

Årsredovisning 2023

Vårgårda Bostäder AB

Org nr 556518-0378

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Vårgårda Bostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 26 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att kopian på årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vårgårda 04 april 2024

Ort och datum



Underskrift



Namnförtydligande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|------------------------------------|----|
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING..... | 2 |
| VD HAR ORDET..... | 3 |
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | 4 |
| RESULTATRÄKNING..... | 10 |
| BALANSRÄKNING | 11 |
| KASSAFLÖDEANALYS..... | 14 |
| BILAGA FASTIGHETSFÖRTECKNING | 15 |
| NOTER | 16 |

VD HAR ORDET

Även 2023 har året präglats av globala händelser som berör oss; alltifrån krig till priset på tomater. Vi befinner oss i en klimatkris som utmanar oss tex vad gäller hur mycket el vi använder och priset vi betalar för den. Men allt detta är också en drivkraft för att ta oss framåt, driva den gröna omställningen i vårt bolag. Energibesparingar och effektivisering har stått i fokus och kommer så att göra framöver.

I varje budget de senaste åren har vi avsatt en summa som ska avse energieffektivisering och fastighetsövervakning (styr och regler), för att kunna få ner våra energikostnader och trimma våra system så mycket det bara går. Detta är ett arbete som aldrig tar slut, vi kan hela tiden bli lite bättre.

Förutom ovan nämnda årliga projekt har vi sett över fasaden på Linnean, ny panel och ny kulör. Vi har äntligen kunnat påbörja slutförandet av Klocketprojektet, ny asfaltering och ett nytt miljöhus. Även detta är ett projekt som kommer att sträcka sig över ett antal år framåt.

Efterfrågan på lägenheter i Vårgårda är fortfarande hög. Vi har få vakanser och vår bostadskö är stabilt stor. Bolaget är stabilt men det ekonomiska handlingsutrymmet är litet.

Hysesförhandlingarna med Hysesgästföreningen landade på en höjd hyra med i genomsnitt 5,5% för år 2024. Med ett framräknat behov på en hyresökning på 12,56%, vilket också blev vårt yrkande, kan vi konstatera att vi är en bit ifrån rent ekonomiskt. Detta innebär att vi inte kommer att ha önskvärt ekonomiskt utrymme för utföra de underhållsåtgärder som vi skulle behöva göra, endast det som är absolut nödvändigt.

Vi kommer att i högre utsträckning jobba med egen personal för att hålla nere våra driftskostnader så mycket det går. Personalgruppen är väldigt väl sammansatt med kompetens inom våra olika områden, drift, reparation och utemiljö, både kunskap och engagemang är på en hög nivå.

Vi har tillsammans med Vårgårda Kommun kommit i gång med vårt vräkningsförebyggande arbete, vi har också ett proaktivt arbete med att stötta och hjälpa de hyresgäster som tenderar att ha återkommande sena hyresinbetalningar. Vi ser att allt det här arbetet ger positiv respons framför allt från våra hyresgäster.

Att vårt fokus är på våra hyresgäster i allas vårt dagliga arbete är tydligt. Vi arbetar effektivt för ökad tillgänglighet och närvaro. Med moderna tjänster ger vi stöd till våra hyresgäster men den digitala mognaden är olika, vilket vi är ödmjukt inställda till.

2023 har återigen varit ett år där man inte har kunnat göra som man har gjort innan. Det har fått oss att behöva tänka i andra banor våga utmana oss själva.

Jag vill tacka alla medarbetare för det arbete som har utförts under året, utan er insats hade vi inte kommit långt.

Med de här inledande orden på vår årsredovisning avslutar jag med ett citat från min personliga favorit Bob Hansson. "Kan vi inte vara snälla nu, för sen dör vi faktiskt".

Vårgårda i januari 2024

Katarina Jordansson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets ägande

Vårgårda Bostäder AB ägs till 100 procent av Vårgårda kommun och dess verksamhet består av uthyrning, förvaltning och nyproduktion av bostäder och lokaler i Vårgårda kommun. Bolaget är anslutet till FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), Sveriges Allmännyttta och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening).

Bolagets styrning

Vårgårda Bostäder AB är ett kommunägt bolag i Vårgårda kommun. Bolaget ska följa den företagspolicy som fullmäktige antar för de kommunala bolagen. Verksamheten regleras, förutom genom lag och författning, även genom bolagsordning, företagspolicy, ägardirektiv samt avtal som kan finnas mellan kommunen och bolaget.

Ändamål med verksamheten

Ändamålet med Vårgårda Bostäder AB:s verksamhet är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i kommunen. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget skall verka för att trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt ökad valfrihet och inflytande i boendet.

Organisation och personal

Vårgårda Bostäder AB's huvudsakliga verksamhet är förvaltning, drift och byggnation. Det är dessa funktioner som i första hand möter våra kunder.

Den totala personalstyrkan var vid 2023 års utgång 14 (14) tillsvidareanställda, varav 6 kvinnor och 8 män.

Ägardirektiv

Aktuellt ägardirektiv gäller för perioden 2020 - 2027. Enligt ägardirektivet skall Vårgårda Bostäder AB:

- tillgodose att hyresbostäder, bostadsrätter och övriga lokaler finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god teknisk och arkitektonisk kvalitet, och erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och belägenhet
- medverka till att det finns bostäder för utsatta grupper
- arbeta så kundorienterat att bolaget är en attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandens behov och ekonomiska möjligheter
- svara för god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till att en god service finns i området
- medverka till att vidareutveckla boinflytandet
- vara en föregångare inom miljö- och klimatsmart byggnation, drift och underhåll
- genom sin verksamhet enligt punkterna ovan, aktivt arbeta för att Vårgårda kommun ska uppfattas som och vara en attraktiv och hållbar kommun att bo och verka i
- främja byggande av flerbostadshus och förtätning av centralorten, i syfte att öka antalet bostäder enligt kommunens mål för ökat invånarantal

Enligt ägardirektivet ska avkastningskravet på totalt kapital (beräknad på fastigheternas marknadsvärde) över en rullande fyraårsperiod vara minst 3 procent och soliditeten minst 12 procent. Över en expansiv period kan bolaget begära ett lägre soliditetsmått. Utfallet 2023 innebär soliditet på 5,7 procent (5,7).

