 Varbergs Bostadsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

REVISIONS
TJÄNST
FALKENBERG EST. 1989

överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falkenberg 2025-03-06

Revisionstjänst Falkenberg AB

Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

20250522211755

Till
Årsstämman i
Varbergs Bostads AB

Granskningsrapport för år 2024

Vi, av fullmäktige i Varberg, utsedda lekmannarevisorer, har granskat Varbergs Bostads AB:s verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet samt av årsstämman fastställt ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Granskningen baseras på genomgång av relevant dokumentation samt intervju med VD, ekonomichef, ordförande och vice ordförande.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll i allt väsentligt varit tillräcklig.

Varberg 2025–03-05

Björn Johansson
Lekmannarevisor

Inger Svensson
Lekmannarevisor

20250522211756

Fastställelseintyg:

Härmed intygas att den i årsredovisningen för Varbergs Bostad AB, 556502-4220, intagna resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2025-04-04.
Stämman beslutade att vinsten enligt den fastställda balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens och verkställande direktörens förslag för räkenskapsåret.

Varberg, 2025-05-20

Ulf Hofstedt
VD