

2023

ÅRSREDOVISNING VÄNERSBORGSBOSTÄDER



VÄNERSBORGS
BOSTÄDER

Innehåll

Nyckeltal	2
Viktiga händelser	2
Att få komma i mål	3
Utveckling och förnyelse	4
Ekonomisk hållbarhet	5
Social hållbarhet	10
Ekologisk hållbarhet	14
Nyckeltal	16
Hållbar personalstyrka	18
Framtid	20
Förvaltningsberättelse	21
Finans	22
Resultaträkning	28
Balansräkning	29
Kassaflödesanalys	31
Femårsöversikt	32
Redovisnings- och tilläggsupplysningar	33
Noter	35
Styrelse och VD	38
Revisionsberättelse	39
Granskningsrapport	41
Fastighetsbestånd	42

Nyckeltal

308 948 hyresintäkter (tkr)
 242 626 fastighetskostnader (tkr)
 10 735 resultat (tkr)
 54 061 rörelseresultat (tkr)
 3 566 lägenheter
 6 500 hyresgäster
 13 100 personer i bostadskön

Viktiga händelser

Inflyttning på Elisabeths Port: 79 lägenheter
 Inflyttning på Nordkroksvägen 6: 44 lägenheter
 Köp av äldreboendet Eken
 Försäljning av "Flickskolan"
 Start av Bostad Direkt

Omslag:
 Fotograf Jerry Lövberg
 Konstnär: "Kinmx"

Att få komma i mål

Ibland är det viktigt att stanna upp och konstatera att man blivit klar. Under året har vi färdigställt två stora projekt som har bidragit till att skapa nya boenden i Vänersborg: Elisabeths Port och Nordkroksvägen 6. Dessa projekt har inte bara gett 123 nya hem, utan också förnyat stadsbilden och skapat förutsättningar för fler bostäder och verksamheter i framtiden. Elisabeths Port har gett staden en ny profil vid Vänerparken och Södra Sanden, där en ny tingsrätt kommer att öka attraktiviteten och tillväxten.

Nordkroksvägen 6 är ett nytt modernt äldreboende med hög kvalitet och komfort, som visar att Vänersborgs kommun är en föregångare när det gäller att satsa på sina äldreboenden. Detta är det sjunde äldreboendet som vi har byggt om och till åt kommunen.

Vi står dock inför utmaningar när det gäller ytterligare nyproduktion. Ränteutvecklingen och avvecklandet av investeringsstödet för byggnation av hyresrätter gör att det är svårt att få lönsamhet i nya projekt. Hyresnivåerna är höga och det finns en stor osäkerhet om betalningsviljan. Det finns vakanser i nyproducerade hyresrätter och bostadsrätter i Vänersborg. Även villamarknaden har svalnat och det tar längre tid att sälja kommunala tomter.

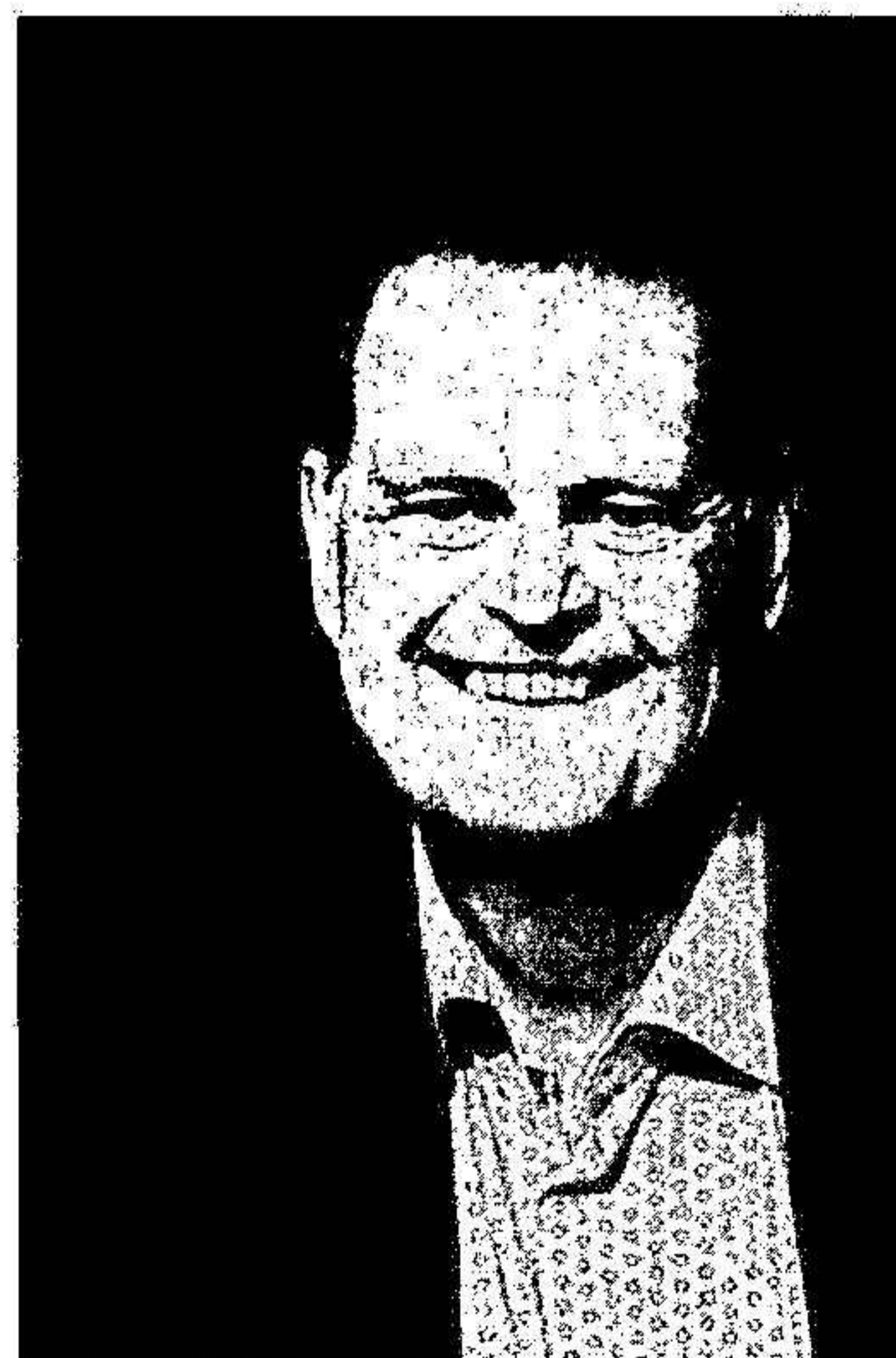
Vad gör vi då i stället? Vi planerar för framtiden och tar fram nya detaljplaner, vilket är ett arbete som tar tid. Det är viktigt att ha byggbar mark när marknaden vänder. Just nu pågår planarbete på Södra Sanden och i kvarteret Penséen (Kyrkogatan 8-10, Gasverksgatan 4-6, Södergatan 3). Dessa är två attraktiva lägen för framtida projekt.

Vi fick en ny styrelse efter bolagsstämman i maj 2023. Styrelsen har lagt fast en ny vision och en ny inriktning för bolaget under mandatperioden. Vi kommer att fortsätta att arbeta med energi- och miljöfrågor samt mer tydligt arbeta med social hållbarhet. Vi är anslutna till Allmännyttans klimatinitiativ, som innebär att vi ska bli helt fossilfria och spara 30 % energi fram till 2030. Vi nådde det målet redan under 2023. Nu har vi satt nya mål som innebär att vi ska nå 35 % under mandatperioden.

Stambyten är en viktig del för att uppnå bra energiprestanda i fastigheterna. Under året har vi genomfört stambyten i kvarteren Alen (Kronogatan 60-66 A-B) respektive Kråkan 4 (Sandmarksgatan 14). Detta har inte bara minskat vår energiförbrukning, utan också förbättrat standarden för de boende i kvarteren.

Vi gjorde två fastighetsaffärer med Vänersborgs kommun under 2023. Vi köpte äldreboendet Eken på Niklasberg, vilket innebär att vi nu förvaltar alla äldreboenden på området. Vi sålde också vårt gamla kontor "Flickskolan" i centrala Vänersborg, som nu byggs om till verksamhetslokaler i kommunens regi.

Jag vill avsluta med att tacka alla våra duktiga och positiva medarbetare för ett väl utfört arbete under ett utmanande år. Jag vill också tacka den nya styrelsen och ägaren för ert intresse och engagemang i bolaget.



Gunnar Johansson, VD

VB
VÄNERSBORGS
BOSTÄDER

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 vårt bostadsbestånd. Under 2023 ökade vi antalet lägenheter med 123 stycken, varav 79 genom nyproduktionen av Elisabeths Port och 44 genom till- och ombyggnation på Nordkroksvägen 6. Vi har därmed stärkt vår position som en av de största hyresvärdarna i Vänersborg och bidragit till att möta det ökande behovet av hyresrätter i kommunen.

Befolkningsutvecklingen

Antalet invånare i Vänersborg har under året ökat med 108 (585) personer. Antalet invånare per den 31 december var 40 012 (39 904) personer. Siffrorna visar både ett positivt födelseöverskott och flyttnetto. Kommunen ökar med invånare både från det egna länet, övriga Sverige och utlandet. Våra grannkommuner Trollhättan och Uddevalla har båda haft en minskning under 2023 och totalt har Trestadsregionen minskat med 330 (+548) invånare och har nu totalt 156 130 invånare (156 460). Det korta avståndet och de goda kommunikationerna mellan städerna gör att många väljer att bo i en stad och arbeta eller studera i en annan.

Hyresrätten och marknaden

Vänersborgsbostäder erbjuder hyresrätter med hög kvalitet och service. Att hyra sin bostad är ett tryggt och bekvämt boendevalterativ som ger flexibilitet och ekonomisk stabilitet. Våra hyresgäster slipper oroa sig för oförutsedda boendekostnader eller för att boräntor och avgifter ska öka. Vi kan konstatera att vi är boendevalet för var sjunde vänersborgare.

Brett utbud av lägenheter i olika områden

Vänersborgsbostäder är den ledande hyresvärdaren i Vänersborg med över 3 500 lägenheter i olika storlekar och områden. Vi konkurrerar med ett flertal hyresvärdar med ett mindre antal lägenheter. Vi hyr ut våra lägenheter via vår egna bostadskö dit alla som fyllt 16 kan anmäla sig. Däremot krävs det att man fyllt 18 år för att kunna få ett lägenhetskontrakt.

Vid årets slut hade vi mer än 13 000 personer i vår bostadskö, vilket är en relativt stor ökning från föregående år. Vi påminner våra bostadssökande om att logga in på Mina sidor minst en gång per år för att inte förlora sina köpoäng.

Stark efterfrågan och en stabil bostadskö

Vi har haft en stark efterfrågan på våra lägenheter under året. Vår bostadskö har varit stabil och den genomsnittliga kötiden har legat på 3,4 år både 2023 och 2022. Det visar att våra hyresgäster är nöjda med vårt boendeeerbjudande och att det finns ett stort intresse för att hyra hos oss. Vår omsättningsgrad på lägenheter har varit 16,2 %, vilket är en liten ökning från föregående år. Omsättningsgraden varierar dock mellan olika områden beroende på läge, storlek och standard.

Bostad Direkt för snabbare uthyrning

I maj 2023 införde vi Bostad Direkt, vilket innebär att vi lägger dit lägenheter som varit utlagda i ordinarie system minst sju dagar. I Bostad Direkt gäller inte köpoäng utan det är "först till kvarn" som gäller. Under året hyrde vi ut 25 lägenheter på den vägen.



Edsgatan 1 B-C

Ekonomisk hållbarhet

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

Stamreovering och standardhöjning

Vi vill erbjuda våra hyresgäster ett attraktivt och hållbart boende, där trivsel och kvalitet är i fokus. Därför satsar vi på ett kontinuerligt och planerat underhåll och reparation av våra fastigheter, samt på att förbättra deras miljö- och energiprestanda. Vi gör också hållbara materialval när vi renoverar eller bygger nytt.

Vårt fastighetsbestånd består av 49 % lägenheter byggda före 1976 och 40 % lägenheter byggda eller ombyggda efter 2003. Vi har en löpande plan för att renovera våra äldre fastigheter och höja deras standard. Varje år gör vi ett antal större så kallade stamreoveringar, där vi byter badrum och en del annat. Under 2023 färdigställde vi reoveringen av Kronogatan 60-66 samt genomförde stamreovering av 52 lägenheter på Storegårdsvägen 13, där hyresgästerna fick nya badrum med valmöjlighet mellan två standardnivåer.

Vi strävar efter att öka standarden 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 i stället för i källaren. På Duellvägen och Popelvägen 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

Vi har också ett kontinuerligt underhåll av våra fastigheters exteriör och interiör, för att bevara och förbättra deras skick och utseende. Under 2023 målade vi om fasader på Muraregatan 10-22 och Fasanvägen 4-12. 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. Vi erbjöd inre underhåll i form av målning och reovering av golv till de hyresgäster vars lägenheter hade passerat underhållsintervallen. Detta gjorde vi på Karlslundsgatan 2-6, Skansgatan 3-5 och Kronogatan 55-59.

Våra utemiljöer

Vi vill också att våra hyresgäster ska trivas i sina utemiljöer, och därför arbetar vi med att skapa trevliga och gröna gårdar och områden. Under 2023 fortsatte vi arbetet med att försköna gårdsmiljön på Kastanjevägen 3-55, där vi anlade nya rabatter och växter, lade plattor, sådde gräsmattor och gjorde andra förbättringar.

Ett gott inomhusklimat för våra hyresgäster

Vi vill att våra hyresgäster ska känna sig trygga både inomhus och utomhus. Därför uppfyller vi höga krav på miljö- och hälsorelaterade aspekter. Det innebär att vi garanterar ett gott inomhusklimat, med hänsyn till dagsljusinsläpp, ventilation, buller och annat.

Temperatur och luftkvalitet

Vi arbetar ständigt med att justera temperaturen och luftflödet i våra fastigheter. Vi monterar löpande inomhusgivare och i våra nyproduktioner finns de redan från start. På så sätt kan vi hålla en jämn och behaglig inomhustemperatur i lägenheterna.

Under sommaren kan hög värme vara en utmaning. Då informerar vi våra hyresgäster om hur de kan göra för att hålla nere inomhustemperaturen. I alla nyproduktioner monterar vi persienner redan från start.

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

Vi följer de myndighetskrav som finns för obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Alla våra fastigheter är godkända, förutom Kråkan 4 (Sandmarksgatan 14), Tjädern 14 och 16 (Torpavägen 11 och 7), där vi håller på att renovera kök och badrum.

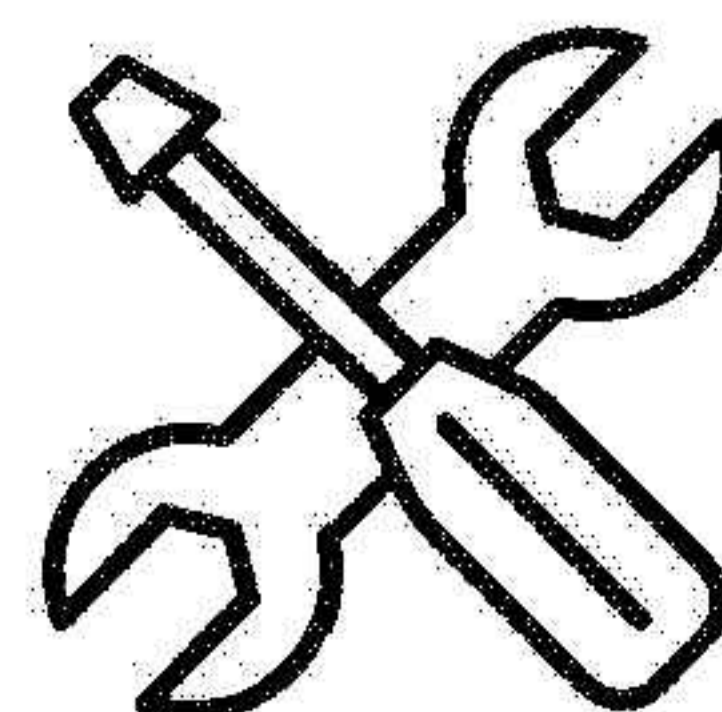
Dagsljus och material

I våra nyproduktioner har vi möjlighet att optimera dagsljusinsläppet i lägenheterna. Det var en av anledningarna till att vi valde en trekantig husform för Elisabeths Port.