Fastighetsförvaltning

Vårgårda Bostäder innehar vid årets slut 748 lägenheter med en total yta om 55 230 m² (inklusive lokalyta) och ca 630 biluppställningsplatser. De sammanlagda taxeringsvärdena för bolagets fastigheter uppgår till 482 172 tkr (varav mark 77 596 tkr). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp. Fordon, maskiner, redskap, inventarier och verkstad är försäkrade till betryggande belopp.

Underhåll och investeringar 2023

Kostnadsfört underhåll uppgick till 2,3 mkr (4,0).

Kv Linnéan, Trädgårdsgatan 1 - 5, har fått sig ett välbehövligt lyft, ny fasad och ny kulör. Därmed är bolagets samtliga träfasader genomgångna och uppdaterade.

Under många år har vi haft pågående byggnation på område Klocket, husen är klara men under året har vi påbörjat ett flerårigt projekt med att få ordning på tex sophantering, asfaltering och planteringar. Årets del bestod i ett nytt miljöhus för området samt asfaltering av parkeringsplatsen.

I linje med vår strategi kring den gröna omställningen har vi invigt 8 st nya laddnings platser, varav 6 st är publika. Så här långt är de välanvända.

Under 2023 har vi också påbörjat ett mångårigt badrumsprojekt, installerat ett nytt låssystem på Backgårdsgatan 13 - 19, iordningställt en ny verkstad mm.

Pågående projekt

Pågående arbeten uppgick vid periodens utgång till 4 249 tkr.

Badrumsprojekten och återställandet av Klocketområdet är projekt som kommer löpa under flera år framöver.

Fastighetsförsäljning

Inga fastigheter har sålts under året.

Värdering

Under året har en intern värdering av samtliga våra fastigheter gjorts. Det bör dock understrykas att en fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering alltid är en bedömning. Bolaget har skrivit ner fastigheten Flaskeberget 2 till marknadsvärdet med 1,1 mkr.

Ekonomisk ställning

Årets resultat

Rörelseresultatet uppgår till 9,6 mkr (6,0). Resultatet efter finansiella poster uppgår till 1,3 mkr (0,5). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 0,4 mkr (0,5).

Nettoomsättningen var för året 64,9 mkr (60,5). Årets totala investeringar uppgår till 16,0 mkr (29,6).

Soliditeten vid årsskiftet ligger på samma nivå 5,7 procent (5,7). Den justerade soliditeten beräknat på fastigheternas marknadsvärden uppgår till 21,0 procent (32,6). Direktavkastning på totalt kapital är 5,0 procent (4,5). Inga räntebidrag utgick under året.

Intäkter

Hysesintäkter för 2023 uppgick till 62,9 mkr (59,3), där ökningen i huvudsak kommer från den årliga hyreshöjningen och våra färdigställda projekt på Backgårdsgatan 3 och 9 som kommit in i drift.

Hyresavtalen för bostäder löper på tre månader med automatisk förlängning och hyresbeloppen omförhandlas i regel en gång per år. Hyresförhandlingarna för 2023 resulterade i ett avtal innebärande en hyreshöjning med 3,99 procent för 2023 med start från januari 2023.

Hyresintäkter för lokaler har ökat med index.

Intäkter för förvaltning av fastigheter ägda av Vårgårda Kommun uppgår till 0,4 mkr.

Kostnader

De totala driftkostnaderna har ökat med 3,3 mkr jämfört med 2022 och uppgår under 2023 till 32,9 mkr (29,6).

Fastighetsskötsel har ökat med ca 0,9 mkr, det beror på ökade bränsle-, städkostnader, stora åtgärder vid avflyttningar och fler bevakningar än normalt.

Reparationskostnader ligger ungefär på samma nivå som under 2022.

De totala taxebundna kostnaderna har minskat med ca 0,2 mkr, minskningen beror på bolagets energieffektiviseringar. Värmekostnader har ökat jämfört med 2022 med 1,1 mkr. Ökningen beror på ökade priser och kallt år.

Det totala underhållet inklusive det aktiverade underhållet uppgår till 8,5 mkr (18,7).

Personalkostnaderna har ökat, ökningen utgörs av helårseffekt av två nya anställningar och ökade pensionskostnader.

De totala avskrivningarna beror på nya re- och investeringar under 2023. Under året en återföring om 3 mkr av tidigare nedskrivning gjort.

Övriga intäkter består av ersättning för försäkringsskada 0,5 mkr och utbetalning av el stödet på 0,4 mkr.

Övriga kostnader uppgick till ca 0,5 mkr, dessa utgörs dels av utrangering av fastighetskomponenter vid underhållsarbeten på fastigheterna och utrangering av inventarier, dels av belopp av engångskaraktär.

Räntekostnaderna har ökat med 3 mkr, ca 53 %, jämfört med 2022. Effekten beror på ett högre ränteläge.

Finanspolicy

Räntebindningstiden i skuldportföljen bör ej understiga 1 år och ej överstiga 10 år. Minst tre långgivare bör eftersträvas. Enskilda långgivare bör ej representera mer än 50 % av den totala skuldportföljen. Undantag kan dock göras för Kommuninvest.

Finansiering och risk

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 333 mkr (333). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,43 år (4,17) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,74 % (1,38). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 26,8 mkr (44,4).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapsavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Framtidsutsikter

Med tanke på vad som händer i omvärlden och som framförallt påverkar våra kostnader så har vi ett tufft 2024 framför oss. Inriktningsbeslutet som styrelsen tog i dec 2021 gäller fortfarande, vi bedömer dock att det är läge att just nu avvakta något med tanke på det ekonomiska läget.

Vi har under 2023 börjat att förvalta åt Vårgårda Kommun, i dagsläget 53 lägenheter på Björnen/Kullingsleden. Förhoppningen är att detta förvaltningsområde kan växa.

Hållbar utveckling

Miljöarbete och ledningssystem

Vårgårda Bostäder AB är sedan 2010 miljöcertifierade enligt ISO 14001. Årets revision var en så kallad omcertifiering och utfördes 18 oktober 2023. Separat miljöredovisning kommer att presenteras inom kort.

Marknad uthyrningsläget

Efterfrågan på bostadslägenheter i det befintliga fastighetsbeståndet sjunker något. Fortsatt främst är det låg efterfrågan på lägenheterna med högst hyra dvs de påbyggda husen på Backgårdsgatan 1 - 11 samt Trastvägen 1 men vi märker att efterfrågan generellt minskar även på de övriga fastigheterna. Det positiva är att vi än så länge har allt uthyrt.

Omflyttningsfrekvensen uppgick för 2023 till 16,0 procent (21,7).

Vårgårda Bostäder AB:s lägenheter finns samtliga inom Vårgårda centralort.

FLERÅRSANALYS

Bolagets prestation/utveckling i sammandrag.

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|--------|---------|--------|
| FASTIGHETSUPPGIFTER | | | | | |
| Antal lägenheter | 748 | 748 | 748 | 733 | 724 |
| Antal lokaler | 48 | 48 | 48 | 50 | 52 |
| Uthyrningsgrad bostäder, % | 99,1 | 99,5 | 95,7 | 93,5 | 92,5 |
| Uthyrningsgrad lokaler, % | 95,4 | 96,4 | 91,6 | 58 | 80,0 |
| EKONOMI | | | | | |
| Hysesintäkter, mkr | 62,9 | 59,3 | 55,6 | 52,2 | 49,5 |
| Flyttningsfrekvens, % | 16,0 | 21,7 | 18,0 | 15,8 | 15,6 |
| Belåningsgrad, fastigheter, % | 96,3 | 95,8 | 102,5 | 115,6 | 103,1 |
| Balansomslutning, mkr | 491,4 | 489,4 | 469,5 | 465,1 | 444,9 |
| Årets resultat, tkr | 397 | 460 | -1 344 | -56 707 | 31 |
| Soliditet, % | 5,7 | 5,7 | 5,9 | 6,3 | 12,2 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 1,9 | 0,8 | 1,1 | neg | 0,8 |
| Rörelseresultat exkl avskrivningar och räntebidrag, tkr | 24 867 | 21 865 | 19 620 | 14 903 | 15 783 |
| Balanslikviditet, % | 115,1 | 105,0 | 28,3 | 90,0 | 117,0 |
| Avkastning på eget kapital, % | 4,5 | 1,7 | 2,7 | neg | neg |
| Snittränta på fastighetslån, % | 1,74 | 1,38 | 0,8 | 1,2 | 1,3 |
| Direktavkastning på totalt kapital, % | 5,0 | 4,5 | 4,2 | 3,4 | 4,1 |
| Nettoinvesteringar, mkr | 14,1 | 72,4 | 68,9 | 56,7 | 124,6 |

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat | -13 542 212 kr |
| Årets resultat | 397 580 kr |
| Totalt | -13 144 632 kr |
| Disponeras så att i ny räkning överföres | -13 144 632 kr |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Styrelsen

Ledamöter och ersättare, utsedda av Vårgårda kommun, till och med ordinarie årsstämma 2024.

Styrelseledamöter, ordinarie

Mikaela Engström, ordförande
Christer Forsmark, vice
ordförande
Torbjörn Pettersson
Henrik Sanddahl
Stig-Olov Tingbratt

Styrelseledamöter, suppleanter

Martin Olausson
Pierre Nilsson
Johan Hansson
Mathias Smok Palm
Maria Gustafsson

Revisorer

Egon Gårdeson, lekmannarevisor
ordinarie
Weine Eriksson, lekmannarevisor,
ordinarie

Peter Olofsson Wank, auktoriserad
revisor (PWC)

Verkställande direktör
Katarina Jordansson

Ordlista

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen. Justerat eget kapital = eget kapital plus 79,4 % (100 % minus aktuell bolagsskattesats, d.v.s. 20,6 % fr.o.m. 2021) av eventuella obeskattade reserver

Direktavkastning = Driftsnetto i relation till det genomsnittliga marknadsvärdet på fastigheterna.

Förvaltningsnetto (driftsnetto) = Rörelseresultat exkl avskrivningar och räntebidrag.

Balanslikviditet = Summa omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Avkastning på eget kapital = Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver, med avdrag för uppskjuten skatt (medel för året).

Avkastning på totalt kapital = Rörelseresultat plus finansiella intäkter i % av balansräkningen (totala tillgångar med hänsyn till marknadsvärdet av byggnader och mark).

Direktavkastning på totalt kapital = Förvaltningsnetto inkl räntebidrag i förhållande till summa eget kapital och skulder (medel för året).

Snittränta = Räntekostnader i förhållande till summa kort-och långfristiga skulder.

Justerad soliditet = Eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Hysesintäkter | 2,3,4 | 62 885 | 59 310 |
| Förvaltningsintäkter | 5 | 2 011 | 1 165 |
| Summa nettoomsättning | | 64 896 | 60 475 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftkostnader | 6,7 | -32 940 | -29 573 |
| Underhåll | 8 | -2 343 | -4 075 |
| Fastighetsskatt | | -1 117 | -1 128 |
| Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen | 16,17,18,19 | -15 342 | -15 977 |
| Summa fastighetskostnader | | -51 742 | -50 753 |
| Bruttoresultat | | 13 154 | 9 722 |
| Centrala administration | 9,10 | -3 957 | -3 468 |
| Övriga rörelseintäkter | 11 | 950 | 95 |
| Övriga rörelsekostnader | 12 | -533 | -372 |
| Rörelseresultat | | 9 614 | 5 977 |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter | 13 | 267 | 99 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | | -8 611 | -5 614 |
| Finansnetto | | -8 344 | -5 515 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 270 | 462 |
| Bokslutsdispositioner och skatt | | | |
| Bokslutsdispositioner | 14 | 102 | 278 |
| Skatt på årets resultat | 15, 26 | -975 | -280 |
| Årets resultat | | 397 | 460 |

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

| TILLGÅNGAR | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar | 18 | 1 321 | 1 261 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 16 | 466 171 | 468 787 |
| Inventarier | 17 | 5 101 | 4 443 |
| Pågående ny- och ombyggnationer | 19 | 4 249 | 2 315 |
| | | 475 521 | 475 545 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Ägarintressen i övriga företag | 20 | 50 | 50 |
| Andra långfristiga fordringar | 21 | 51 | 102 |
| Uppskjutna skattefordringar | 26 | 0 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 476 943 | 476 958 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Varulager | | 21 | 104 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hyses- och kundfordringar | | 1 381 | 456 |
| Aktuella skattefordringar | 22 | 0 | 67 |
| Övriga fordringar | 22 | 213 | 159 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23 | 2 282 | 1 715 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Kassa och bank | 27 | 10 540 | 9 961 |
| Summa omsättningstillgångar | | 14 437 | 12 462 |
| Summa tillgångar | | 491 380 | 489 420 |