Vi ställer höga krav på material och produkter som vi använder i våra byggprojekt. De följer de regler som finns i Bygg AMA (Allmän material- och arbetsbeskrivning). Våra entreprenörer är med få undantag certifierade enligt ISO 9001/ISO 14001 och OHSAS 18001.

Rökfria kvarter

En annan viktig del i ett gott inomhusklimat är att slippa rökluft. Därför har vi gjort kvarteren på Holmängs Hage (Landerivägen 14-40) och Elisabeths Port till rökfria kvarter. Det är något som många uppskattar och som kan vara avgörande för en astmatiker. Rökförbudet gäller i lägenheterna och i alla gemensamma utrymmen, samt i trapphus, balkonger, uteplatser och entréer. Det finns en särskild plats på gården för dem som vill röka.



Trygga och säkra boendemiljöer

Vi vill att våra hyresgäster ska känna sig trygga och säkra i sina bostäder och i sina utemiljöer. Därför har vi en krisorganisation som kan hantera eventuella krissituationer, och en plan för kris och katastrof som vi reviderar varje år.

Brandsäkerhet och inbrottsskydd

Vi har också ett systematiskt och preventivt brandskyddsarbete, där en extern entreprenör årligen kontrollerar och underhåller släckutrustning och rökluckor. Varje lägenhet hos Vänersborgsbostäder är utrustad med brandvarnare. Vi informerar våra hyresgäster om deras ansvar att kontrollera och felanmäla sina brandvarnare.

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 och att hålla trapphusen och andra utrymmen fria från hinder och låsta. Vi ger också tips om säker grillning på sommaren.

Vi arbetar också med att förebygga inbrott och stölder i våra fastigheter. Under 2023 bytte vi låssystem i flera av våra fastigheter, och installerade nya moderna lås med chip på Kastanjevägen 3-55. Detta gav cirka 180 hushåll ett ännu säkrare låssystem, som är omöjligt att kopiera.

Trevliga och gröna utemiljöer

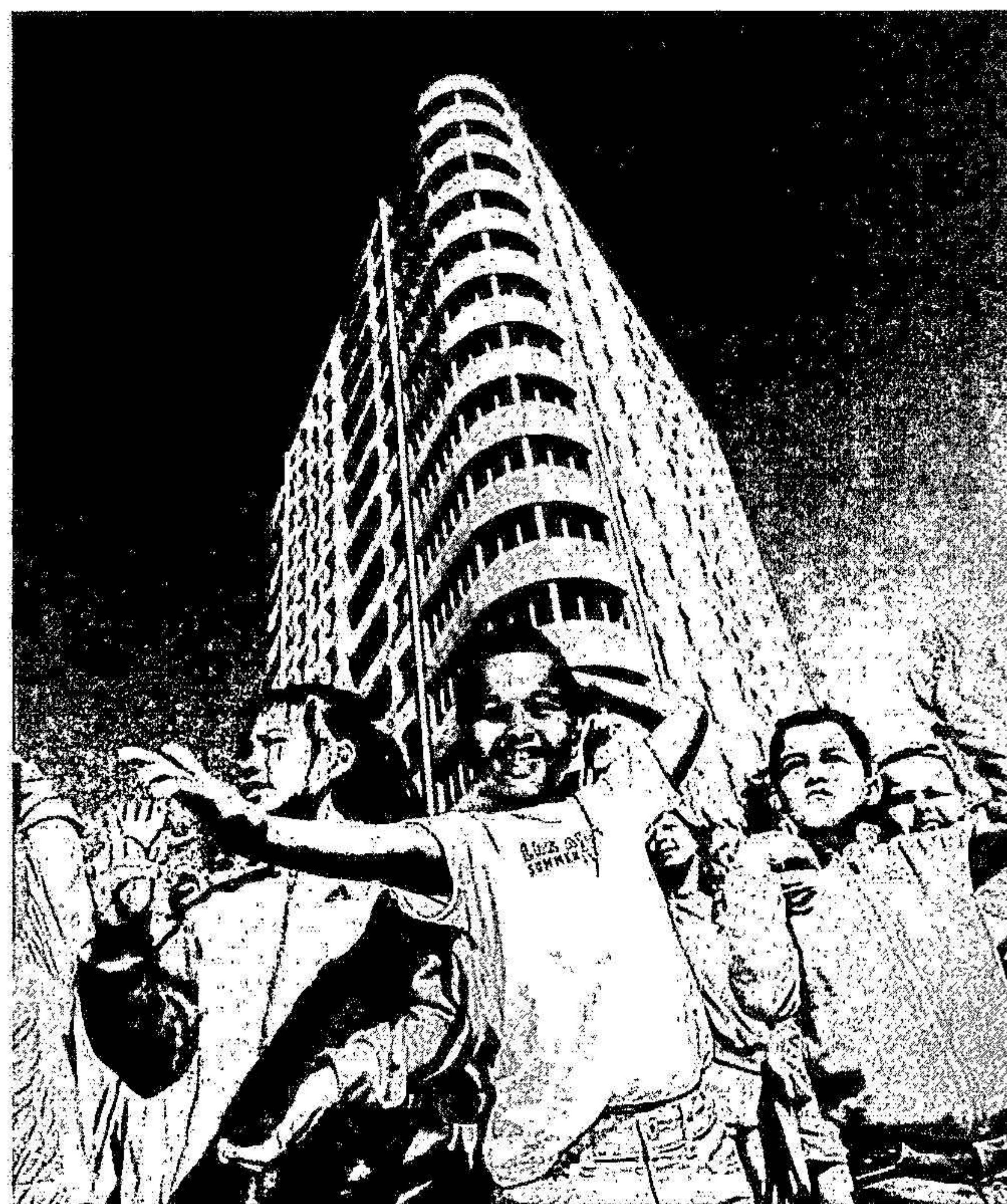
Vi vill också att våra hyresgäster ska trivas i sina utemiljöer, och därför satsar vi på att skapa trevliga och gröna gårdar och områden. Vi har 33 lekplatser som en certifierad extern besiktningsman besiktigar varje år. Efter den årliga inspektionen av lekplatser förstärker vi säkerheten och byter ut vissa enheter vid behov. Under 2023 renoverade vi lekplatsen på Skolvägen. Vi har också förstärkt belysningen på Agnesborgsvägen och Poppelvägen för att öka tryggheten.

Minskad biltrafik

Vi jobbar ständigt med att minimera biltrafiken i våra områden, och begränsar framkomligheten för bilar där det är möjligt. På Kastanjevägen 3-55 fortsatte vi med markarbeten som skapade en tryggare utemiljö för barn och vuxna, och monterade bommar utanför området för att minska riskerna. 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. Adresserna var Torpavägen 7, Niklasbergsvägen 9 och Storegårdsvägen 13M. 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 blev en succé bland både hyresgäster, andra vänersborgare och besökare.



Invigning av konstverket Karusell vid Elisabeths Port.

Nyproduktion

Det är angeläget för kommunens fortsatta utveckling att nya bostäder tillförs och i denna utveckling är Vänersborgsbostäder en viktig kugge. Arbetet med att ta fram en projektportfölj med tänkbar nyproduktion påbörjades 2014. En förutsättning för detta är en långsiktig efterfrågan på de bostäder som vi planerar att bygga.

Under året har vi färdigställt byggandet av följande projekt:

- 79 lägenheter i Elisabeths Port i kvarteret Haren. Inflyttning skedde sommaren 2023.
- Om- och tillbyggnation av äldreboendet på Nordkroksvägen 6 i Vargön. Inflyttning skedde sommaren 2023.

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. Under det gångna året fortsatte vi utvecklingen av vårt fastighetssystem Momentum, som vi gick över till året dessförinnan. Vi jobbade också vidare med utbyggnad av lloqsystemet, som innebär i digitala nycklar.

Vi har också anslutit oss 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. Exempel är att 92 % av all avtalssignering sker digitalt. När det gäller felanmälan så sker idag 22 % digitalt. Vi tror att det kan ta ett tag att visa på fördelarna med digital felanmälan.

Det enda som kräver ett personligt besök på vårt Kundcenter på Torpavägen 1 är att hämta eller lämna nycklar till bostaden eller kvarterslokalen.

Vård- och omsorgsfastigheter

Blockhyresavtal med Vänersborgs kommun

Sedan 1998 har vi ett framgångsrikt samarbete med socialförvaltningen i Vänersborgs kommun, där vi tillhandahåller trygga, flexibla och attraktiva bostäder och lokaler för kommunens verksamheter. Under året förvärvade vi Eken av Vänersborgs kommun, vilket innebar 36 lägenheter för särskilt boende. Efter förvärvet har vi nu blockhyresavtal för 497 lägenheter och 23 981 m² lokalyta. Blockhyresavtalen innebär att vi hyr ut hela fastigheter till socialförvaltningen, som i sin tur hyr ut lägenheterna till enskilda hyresgäster med biståndsbeslut.

Nytt äldreboende i Vargön

Under 2023 slutförde vi ett stort projekt i Vargön, där vi byggde om och till ett nytt äldreboende på Nordkroksvägen 6. Projektet var ett resultat av en gemensam planering med kommunen, som hade behov av att modernisera och samordna sina två befintliga äldreboenden i Vargön, Lunddala på Nordkroksvägen 6 och Ekeliden. Vi fick i uppdrag att renovera och bygga till på Nordkroksvägen 6, medan Ekeliden skulle avvecklas. Vi bevarade en av de ursprungliga byggnaderna på Nordkroksvägen och integrerade den med den nya delen.



Verksamhetschef Maria Möller, Nordkroksvägen 6.



Innergården, Nordkroksvägen 6.

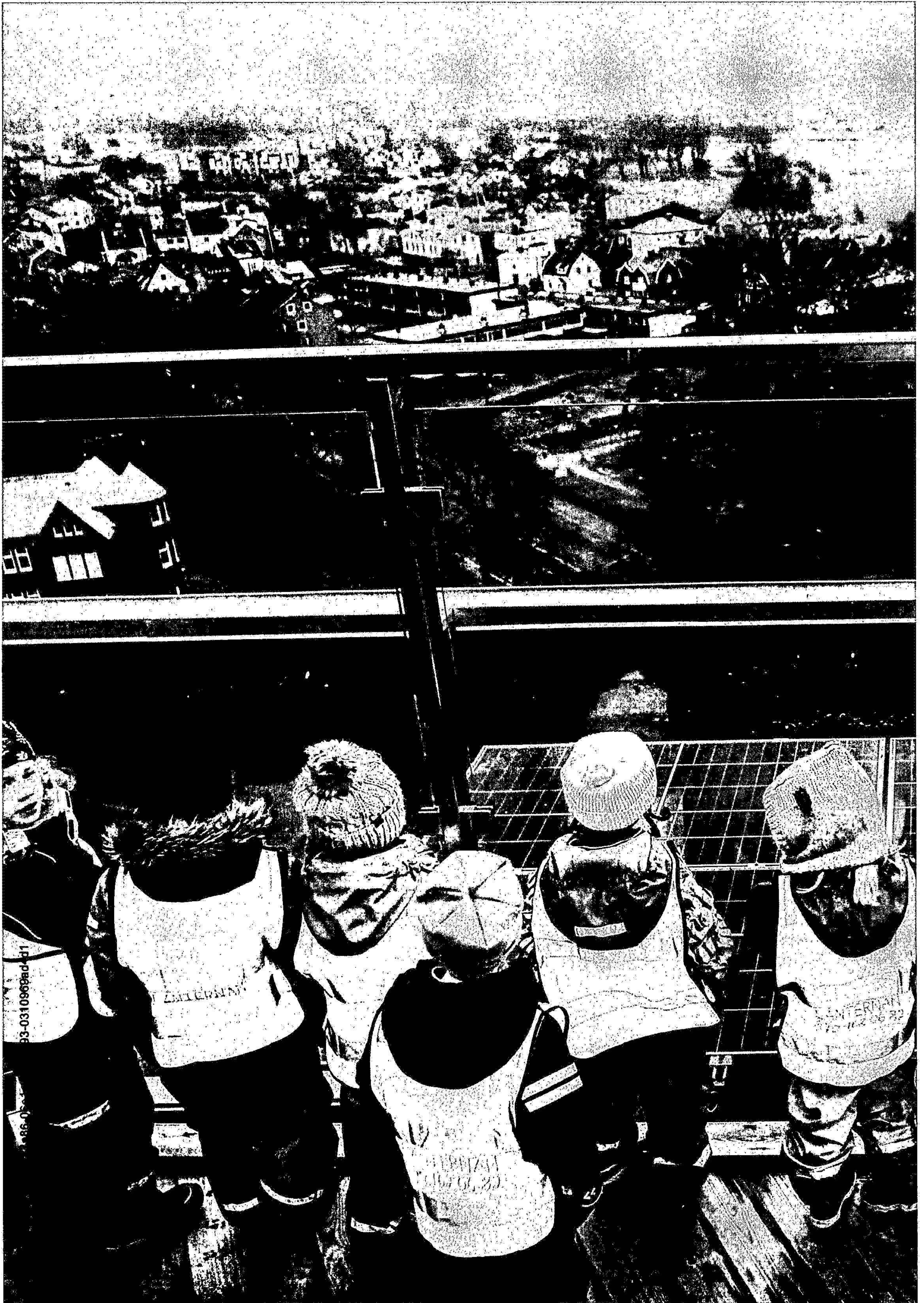
Det nya äldreboendet har nu en totalyta på cirka 5 100 m² och 44 platser i fyra avdelningar. Vi har också skapat nya, rymliga och gemensamma utrymmen och en vacker innergård med grönska och sittplatser. Det nya äldreboendet är en förbättring för både de boende och personalen. Det togs i drift i juni 2023.