2024041705494

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------|----------------|----------------|
| Eget kapital | 24 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 4 090 | 4 090 |
| Uppskrivningsfond | | 31 256 | 31 424 |
| Reservfond | | 3 567 | 3 567 |
| Summa bundet eget kapital | | 38 913 | 39 081 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -13 542 | -14 214 |
| Årets resultat | | 397 | 460 |
| Summa ansamlad förlust | | -13 145 | -13 754 |
| Summa eget kapital | | 25 768 | 25 327 |
| Obeskattade reserver | 25 | 2 939 | 3 041 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjutna skatter | 26 | 1 134 | 186 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skuld till kreditinstitut | 28,29 | 449 000 | 449 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 3 637 | 3 986 |
| Skatteskulder | | 357 | 0 |
| Övriga skulder | | 352 | 331 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 8 193 | 7 549 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 539 | 11 866 |
| Summa eget kapital och skulder | | 491 380 | 489 420 |

2024041705496

RAPPORT ÖVER EGET KAPITAL

Förändringar i Eget Kapital jämfört med föregående års balansräkning

| | Aktiekapital | Reserv fond | Uppskrivnings- -fond | Balanserad vinst | Årets resultat | Summa |
|--|--------------|----------------|-------------------------|---------------------|-------------------|---------------|
| Ingående balans 2022-01-01 | 4 090 | 3 567 | 31 591 | -13 081 | -1 344 | 24 823 |
| Disposition av föregående års resultat | | | | -1 344 | 1 344 | 0 |
| Årets resultat | | | -167 | 211 | 460 | 504 |
| Utgående balans 2022-12-31 | 4 090 | 3 567 | 31 424 | -14 214 | 460 | 25 327 |
| Ingående balans 2023-01-01 | 4 090 | 3 567 | 31 424 | -14 214 | 460 | 25 327 |
| Disposition av föregående års resultat | | | | 460 | -460 | 0 |
| Årets resultat | | | -168 | 212 | 397 | 441 |
| Utgående balans 2023-12-31 | 4 090 | 3 567 | 31 256 | -13 542 | 397 | 25 768 |

Aktiekapitalet består av 4 090 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

KASSAFLÖDEANALYS

| | Not | 2023 | 2022 |
|---|-----|----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster inkl extraordinära poster | | 9 614 | 5 977 |
| Avskrivningar | | 15 453 | 16 059 |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster | | 530 | 946 |
| Erhållen ränta | | 267 | 186 |
| Erhållen skatt | | 18 | 0 |
| Erlagd ränta | | -8 611 | -5 614 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 17 271 | 17 554 |
| Minskning/Ökning varulager | | 83 | -104 |
| Ökning/Minskning kundfordringar | | -925 | 103 |
| Ökning/Minskning övriga fordringar | | -554 | 275 |
| Minskning/Ökning leverantörsskulder | | -349 | -4 608 |
| Ökning/Minskning övriga rörelseskulder | | 1 022 | -878 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 16 548 | 12 342 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar | | -403 | -1 259 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 8 | -15 620 | -28 375 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 3 | 108 |
| Förändring av finansiella anläggningstillgångar | | 51 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -15 969 | -29 526 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 0 | 25 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 0 | 25 000 |
| Förändring av likvida medel | | 579 | 7 816 |
| Likvida medel vid årets början | | 9 961 | 2 145 |
| Likvida medel vid årets slut | | 10 540 | 9 961 |

BILAGA FASTIGHETSFÖRTECKNING

Färdigställda fastigheter 2023

| Fastighet | Adress | Uthyrningsenhet | | | | Byggår | Ombyggnads- år | Belopp i tkr | |
|--|-------------------------------------|-----------------|--------|---------|-------|----------------|------------------------------------|---------------|----------------|
| | | Bostäder | | Lokaler | | | | Bokfört värde | Taxeringsvärde |
| | | kvm | antal | kvm | antal | | | | |
| Kajan 15 | Hökvägen 4-6 | 1 301 | 24 | 13 | 2 | 1963 | 2003 | 1 384 | 9 922 |
| Rödstjärten 1/Sidensvansen 1 | Allégatan 32-52 | 1 344 | 22 | | | 1964 | | 2 287 | 7 480 |
| Måsen 4/Anden 10 | Allégatan 2-30 | 1 907 | 30 | 32 | 3 | 1965 | 2003 | 9 066 | 14 724 |
| Anden 1 o 3 | Trastvägen 3-9 | 3 666 | 52 | 143 | 6 | 1968 | 2003, 2006 | 19 440 | 28 345 |
| Måsen 2 | Hökvägen 5-11, Trastvägen 6-8 | 5 532 | 76 | | | 1970 | 2003 | 35 872 | 47 182 |
| Kempen 1 | Järnvägsgatan 11 | 1 259 | 24 | 181 | 2 | 1953 | 1984, 1995, 2017 | 2 648 | 10 677 |
| Ringblomman 2 | Kabelgatan 2-48, Skolgatan 12 | 3 301 | 38 | 1183 | 2 | 1990-93 | 2016, 2021 | 27 047 | 28 482 |
| Korpen 27 | Floragatan 5-7, Korpgatan | 1 648 | 27 | 793 | 10 | 1991- 93,95 | 2018, 2021 | 27 278 | 23 992 |
| Byggmästaren 13 | Kyrkogatan 2-6, Kungsgatan 25-27 | 2 901 | 36 | 380 | 10 | 1993-95 | 2021 | 21 859 | 29 520 |
| Linnéan 6 | Trädgårdsgatan 1-5 | 896 | 12 | | | 1994 | | 8 083 | 8 481 |
| Hantverkaren 9 | Hantverksgatan 4-16 | 2 870 | 38 | | | 2002 | 2021 | 24 057 | 32 589 |
| Lövängen 28 | Stockholmsvägen 23-25 | 1 180 | 15 | | | 1996 | | 8 165 | 12 335 |
| Måsen 3 | Trastvägen 10 | | | 230 | 1 | 1998 | | 1 380 | 0 1) |
| Anden 3 | Trastvägen 1 | 1 989 | 32 | | | 2014 | | 36 322 | 30 231 |
| Staren 1 | Stockholmsvägen 13 | | | 1381 | 10 | 1935 | 1985, 1994- 1995, 2014, 2021 | 6 816 | 1 921 2) |
| Flaskeberget 2 | Stockholmsvägen 18 | | | | | 1976 | 2013-2014 | 800 | 402 |
| Klockarebolet 5-8 | Backgårdsgatan 1-11 | 9 190 | 154 | 60 | 1 | 1973-74 | 2018, 2019, 2020, 2021,2022 | 165 785 | 100 888 |
| Klockarebolet 4 | Trädgårdsgatan 2-6 | 2 359 | 36 | 120 | 1 | 1978 | 2021 | 15 354 | 17 639 |
| Klockarebolet 9-10 | Backgårdsgatan 13-19 | 4 642 | 72 | | | 1979-80 | | 24 645 | 38 942 |
| Klockarebolet 2 | Trädgårdsgatan 8-10 | 2 336 | 32 | | | 1982 | | 8 427 | 18 737 |
| Klockarebolet 11 | Trädgårdsgatan 12-16 | 2 296 | 28 | | | 1988 | | 11 514 | 19 683 |
| Summa byggnader | | 50 616 | 748 | 4 614 | 48 | | | 403 312 | 482 172 3) |
| Summa areal för bostäder och lokaler kvm | | | 55 230 | | | | | | |
| Markanläggningar | | | | | | | | 14 695 | |
| Markvärde (tomtmark) | | | | | | | | 48 164 | |
| Summa byggnader och mark | | | | | | | | 466 171 | |
| Värde per kvm bostäder o lokaler | | | | | | | | | 8 441 kr |

1) På fastigheten finns skattefri taxeringsenhet

2) Inkl VBAB:s kontorslokal

3) 18 st lägenheter är blockuthyrda till kommunen,
totalt antal lgh i bolaget 748 st

NOTER

Belopp i tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1 554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

Koncernredovisning upprättas ej enligt ÅRL kap 7 § 3 då bolaget är moderföretag i en mindre koncern.

Värderingsprinciper mm

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

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Linjär avskrivningsmetod används för immateriella tillgångar. Avskrivningstiden är satt till kontraktets livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|------------------|------|
| Ekonomisystem | 6 år |
| Fastighetssystem | 5 år |

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Byggnader | 10 - 100 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Byggnadsinventarier | 15 år |
| Maskiner, inventarier, installationer | 5 - 20 år |
| Kontorsinventarier | 4 - 20 år |

Fastighetsvärdering

Vårgårda Bostäder AB har gjort en värdering av fastigheterna med marknadsanpassande direktavkastningskrav. Se not 16.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, där företaget är leasingstagare, redovisas som operationell leasing (hyresavtal) oavsett om de varit finansiella eller operationella. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Företagets uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden. Se not 3.

Finansiella anläggningstillgångar

Nedskrivning görs endast om värdenedgången kan antas bli bestående.

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats redovisas enligt följande:

Hyresintäkter: i den period som uthyrningen avser.

Ränteintäkter: i enlighet med effektiv avkastning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt är hänförlig till skillnader i bokfört värde respektive skattemässigt restvärde för fastigheter.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Hyres- och kundfordringar

Hyres- och kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Låneutgifter

Ränta på kapital som har lånats för att finansiera tillverkningen av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden. Övriga låneutgifter redovisas som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Leverantörsskulder och övriga korta skulder

Leverantörs- och övriga kortfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Låneskulder

Långfristiga låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Kassaflödesanalys

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

| Not 2 Hyresintäkter (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Totalhyra | 63 743 | 60 977 |
| Bostäder | 58 302 | 55 978 |
| Lokaler | 3 518 | 3 177 |
| Garage och P-platser | 1 923 | 1 822 |
| Avgår outhyrda objekt | -648 | -1 093 |
| Bostäder | -252 | -909 |
| Lokaler | -137 | -41 |
| Garage och P-platser | -259 | -143 |
| Avgår hyresrabatter | -210 | -574 |
| Bostäder | -160 | -557 |
| Lokaler | -50 | -17 |
| Garage och P-platser | 0 | 0 |
| Summa hyresintäkter | 62 885 | 59 310 |

| Not 3 Operationella leasingavtal (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande (tkr): | | |
| Förfaller till betalning inom ett år | 544 | 540 |
| Förfaller till betalning mellan 1 - 5 år | 544 | 476 |
| Summa | 1 088 | 1 016 |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter | 968 | 883 |

I bolagets redovisning utgörs det operationella leasingen i allt av hyra lokaler, leasing av arbetsfordon och inventarier. Avtalet om hyra lokaler löper på om 36 månader i taget. I noten anges det nominella beloppet.

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande (tkr): | | |
| Förfaller till betalning inom ett år | 23 808 | 22 541 |
| Förfaller till betalning mellan 1 - 5 år | 23 457 | 24 777 |
| Förfaller till betalning senare än fem år: | 8 786 | 11 003 |
| Summa | 56 051 | 58 321 |
| Under perioden erhållna variabla leasingavgifter | 62 885 | 59 274 |

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Vanligtvis tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3 år med uppsägning om 9 månader samt förlängningsperiod på likvärdig kontraktperiod och hyreskontrakt med Vårgårda kommun har tecknats på 10 år. Hyreskontrakt för bostäder är av karaktär tills vidare med en uppsägning om 3 månader. I noten anges det nominella beloppet.

| Not 4 Uthyrning av bostäder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Uthyrningsgrad, bostäder (%) | 99,1 | 99,5 |
| Uthyrningsgrad, lokaler (%) | 95,4 | 96,4 |
| Lediga bostadslägenheter vid årets slut (st) | 7 | 4 |
| Omflyttningsfrekvens under året antal lgh | 120,0 | 162,0 |
| (andel av samtliga bostadslägenheter) (%) | 16,0 | 21,7 |