Ombyggnation av Ekeliden

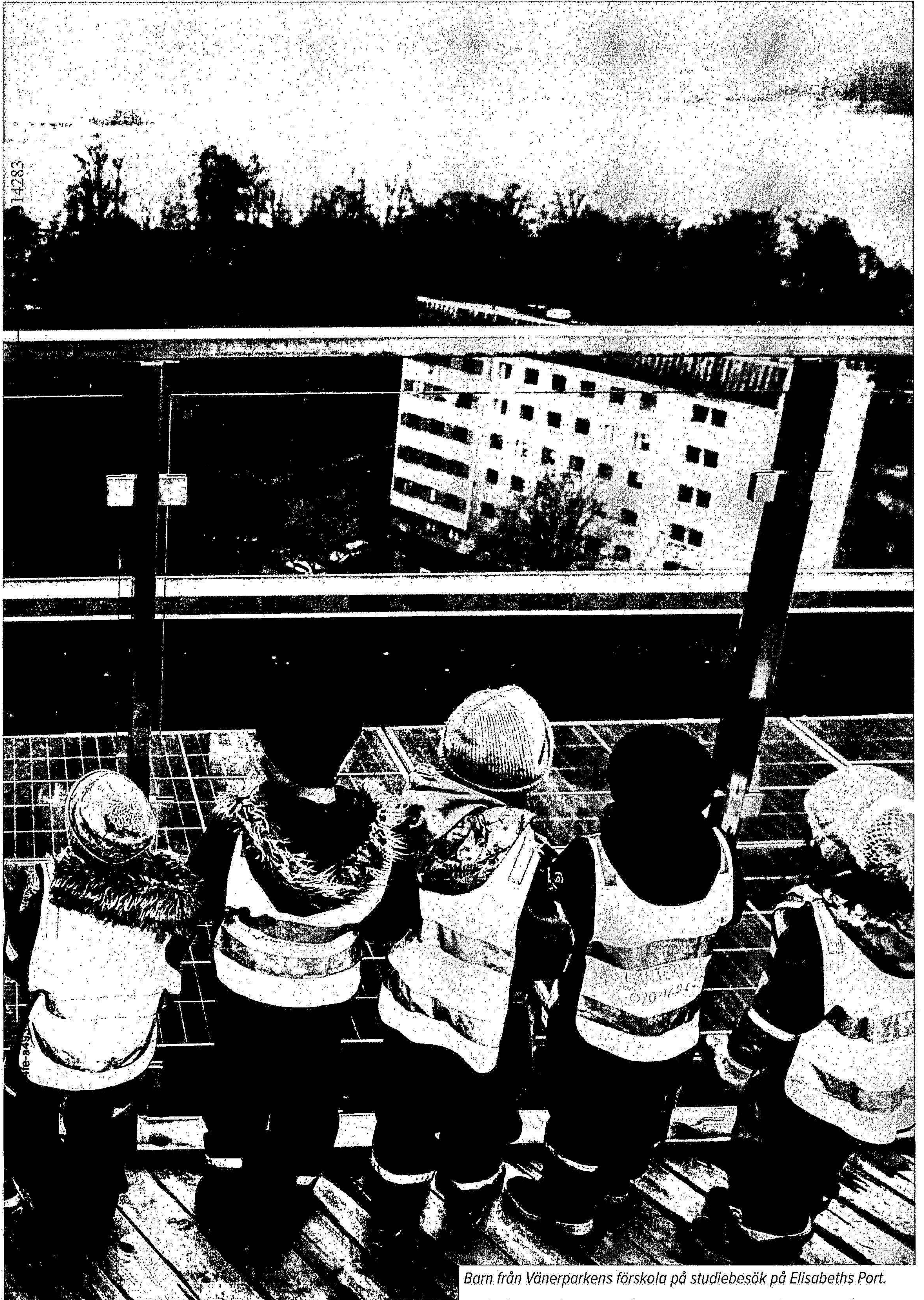
Under hösten 2023 påbörjade vi en ombyggnation av Ekeliden (Tomtevägen 1-5A/kvarteret Skänken), som tidigare var ett äldreboende. Ombyggnationen syftar till att omvandla Ekeliden till ett särskilt boende för personer med särskilda behov och nya lokaler för hemtjänsten och andra verksamheter. Ombyggnationen beräknas vara klar under 2024.

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 4,85 % av våra totala hyresintäkter. Våra lokaler är främst belägna i anslutning till våra bostadsfastigheter och har en total yta på drygt 32 400 m². Av dessa hyr kommunen drygt 24 000 m² för olika ändamål. Under 2023 tillfördes 16 förråd i samband med renovering av Krokogatan 60-66. Våra garage och p-platser har fortsatt varit populära.



14283



Barn från Vänerparkens förskola på studiebesök på Elisabeths Port.

Social hållbarhet

Trygghet

Åtgärder efter hyresgästundersökningen 2022

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

Dialog och samverkan

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

Bokkonsulentens roll och arbete med medborgarlöftet

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

Trygga och tillgängliga boenden för våra äldre

Vi på 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 gör också mindre åtgärder som kontrastmarkeringar och belysning i trapphusen.

För våra äldre hyresgäster har vi 247 kategoriboenden som är särskilt anpassade för deras behov. Dessa boenden har god tillgänglighet i och omkring lägenheterna och gör det möjligt att bo kvar hemma längre. Av dessa är 192 seniorboenden som vi hyr ut till personer som är över 60 år. De är placerade i markplan eller i hus med hiss. Vi har också 55 trygghetsboenden i Vänersborg, Vargön och Frändefors som vi hyr ut till personer som är över 70 år. De har gemensamhetslokaler där en värd finns tillgänglig några timmar vardagar och ordnar frivilliga aktiviteter som luncher, middagar och bingo.

Både seniorboendena och trygghetsboendena är mycket populära och hyrs ut via den vanliga bostadskön. Det krävs inget biståndsbeslut eller liknande för att få en sådan lägenhet. Vi samarbetar med Vänersborgs kommun för att möta de behov som finns av tryggt och anpassat boende för äldre. Under 2023 var kötiden till seniorboenden 23 månader och till trygghetsboenden 43 månader.

Verksamhetsfonden och sociala aktiviteter

Vi vill främja trygghet och social samvaro bland våra hyresgäster. Tillsammans med hyresgästföreningen har vi därför inrättat en verksamhetsfond på 250 000 kronor per år, som kan användas för olika aktiviteter i våra bostadsområden. Under 2023 beviljade vi 14 av 17 ansökningar från våra hyresgäster, hyresgästföreningen och oss själva. Vi anordnade bland annat gårdsfest och luciafirande på tre olika adresser (Storegårdsvägen 13, Elisabeths Port och Kastanjevägen, vilket var mycket uppskattat av de som deltog.



Luciafirande vid väggmålningen på Storegårdsvägen 13.

Boinflytande

Vi har under året fortsatt att främja boinflytandet för våra hyresgäster i enlighet med lagen om Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Vi involverar hyresgäster i beslut om renoveringar, materialval och evakueringar. Ett exempel är mötena inför totalrenoveringen av Sandmarksgatan 14. Men framför allt vill vi lyfta fram den dagliga kontakten mellan hyresgäst och fastighetsvärd, som en viktig del av vårt boinflytande och som leder till förbättringar på gården och i området. Genom vår hyresgästundersökning vartannat år, finns möjlighet att påverka vårt arbete och vår riktning. Vi har även skickat ut enkäter till nyinflyttade och skänkt 10 kr per svar till BRIS. Vi har arbetat enligt en servicehandbok för att säkerställa en god service och ett gott bemötande.

Barnens Kastanj - öppen och frivillig 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.



Barn och lek hos Barnens Kastanj.

Verksamheten erbjuder bland annat:

- Gruppstärkande och kreativa aktiviteter
- Konflikthantering och relationsskapande
- Samverkan med olika föreningar och verksamheter
- Utevistelse och miljömedvetenhet
- Språkutveckling och läxhjälp
- Tjej- och killgrupper för mellanstadiet
- Kunskap om samhällets myndigheter och aktörer
- Utvärdering och påverkan
- Kontakt och samtal med vårdnadshavare
- Föräldrautbildningar och frukostfika
- Integration av nyanlända

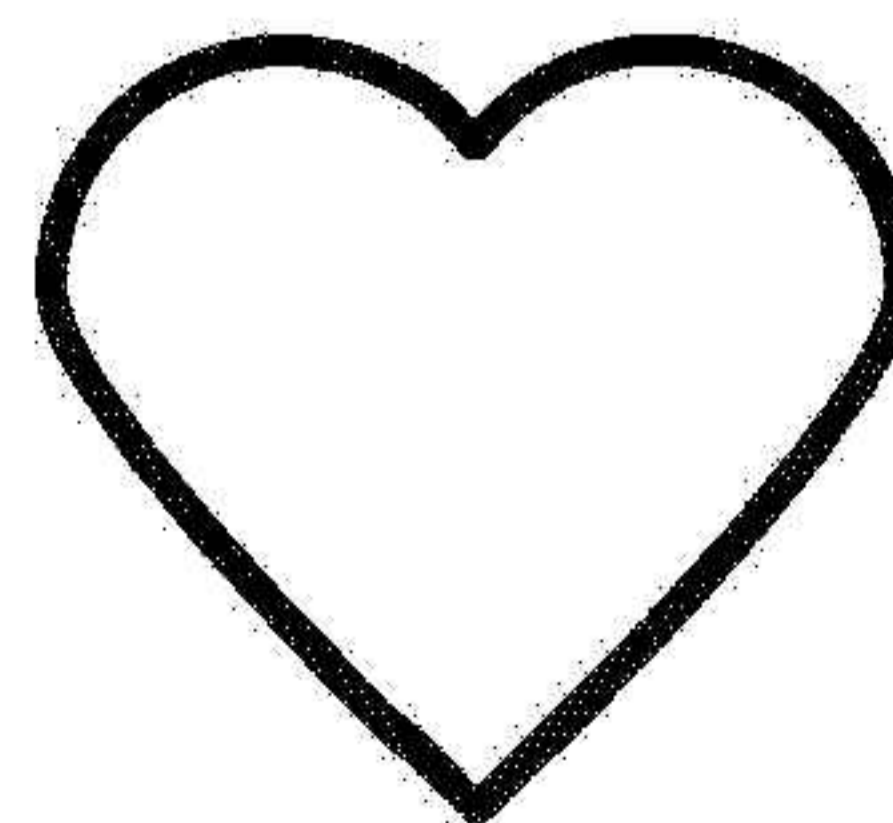
Så jobbar vi med att motverka hemlöshet

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 2023 hade vi fyra pågående Bosamkontrakt och 7 personer fick ett tillsvidarekontrakt genom projektet. Vår bokkonsulent har ett nära samarbete med polisen och Vänersborgs kommun i frågor som rör trygghet och brottsförebyggande arbete.

Så jobbar vi för att motverka våld i nära relationer

Vi vill också förebygga och förhindra våld i nära relationer, som är ett allvarligt samhällsproblem som drabbar många människor. Vi har därför tagit fram en rutin "Mot våld i nära relationer" som riktar sig både till vår personal och våra hyresgäster. Rutinen ger information och vägledning om vad man kan göra om man misstänker eller vet att någon utsätts för våld eller hot om våld i hemmet. Under "En vecka fri från våld" som anordnades av kommunen i november 2023, deltog vi genom att sprida information och diskussionsmaterial i vårt kundcenter och våra personalutrymmen.





20240423

VANERSBORG
BOSTADER

VANERSBORG
BOSTADER

e reference 1848



VÄNERSBORGS
BOSTÄDER

Telefon: 061-481484

Ekologisk hållbarhet

Som Vänersborgs största hyresvärd har vi ett stort ansvar och en stor möjlighet att bidra till en bättre miljö. Vi arbetar aktivt med att minska bolagets miljöpåverkan och att underlätta för våra hyresgäster att göra miljömedvetna val i sitt boende. Vi ställer också höga miljökrav på våra entreprenörer och leverantörer i de avtal vi ingår.

Våra resultat och mål

Vi har under de senaste 16 åren lyckats minska vår energianvändning med 31 %, vilket är ett resultat av ett långsiktigt och systematiskt arbete med energieffektivisering. Sedan 2020 är vi även helt fossilfria i vår uppvärmning och våra egna transporter.

Detta är i linje med vårt engagemang i Allmännyttans klimatinitiativ, som vi anslöt oss till 2008. Det är ett branschgemensamt initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser och nå de nationella och globala klimatmålen. Tillsammans med 175 andra allmännyttiga bostadsföretag har vi förbundit oss att vara fossilfria senast år 2030 och att minska vår energi-användning med 30 %.

Vi har även satt ett ambitiöst internt mål att nå en minskning på 35 % under mandatperioden. Vi tror att dessa mål är realistiska och uppnåeliga genom ett nära samarbete och ett aktivt kunskapsutbyte inom Allmännyttan. Vi vill utnyttja Allmännyttans samlade styrka som en stor och inflytelserik aktör som kan påverka och främja klimatomställningen.

Våra transporter och uppvärmning

Vår fastighetsförvaltning medför ett behov av transporter, ofta i samband med åtgärder i lägenheterna eller fastigheterna. Vi prioriterar alltid fossilfria alternativ när vi byter ut våra fordon eller maskiner. Under 2020 nådde vi vårt mål om en fossilfri fordonsflotta när vi ersatte de sista fossildrivna fordonen med sådana som drivs av HVO 100. Av våra 41 bilar är 23 elbilar. Under 2023 minskade vi antalet personbilar med tre stycken och startade en bilpool.

Systematiskt miljö- och klimatarbete

Bygg- och fastighetssektorn har en stor andel av samhällets totala miljöpåverkan. Våra fastigheter är energiintensiva och bidrar till utsläpp av växthusgaser. Vår verksamhet ger också upphov till indirekta utsläpp genom materialval, avfallshantering och transporter i samband med ny- och ombyggnation. För att minska vår miljöbelastning arbetar vi förebyggande och systematiskt med dessa frågor. Vi följer vår miljöpolicy och vår vision om det attraktiva och hållbara boendet i hyresrätt. Vi har en tydlig målstyrning och en årlig uppföljning av vårt miljöarbete. Detta ger oss konkreta resultat och visar hur vi kontinuerligt minskar vår miljöpåverkan. I vårt dagliga arbete prioriterar vi hållbarhet som en viktig aspekt i alla beslut.

Energideklaration

Under 2021-2022 genomförde vi energideklarationer för alla våra fastigheter. Vi använder dessa resultat som underlag för

vårt fortsatta arbete med energieffektivisering. Energideklarationen visar hur mycket energi som förbrukas i ett hus vid normalt brukande. Under året har vi arbetat med att justera våra värmeanläggningar och att logga energianvändningen i lägenheterna. Energideklarationen är giltig i tio år och under den perioden kommer vi att utföra fler åtgärder för att sänka vår energiförbrukning så mycket som möjligt. Vi ställer höga miljökrav på våra entreprenörer och leverantörer vid varje upphandling.

Klimatfrågor och energianpassning av våra fastigheter

Inomhusklimat och energibesparing

Klimatfrågor och energianpassning av våra fastigheter är en kontinuerlig del av vårt arbete för att skapa ett hållbart boende för framtiden. Vi genomför ofta projekt som både förbättrar inomhusmiljön och minskar energiåtgången. Ett exempel är installationen av innegivare i lägenheterna, som anpassar värmen efter behov och ökar komforten för våra 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 används för belysning, drift av ventilation, hissar och liknande. Vi investerar löpande i energieffektiva lösningar för belysning i trapphus och gemensamma utrymmen. Vi installerar till exempel närvarostyrd belysning där det är möjligt. Det innebär att lamporna tänds automatiskt när någon rör sig i uppgången. I trapphus utan fönster håller vi lamporna på en låg nivå på 10 % av den normala styrkan. Våra mätningar visar att vi sparar 3 000 kWh per år och trapphus med denna metod. Under året har vi också bytt ut många gamla lampor till LED-lampor, som har en 80 % lägre energiförbrukning än traditionella lampor.

Solceller och förnybar energi

Vi fortsätter vår satsning på solcellsanläggningar. Under 2023 har vi monterat solpaneler på taket i kvarteret Hunnediabasen (Valhallavägen). Våra befintliga solcellsanläggningar har sammanlagt producerat över 528 000 kWh (418 000) 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

Laddstolpar för elbilar är en standard i nybyggnation. Vi har under 2023 förberett för 30 stycken elbilsladdare. Våra hyresgäster kan ansöka om laddplats. En laddplats kostar 450–475 kr per månad plus förbrukningskostnad, som läggs på hyresavin. Vi är öppna för att montera fler laddstolpar vid behov och om förutsättningarna finns. Vi märker av ett ökat intresse från våra hyresgäster att kunna ladda sina el- eller hybridbilar och har därför påbörjat en inventering av våra fastigheters möjligheter för laddning. Vi förbereder oss för att möta den växande efterfrågan på elbilar, som alla prognoser pekar på.

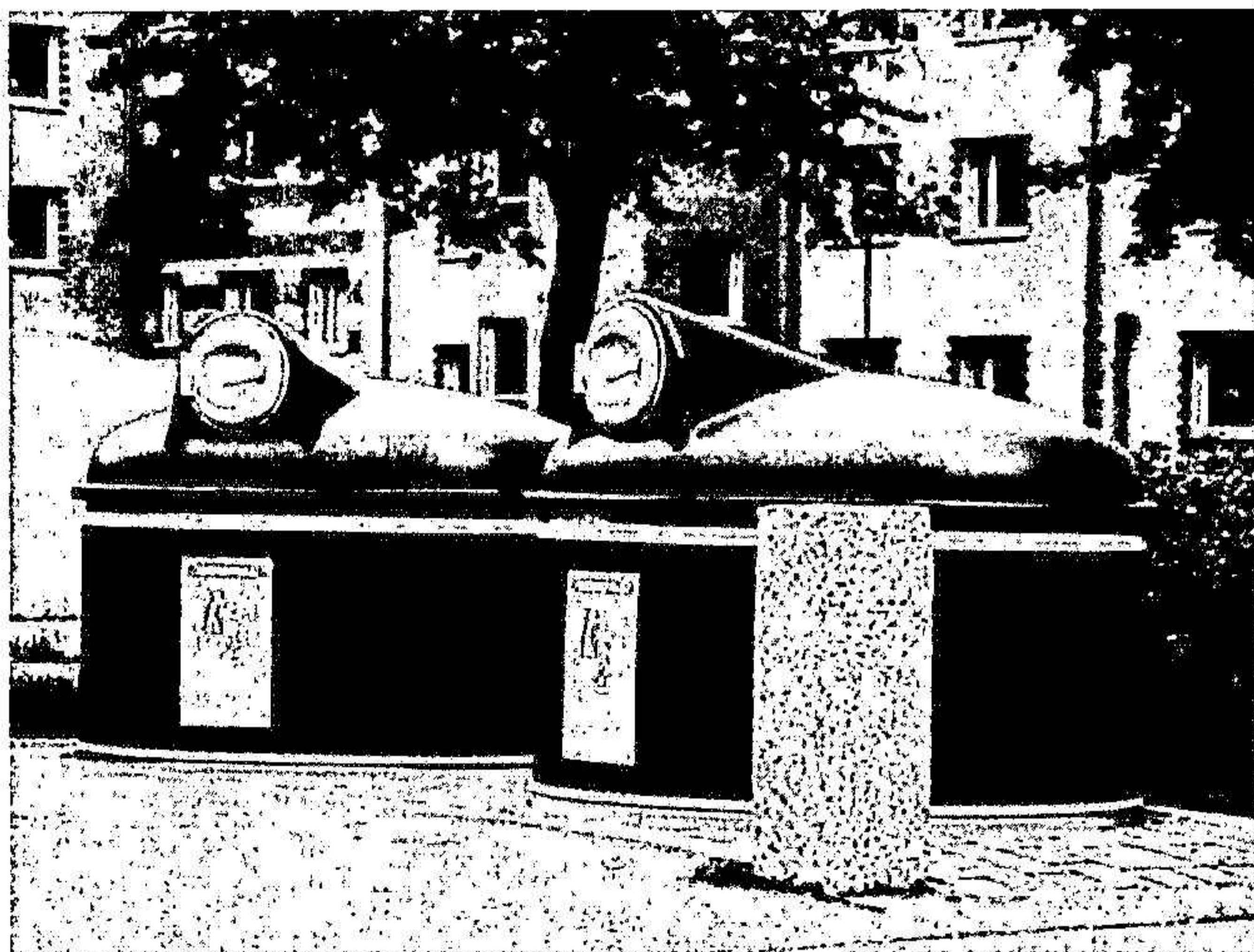
Tvättstugor och tvättmedel

Vi byter också ut gamla tvättmaskiner och torktumlare till nya mer energisnåla. Under 2023 har vi bytt ut 11 enheter, vilket ger oss både lägre vatten- och elförbrukning och nöjdare hyresgäster. Vi installerar i största möjliga utsträckning maskiner som endast använder flytande tvättmedel, som doseras direkt i trumman. Flytande tvättmedel sliter mindre på maskinerna än pulvertvättmedel.

Avfallshantering och hållbar utveckling

Avfallsmängd och nedgrävda behållare

Som den största hyresvärden i Vänersborg, med 6 500 hyresgäster, har vi ett stort ansvar för att hantera det avfall som är kopplat till våra fastigheter. Det är också en möjlighet för oss att bidra till en mer hållbar utveckling genom att minska, återbruka och återvinna avfallet så långt det är möjligt. Detta är viktigt både för att spara resurser och för att minska vår klimatpåverkan.



Under 2023 genererade våra hyresgäster i genomsnitt 3,6 m³ avfall per lägenhet, vilket är en liten ökning jämfört med 3,5 m³ året innan. För att effektivisera vår avfallshantering har vi påbörjat en övergång till ett system med nedgrävda behållare, som har flera fördelar. Det sparar yta på våra gårdar, minskar arbetsbelastningen för vår egen personal och kommunens sophämtare, och skapar en trevligare och renare boendemiljö. Utvärderingen av arbetet vi hittills gjort visar att den totala avfallsmängden i stort är oförändrad, men att sorteringen av det rötbara avfallet fungerar bättre samt att gårdsmiljön har blivit bättre då sopbilarna slipper köra in på gårdarna. Under 2023 installerade vi nedgrävda behållare i kvarteret Alen.

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 använder tydlig märkning vid våra sopbehållare och sprider kunskap och motivation genom artiklar i vårt bomagasin Dörrposten och i sociala medier.

Återvinning och återbruk

Återbruk av material

I våra utomhusmiljöer strävar vi efter att återanvända material från andra fastigheter när det är möjligt. Ett exempel är att vi vid ombyggnationen av vårt kontor på Torpavägen använde granitblock från den tidigare gårdsmiljön på Pionen (Norra Järnvägsgatan, Gasverksgatan), som blev över när vi renoverade den gården året innan.

Kranmärkt bolag

Vänersborgsbostäder är stolta över att vara ett kranmärkt bolag. Kranmärkt är en nationell hållbarhetsmärkning för verksamheter som väljer kranvatten istället för förpackat vatten. Detta är inte bara bättre för miljön, utan också billigare för oss. Förpackat vatten kräver tunga transporter som orsakar onödiga utsläpp och avfall. Dessutom krävs det 300 gånger mer energi att producera och leverera en liter förpackat vatten jämfört med att tappa upp en liter vatten från kranen.

Test av nya arbetsätt

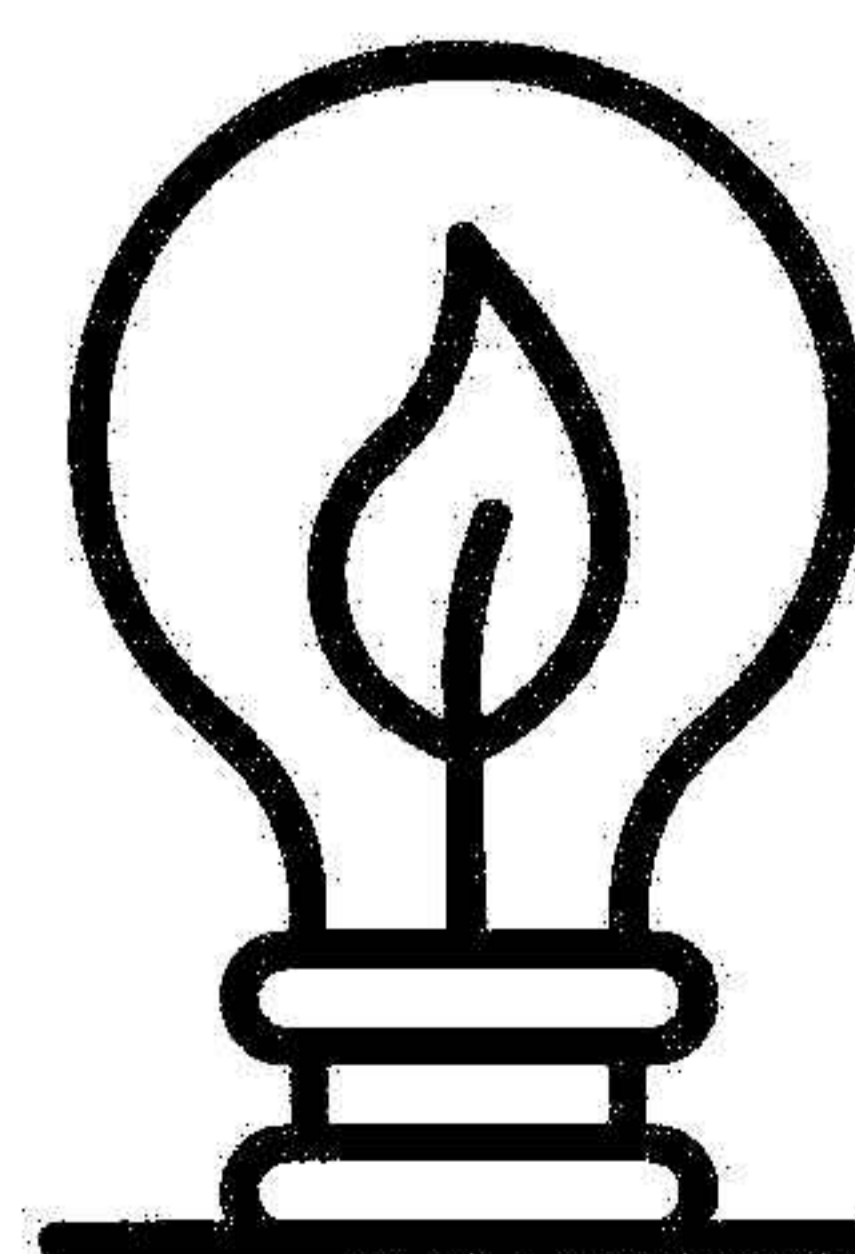
Energieffektivitet är en viktig del av vår verksamhet och vi utforskar ständigt nya lösningar för att förbättra våra fastigheters energiprestanda.

Ny typ av isolering

Under 2023 fortsatte vi att använda en ny typ av isolering, som är särskilt lämpad för vindsutrymmen och andra ställen där traditionell isolering inte är möjlig. Den nya isoleringen är extremt tunn, vilket gör att vi kan isolera ytor som annars skulle vara svåra eller omöjliga att nå. En digital temperaturmätning på den första provvinden visade att innetemperaturen i lägenheten under ökade med 1,5 grader. Detta bekräftar att den nya isoleringen har den förväntade effekten och vi planerar att fortsätta med isolering av fler kvarter.

Textilinsamling och textilåtervinning

Vi har också ett samarbete med Wargön Innovation och Röda Korset för att samla in och återvinna textilier i några av våra fastigheter. Detta är ett sätt för oss att bidra till en cirkulär ekonomi och minska textilavfallet. Vi hoppas kunna utöka detta samarbete till fler av våra fastigheter under 2024.



Nyckeltal

Antal invånare i Vänersborg: 40 012

Antal lägenheter i normalbeståndet: 3 566

Antal lägenheter i särskilt boende: 497 st

Antal lägenheter i trygghetsboende: 55 st

Antal lägenheter i 60+ boende: 192 st

Omsättning på lägenheter: 16,2 %

Genomsnittlig kötid: 3,4 år

Antal beviljade ansökningar till Verksamhetsfonden: 14

Pågående kontrakt via Bosam vid årsskiftet: 4

Kontrakt via Bosam som under året övergick till tillsvidarekontrakt: 7

Underhållsåtgärder och komponentbyten: 343 kr/m²

Andel lägenheter byggda före 1976: 49 %

Andel lägenheter byggda eller ombyggda efter 2003: 40 %

Utvunnen energimängd från solceller: 528 000 kWh

Antal elbilar inom företaget: 23 av 41

Den totala mängden avfall motsvarar 3,6 m³/lägenhet

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

Utbytta enheter i tvättstugor: 11

Antal anställda: 64

Antal nyanställda 2023: 2

Medelålder anställda: 46

Antal kvinnor resp. män i personalen: 15 kvinnor, 49 män

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

Utbildningskostnad i snitt per anställd: 10 674 kronor

2024042314290

Signature reference: fe484a86-06e1-44fe-a493-0310969ad4d1





2024042314291

0310969ad4d1

le-484a86

Signature refer

Barn från Barnens Kastanj deltog i workshop vid väggmålningen vid Niklasberg.

Hållbar personalstyrka

Personalstruktur och jämställdhet

Vänersborgsbostäder är Vänersborgs största fastighetsägare och har 64 (68) anställda, varav 15 (15) kvinnor och 49 (53) män, per den 31 december 2023. Med hänsyn till sommarjobbare och andra tillfälligt anställda motsvarar det 73 (73) helårstjänster.

Vi har en ojämn könsfördelning bland de kollektivanställda, där männen är i klar majoritet. Bland tjänstemännen är det däremot en jämnare balans mellan kvinnor och män.

Vid årets slut bestod vår styrelse av 10 (10) ledamöter, varav 4 (2) kvinnor. I vår styrgrupp ingick 4 (4) personer, varav 1 (1) kvinna. Personalomsättningen, inklusive pensionsavgångar, uppgick till 10 % (9), exklusive pensionsavgångar 6 % (7) och medelåldern var 46 år (47).

Kompetensutveckling och utbildning

Vi värdesätter vår personals kompetens och erbjuder kontinuerligt kurser och utbildningar för att stärka deras kunskaper och färdigheter. Trots ett ekonomiskt utmanande år har vi fortsatt att investera i kompetensutveckling för enskilda medarbetare samt för chefer och fackliga företrädare, som har genomgått en arbetsmiljöutbildning. Utbildningskostnaderna per anställd uppgick till 10 674 kronor (17 054), utöver den arbetstid som har lagts på utbildningarna.

Trivsel och hälsa

Vänersborgsbostäder främjar personalens fysiska, psykiska och sociala välbefinnande genom att uppmuntra till friskvårdsaktiviteter, både individuellt och i grupp.

Vi är anslutna till Vänersborgs kommuns Personalklubb, som arrangerar olika aktiviteter i arbetslivet och på fritiden.

Alla våra anställda har också möjlighet att utnyttja en friskvårdstimma i veckan på betald arbetstid. Dessutom har alla anställda rätt till ett friskvårdsbidrag på 4 000 kronor per år, som ska användas till skattefria friskvårdsaktiviteter som bidrar till hälsa och välbefinnande.

Under året betalades 128 595 kronor (140 238) ut i friskvårdsbidrag, vilket motsvarar 51 % av det totala beloppet. 44 (45) anställda har nyttjat friskvårdsbidraget någon gång under året, vilket utgör 70 % av antalet anställda vid årets slut.

För att förebygga ohälsa och öka medvetenheten om den egna hälsan och dess påverkansfaktorer erbjöds alla medarbetare att delta i en hälsoundersökning, som återkopplades i början av 2023. Utifrån resultaten av hälsoundersökningen arbetade en arbetsgrupp fram förslag på hälsofrämjande aktiviteter. Bland annat anordnades föreläsningar om: Livsstilsförändring och motivation, Kost och fysisk träning, Stressfri och balanserad vardag, Hormonell obalans samt Alkohol, droger och tobak.

Hjärtstartare

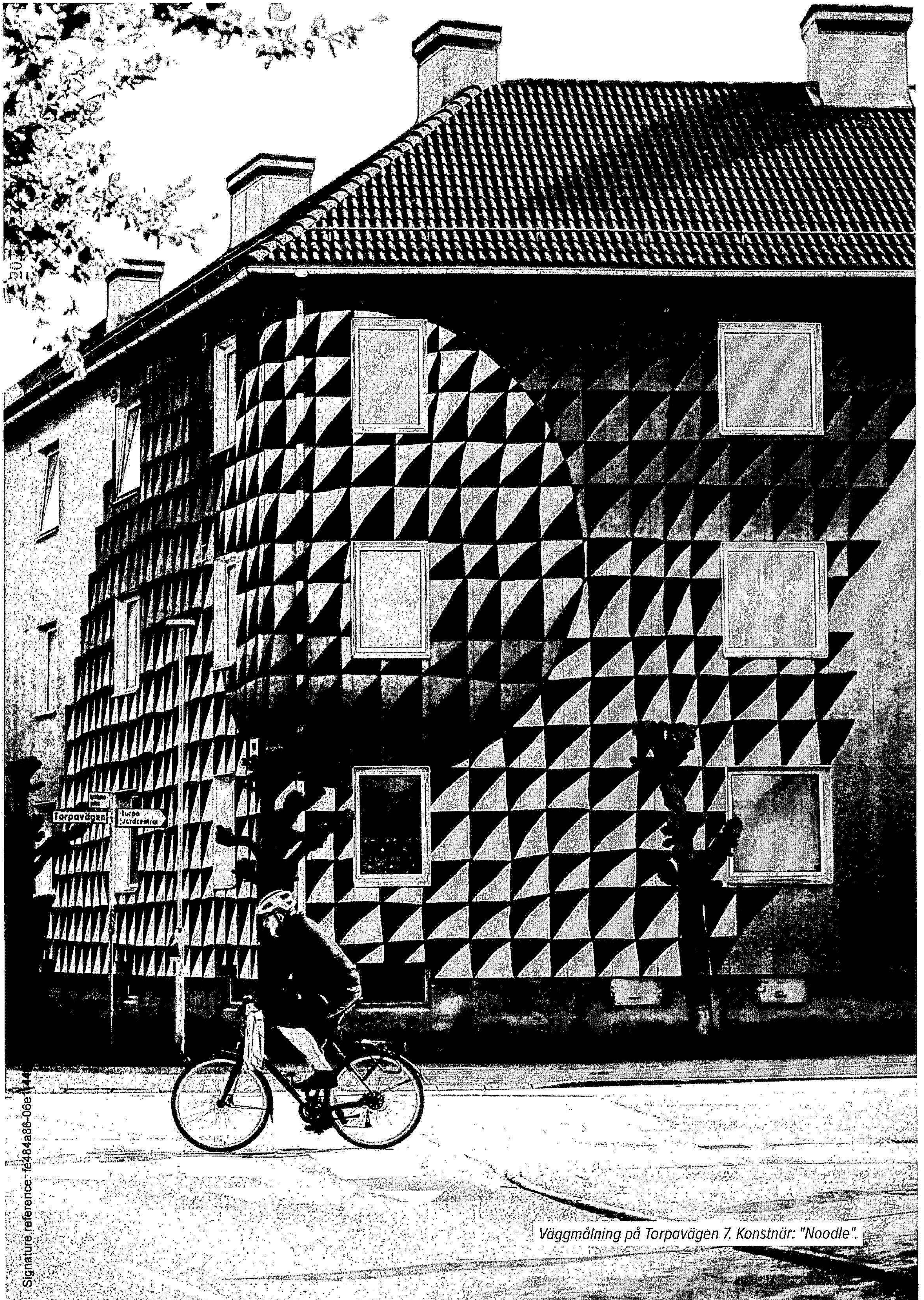
Vi vill vara beredda att hjälpa till vid eventuella hjärtstopp, som kräver snabb insats för att rädda liv. Vi har därför utbildat våra anställda i HLR och hantering av hjärtstartare. Vi har också placerat en registrerad hjärtstartare i vårt kundcenter på Torpavägen 1.

Visselblåsning

Vi strävar efter att agera rättvist och etiskt och att upprätthålla förtroendet för vår verksamhet bland våra medarbetare, samarbetspartners och allmänhet. Vi vill därför upptäcka och förhindra eventuella oegentligheter i vår verksamhet i ett tidigt skede. Vänersborgsbostäder har anlitat en extern part som hanterar vårt rapporteringssystem för visselblåsning, för att säkerställa en oberoende och professionell behandling av eventuella rapporter.



Snickarna Joel Sandkvist, Rasmus Westergren och Tom Marberg.



Signature reference: fe484a86-06e144

Väggmålning på Torpavägen 7. Konstnär: "Noodle".

Framtid

Vi lever i och påverkas av en osäker och föränderlig tid, både nationellt och globalt. Vi har höga räntor och byggkostnader som hindrar nybyggnation. Inflation och arbetslöshet har ökat, vilket sänker hushållens köpkraft och bostadsbehov. Energi-marknaden är instabil, med stora pris- och tillgångsskillnader. Internationellt har vi konflikter i bland annat Ryssland/Ukraina och Israel/Hamas. Val i världen, till exempel i USA, kan också påverka oss i Sverige. Dessa händelser kan ha effekter på vår ekonomi, handel och säkerhet. Förhoppningsvis kan vi se lägre räntor och en starkare krona under 2024.

Marknadsläget

Vi är förberedda på en avmattning av efterfrågan under 2024 och en stor osäkerhet för 2025. Det beror dels på att många nya bostadsrätter och hyresrätter kommer att släppas på marknaden under början av 2024 dels på minskad flyktingström och det är oklart hur det kommer att påverka behovet av bostäder i Vänersborg. En positiv faktor för oss är dock bostadssituationen i Göteborg och möjligheten att pendla dit för arbete och studier, vilket ökar attraktiviteten.

Ekonomisk hållbarhet

Hyresförhandlingarna för 2024 resulterade i en hyreshöjning på 5,3 %, vilket är lägre än vårt behov. Vi hade begärt en höjning på 9,2 %, vilket ändå inte skulle ha täckt våra kostnader fullt ut. Det innebär att vi nu måste anpassa vår verksamhet genom effektiviseringar och lägre underhållsnivå.

Våra fastigheter är väl underhållna, så ett år med något lägre underhåll kommer inte att försämra standarden nämnvärt, men det är inte en långsiktigt hållbar lösning. Våra driftskostnader kommer att fortsätta att stiga under 2024, främst på grund av högre taxor för el och värme samt högre priser på insatsvaror. Bolagets räntekostnad och avskrivningskostnad kommer också att öka.

Nyproduktion och fastighetsutveckling

I början av 2022 avskaffades investeringsstödet för nybyggnation av hyresrätter. Det, i kombination med högre räntor och priser, har gjort det svårt att få lönsamhet i nya byggprojekt, utan att sätta orimligt höga hyror för Vänersborg. Därför kommer vi inte att påbörja några nya byggprojekt under 2024. Vi kommer istället att fokusera på renoveringsprojekt och detaljplaner för framtida nyproduktioner.

I slutet av 2017 förvärvade vi fyra fastigheter i kvarteret Penséen (Kyrkogatan 10, Gasverksgatan 4-6) i centrala Vänersborg, där det finns potential för nybyggnation. Detaljplanearbetet pågår och kommer att fortsätta under 2024.

Vi är också involverade i ett detaljplanearbete på Södra Sanden (kvarteret Fregatten). Arbetet sker i samverkan med övriga fastighetsägare och drivs av Skanska. Målet är att möjliggöra framtida bostäder samt handel och kontor.

Det är ett komplext arbete som bland annat kräver en flytt av den befintliga hamnverksamheten.

Under 2024 ska vi genomföra en stamrenovering i kvarteret Tjädern (Torpavägen 7 och 11). Förutom att vi byter stammar kommer vi också att renovera kök och badrum. Ventilationen byts ut till FTX-system och vi räknar med en betydligt bättre energiprestanda i fastigheten. Totalt är det 33 lägenheter som ska renoveras. Löpande pågår även andra åtgärder i ett flertal fastigheter.

Digitalisering

Vi kommer att fortsätta vår digitala resa, genom att analysera och förbättra våra processer med hjälp av nya system. Vi kommer också att följa AI och utforska de spännande möjligheter som finns inom områden som smarta hem, uppkopplade hus, vårdtjänster i hemmet och andra digitala tjänster som kan öka våra hyresgästers trivsel, trygghet och hållbarhet.

Ekologisk hållbarhet

Klimatarbetet kommer att fortsätta under 2024 med oförminskad styrka med satsningar på de åtgärder som ger bäst resultat. Målet är att under mandatperiode nå vårt interna mål med att ha sparat 35 % energi sedan 2008.

Vi är medvetna om att klimatförändringarna medför ökade risker för översvämningar, stormar och värmeböljor. Därför klimatanpassar vi våra fastigheter för att skydda dem mot klimatförändringarnas risker och öka våra hyresgästers trygghet och komfort. Vi anpassar 1-2 fastigheter per år, särskilt de som riskerar översvämningar. Ett annat arbetsområde de närmaste åren är att vi successivt inför fastighetsnära insamling enligt den nya lagen. Vi planerar för att införa IMD (individuell mätning och debitering) av kall- och varmvatten i ett flertal fastigheter.

Vi stödjer våra hyresgästers övergång till elbilar, som är bra för klimatet och luftkvaliteten. Samtidigt står vi inför utmaningar med att hitta tekniskt och ekonomiskt hållbara lösningar för att installera laddstolpar på våra parkeringsplatser. Vi samarbetar med Vänersborgs kommun för att upphandla laddpunkter på våra parkeringsplatser. Målet är att fler hyresgäster ska kunna ladda sina elbilar smidigt och säkert.

Social hållbarhet

Vi kommer att fortsätta arbetet med att öka känslan av trygghet hos våra hyresgäster, inte minst i socioekonomiskt utsatta områden. Integration är en viktig pusselbit i detta arbete. Tillsammans med Vänersborgs kommun och Polisen drivs ett brottsförebyggande arbete i Torpaområdet där det under 2024 kommer ske ett antal åtgärder för att öka tryggheten i kvarteren. Vår dialog med Vänersborgs kommun löper på vad gäller allt från olika möjligheter för att motverka hemlöshet, skapa arbetstillfällen samt till att skapa tryggt boende för de äldre. Vi tror att dessa insatser kommer att gynna både våra hyresgäster och vår verksamhet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Vänersborgsbostäder (org nr 556489-0274) avger följande berättelse över verksamheten för år 2023.

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 Allmännytt
- 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 sju 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 2023

Året har präglats av fortsatt kamp mot inflationen och Riksbankens snabba och höga räntehöjningar. Styrräntan som sedan april 2022 höjts i snabb takt har under året fortsatt att stiga för att vid årets slut vara uppe i 4,00 %. Först under hösten 2023 började inflationen sjunka och utvecklingen gå åt rätt håll.

Utvecklingen av de fasta räntorna har fortsatt präglats av hög osäkerhet och volatiliteten har bestått under hela året. 5-års swappen startade på 3,25 % men var redan i februari nere på dryga 2,50 %, sen gick det snabbt upp till 3,45 % på bara en månad. Toppen nåddes under månadskiftet sep/okt med nivå kring 3,75 % men efter det har vi upplevt en rejäl resa ned och i slutet av december var vi under februarinivå på 2,40 %. I jämförelse med långräntorna har 3-mån Stibor haft en jämnare utveckling, dock med en stadig uppgång som först har stannat av under slutet av året. Den började i januari på 2,70 %, toppade på 4,17 % i slutet av september för att avsluta året på dryga 4,00 %. I och med uppgången i 3-mån Stibor har den under stora delar av året varit den högsta räntan på kurvan och vi har haft en flack eller inverterad räntekurva under långa perioder.

Slutet av 2023 har präglats av en kraftig nedgång i marknadsräntorna och förväntningar om kommande räntesänkningar från både ECB, FED och Riksbanken.

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 nu att få räkna med betydligt högre räntekostnader under överskådlig tid.

Den genomsnittligt betalda räntan (exklusive borgensavgift) uppgår 2023 till 1,81 % och förväntas för 2024 bli 2,05 %. Ränteprognoisen 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.

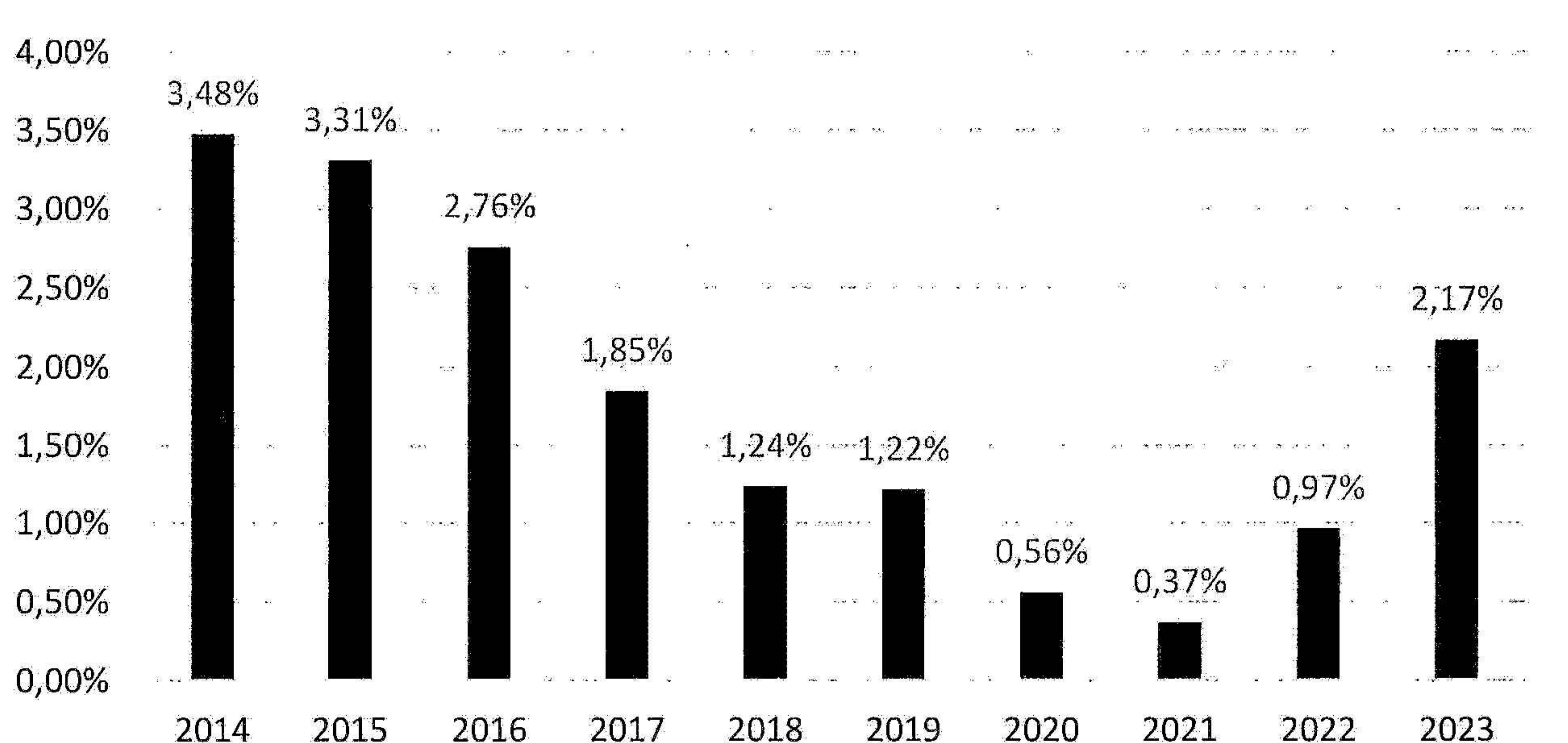
Målen med finanspolicyn är följande:

- 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 2023 tagit upp nya lån med sammanlagt 30 mkr (miljoner kronor) samtidigt som lån om totalt 475 mkr har omsatts. Den totala låneskulden uppgår på balansdagen till 1 919 mkr (1 889). Utnyttjad checkkredit uppgår till 0 mkr (0). Av den totala låneskulden har 1 834 mkr (1 804) 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 2023 uppgick till 39,0 mkr (17,0) varav 4,6 mkr (4,3) avser borgensavgift. Den genomsnittligt betalda låneräntan (exklusive borgensavgift) för hela året blev 1,81 % (0,71), medan genomsnittsräntan på balansdagen uppgick till 2,17 % (0,97).

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
2021-09-30	2024-09-30	Betala fast	0,090	150 000	+4 081
2022-09-30	2029-09-28	Betala fast	0,386	150 000	+15 540
2023-12-01	2030-12-02	Betala fast	2,871	150 000	-4 594
2023-09-01	2033-09-01	Betala fast	4,280	35 000	-5 862
2023-09-11	2033-09-12	Betala fast	4,050	100 000	-14 813
		Summa brutto (1)		585 000	
		Summa netto (2)		585 000	-5 648

(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 2022 tkr	Marknadsvärde 2023 tkr
Aktiva kontrakt	2	135 000	-11 608	-20 675
Forwardstartade kontrakt	0	0	0	0
Summa			-11 608	-20 675

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 2023 tkr
2019-10-14	2021-09-30	2024-09-30	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	+4 081
2020-03-03	2022-09-30	2029-09-28	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	+15 540
2023-11-29	2023-12-01	2030-12-02	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	-4 594
Summa							15 027

Totalt marknadsvärde 2023 tkr	-5 648
--------------------------------------	---------------

Totalt marknadsvärde per balansdagen är -5,6 mkr (+24,6). 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 2,86 år (2,65). Andel av låneportföljen som ska räntestjusteras inom 12 månader uppgår till 30 % (37), vilket ryms inom de riskmått som angivits i finanspolicyn.

Refinansieringsrisk och kreditförfallostruktur

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

Låneportföljen hade vid årsskiftet en genomsnittlig återstående löptid på 1,82 år (2,10). Andel av låneskulden som har kreditförfall inom 12 månader uppgår till 27 % (25), vilket också denna ryms inom finanspolicyn.

Resultat och ställning

Intäkter

Hysesintäkter för bostäder och lokaler ökade med i genomsnitt 4,1 % under 2023. Intäkter för vård- och omsorgsfastigheter som blockförhyrs till Vänersborgs kommun ökade från 52,6 till 63,0 mkr, framför allt beroende på ökade ränte- och avskrivningskostnader. Antalet vakanta lägenheter har ökat något under året vilket gjort att kostnaden för hyresbortfall ökat från 4,1 till 5,2 mkr. Vid årsskiftet saknades det intäkt på 48 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 delvis förklaras av att antalet lägenheter ökat under året, men framför allt på ökning av taxebundna kostnader och det är aviserat att dessa ska fortsätta stiga under 2024.

Underhållskostnader

Bolaget håller fortsatt en god underhållsnivå men sedan hösten 2022 och hela 2023 har vi tvingats att sänka ambitionsnivån gällande planerat underhåll eftersom framförallt räntekostnaden har stigit så mycket. 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 2023 nu uppgår till 2,43 %.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Bolagets minskade centrala kostnader förklaras främst av engångskostnader i samband med flytt och renovering av nya gemensamma lokaler under 2022 men också av att vi minskat antal tjänster inom administrationen.

Räntekostnader

Finansiella kostnader år 2023 uppgick till 39,0 mkr (17,0). Av årets kostnad avser 4,6 mkr (4,3) borgensavgift. Den genomsnittligt betalda låneräntan (exklusive borgensavgift) för hela året blev 1,81 % (0,71) medan genomsnittsrentan på balansdagen uppgick till 2,17 % (0,97). Mer utförlig information finns under avsnittet Marknadsräntor och finansiering.

Skattekostnad

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

Årets resultat

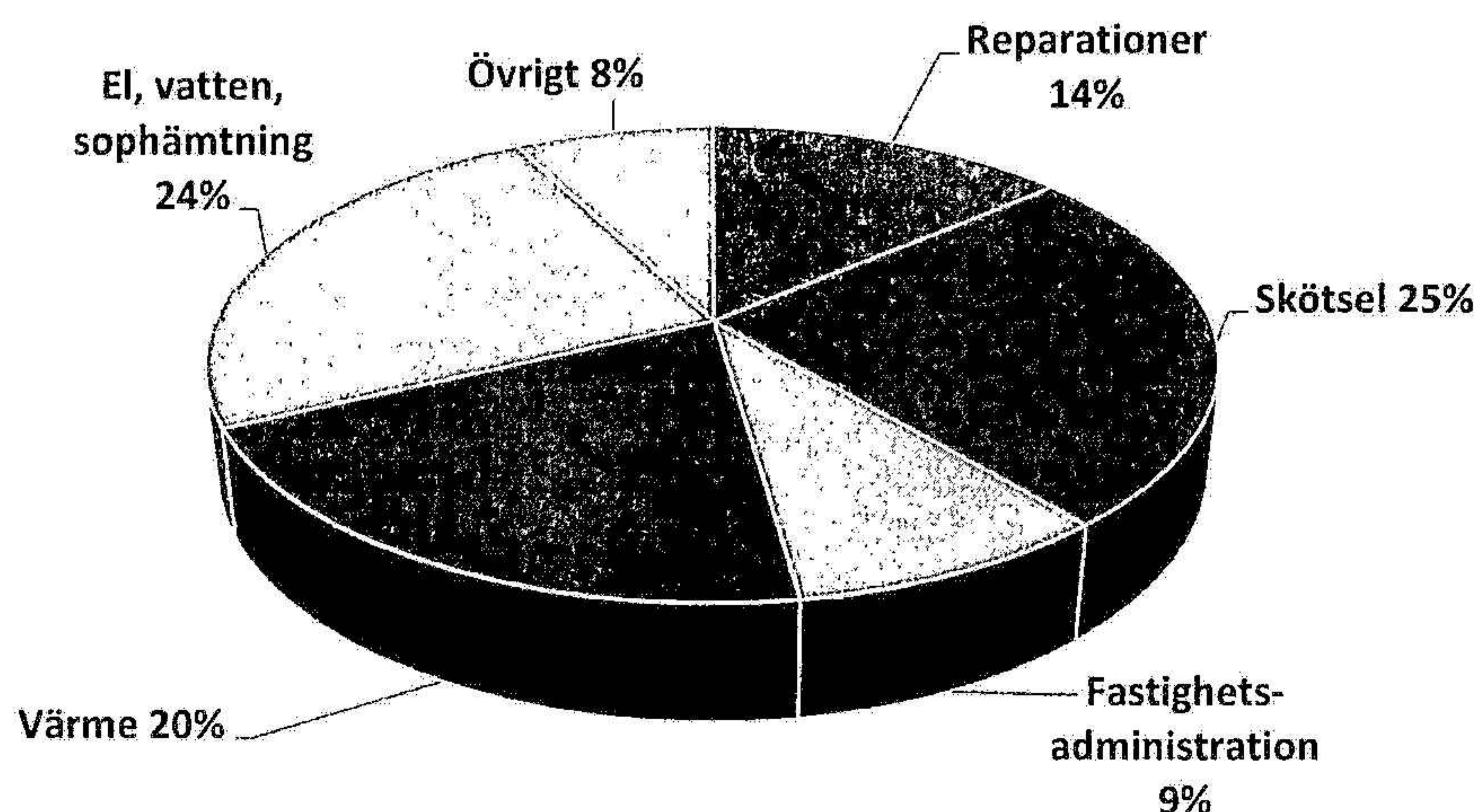
Årets resultat efter skatt uppgår till 10,7 mkr (12,5).

Tillgångar

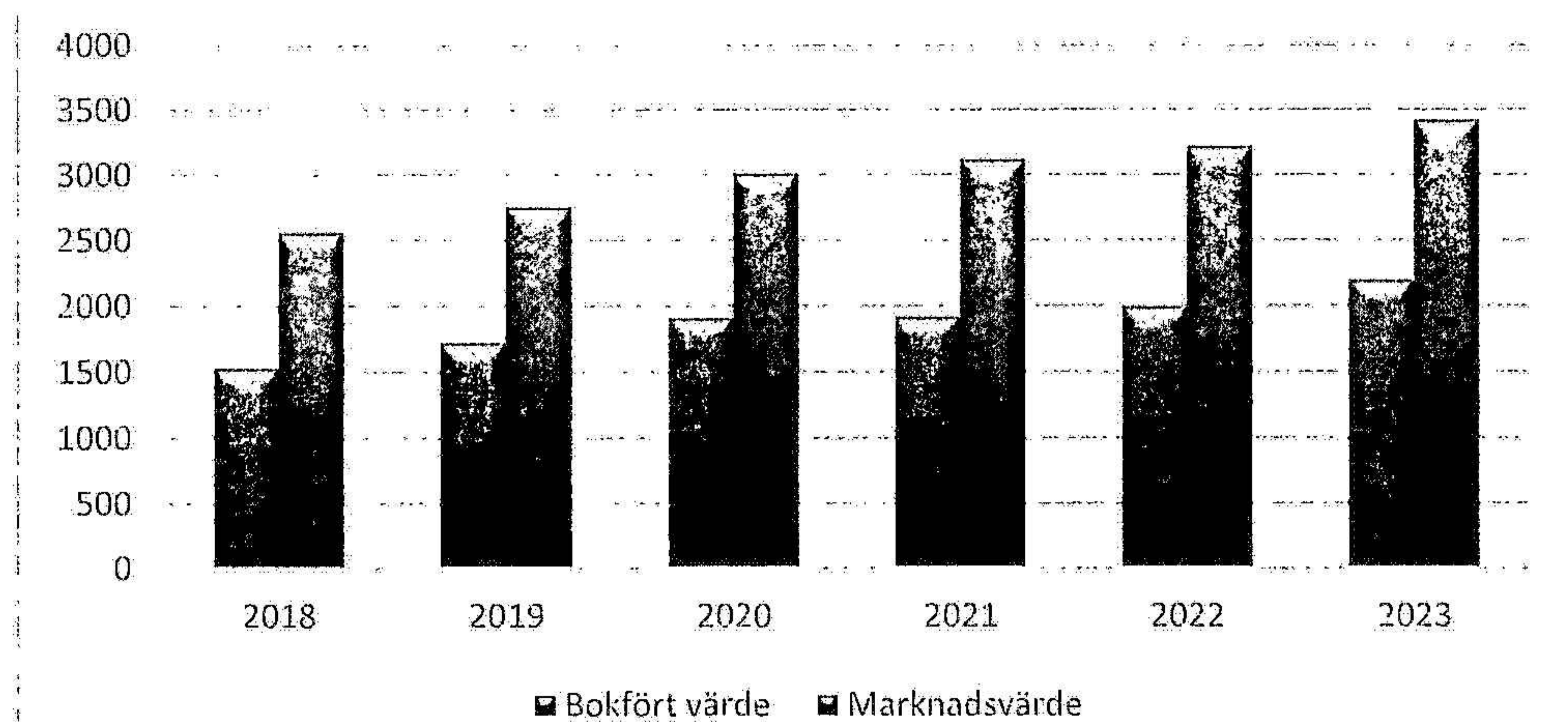
Bolagets tillgångar är framför allt fastigheter. Byggnader och mark inklusive pågående om- och tillbyggnad uppgår till 2 256 mkr (2 196) och utgör 97,2 % (97,6) av tillgångsmassan. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 134,8 mkr (257,9) varav 50,5 mkr (0,0) avser förvärv, 28,2 mkr (183,0) avser ny-till- och ombyggnad och 56,0 mkr (74,9) avser övriga aktiverade underhålls- och förbättringsåtgärder.

Likvida medel uppgår till 14,2 mkr (2,6). Bolaget är anslutet till ett gemensamt koncernkonto inom Vänersborgs kommun, där andelen av den gemensamma kreditlimiten uppgår till 33 mkr (33). På balansdagen är saldot på koncernkontot +37,9 mkr (+35,4) 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 286,3 mkr (242,6) och årets ökning består av aktieägartillskott 33,0 och årets resultat 10,7. Den synliga soliditeten uppgår till 12,3 % (10,8).

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld redovisas netto och avser skattefordran på grund av taxerat underskottsavdrag samt skatteskuld avseende temporära skillnader på redovisade och skattemässiga värden på tillgångar. Uppskjuten skatteskuld har ökat med årets skattekostnad och uppgår vid årets slut till 42,1 mkr (36,6).

Skulder

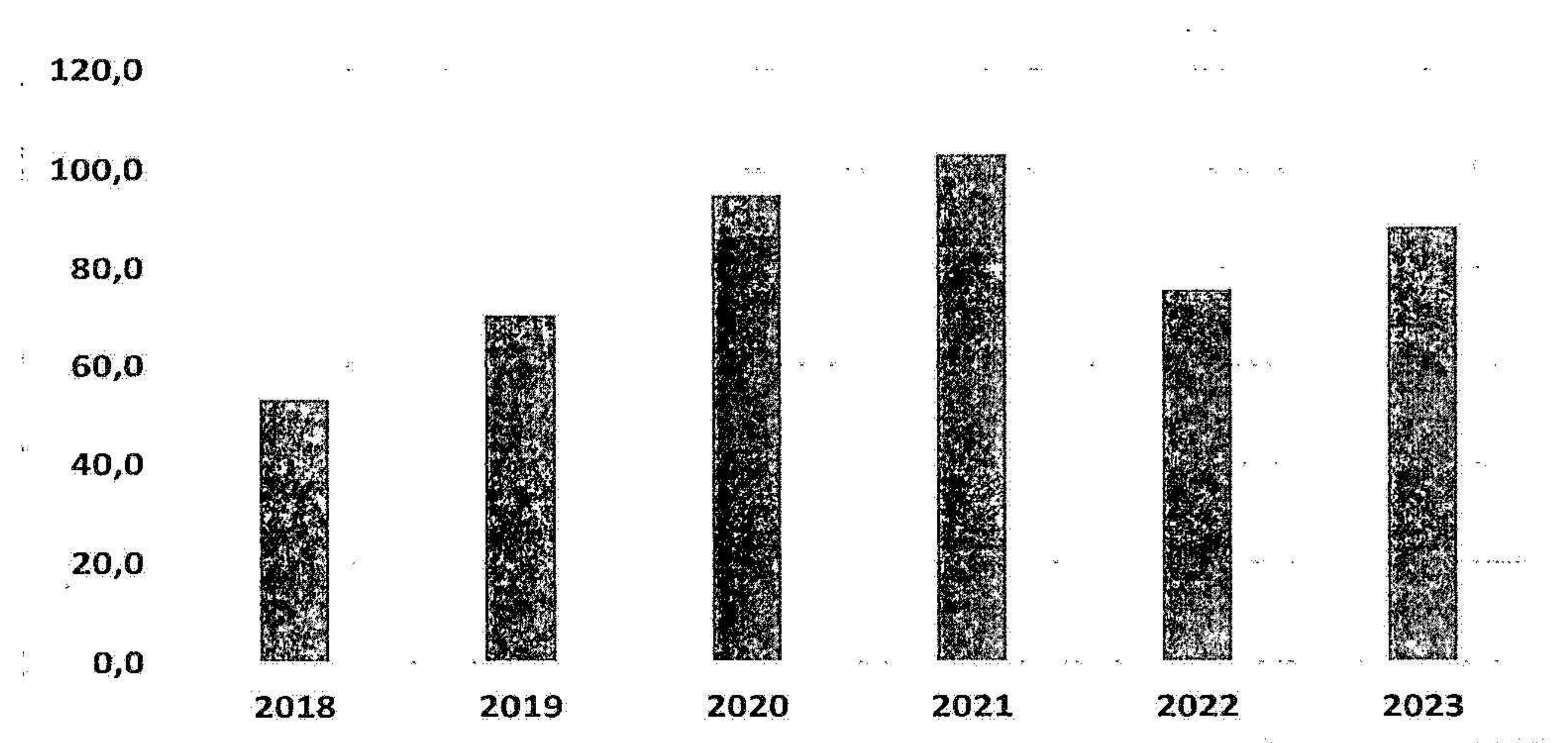
Fastighetslånen har ökat genom nyupplåning med netto 30 mkr (200) och uppgår vid årets slut till 1 919 mkr. Största kreditgivare är Kommuninvest med 96 % (96) av lånestocken. Belåningsgraden (låneskulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde) uppgår till 85,1 % (86,0).

Kassaflöde

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapital har varit positivt och uppgick till 88,4 mkr (75,7).

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 Vänersborgsbostäder vägrats refinansiering av befintliga lån, även om marginalerna kan variera.

Vakansrisk

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

Förändring eget kapital

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

Bundet eget kapital	2023-12-31	2022-12-31
Enligt balansräkningen föregående år	88 683	89 268
Avskrivning på uppskrivningsfond	-585	-585
Enligt balansräkningen innevarande år	88 098	88 683
Fritt eget kapital		
Enligt balansräkningen föregående år	153 899	140 801
Avskrivning på uppskrivningsfond	585	585
Erhållet aktieägartillskott	33 000	0
Årets resultat enligt fastställd balansräkning	10 735	12 513
Enligt balansräkningen innevarande år	198 218	153 899
SUMMA EGET KAPITAL	286 316	242 582

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kr):

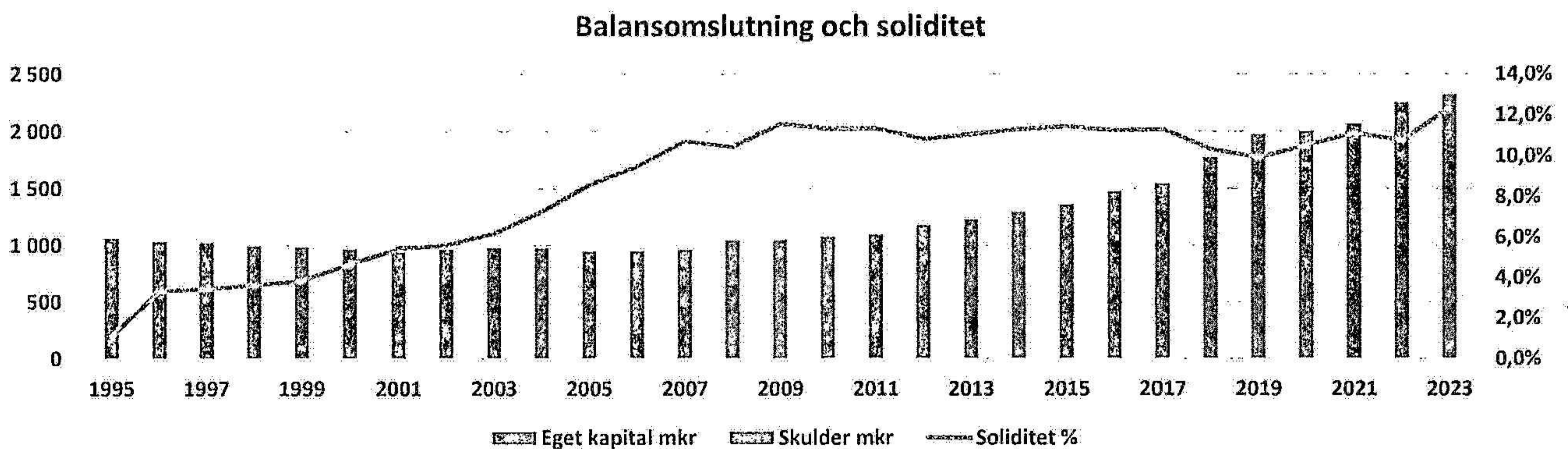
Balanserade vinstmedel	154 483 231
Erhållet aktieägartillskott	33 000 000
Årets resultat	10 734 578
	198 217 809

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2024 års ordinarie årsstämma att:

I ny räkning balansera	198 217 809
	198 217 809

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

2024042314302

(Belopp i tkr)	Not	2023	2022
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	308 948	284 672
Övriga förvaltningsintäkter	2	10 376	4 205
Summa nettoomsättning		319 324	288 877
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-129 950	-124 874
Underhållskostnader		-34 372	-38 631
Fastighetsskatt		-5 809	-6 202
Avskrivningar och nedskrivningar	4, 11, 12	-72 494	-60 136
Summa fastighetskostnader		-242 626	-229 844
BRUTTORESULTAT		76 698	59 034
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4, 5	-22 637	-26 469
RÖRELSERESULTAT	6, 7	54 061	32 565
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 135	402
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-38 996	-17 038
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 200	15 929
Uppskjuten skatt	10	-5 466	-3 417
ÅRETS RESULTAT		10 735	12 513

Signature reference: fe484a86-06e1-44fe-a493-0310969ad4d1

Balansräkning

2024042314303

(Belopp i tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	11	2 226 809	1 830 220
Pågående ny- om- och tillbyggnad	11	29 030	365 840
Maskiner och inventarier	12	8 214	9 892
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och depositioner		40	40
Summa anläggningstillgångar		2 264 092	2 205 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Lager och förråd		0	0
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		227	353
Kundfordringar		618	446
Fordringar hos koncernföretag	15	38 102	36 476
Övriga fordringar	13	260	145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 003	4 748
Kassa och bank		14 208	2 556
Summa omsättningstillgångar		57 418	44 724
SUMMA TILLGÅNGAR		2 321 510	2 250 717

Signature reference: fe484a86-06e1-44fe-a493-0310969ad4d1

(Belopp i tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		17 098	17 683
Reservfond		21 000	21 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		187 483	141 386
Periodens resultat		10 735	12 513
Summa eget kapital		286 316	242 582
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	42 051	36 585
Summa avsättningar		42 051	36 585
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	1 410 000	1 414 000
Summa långfristiga skulder		1 410 000	1 414 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	509 000	475 000
Leverantörsskulder		29 479	36 409
Skulder till koncernföretag		804	765
Övriga skulder	19	1 691	1 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	42 170	43 796
Summa kortfristiga skulder		583 143	557 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 321 510	2 250 717

Kassaflödesanalys

2024042314305

(Belopp i tkr)	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		16 200	15 929
Avskrivningar och nedskrivningar		74 187	60 654
Realisationsresultat vid försäljning och utträngning fastigheter och inventarier		-1 942	-896
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		88 446	75 687
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-) / minskning(+) av förråd		0	0
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar	15	184	20 935
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		-8 407	-33 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten		80 224	62 852
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv och investering i fastigheter		-134 758	-257 940
Förvärv och investering i inventarier		-544	-4 565
Försäljning av fastigheter och inventarier		4 956	1 146
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-130 346	-261 358
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga lån		30 000	200 000
Aktieägartillskott/Nyemission, inbet (+), utbet (-)		33 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		63 000	200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		12 878	1 494
Likvida medel vid årets början	15	37 986	36 493
Likvida medel vid årets slut	15	50 864	37 986

Signature reference: fe484a86-06e1-44fe-a493-0310969ad4d1

Femårsöversikt

2024042314306

Nyckeltal		2023	2022	2021	2020	2019
Jämförelsetal						
Antal bostäder	st	3 566	3 425	3 425	3 424	3 354
Antal lokaler	st	226	187	187	186	189
Bostadsyta	m ²	227 683	222 838	222 838	222 693	216 556
Lokalyta	m ²	36 058	31 191	31 191	29 555	30 214
Antal anställda på balansdagen	st	64	68	68	69	62
Nettoomsättning	tkr	319 324	288 877	303 874	293 906	262 945
Rörelseresultat	tkr	54 061	32 565	36 435	35 468	40 871
Resultat efter finansiella poster	tkr	16 200	15 929	24 490	17 816	16 481
Bokfört värde fastigheter	mkr	2 227	1 830	1 831	1 851	1 619
Balansomslutning	mkr	2 322	2 251	2 069	1 997	1 972
Lönsamhet						
Direktavkastning	%	7,35	6,51	7,33	7,50	7,17
Avkastning på totalt kapital	%	2,36	1,51	1,79	1,79	2,18
Avkastning på eget kapital	%	4,06	5,29	9,10	7,19	6,39
Finans						
Soliditet	%	12,33	10,78	11,12	10,52	9,91
Fastighetslån	mkr	1 919	1 889	1 689	1 689	1 689
Bruttoränta	mkr	39	17	12	18	25
Genomsnittsränta (inkl borgensavg)	%	2,05	0,95	0,71	1,06	1,53
Förvaltning						
Medelhyra bostäder	kr/m ²	1 242	1 171	1 147	1 131	1 094
Medelhyra bostäder, exkl särskilda boendeformer	kr/m ²	1 183	1 117	1 093	1 077	1 039
Hyesutveckling på årsbasis	%	4,13	1,50	0,95	1,75	1,60
Lägenheter utan intäkt	antal	48	48	30	10	30
Omflyttningsfrekvens	%	16,6	15,5	14,0	13,6	13,1
Driftnetto	kr/m ²	566	469	531	516	455
Driftkostnader	kr/m ²	493	492	457	442	436
Underhålls- och reparationskostnader	kr/m ²	198	220	261	250	219
Genomsnittlig avskr byggnader	%	2,4	2,3	3,1	3,3	2,4
Serviceindex	%		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

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

Signature reference: fe484a86-06e1-44fe-a493-0310969ad4d1

Redovisnings- och tilläggsupplysningar

2024042314307

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2023 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.

Hysesintäkter 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 tvättstugeutrustning.

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

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

Signature reference: fe484a86-06e1-44fe-a493-0310969ad4d1

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 juni 2023 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 planerliga 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 (reverse-ras). Uppskrivning av fastigheter kan ske om värdeuppgången kan anses vara bestående och tillförlitlig. Under 2023 har nedskrivningar om 5 mkr gjorts.

Finansiella instrument

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

Hyres- och kundfordringar

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

Inkomstskatter

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

Koncernkonto

Vänersborgs kommun

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

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. Risker bedöms som liten per balansdagen.

Noter

(Belopp i tkr)

2024042314309

Not 1 Hyresintäkter och hyresbortfall

Uthyringsenheter	2023	2022
Bostäder	234 370	221 180
Blockhyresavtal	63 023	52 582
Lokaler	5 197	4 782
Övriga	12 382	10 895
Summa hyresintäkter	314 972	289 439
Avgår outhyrt:		
Bostäder	-3 966	-2 990
Lokaler	-446	-500
Övriga	-739	-620
Summa outhyrt	-5 151	-4 110
Intäktsreduktioner:		
Hyresnedsättningar	-873	-656
Summa intäktsreduktioner	-873	-656
SUMMA	308 948	284 672

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2023	2022
Ersättning från hyresgäster	2 865	1 441
Sålda tjänster till Vbg kommun	661	10
Fastighetsförsäljningar	1 955	0
Statliga bidrag avseende elstöd	3 505	0
Övriga intäkter	1 390	2 753
SUMMA	10 376	4 205

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	32 602	29 014
Reparationer	17 954	17 370
Taxebundna kostnader	31 800	28 789
Uppvärmning	26 205	24 734
Lokal administration	11 483	13 584
Aktiverad egen tid	-602	-677
Övr driftskostnader inkl kostnad för sålda tjänster	10 508	12 061
SUMMA	129 950	124 874

Not 4 Av- och nedskrivningar per funktion

Funktioner/ Tillgångsslag	Direkta av- o nedskrivn.	Cent adm/ försäljn	Totalt
Avskrivning byggnader	65 502 (58 146)	1 482 (424)	66 984 (58 570)
Nedskrivningar netto byggnader	5 000 (0)	0 (0)	5 000 (0)

Avskrivning inventarier	1 992 (1 990)	211 (94)	2 203 (2 085)
SUMMA	67 494 (60 136)	1 693 (518)	69 187 (60 654)

Föregående års belopp inom parantes.

Not 5 Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2023	2022
Central administration	17 986	21 536
Försäljningskostnader	3 961	4 213
Info. till befintliga hyresgäster	689	721
SUMMA	22 637	26 469
Ersättning revisionsföretag		
Revisionsuppdrag PWC	211	178
Övriga tjänster PWC	23	0
SUMMA	234	178

Not 6 Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor

	2023		2022	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Adm pers.	26	50%	30	47%
Fastighetspersonal	43	7%	43	5%
SUMMA	69	23%	73	22%

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkst. direktören	1 464	1 225
Övriga anställda	29 020	29 678
SUMMA	30 484	30 904
Sociala kostn enligt lag och avtal	10 033	10 038
Pensionskostn (varav för styrelse och verkst. direktör 284 (258))	2 222	2 417
SUMMA	12 255	12 454

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

	2023	2022
Utdelning HBV	2	2
Ränteintäkter från Vbg kommun	958	259
Ränteintäkter från övriga	175	141
SUMMA	1 135	402

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	34 210	12 574
Räntekostnader till Vbg kommun	213	204
Borgensavgift till Vbg kommun	4 573	4 260
SUMMA	38 996	17 038

Not 10. Uppskjuten skatt

	2023	2022
Beräknad skatt på skillnad mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden på tillgångar	43 159	41 155
Underskottsavdrag, 20,6% av totalt ackumulerat underskott	-1 108	-4 570
Uppskjuten skatteskuld netto	42 051	36 585
FÖRÄNDRING UPPSKJUTEN SKATT	5 466	3 417

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ack anskaffn.värden	2 907 281	2 658 076
Nyanskaffningar under året	134 758	257 940
Försäljningar och utrangeringar	-61 026	-8 735
Utgående ack. anskaffn.värden	2 981 013	2 907 281
Ingående ack avskrivn enl plan	-721 904	-672 653
Försäljningar och utrangeringar	58 031	8 735
Årets avskrivningar enl plan	-66 400	-57 985
Utgående ack avskr enl plan	-730 273	-721 904
Ingående ack uppskrivningar	17 683	18 268
Årets avskrivn på uppskrivningar	-585	-585
Utgående ack uppskrivningar	17 098	17 683
Ingående ack nedskrivningar	-7 000	-7 000
Reversering under året	0	0
Nedskrivningar under året	-5 000	0
Utgående ack nedskrivningar	-12 000	-7 000
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	2 255 838	2 196 060

Varav rörelsefastigheter	46 006	50 540
Varav förvaltningsfastigheter	2 209 832	2 345 475

Beräknat marknadsvärde för förvaltningsfastigheter

3 423 605	3 220 676
-----------	-----------

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

Under året erhållna statliga bidrag har minskat byggnaders anskaffningsvärden med följande belopp

Fastighet	Typ av bidrag	Belopp
Haren 8	Investeringsbidrag	38 959
Metallurgen 6	Investeringsbidrag	8 450

47 409

Totalt sett har bolaget erhållit statliga bidrag med 111 002 tkr avseende tillgångar som fortfarande är i bruk.

Taxeringsvärden:

Byggnader	1 741 336	1 743 257
Mark	520 234	520 888

SUMMA TAXERINGSVÄRDEN 2 261 570 2 264 145

Not 12. Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ack anskaffn.värden	23 080	21 312
Nyanskaffningar under året	544	4 565
Försäljningar och utrangeringar	-94	-2 797
Utgående ack. anskaffn.värden	23 529	23 080
Ingående ack avskrivn enl plan	-13 187	-13 650
Försäljningar och utrangeringar	75	2 547
Årets avskrivningar enl plan	-2 203	-2 085
Utgående ack avskr enl plan	-15 315	-13 187
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	8 214	9 892

Not 13. Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran fastighetsskatt	193	0
Övrigt	67	145
SUMMA	260	145

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
HBV	1 080	1 055
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 923	3 693
SUMMA	4 003	4 748

Not 15 Koncernkonto Vänersborgs kommun

	2023-12-31	2022-12-31
Saldo på koncernkonto	36 656	35 430
Kreditlimit	33 000	33 000

Positivt saldo redovisas i balansräkningen som Fordringar hos koncernföretag, negativt saldo redovisas bland Långfristiga skulder. I kassafödesanalysen ingår positivt saldo på koncernkonto bland likvida medel.

Not 16 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kr):

Balanserade vinstmedel	154 483 231
Erhållet aktieägartillskott	33 000 000
Årets resultat	10 734 578
SUMMA	198 217 809

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att balanserade vinstmedel inklusive årets resultat, uppgående till 198 217 809 kr, balanseras i ny räkning.

Not 17 Redovisning av förfallotid på långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	509 000	475 000
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	1 410 000	1 414 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
SUMMA	1 919 000	1 889 000

Not 18 Specifikation av räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Andel av lån
2024	579 000	30,2%
2025	435 000	22,7%
2026	270 000	14,1%
2027-	635 000	33,1%
SUMMA	1 919 000	100,0%

För ytterligare information se avsnittet Marknadsräntor och finansiering.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatteskuld	898	420
Skuld fastighetsskatt	0	409
Källskatt	668	679
Övriga skulder	126	71
SUMMA	1 691	1 580

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	3 607	3 539
Upplupna sociala avgifter	2 452	2 517
Upplupna räntekostnader	9 338	5 205
Förskottsbetalda hyresintäkter	18 203	23 165
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 570	9 371
SUMMA	42 170	43 796

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	92 004	92 004
Eventalförpliktelser		
Fastigo	606	619

Kommunal borgen uppgår till 1 834 000 (1 804 000) tkr per 2023-12-31. 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 240416. 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 240419


Gunnar Johansson
Verkställande direktör

Styrelse och VD

2024042314312



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

Vänersborg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Håkan Falck Ordförande

Christin Slättmyr

Anders Strand

Britt-Marie Karlsson

Dan Åberg

Gunnar Johansson (VD)

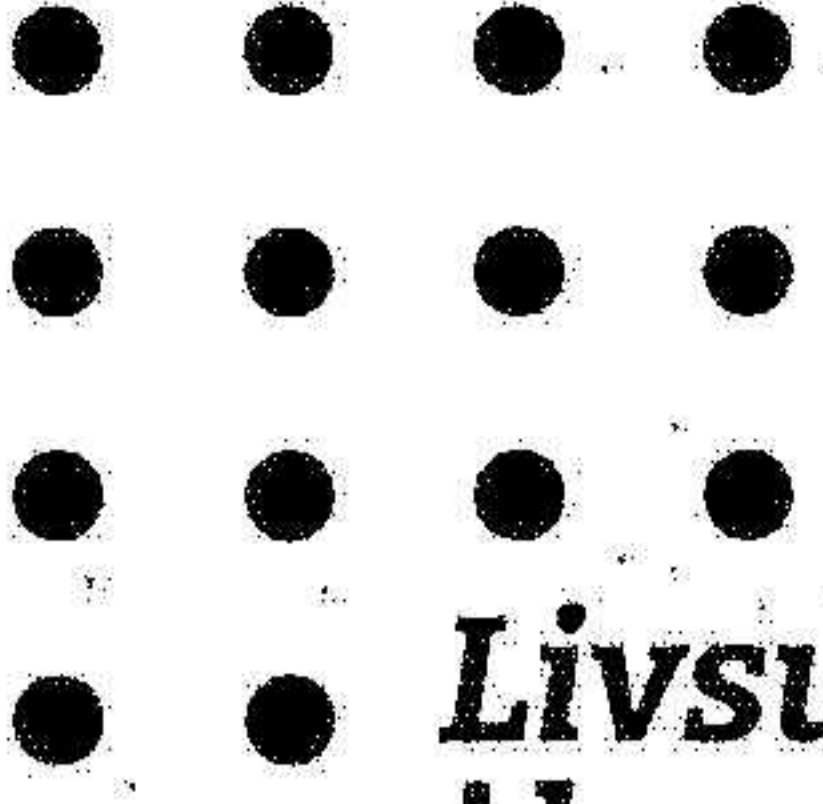
Vår revisionsberättelse avlämnas den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

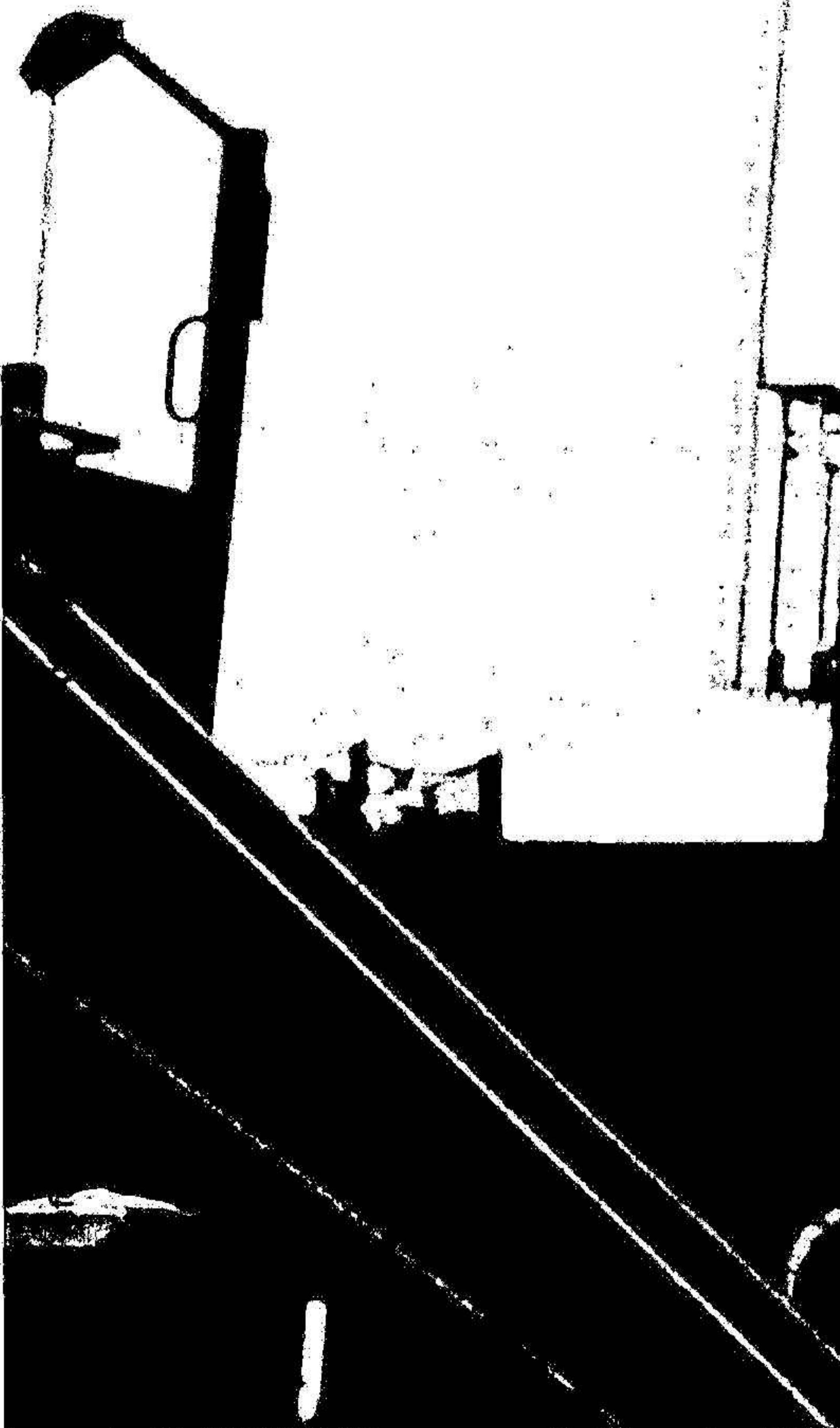
Daniel Larsson

Auktoriserad revisor utsedd
av Vänersborgs kommun

2024042314313



**Livsutrymme
i kvadrat**



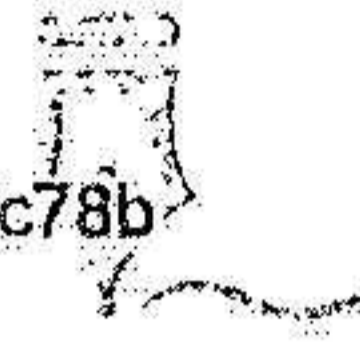


Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Tore Gunnar Johansson

Date: 2024-03-15 09:35:51

BankID refno: 7345c8f3-e8fa-4290-982c-c19d37b7c78b



Verkställande direktör: Gunnar Johansson

Signed by: Lars Håkan Falck

Date: 2024-03-15 09:00:27

BankID refno: d79405a3-9107-48ee-bbcb-14172d62d74b



Ordförande: Håkan Falck

Signed by: DAN ÅBERG

Date: 2024-03-15 10:24:35

BankID refno: ed3422b8-ff1a-4603-9946-929968fb23ba

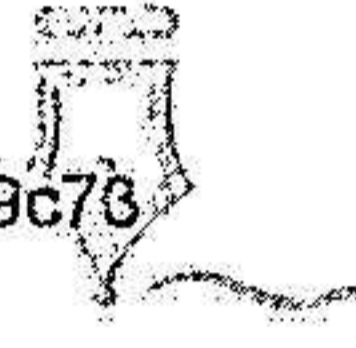


Dan Åberg

Signed by: CHRISTIN SLÄTTMYR

Date: 2024-03-19 21:40:32

BankID refno: 6b223e7b-5fdc-42d2-91f4-944fe44e9c73



Christin Slättmyr

Signed by: ANDERS STRAND

Date: 2024-03-18 09:51:03

BankID refno: e0577302-2f43-48c8-96b5-f06df691fee7



Anders Strand

Signed by: Britt-Marie Margareta Karlsson

Date: 2024-03-16 22:38:09

BankID refno: 68a29b21-354a-40a0-9b5c-65e693d9a041

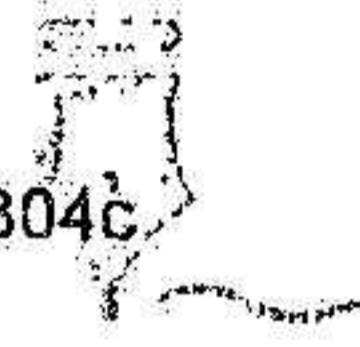


Britt-Marie Karlsson

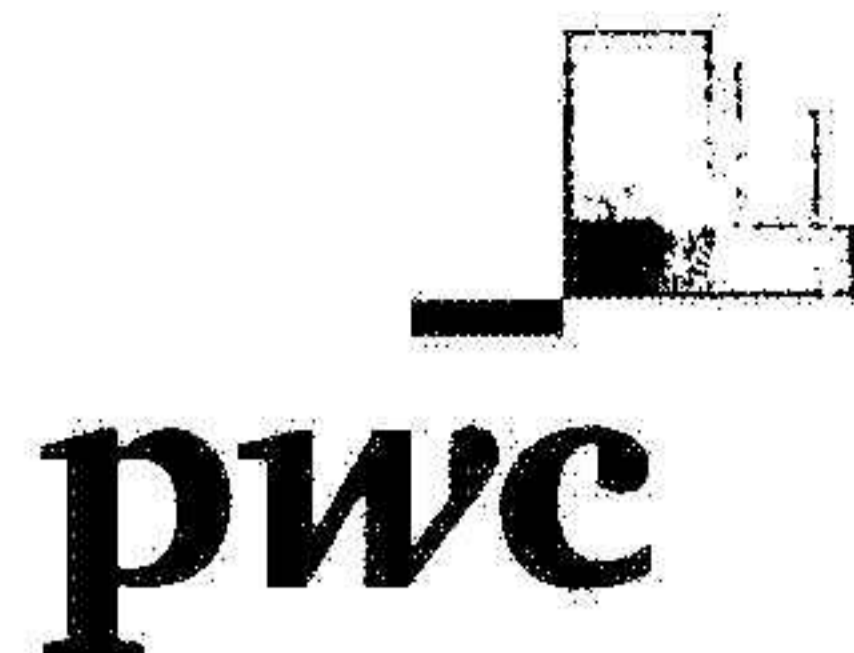
Signed by: Sven Daniel Larsson

Date: 2024-03-26 09:01:25

BankID refno: 2f8ad9d5-8587-42e4-afec-4ecb4c2f304c



Revisor: Daniel Larsson



2024042314315

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Vänersborgsbostäder för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 21-38 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Vänersborgsbostäders finansiella ställning per 31 december 2023 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 Aktiebolaget Vänersborgsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-20 samt 41-43. 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 medbestyrkande 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.

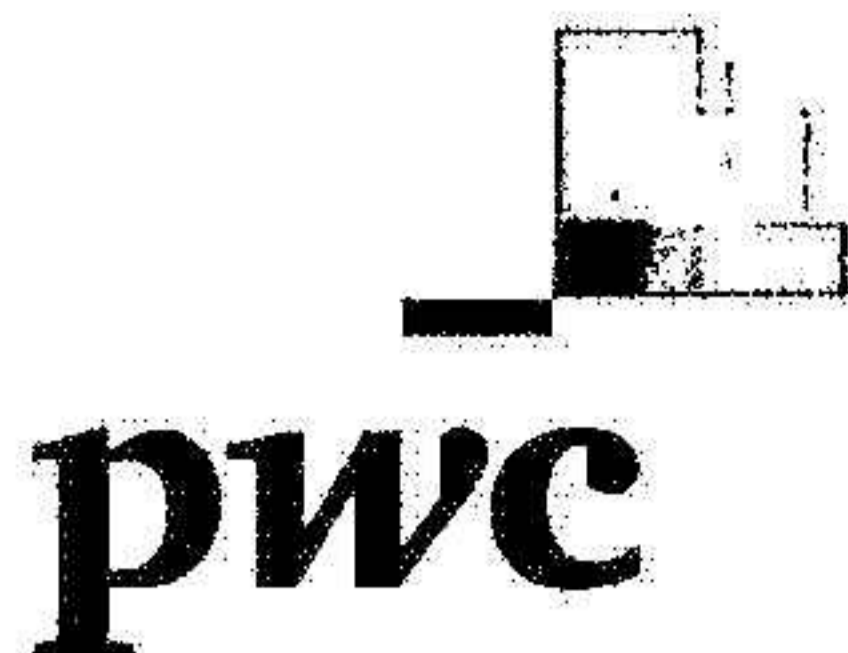
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Aktiebolaget Vänersborgsbostäder för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 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.



2024042514316

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

2024-03-26 08:01:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Daniel Larsson

Datum

Daniel Larsson
Director

Leveranskanal: E-post

2024042314517