Minskning av avställda lägenheter beror på att Backgårdsgatan 3 och 9 är färdiga och fullt återflyttade.

| Not 5 Förvaltningsintäkter (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Serviceavgifter och ersättningar | 683 | 509 |
| Aktiverat arbete i projekt | 196 | 208 |
| Övriga intäkter | 1 132 | 448 |
| Summa | 2 011 | 1 165 |

| Not 6 Driftskostnader (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skötselkostnader | 10 772 | 9 822 |
| Reparationskostnader | 1 119 | 1 251 |
| Taxebundna kostnader | 6 126 | 6 319 |
| Uppvärmningskostnader | 6 539 | 5 453 |
| Övriga driftskostnader | 8 384 | 6 728 |
| Summa | 32 940 | 29 573 |

| Not 7 Energiförbrukning (MWh) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fjärrvärme | 5 951 | 5 530 |
| Fastighetsel | 544 | 650 |
| Summa | 6 495 | 6 180 |

| Not 8 Underhållskostnader (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Lägenhetsunderhåll | 2 144 | 2 979 |
| Lokalunderhåll | 72 | 338 |
| Gemensamt underhåll | 127 | 758 |
| Summa | 2 343 | 4 075 |

Bolaget har gjort ett antal större underhållsåtgärder som aktiverats under året 6,2 mkr (14,7).

| Not 9 Centrala administrations- och försäljningskostnader (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Övriga administrativa kostnader | 3 846 | 3 387 |
| Avskrivningar inom administrationen | 111 | 81 |
| Summa | 3 957 | 3 468 |
| | | |
| Not 10 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Medelantalet anställda | 13,6 | 12,3 |
| Styrelse och VD | 1 210 | 932 |
| Övriga anställda | 6 128 | 5 081 |
| Totala löner och ersättningar | 7 338 | 6 013 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 2 284 | 1 873 |
| Pensionskostnader: | | |
| VD | 1 006 | 220 |
| Övriga anställda | 1 071 | 505 |
| | 2 077 | 725 |
| Totala löner och ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader | 11 699 | 8 611 |
| | | |
| Not 11 Övriga rörelseintäkter (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Försäkringsersättning | 531 | 0 |
| Konsolideringsmedel (AGS) från Fora och återbetalning från Länsförsäkringar | 0 | 60 |
| Elstöd | 416 | 0 |
| Vinst vid avyttring av fastigheter | 0 | 0 |
| Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier | 3 | 35 |
| Summa | 950 | 95 |
| | | |
| Not 12 Övriga rörelsekostnader (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar | 533 | 372 |
| Summa | 533 | 372 |

| Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultat från VUAB vid fusion | 0 | -87 |
| Ränta koncernkonto | 203 | 58 |
| HBV återbäring och ränta | 32 | 104 |
| Räntor på kundfordringar | 23 | 23 |
| Övriga ränteintäkter | 9 | 1 |
| Summa | 267 | 99 |

| Not 14 Bokslutsdispositioner (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | 102 | 278 |
| Summa | 102 | 278 |

| Not 15 Skatt på årets resultat (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattereduktion för förnybar el | 18 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt på underskott | -615 | 1 550 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -378 | -1 830 |
| Summa redovisad skatt | -975 | -280 |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Avstämning av effektiv skattesats | | |
| Redovisat resultat före skatt | 1 372 | 740 |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% | -283 | -152 |

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Skatteeffekt av: | | |
| Skattereduktion för förnybar el | 18 | 0 |
| Förändring av skattesats | 100 | 77 |
| Resultat av avyttring av fastighet | -100 | -77 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader och intäkter | -710 | -128 |
| Redovisad skatt | -975 | -280 |

Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden för fastigheter samt underskott

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not 26 Uppskjuten skatteskuld

| Not 16 Förvaltningsfastigheter (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsfastigheter | | |
| Ingående ack anskaffningsvärden | 670 627 | 601 749 |
| Årets aktivering | 11 780 | 70 145 |
| Årets uppskrivning | 0 | 0 |
| Utrangering och försäljning | -2 572 | -1 267 |
| Utgående ack anskaffningsvärden | 679 835 | 670 627 |
| Ingående ack avskrivningar | -134 340 | -120 629 |
| Utrangering och försäljning | 2 087 | 895 |
| Årets avskrivningar | -15 810 | -14 606 |
| Utgående ack avskrivningar | -148 063 | -134 340 |
| Ingående ack nedskrivningar | -67 500 | -67 500 |
| Årets nedskrivning | -1 101 | 0 |
| Årets återföring av tidigare nedskrivningar | 3 000 | 0 |
| Utgående ack nedskrivningar | -65 601 | -67 500 |
| Utgående bokfört värde | 466 171 | 468 787 |

Beräknat marknadsvärde 2023-12-31 **531 430** **751 000**

Bolaget har gjort en intern värdering av samtliga fastigheter. Värderingsobjektens marknadsvärden har bedömts individuellt och ingen hänsyn har tagits till eventuella rabatter eller premier som kan erhållas vid försäljning vid en och samma tidpunkt.

| Not 17 Inventarier och maskiner (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|---------------|
| Inventarier | | |
| Ingående ack anskaffningsvärden | 13 353 | 13 190 |
| Årets aktivering | 1 906 | 964 |
| Försäljningar och utrangeringar | -33 | -801 |
| Utgående ack anskaffningsvärden | 15 226 | 13 353 |
| Ingående ack avskrivningar | -8 910 | -8 504 |
| Försäljningar och utrangeringar | 33 | 728 |
| Årets avskrivningar | -1 248 | -1 134 |
| Utgående avskrivningar | -10 125 | -8 910 |
| Utgående bokfört värde | 5 101 | 4 443 |

| Not 18 Immateriella anläggningstillgångar (tkr) | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ack anskaffningsvärden | | | 2 598 | 1 339 |
| Årets aktivering | | | 403 | 1 259 |
| Försäljningar och utrangeringar | | | -863 | 0 |
| Utgående ack anskaffningsvärden | | | 2 138 | 2 598 |
| Ingående ack avskrivningar | | | -1337 | -1 018 |
| Försäljningar och utrangeringar | | | 815 | 0 |
| Årets avskrivningar | | | -295 | -319 |
| Utgående avskrivningar | | | -817 | -1 337 |
| Utgående bokfört värde | | | 1 321 | 1 261 |
| Not 19 Pågående ny- och ombyggnationer | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående nedlagda kostnader | | | 2 315 | 45 049 |
| Årets investering | | | 16 023 | 29 634 |
| Årets omklassificering | | | -14 089 | -72 368 |
| Utgående ack anskaffningsvärden | | | 4 249 | 2 315 |
| Not 20 Aktier och andelar (tkr) | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | Antal | Nominellt värde | | |
| Husbyggnadsvaror HBV förening | 4 | 10 | 40 | 40 |
| Sveriges Allmännyttas försäkring | 10 | 1 | 10 | 10 |
| Summa | | | 50 | 50 |
| Not 21 Långfristiga fordringar (tkr) | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| HBV-medel långfristig del | | 31 | 82 | |
| Lämnade dispositioner | | 20 | 20 | |
| Bokfört värde vid årets slut | | 51 | 102 | |
| Not 22 Övriga fordringar (tkr) | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Skattekonto | | 9 | 0 | |
| HBV-medel kortfristig del | | 188 | 159 | |
| Övrig fordring | | 16 | 0 | |
| Summa | | 213 | 159 | |
| Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (tkr) | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Betalningar avseende kommande år | | | 2 282 | 1 715 |
| Summa | | | 2 282 | 1 715 |

Not 24 Förslag till resultatdisposition (tkr) 2023-12-31

| | |
|---|--------------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står:</i> | |
| Balanserade vinstmedel | -13 542 212 |
| Årets resultat | 397 580 |
| Summa | -13 144 632 |
| Styrelsen föreslår årsstämman besluta att överföra i ny räkning | |
| | -13 144 632 |
| Summa | -13 144 632 |

Not 25 Obeskattade reserver (tkr) 2023-12-31 2022-12-31

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | 2 939 | 3 041 |
| Summa | 2 939 | 3 041 |

Not 26 Uppskjuten skatteskuld (tkr) 2023-12-31 2022-12-31

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Årets uppskjutna skattekostnad avseende | | |
| Skattemässiga underskott | -615 | 1 550 |
| Temporära skillnader på byggnader och mark | -378 | -1 830 |
| Summa årets uppskjutna skattekostnad | -993 | -280 |

Uppskjuten skatt avseende

| | | |
|---|---------------|-------------|
| Temporära skillnader på byggnader och mark | -18 507 | -18 129 |
| Skattemässiga underskott | 25 482 | 26 096 |
| Årets förändring p g av avskrivningar av uppskrivningar | -8 109 | -8 153 |
| Summa uppskjuten skatt | -1 134 | -186 |

Temporära skillnader föreligger i de fall det finns en differens mellan fastigheters bokförda värden och skattemässiga värden.

Not 27 Checkräkningskredit (tkr) 2023-12-31 2022-12-31

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 5 000 | 5 000 |
| Summa | 5 000 | 5 000 |

Not 28 Långfristiga skulder (tkr) 2023-12-31 2022-12-31

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Förfaller inom 1 - 5 år | 449 000 | 449 000 |
| Summa | 449 000 | 449 000 |

| Not 29 Lånestruktur och räntebindningstid (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inom 1 år | 159 000 | 116 000 |
| 1 - 2 år | 0 | 43 000 |
| 2 - 3 år | 0 | 0 |
| 3 - 4 år | 50 000 | 0 |
| 4 - 5 år | 50 000 | 50 000 |
| 5 - 6 år | 120 000 | 50 000 |
| 6 - 7 år | 70 000 | 120 000 |
| 7 - 8 år | 0 | 70 000 |
| 8 - 9 år | 0 | 0 |
| 9 - 10 år | 0 | 0 |
| Summa | 449 000 | 449 000 |

| Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupna semesterlöner | 473 | 613 |
| Upplupna räntor | 1 095 | 1 400 |
| Förskottsbetalda hyror | 5 008 | 4 597 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 616 | 939 |
| Summa | 8 193 | 7 549 |

| Not 31 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter (tkr) | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Förpliktelser</u> | | |
| Övriga ansvarsförbindelser, Garantifond, Fastigo | 117 | 105 |
| Summa | 117 | 105 |

Ställda säkerheter

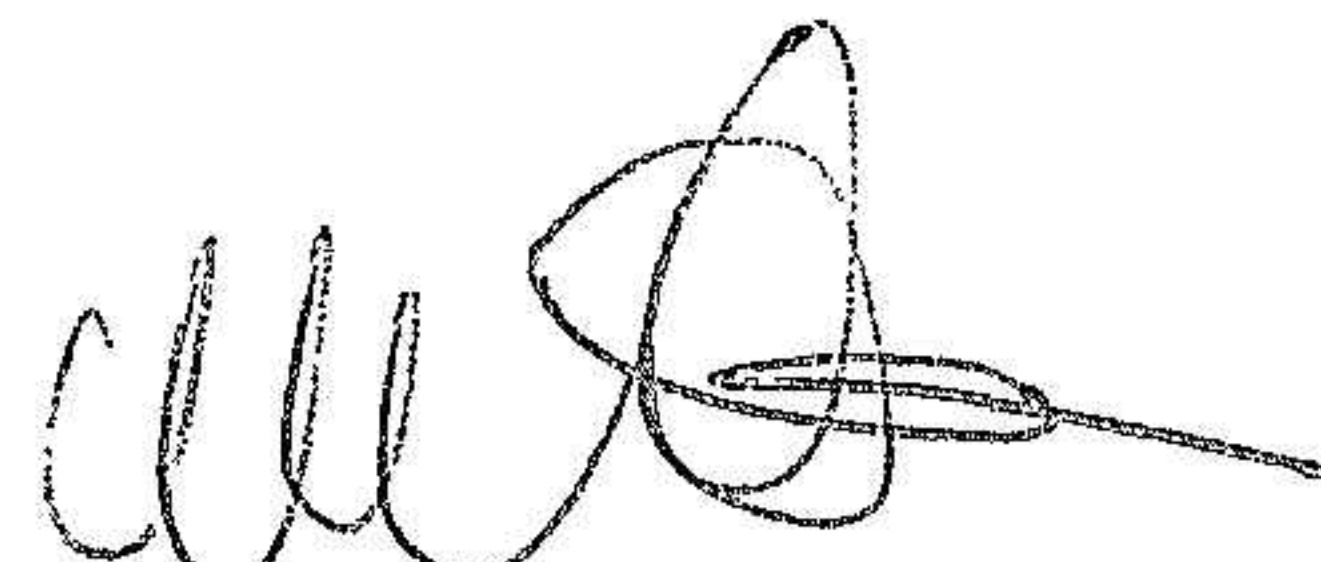
Bolaget har ställda säkerheter i form av pantbrev på 50 Mkr (50).

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Inga

Vårgårda 2024-03-11



Katarina Jordansson
VD



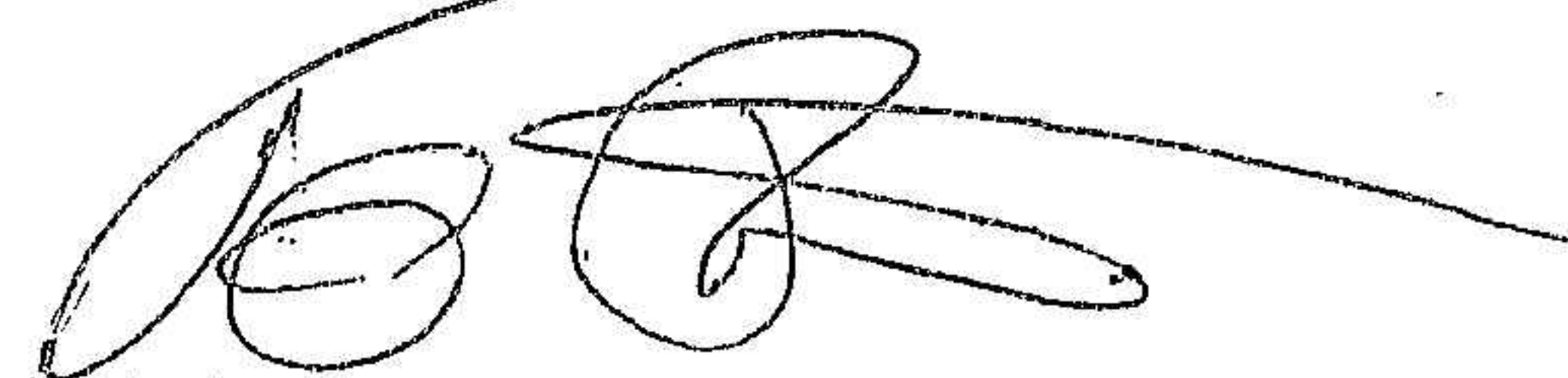
Mikaela Engström
Ordförande



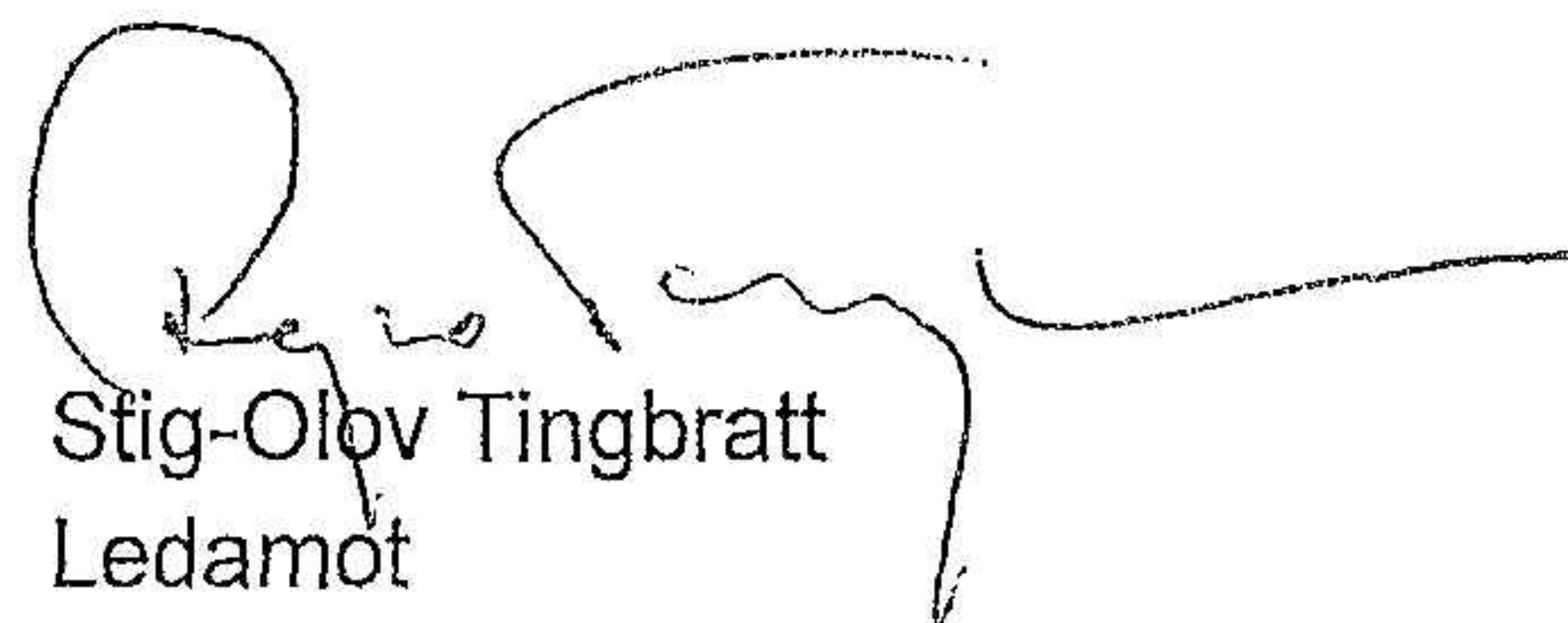
Christer Forsmark
Vice ordförande



Henrik Sanddahl
Ledamot



Torbjörn Pettersson
Ledamot



Stig-Olov Tingbratt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-12.



Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vårgårda Bostäder AB, org.nr 556518-0378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vårgårda Bostäder AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vårgårda Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Vårgårda Bostäder AB.

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 Vårgårda Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans 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 Vårgårda Bostäder AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vårgårda Bostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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.

Borås den 12 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor