20230525150111

VARBERGS KOMMUN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Varbergs Bostads AB (organisationsnummer 556502-4220) får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

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

Ägardirektiv i sammandrag

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

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

Vision

Varberg ”Västkustens kreativa mittpunkt”.

Affärsidé

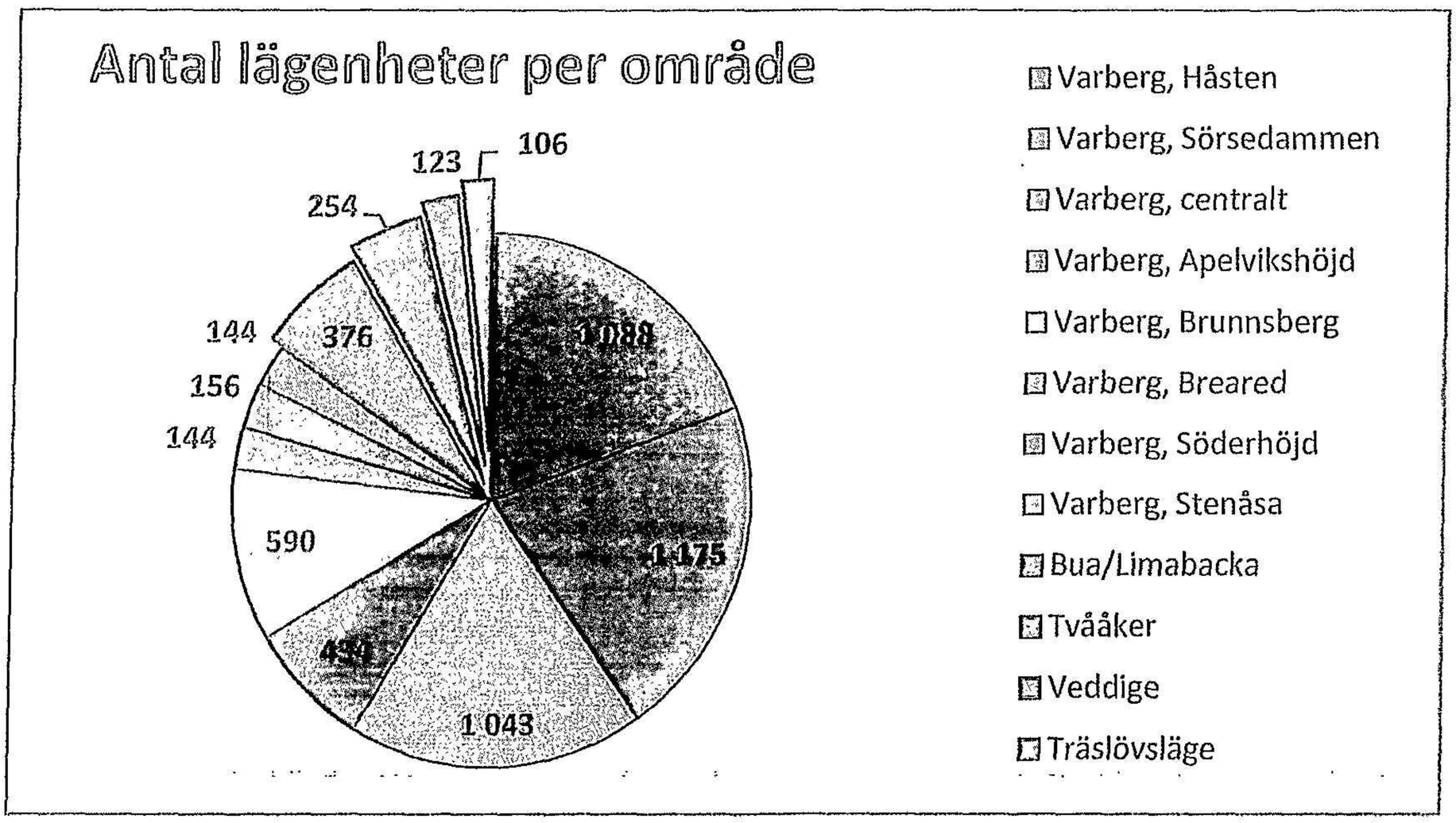
Varbergs Bostad ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Varbergs kommun. Detta sker genom att enligt affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer bygga och förvalta bostadsfastigheter.

Fastighetsbestånd

Varbergs Bostad förvaltade vid verksamhetsårets utgång 5 633 lägenheter, 111 lokaler, 1 810 garage/carports samt cirka 3 600 parkeringsplatser.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Johanna Johansson

Lägenheterna är fördelade enligt följande:



MARKNAD

Uthyrningsläget

Varberg är en expansiv kommun där befolkningen ökar och därmed även efterfrågan på bostäder. Nettoinflyttningen har de senaste åren stadigt varit 700–900 personer, men ökad under 2021 till 1300 personer. Under 2022 var befolkningsökningen fortsatt högre än tidigare år, men något lägre jämfört med 2021. Totalt ökade antalet invånare i Varbergs kommun under 2022 med ca 1 000 (1 300) personer.

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

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

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

Uthyrning av lägenheter

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

20230525130313

Under 2022 hyrdes 428 (425) lägenheter ut i befintligt bestånd. Av dessa gällde 52 (59) lägenheter omflyttning bland befintliga hyresgäster eller lägenhetsbyten, medan 34 (42) var förturer till Varbergs kommun.

Uthyrning av parkeringar, garage och carport

Under 2017 beslutades om att bilda ett parkeringsbolag i Varbergs Bostad; Parkering i Varbergs Bostad AB. Parkeringsbolaget hyr ut nyanlagda parkeringsplatser och garage som tillförts Varbergs Bostad i samband med planerad nyproduktion och underhåll av befintliga fastigheter. Detta för att kunna tillgodoräkna sig momsavdrag för investeringskostnaderna och på så vis hålla nere investerings- och eventuella underhållskostnader. Parkeringsplatser och garageplatser som hyrs ut av Parkering i Varbergs Bostad AB är momsbelagda. Det här medför inte högre hyra för hyresgästen utan Parkering i Varbergs Bostad står för mellanskillnaden. De parkeringsplatser som hyrs ut i parkeringsbolagets regi är de nyanlagda på Magistervägen, Lektorsvägen och Kattegattsvägen, samt parkeringshusen på Nya Brunnsberg och Västra Sörse. All uthyrning av parkeringsplatser, garageplatser och carports i Varbergs Bostads AB och Parkering i Varbergs Bostads AB görs genom marknadsavdelningen.

Efterfrågan på parkeringsplatser i Varberg har ökat de senaste åren och inom en del bostadsområden kan det vara svårt att hitta parkering. För att garantera Varbergs Bostads hyresgäster sina parkeringsplatser har bolaget börjat hyra ut fler parkeringsplatser samt, avgiftsbelägga dem.

Förutsättningar för nybyggnation

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

Efterfrågan på bostäder har varit stor under flera år på många håll i Sverige. Under 2022 förändrades förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet snabbt. Hushållens köpkraft har försämrats i takt med ökad inflation, stigande räntor och ökade energikostnader vilket i sin tur resulterat i en lägre efterfrågan på nya bostäder. Motsvarande gäller också för fastighets- och bostadsbolag, det blir svårare att nyproducera när både byggkostnader och räntor ökat kraftigt. Investeringsstödet som kunde ansökas om vid nyproduktion av flerbostadshus för att underlätta för byggherren har också tagits bort. Under de här förutsättningarna blir det svårare att få investeringskalkylerna att gå ihop och efterfrågan på nyproduktion minskar då boendekostnaden anses bli för hög.

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

20230525130144

VARBERGS BOSTAD
4

Påbörjad och beslutad nybyggnation

Under året färdigställde Varbergs Bostad 200 nya lägenheter där samtliga ingår i projektet Nya Brunnsberg på Brunnberg. Utöver Nya Brunnsberg pågår nyproduktionen Kattegattsvägen med 80 lägenheter och nytt kontor med lokaler på Kattegattsvägen där beräknad inflyttning är under sommaren 2024. Under 2022 har också projekteringen av projektet Södra Sörse, med möjlighet till 300 nya lägenheter, påbörjats.

Totalt finns planer för cirka 1 000 lägenheter med byggstart inom de närmaste åren. Nya planer för tillskapande av ännu fler lägenheter finns på längre sikt. För att läsa mer om Varbergs Bostads nyproduktionsplaner hänvisas till Hållbarhetsredovisningen, avsnitt ”Bostäder för våra framtida hyresgäster” sidan 13.

BOLAGSSTYRNING

Styrelse och revisorer

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

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

Ordinarie ledamöter:	Stefan Stenberg (c)	ordförande
	Katarina Eiderbrant (s)	vice ordförande
	Annsofi Aurell (m)	
	Pontus Andersson (l)	
	Lars-Göran Carlén (s)	
	Lars-Erik Ravn	arbetstagarrepresentant, Fastighets
	Henrik Bertilsson	arbetstagarrepresentant, Vision
Suppleanter:	Örjan Anger (m)	
	Samka Lovic (s)	
	Sandra Otterdal (c)	
	Vakant	arbetstagarrepresentant, Fastighets
	Vakant	arbetstagarrepresentant, Vision

Verkställande direktör: Ulf Hofstedt

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

20230525130015

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Jonas Einarsson	auktoriserad revisor
	Björn Johansson	lekmannarevisor
	Göran Jarhult	lekmannarevisor
Suppleanter:	Lennart Andersson	lekmannarevisor
	Erling Andersson	lekmannarevisor

Organisation och styrning

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

Under 2022 har inga större organisationsförändringar genomförts hos Varbergs Bostad. Bolagets fastigheter är fortsatt indelade i de befintliga bostadsområdena. Däremot öppnades det gamla kontoret på Västgötagatan åter igen upp för att minska personalgrupperna under pandemin. Personalen på förvaltningsavdelningens mark- och trädgård, samt fastighetsservice delade upp sig mellan Håstens Torg och Västgötagatan.

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

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

Företagsledning och avdelningarna för ekonomi, human resources, kommunikation samt fastighetsutveckling är placerade på huvudkontoret på Bäckgatan. IT-avdelningen är placerad på Håstens Torg.

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

Bolaget är kvalitetscertifierat enligt ISO 9001:2015, miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015, samt arbetsmiljöcertifierat enligt ISO 45001. Omcertifiering gjordes i maj 2022.

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

Ekonomi	Nyproduktion och förvaltning
Hyresgäst	Medarbetare

Ekonomi	Utfall 2022	Långsiktigt mål/nyckeltal
Affärsområde, avkastning		
Räntetäckningsgrad på totalt kapital	2,1 %	lägst 2,0 %
Uppvärdering	524 kr/kvm	450 kr/kvm
Elsomvandlad miljöfrihet		
Soliditet	40%	lägst 20 %

Nyproduktion och förvaltning	Utfall 2022	Långsiktigt mål/nyckeltal
Effektiv förvaltning		
Driftskostnader	533 kr/kvm	460 kr/kvm
Väl underhållna fastigheter		
Fastighetsunderhåll*)	160 kr/kvm	110 kr/kvm
Lägenhetsunderhåll*)	160 kr/kvm	110 kr/kvm
Förädling fastigheten		
Nyproduktion lägenheten	200 Mkr	ca 150 Mkr/år
Miljö		
Uppvärmning	83,2 kWh/kvm	84,0 kWh/kvm
Fastighetsel	12,3 kWh/kvm	12,6 kWh/kvm
Vattenförbrukning	949 liter/kvm	1 049 liter/kvm
Transporter	Under 2022 har anpassning till miljövänlig fordonsparken fortsatt.	Kommenterar vad som förbättrats under året
Bostadssocialt ansvar		
Förbuner	10 %	ca 10 %

Hyresgäst	Utfall 2022	Långsiktigt mål/nyckeltal
Nöjd hyresgäst**)		
Serviceindex	81 %	85 %
Produktindex	78 %	82 %

Medarbetare	Utfall 2022	Långsiktigt mål/nyckeltal
Nöjd medarbetare		
Nöjd medarbetarindex	7,9 (av 10)	8,0 (av 10)
Arbetsmiljö	Ingen sjukskrivning pga arbetsskador	Ingen sjukskrivning på grund av arbetsskador
Kompetensutveckling	Avser dels kompetensutveckling av anställd personal, dels översyn av kompetensprofilen när personal slutar	Kompetens-utveckling

***) Inklusive aktiverat underhåll enligt K3**

****) Mäts vartannat år, nästa mätning sker under 2024**

20230525130017

Lagen om kommunala bostadsaktiebolag

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

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

Lagen innebär också att:

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

HYRESGÄSTER

Kundfokus

Företagets organisation är uppbyggd för att vara tillgänglig för kunden. Tidigare innebar tillgänglighet fysisk närvaro och möten med Varbergs Bostads personal, men behovet har förändrats under åren. Numera innebär tillgänglighet att kunden, med hjälp av internet, ska kunna uträtta sina ärenden oberoende av tid och plats. Varbergs Bostad arbetar konstant med utveckling av affärssystem och rutiner för att underlätta kundens vardag. Vill kunden personligen uträtta sina ärenden hos Varbergs Bostad tar kundcentret emot besök på Håstens Torg som är centralt placerat i förhållande till bolagets största bostadsområden.

Kundenkäter genomförs vartannat år för att säkerställa att bolaget har rätt information om hur hyresgästerna upplever sitt boende. AktivBo genomförde under 2022 en kundenkät bland Varbergs Bostads hyresgäster. Undersökningen visade ett något lägre resultat jämfört med 2020, men på fortsatt hög nivå. Serviceindex uppgår till 81 procent och produktindex till 78 procent. Nästa undersökning kommer att ske under 2024.

Under 2022 skickades kundenkäter ut till samtliga nyinflyttade i de 200 lägenheterna på Nya Brunnsberg. Resultatet gav ett toppbetyg med 92,8% procent i nöjdhet.

Hyresgästföreningen i region västra Sverige genomför regelbundet en enkätundersökning bland hyresgäster hos 13 kommunägda och cirka 30 privata bostadsbolag. Undersökningen som publicerades 2021 genomfördes av Enkätfabriken och besvarades av 10 589 hyresgäster. Bland de allmännyttiga bolagen placerar sig Varbergs Bostad bland de bästa, på en andra plats, med ett indexbetyg på 66.

20230525 130118

Hyressättning

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

Vid en jämförelse av hyresnivåer i Sverige ligger Varbergs Bostads hyror cirka tio procent lägre än rikets genomsnittliga hyra. Görs samma jämförelse i Halland mellan de kommunala bostadsbolagen ligger även här Varbergs Bostads hyra tio procent lägre än snittet (källa: Sveriges Allmännytta). En lägre hyresnivå kan vara befogad om kvalitén på lägenheten eller servicen är sämre än snittet. De underökningar och jämförelser Varbergs Bostad har gjort med övriga bostadsbolag i Sverige, vilket också bekräftas i resultatet från kundenkäten 2022, visar att bolaget har en god kvalité och service. Hyresnivån borde därför inte vara lägre jämfört med riket i övrigt. En låg hyresnivå bidrar till svagare intäkter och påverkar bolagets ekonomi negativt. Intäkterna ska finansiera både drift- och underhållskostnader på samtliga fastigheter. Det här blir svårt när hyresutvecklingen inte följer prisutvecklingen i övrigt. Varbergs Bostad fokuserar mycket på kostnader och har genom rationaliseringar och effektivare lösningar fått ned driftkostnaderna på fastigheterna. Trots detta är den lägre hyresnivån inte långsiktigt hållbar då den bidrar till ett antal mindre önskvärda effekter:

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

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

Förhandlingsdelegationen från Varbergs Bostad består av ekonomichef och marknadschef. Hyresgästföreningens delegation består av en förhandlingsansvarig tillsammans med tre lokala förhandlare och en regional förhandlare. Förhandlingarna resulterade 2022 i en uppgörelse om två procent i hyreshöjning från och med den första maj. För 2023 års hyresförhandling har en del överenskommelser hunnit slutas, samtliga på betydligt lägre nivå än snittet på de yrkanden som inkommit för 2023. Då Varbergs Bostad har en överenskommelse om att höjningen sker per första april kommer förhandlingarna påbörjas i januari 2023.

Bolagets syn på hyresförhandlingarna 2023 är att yrkandet kommer förklaras av den överenskommelse som trätt i kraft mellan Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Överenskommelsen bygger på fem parametrar (kostnadsutveckling för taxebundna kostnader, kostnadsutveckling för verksamheten, ränteläget, KPI och BNP per capita) samt att hänsyn ska tas till de lokala förutsättningarna. Hänsyn måste också tas till hur bolaget kommer att utvecklas på lång sikt (längre än 10 år) med kommande underhållsbehov och rotrenoveringar.

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

20230525130139

PERSONAL

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

Vår värdegrund

Bolagets värdegrundsord är Mod, Ansvar och Delaktighet. Dessa fastställdes efter ett stort projektarbete med ledning och samtlig personal under 2015–2016. Värdegrundsorden är sedan 2022 även en del i medarbetarsamtalen, där dessa följs upp på individuell nivå.

Vår målbild

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

Nöjda medarbetare

Medarbetarundersökningar görs fyra gånger om året i form av kortare pulsmätningar inom olika fokusområden. Ett område som mäts är nöjt medarbetarindex som sedan 2022 mäts årligen (tidigare vartannat år). Undersökningen år 2022 gav ett nöjt medarbetareindex på 7,9 på en 10-gradig skala. Det långsiktiga målet är 8,0.

Kollektivavtal (partsarbete, löner och förmåner)

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

Lokala avtal är tecknade med parterna lokalt. MBL hanteras genom samverkan som sker utifrån ett fastställt samverkansavtal. Med Svenska Byggnadsarbetareförbundet hanteras frågor genom regelrätta MBL-förhandlingar samt att de har en observatörsplats i den centrala samverkansgruppen.

Lönerevisionsförhandlingar sker årligen utifrån de centrala avtalen.

Beräkningsmodell för resultatlön grundar sig på 12 olika mål inom områdena Ekonomi, Nyproduktion och Förvaltning, Hyresgäst samt Medarbetare. Resultatlönen är uppdelad i olika nivåer beroende på hur många av målen Varbergs Bostad lyckas uppfylla. Resultatlönen sätts in på individuella pensionskonton. Årets avsättning enligt beräkningsmodellen uppgår till 0,5 Mkr.

10 BERGS
BOSTÄDER

20230525130230

Antal anställda

Bolaget hade vid 2022 års utgång 96 (89) tillsvidareanställda varav 51 män och 45 kvinnor. Av dessa var 46 tjänstemän och 50 kollektivanställda. Antalet årsanställda uppgick till 105 personer. Antalet årsanställda påverkas av att företaget har haft ett antal säsongsanställda inom trädgårdsarbete, samt andra visstidsanställningar under året.

Under 2022 nyanställdes 18 personer medan 11 personer slutade, varav 3 gick i pension. De nyrekryteringar som är gjorda under året har främst handlat om att öka kompetensen inom olika områden, ersättningsrekryteringar samt som ett led i generationsväxlingen.

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

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron 2022 ligger på 5,97 procent, vilket är en ökning med nära 0,5 procentenheter jämfört med föregående år. Sjukfrånvaron som normalt sett brukar ligga på lägre nivåer har även i år påverkats av Folkhälsomyndighetens uppmaning i samband med pandemin att stanna hemma vid minsta symtom. Några arbetsrelaterade sjukskrivningar har inte förekommit.

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

Den gruppgemensamma träningen som bedrivs och hanteras av personalrådet, startade under året upp igen efter ett längre uppehåll under pandemin.

Kompetensutveckling

Under 2022 genomfördes cirka 387 (371) utbildningsdagar till en extern kostnad på 1,8 Mkr (1,3 Mkr). Det innebär ett genomsnitt per årsanställd på 3,7 dagar. Bland annat har det genomförts en tvådagars utbildning i att hantera hot- och våld för samtlig personal, kundserviceutbildning samt introduktionsutbildning för nyanställda. Under 2022 har utbildningar med fysisk närvaro ökat något igen efter att ha varit starkt begränsade under pandemin.

Bolaget motverkar diskriminering

Varbergs Bostad ska uppfattas som ett attraktivt och modernt företag och en arbetsplats där alla, oavsett ålder, kön, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck, funktionshinder, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning ska kunna utvecklas och trivas med sitt arbete. Bolaget har riktlinjer för att motverka diskriminering enligt gällande lagstiftning. I en partssammansatt arbetsgrupp har lönekartläggning enligt diskrimineringslagen genomförts. Några osakliga löneskillnader på grund av könstillhörighet har inte påträffats i det arbetet.

20230525130211

Bolaget arbetar för en bra arbetsmiljö

Under året har vi fortsatt med att ha stort fokus på arbetsmiljöarbetet. Det systematiska arbetsmiljöarbetet är under ständig utveckling. Vi är certifierade enligt arbetsmiljöledningssystemet ISO 45001.
Redogörelse för antalet anställda samt löner och ersättningar lämnas i not 7.

HÅLLBAR UTVECKLING

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

VERKSAMHETEN

Investeringar

Investeringarna uppgick till 269 Mkr (328 Mkr) och avser främst nyproduktion av Nya Brunnsberg och Kattegattsvägen. Investeringarna omfattar även aktiverat underhåll som rotrenoveringen på Pilbågen (Brunnsberg), badrumsrenoveringarna på Hästen och takbyte på Apelvikshöjd, som var de största underhållsprojekten under året.

Fastighetsförsäljningar

Under 2022 har inga fastighetsförsäljningar genomförts.

Underhåll

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

Underhållsåtgärder på och i fastigheterna, samt utemiljöerna under 2022 uppgick till 18,7 Mkr (6,7 Mkr) exklusive aktiverat underhåll. Kostnadsfört underhåll kan variera mellan åren beroende på vilken omfattningen projekten har. Är projekten mer omfattande och till exempel ersätter ett befintligt tak eller en större del av fastighetens fönster aktiveras underhållet enligt K3 i balansräkningen. Är det däremot projekt med mindre underhåll som till exempel målning, planteringar eller enstaka fönsterbyten kostnadsförs underhållet i resultaträkningen. Det kostnadsförda underhållet för 2022 var budgeterat till 25 Mkr. För 2022 har något projekt skjutits på i framtiden med anledning av att projektens omfattning har förändrats under projekteringen eller dragit ut på tiden av olika anledningar.

20230525 13022

Bland de större åtgärder som utfördes 2022 med hänsyn tagen till aktiverat underhåll både på fastighet och i lägenhet, totalt 68 Mkr, är:

Badrumsrenovering stambyte Håsten *)	21,2 Mkr
Tak Apelvikshöjd *)	19,0 Mkr
Rotrenovering Pilbågen (Brunnsberg) *)	12,3 Mkr
Takbyte och trapphus, Öder (Stenåsa) *)	7,3 Mkr
Ventilationsbyte Porsmad 3:1 (Veddige) *)	2,1 Mkr

*) Redovisas som aktiverade underhållskostnader.

Lägenhetsunderhållet består av två delar; hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och periodiskt underhåll. I det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet (HLU) har hyresgästen möjlighet att skapa sitt personliga boende; genom att själv bestämma när och hur lägenhetsunderhållet ska utföras. Väljer hyresgästen att inte genomföra en underhållsåtgärd enligt HLU utgår en rabatt. Dessa rabatter uppgick 2022 till 6,7 Mkr (6,8 Mkr). HLU rabatten för 2022 är i stort sett oförändrad jämfört med 2021.

Kostnaderna för lägenhetsunderhåll under 2022 uppgår till 36,5 Mkr (36,3 Mkr) och framför allt är det väggar, golv, badrum och kök som blivit renoverat. Under 2019 gjordes smärre förändringar i HLU där vitvaror lyftes ut. Övergången sker succesivt där rabatter på vitvaror först avslutas efter att vitvaran har blivit utbytt hos hyresgästen.

Det finns möjlighet att beställa standardhöjande åtgärder i bostaden genom tillval. Intäkterna för tillval uppgick till 1,8 Mkr (2,0 Mkr).

Fastighetsvärdering

Fastighetsmarknaden i Varberg har under flera år utvecklats positivt där priser har ökat och avkastningskraven blivit lägre. År 2022 blev annorlunda och det kan konstateras att marknaden vände med stigande räntor och avkastningskrav. Fastighetsvärderingen för Varbergs Bostads bestånd 2022 visade inte annorlunda. Värderingen var en samordnad värdering av samtliga fastigheter där hänsyn togs till aktuella hyror och driftkostnader. Vid värderingen gjordes även fysiska fastighetsvärderingar av 21 fastigheter. Utöver att ta hjälp av extern fastighetsvärderare använder sig bolaget av Datscha, ett webbaserat fastighetsvärderingssystem. Fastigheterna värderas efter faktiska hyresintäkter, hänsyn tagen till faktiska driftkostnader och aktuellt marknadsvärde, avkastningskrav.

Vid analys av 2022 års samordnade värdering jämfört med 2021 minskade marknadsvärdet med cirka 400 Mkr, sex procent. Det är framför allt nyproduktionen som drabbas av värdeminskningen. Utöver en allmänt negativ utveckling så fanns det enstaka fastigheter som visade positiv marknadsutveckling, fastigheter som genom underhåll fått upp sina hyror. I Varberg bidrar de underhållsåtgärder som görs på många av fastigheterna till en positiv värdeutveckling.

Marknadsvärdet för samtliga fastigheter uppgår till 6 334 Mkr och värderingen visar på en nedskrivning på totalt 30 Mkr enligt K3 regelverket.

V13 BERGS

20230525 13023

Finansiering

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

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

Internbankens skuld, tillsammans med Stadshus AB, uppgår per 31 december 2022 till 6 117 Mkr (5 567 Mkr), varav Varbergs Bostads del uppgår till 1 316 Mkr (1 131 Mkr). Bolagets andelstal i koncernbanken vid årsskiftet blir därmed 22 procent (20 procent). Utöver denna låneskuld har bolaget 39 Mkr (39 Mkr) i dedikerade lån, det vill säga lån kopplade till specifika projekt.

Portföljen i koncernbanken har en genomsnittlig räntebindningstid på 2,4 år (2,9 år). Genomsnittsräntan för helåret 2022 var 0,88 procent (0,84 procent). Portföljen består av både krediter och räntederivat för att flexibelt kunna ändra strategi efter rådande marknadsförhållande. Andelen lån i portföljen vars räntebindning löper kortare än ett år är 27 procent (33 procent) medan 22 procent (14 procent) av portföljen är kapitalbundet kortare än ett år. Utöver räntekostnaden betalar bolaget en avgift för borgen och administration på 0,44 procent för lån upptagna före 2022 och 0,37% för lån upptagna från och med 2022.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Ekonomiskt utfall 2022

Bolaget har i ägardirektivet krav på att avkastningen på totalt kapital i snitt ska uppgå till två procent mellan åren 2018–2030. Detta motsvarar ett resultat efter finansiella poster på cirka 35 Mkr för år 2022. Vidare anges i ägardirektivet att soliditeten som lägst får uppgå till 20 procent.

För år 2022 uppgår resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 34 Mkr (117 Mkr) och soliditeten till 40,0 procent (42,3 procent). Jämfört med 2021 är resultatet betydligt lägre 2022 vilket har två orsaker, fastighetsförsäljning och konjunkturläget. Under 2021 sålde Varbergs Bostad två fastigheter med en resultatpåverkan på 65 Mkr och konjunkturläget var fortsatt positiv. 2022 genomfördes inga fastighetsförsäljningar och konjunkturläget försämrades vilket medförde sjunkande marknadsvärde på fastigheterna. Totalt har Varbergs Bostad fått göra nedskrivningar på 30 Mkr, 20 Mkr på parkeringshuset Västra Sörse och 10 Mkr på Åkaren 13.

Rörelsens intäkter uppgår till 446 Mkr (423 Mkr). De högre intäkterna, jämfört med 2021, förklaras av höjda hyror, 5 Mkr, fler uthyrda lokaler 2 Mkr, färdigställandet av nyproduktion Nya Brunnsberg 13 Mkr samt nytta avtal för kommunikationsoperatör 5 Mkr.

Varbergs Bostads hyror uppgår i genomsnitt till 1098 kr per kvm och år. Hyrorna är cirka tio procent lägre än genomsnittet för allmännyttiga bostadsbolag i Sverige. Framförhandlad

VARBERGS BOSTAD

20230525 13024

överenskommelse med Hyresgästföreningen innebar att hyrorna för år 2022 höjdes med i genomsnitt två procent från första maj.

Bolagets operativa resultatmål, det så kallade superdriftnettot som definieras som rörelseresultatet efter återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och underhållskostnader, uppgår 2022 till 214 Mkr (200 Mkr), vilket motsvarar 524 kronor per kvadratmeter (504).

Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer uppgår till 65,7 Mkr (57,7 Mkr), vilket är en ökning jämfört med 2021. Kostnader för reparationer varierar över åren då det i vissa fall kan bli underhåll då material behöver bytas ut. Under 2022 genomfördes mer reparationer och skötsel av grönytor jämfört med 2021.

Kostnaderna för lägenhetsunderhåll uppgår till 36,5 Mkr (36,3 Mkr). Varbergs Bostad använder sig sedan många år av ett underhållssystem, som innebär att hyresgästen har möjlighet att skapa sitt personliga boende, genom att själv bestämma när och hur lägenhetsunderhållet ska utföras (HLU). Till detta är kopplat ett rabattsystem som faller ut när lägenheten inte underhålls inom framförhandlad period. Intäktsminskningen genom rabatter uppgår 2022 till 8,5 Mkr (7,5 Mkr).

Kostnaderna för fastighetsunderhåll uppgår till 20,4 Mkr (7,1 Mkr). Utöver detta har 68 Mkr (43 Mkr) aktiverats under byggnader. Det ökade underhållsbehovet av fastigheterna bidrar till att både kostnadsfört- och aktiverat underhåll har stigit 2022. Jämförs kostnaderna i resultaträkningen för fastighetsunderhållet över åren har dessa blivit lägre då många projekten har blivit mer omfattande och aktiveras enligt K3.

Kostnaderna för uppvärmning och el (som omfattar både uppvärmning och hushållsel) uppgår till 47,1 Mkr (42,1 Mkr). Ser man till förbrukningarna över tid fortsätter de minska genom det fortlöpande effektiviseringsarbetet Varbergs Bostad jobbar med. Däremot, jämfört med föregående år, ökade kostnaderna vilket beror på ökade energipriser.

Bolagets finansiella netto uppgår till -16,6 Mkr (44,2 Mkr) skillnaden jämfört med föregående år beror på de fastighetsförsäljningar som gjordes 2021 (Malmen 8 och Färgaren 10). Under 2022 har en ränteökning skett där kostnaderna för lånen har ökat 2,5 Mkr.

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

20230525163025

15

FLERÅRSÖVERSIKT

Varbergs Bostads ekonomiska utfall med nyckeltal från år 2013 till 2022.

Flerårsöversikt

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Förvaltat bestånd										
Bostäder antal	5 202	5 229	5 236	5 279	5 294	5 346	5 326	5 386	5 433	5 633
Lokaler antal	161	154	162	162	118	118	118	118	111	111
Garage och carports	1 738	1 739	1 739	1 741	1 599	1 578	1 541	1 763	1 810	1 810
Vägd yta m2	388 110	386 904	387 686	384 428	388 881	395 156	391 558	400 539	397 503	408 587
Resultaträkning i sammandrag (tkr)										
Hyresintäkter	329 125	330 605	334 520	339 128	345 460	354 850	368 029	383 742	398 405	424 228
Övriga förvaltningsintäkter	8 940	10 373	11 949	10 956	11 377	10 949	10 347	13 654	17 988	22 258
Övriga rörelseintäkter		20 626		14 942	0	529	82	15 142	6 080	0
Summa Nettomsättning	*338 065*	*361 604*	*346 468*	*365 026*	*356 837*	*366 328*	*378 458*	*412 538*	*422 473*	*446 486*
Driftskostnader	-157 356	-149 290	-142 753	-149 503	-150 276	-161 790	-175 545	-169 775	-181 039	-197 604
Underhållskostnader	-61 979	-62 953	-71 984	-76 000	-77 542	-57 299	-58 050	-46 168	-43 435	-56 925
Fastighetsskatt	-7 476	-7 461	-7 437	-8 137	-8 330	-8 750	-9 111	-9 583	-9 997	-10 170
Avskrivningar	-53 139	-56 323	-56 082	-57 262	-59 194	-60 523	-62 926	-70 957	-76 889	-77 829
Övriga rörelsekostnader	-9 900	-2 800	-4 800	0	0	0	0	0	-15 000	-30 000
Summa Fastighetskostnader	*-289 850*	*-278 827*	*-283 056*	*-290 902*	*-295 342*	*-288 362*	*-305 632*	*-296 483*	*-326 360*	*-372 528*
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-12 401	-13 301	-13 884	-14 390	-14 804	-15 875	-16 958	-20 921	-23 349	-23 585
Rörelseresultat	**36 814**	**69 476**	**49 629**	**59 734**	**46 691**	**62 091**	**55 868**	**95 134**	**72 764**	**50 373**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	904	217	261	225	141	173	193	135	183	676
Försäljning dotterbolag	-	-	-	-	-	79 105	61 464	148	58 864	-
Statliga bostadssubventioner (räntebidrag)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räntekostnader	-27 393	-25 354	-23 988	-22 891	-20 759	-19 498	-21 952	-19 337	-14 824	-17 310
Summa finansiella intäkter och kostnader	*-26 489*	*-25 137*	*-23 727*	*-22 666*	*-20 618*	*59 780*	*39 705*	*-19 054*	*44 223*	*-16 634*
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	**9 325**	**44 339**	**25 802**	**37 068**	**26 073**	**121 871**	**95 573**	**76 080**	**116 987**	**33 739**
Bokslutsdispositioner	5 396	-32 588	-27 032	-12 724	-1 000	-45 944	-5 832	-58 174	-68 339	-37 274
Skatt på årets resultat	-3 233	-3 361	-146	-5 990	-6 773	525	-5 548	-3 378	779	672
Årets resultat	**11 488**	**8 390**	**-1 376**	**18 354**	**18 300**	**76 452**	**84 193**	**14 528**	**49 427**	**-2 863**
Balansräkning i sammandrag (tkr)										
Anläggningstillgångar	1 276 465	1 284 882	1 286 286	1 334 970	1 372 761	1 639 437	1 845 097	2 106 446	2 325 362	2 439 067
Kortfristiga fordringar	9 536	13 430	15 148	12 331	19 434	88 101	64 190	67 283	18 821	124 517
Likvida medel och placeringar	8 225	25 718	50 989	36 917	25 870	138	76	59	71	92
Summa tillgångar	**1 294 226**	**1 324 030**	**1 352 423**	**1 384 218**	**1 418 065**	**1 727 676**	**1 909 363**	**2 173 788**	**2 344 264**	**2 563 676**
Eget kapital (fritt och bundet)	483 017	516 621	548 804	576 802	595 102	707 275	794 726	855 921	953 411	980 547
Obeskattade reserver	16 802	16 802	651	883	1 962	1 947	3 442	2 710	1 556	735
Uppskjuten skatt	467	4 494	5 333	10 905	17 648	17 026	22 407	25 646	27 957	33 465
Långfristiga skulder	715 092	709 568	713 209	716 102	714 770	871 364	967 847	1 179 794	1 244 084	1 429 225
Kortfristiga skulder	78 848	76 545	84 426	79 526	88 583	130 064	120 941	109 717	117 246	119 704
Summa eget kapital och skulder	**1 294 226**	**1 324 030**	**1 352 423**	**1 384 218**	**1 418 065**	**1 727 676**	**1 909 363**	**2 173 788**	**2 344 264**	**2 563 676**
Nyckeltal										
Soliditet	38,8%	40,5%	41,0%	42,2%	42,6%	45,1%	43,8%	42,0%	42,3%	40,0%
Superdriftnetto kr/m2 vägd yta	422	443	471	464	473	457	457	500	504	524
Räntabilitet på eget kapital med avdrag för skatt	1,2%	4,0%	4,8%	5,5%	3,3%	18,8%	12,0%	8,8%	13,0%	3,6%
Räntabilitet på totalt kapital	2,9%	3,7%	3,7%	4,4%	3,3%	4,0%	3,1%	3,9%	3,0%	2,1%
Genomsnittlig kostnadsränta	4,0%	3,6%	3,5%	3,2%	2,8%	2,2%	1,9%	1,5%	0,8%	0,9%
Bokfört värde fastigheter kr/m2 vägd yta	3 199	3 288	3 195	3 377	3 377	3 515	3 606	4 551	4 969	5 429
Långfristiga skulder kr/m2 vägd yta	1 842	1 834	1 840	1 863	1 838	2 205	2 472	2 946	3 130	3 498
Hyresbortfall (tkr)	681	1 364	1 720	1 756	1 469	1 070	1 056	2 030	2 881	3 667
Övrigt										
Anställda, antal per 31/12	84	84	89	88	84	83	90	93	89	96
Investeringar (tkr)	112 347	107 091	54 753	115 899	99 421	336 100	296 500	338 892	328 133	269 497

MÖJLIGHETER OCH RISKER

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

Varbergs Bostad har haft fullt uthyrt sedan år 2001. Trycket på bostadsmarknaden i Varberg är stort och risken för vakanser på boende där uppvärmning ingår anses som låg på kort och medellång sikt. Däremot kan det finns en risk för vakanser bland lägenheter med direktverkande el som uppvärmningskälla (cirka 600 lägenheter) med anledning av de höjda energipriserna. Varbergs Bostad har relativt omfattande nybyggnadsplaner, främst i centrala

20230525130026

Varberg men också på serviceorterna. Eftersom konjunkturläget har försämrats kan det finns en risk för att dessa skjuts på framtiden. Varje projekt får analyseras noggrant före beslut om investering tas.
Hyresintäkterna ligger även till grund för marknadsvärderingen av fastigheterna. En hög vakansgrad skulle minska fastigheternas värde likväl som att högre hyresintäkter skulle öka marknadsvärdet.

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

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

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

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt under nästa år (Mkr)
Hyresförändring bostäder:	+/- 1 procent	+/- 4,0
Vakansgrad bostäder:	+/-1 procentenhet	+/- 4,0
Driftskostnader (externa):	+/- 1 procent	+/- 1,3
Underhållskostnader (externa):	+/- 1 procent	+/- 0,5
Lönekostnader, egen personal:	+/- 1 procent	+/- 0,7
Räntenivå:	+/- 1 procentenhet	+/- 13,2

UTSIKTER FÖR 2023

Trycket på bostadsmarknaden är fortsatt stort med långa söktider till de flesta av bolagets objekt. Varberg ligger, med bra kommunikationer, inom Göteborgs och Halmstads arbetsmarknadsregioner. Kommunen är samtidigt en attraktiv plats att bo på bland annat genom sitt havsnära läge. Bedömningen är att bolaget kommer att ha ytterst få vakanser under 2023.

Resultatet för 2023 påverkas av om bolaget i hyresförhandlingarna kan få kompensation för den allmänna kostnadsutvecklingen och omfattningen av fastighetsunderhållet. För 2023 kommer kostnaderna bli högre jämfört med 2022 då inflationen bidragit till högre priser.

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

VARBERGS BOSTAD 17

20230525130277

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	10 000	461 763	481 647
Årets vinst			-2 863
Aktieägartillskott			30 000
Belopp vid årets utgång	10 000	461 763	508 784

Aktieägarna har lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 239 128 tkr (209 128 tkr)

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	481 647 265 kr
Aktieägartillskott	+ 30 000 000 kr
Årets resultat	- 2 862 742 kr
	508 784 523 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

I ny räkning balanseras	508 784 523 kr

Styrelsens uppfattning är att värdeöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det lämnade koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln). Det lämnade koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Någon värdeöverföring har således inte skett bortsett från skälig avkastning på tillskjutet kapital med 246 tkr. Det lämnade koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, § 3.

VA(18) IRGS
ROSTAD

20230525 13028

Resultaträkning

belopp tkr	Noter	2022	2021
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2	424 228	398 405
Övriga förvaltningsintäkter	3	22 258	17 988
Övriga rörelseintäkter	4	0	6 080
Summa nettoomsättning		**446 486**	**422 473**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	5, 7	-197 604	-181 039
Underhållskostnader	6	-56 925	-43 435
Fastighetsskatt		-10 170	-9 997
Avskrivningar	9	-77 829	-76 889
Övriga rörelsekostnader	10	-30 000	-15 000
Summa fastighetskostnader		**-372 528**	**-326 360**
Bruttoresultat		**73 958**	**96 113**
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
Avskrivningar	9	-951	-1 170
Övriga kostnader	7, 8	-22 634	-22 179
Rörelseresultat		**50 373**	**72 764**
Försäljning av dotterbolag		0	58 778
Försäljning andra andelar aktier		0	86
Ränteintäkter och liknande resultatposter		674	181
Övriga finansiella intäkter		2	2
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	11	-17 310	-14 824
Summa finansiella intäkter och kostnader		**-16 634**	**44 223**
Resultat efter finansiella poster		**33 739**	**116 987**
Bokslutsdispositioner	12	-37 274	-68 339
Skatt	13	672	779
Årets resultat		**-2 863**	**49 427**

VA(19)RGS
BOSTAD

20230525153029

Balansräkning

Tillgångar belopp tkr	Noter	2022	2021
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immatriella anläggningstillgångar	14	1 415	1 963
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15, 16	2 218 098	1 975 204
Förbättringsutgifter på annans fastighet	17	3 635	5 572
Inventarier	18	3 092	3 745
Pågående ny- och ombyggnader	15	188 190	320 447
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	19	500	500
Andelar i BRF		8 889	8 889
Andelar i intresseföretag	20	0	0
Andra andelar och aktier	21	1 472	1 472
Uppskjuten skattefordran	22	12 835	6 655
Andra långfristiga fordringar		941	915
		2 439 067	2 325 362
Omsättningstillgångar			
Varulager		1 271	1 144
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		2 543	1 847
Fordringar hos koncernföretag		11	0
Fordringar hos Varbergs kommun	23	106 063	0
Skattefordran		4 823	6 737
Övriga fordringar		15	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 791	9 081
Kassa och bank		92	71
		124 609	18 892
Summa tillgångar		**2 563 676**	**2 344 254**

20230525133030

Eget kapital och skulder *belopp tkr*	Noter	**2022**	**2021**
Bundet eget kapital	24		
Aktiekapital, 100.000 aktier á nom 100:-		10 000	10 000
Reservfond		461 763	461 763
		471 763	471 763
Fritt eget kapital	25		
Balanserat resultat		511 647	432 221
Årets vinst		-2 863	49 427
		508 784	481 648
Summa totalt kapital		**980 547**	**953 411**
Obeskattade reserver	26	735	1 556
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	33 465	27 957
Långfristiga skulder			
Skulder till Varbergs Kommun	28	1 354 179	1 169 179
Skulder till moderbolag		59 174	51 326
Övriga långfristiga skulder	29	15 872	23 579
		1 429 225	1 244 084
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 324	43 463
Skulder till koncernföretag		18 791	14 977
Skulder till Varbergs Kommun	30	9 442	6 045
Övriga kortfristiga skulder		9 542	9 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	41 605	43 634
		119 704	117 246
Summa eget kapital och skulder		**2 563 676**	**2 344 254**

20230525 393

VARBERGS BOSTAD (21)

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Noter	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		33 739	116 987
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	109 992	27 024
Minskningar av avsättningar p.g.a. utbetalningar	34	696	0
		144 427	**144 011**
Återbetald/Betald skatt		0	-12 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**144 427**	**131 164**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		-127	168
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-105 583	47 647
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		2 458	21 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**41 175**	**200 798**
Investeringsverksamhet			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-218 467	-328 133
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	84 450
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-218 467**	**-243 683**
Finansieringsverksamhet			
Nyupplåning/ Amortering av låneskulder		185 000	50 000
Utbetald utdelning		0	-7 103
Återbetalda insatser		-7 687	0
Kassaflöde i finansieringsverksamheten		**177 313**	**42 897**
Årets kassaflöde		**21**	**12**
Likvida medel vid årets början		71	59
Likvida medel vid årets slut		**92**	**71**

20230525 13032

Not 1 Redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar

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

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

Resultaträkningen är funktionsindelad med anpassning till praxis i fastighetsbranschen.

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

Intäkter
Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

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

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

VAR 23 IRG 5
ÅRSTAD

20230525 13033

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Inga låneutgifter aktiveras.

Varbergs Bostad genomförde år 2022 en samordnad desktopvärdering av samtliga fastigheter med hjälp värderingsverktyget Datscha. Utöver den här värderingen bistod CBRE med värderingar av 20 fastigheter. Värderingarna är gjord med driftkostnader som har värderats individuellt för varje fastighet samt att hyresintäkterna har värderats individuellt för varje fastighet.

Det totala marknadsvärdet uppgår till 6 334 Mkr.

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

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

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

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

VAIR 24 IRGS
BOSTÄDER

20230525 13:34

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

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

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

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

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

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

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

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

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
Hyresintäkter		
Bostäder	404 376	379 656
Lokaler	15 852	15 427
Förskolor	4 568	4 146
Garage och p-platser	9 659	7 540
	434 455	**406 769**
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 943	-1 526
Lokaler	-1 280	-1 032
Garage och p-platser	-454	-323
	-3 677	**-2 881**
Tillkommer/avgår		
Underhållsrabatter	-6 747	-6 819
Lämnade rabatter	-1 722	-646
Tidsbegränsade intäkter pga tilläggsbeställningar	1 919	1 982
	-6 550	**-5 483**
Summa hyresintäkter	**424 228**	**398 405**

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

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

För lokaler är löptiden på hyresavtalen normalt tre år.

När det gäller förskolorna löper avtalen på varierande längd.

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

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Vidaredebiterat vatten	8 378	7 158
Ersättningar och intäkter från hyresgäster	901	845
Rörelsens sidointäkter	12 979	9 985
Summa övriga förvaltningsintäkter	**22 258**	**17 988**

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Vinst vid avyttring Malmen 8	0	355
Vinst vid avyttring Färgaren 10	0	5 725
Vinst vid avyttring maskiner och inventarier	0	0
Summa övriga rörelseintäkter	**0**	**6 080**

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer	13 702	12 861
Fastighetsskötsel och städning	51 816	44 891
Lönebidrag skötsel	-366	-337
Vatten	21 229	21 125
Fastighetsel	17 555	12 523
Sophantering	13 654	12 077
Uppvärmning	29 552	29 570
Övriga driftskostnader	7 612	6 484
Lokal administration	38 900	37 187
Hyresgästernas medel	747	1 161
Försäkringskostnader (inkl självrisker)	2 337	2 314
Kund -och hyresförluster	509	754
Återvunna kund- och hyresförluster	-93	-71
Resultatlön	450	500
Summa driftskostnader	**197 604**	**181 039**

Not 6 Underhållskostnader

	2022	2021
Lägenhetsunderhåll	36 527	36 311
Fastighetsunderhåll	20 398	7 124
Summa underhållskostnader	**56 925**	**43 435**

Not 7 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sjukfrånvaro

Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	2022	2021
- Kvinnor	44	45
- Män	61	62
Totalt	**105**	**107**

Löner och ersättning uppgår till:		
- Styrelse och verkställande direktören	1 864	1 784
- Övriga anställda	41 763	42 255
Totala löner och ersättningar	**43 627**	**44 039**
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 526	13 423
Avsättning för framtida pensionskostnader, varav för verkställande direktören 992 (1032).	5 363	5 517
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	**62 516**	**62 979**

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

Not 8 Centrala administrations- och försäljningkostnader

Centrala administrationskostnader är kostnader för övergripande funktioner och arbetsuppgifter i företaget och som försäljningskostnader redovisas kostnader för åtgärder som riktar sig till andra än befintliga hyresgäster.
Med lokal administration, vilken redovisas i not 6, avses administrativa kostnader som belöper på arbetet inom drift och underhåll, inklusive service till hyresgästerna.

Revision ingår i centrala administrativa kostnader med:	2022	2021
Revisionstjänst i Falkenberg AB		
Revisionsuppdraget	161	82
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	0	3
Summa	**161**	**85**
PWC		
Revisionsuppdraget	0	114
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	37
Andra uppdrag	0	0
Summa	**0**	**151**
Total ersättning revisrorer	**161**	**236**

Not 9 Avskrivningar

	2022	2021
Immatriella kostnader		
- Inventarier	548	548
Fastighetskostnader		
- Inventarier	1 831	2 092
- Byggnader	73 512	72 311
- Förbättringsutgift på annans fastighet	1 938	1 938
Centrala administrations- och försäljningskostnader	951	1 170
Summa avskrivningar	**78 780**	**78 059**

Not 10 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Nedskrivning av pågående byggnation av Kattegattsvägen Rektorn 1	0	-15 000
Nedskrivning av Lektorn 9 (P-hus Västra Sörse)	-20 000	0
Nedskrivning av Åkaren 13	-10 000	0
Summa övriga rörelsekostnader	**-30 000**	**-15 000**

Not 11 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	-17 310	-14 824
Övriga finansiella kostnader	0	0
Summa övriga räntekostnader och liknande poster	**-17 310**	**-14 824**

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnat koncernbidrag	-38 094	-69 493
Överavskrivningar	820	1 154
Summa bokslutsdispositioner	**-37 274**	**-68 339**

Not 13 Skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat	-	-
Skatt pga ändrad taxering	-	-
Skatt på lämnat koncernbidrag	-	-
Uppskjuten skatt	672	779
Uppskjuten skatt i samband med övergång till K3	-	-
Summa skatt	**672**	**779**
Redovisat resultat före skatt	-3 535	48 647
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 % (21,4%))	728	-10 021
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-68	-88
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	12 126
Skatteefeekt vid försäljning av fastighet	0	-1 248
Utnyttjat underskottsavdrag	10	10
Skatt pga. Ändrad taxering	0	0
Skatteeffekt vid omräkning till framtida skattesats	0	0
Redovisad skattekostnad	**672**	**779**

Not 14 Immatriella anläggningstillgångar

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 739	2 739
Nyanskaffningar under året	0	0
Försäljning/utrangering under året	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 739**	**2 739**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-776	-228
Försäljning/utrangering under året	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-548	-548
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 324**	**-776**
Utgående planenligt restvärde	**1 415**	**1 963**

Not 15 Byggnader, Mark och Pågående nyanläggningar

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	3 222 607	3 033 559
Mark	258 184	260 712
Markanläggningar	44 574	29 690
Pågående ny- och ombyggnader	320 447	252 440
	3 845 812	**3 576 401**
Nyanskaffningar under året		
Byggnader	317 929	224 836
Mark	0	2 150
Markanläggningar	30 722	17 079
Pågående ny- och ombyggnad	148 936	227 469
	497 587	**471 534**
Omklassificeringar	-281 193	-159 462
Försäljning/utrangeringar under året	-7 277	-42 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader	3 533 259	3 222 607
Mark	258 184	258 184
Markanläggningar	75 296	44 574
Pågående nyanläggning	188 190	320 447
	4 054 929	**3 845 812**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 042 794	-992 177
Årets avskrivningar enligt plan	-74 463	-73 481
Årets återföring av avskrivning försåld/utrangerad/riven byggnad	3 630	22 864
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 113 627**	**-1 042 794**
Ingående ackumulerade nedskrivningar		
Byggnader	-338 748	-338 959
Mark	-168 619	-169 775
Nedskrivning till bedömt marknadsvärde Lektorn 9 (P-hus Västra Sörse)	-20 000	0
Nedskrivning till bedömt marknadsvärde Åkaren 13	-10 000	
Årets återföring av nedskrivning på försåld fastighet (mark)	0	1 156
Årets återföring av nedskrivning vid utrangering	2 353	211
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-535 014**	**-507 367**
Utgående planenligt restvärde	**2 406 288**	**2 295 651**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp.

Not 16 Taxeringsvärden

	2022	2021
Byggnader	3 998 617	3 149 808
Mark	1 748 515	1 526 548
Summa taxeringsvärden	**5 747 132**	**4 676 356**

Not 17 Förbättringsutgift på annans fastighet

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 558	9 558
Nyanskaffningar under året	0	0
Försäljning/utrangering under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 558**	**9 558**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 986	-2 048
Försäljning/utrangering under året	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 937	-1 938
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-5 923**	**-3 986**
Utgående planenligt restvärde	**3 635**	**5 572**

Not 18 Inventarier

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 011	25 945
Nyanskaffningar under året	1 178	312
Försäljning/utrangering under året	-2 982	-246
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 207**	**26 011**
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 266	-20 420
Försäljning/utrangering under året	2 982	246
Årets avskrivningar enligt plan	-1 831	-2 092
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-21 115**	**-22 266**
Utgående planenligt restvärde	**3 092**	**3 745**

Not 19 Andelar i dotterbolag

Namn	Org nr	Säte	Resultat	Kapital-andel%	Bokfört värde
Parkering i Varbergs Bostad AB	559117-6143	Varberg	133	100%	**500**

Not 20 Andelar i intresseföretag

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

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

Not 21 Andra andelar och aktier

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

Not 22 Uppskjuten skattefordran

	2022	2021
Skattefordran pga nedskrivning av Mariedal 6 (Sörseäng)	2 040	2 040
Skattefordran pga nedskrivning av Småland 11 (Håstens Terasser)	988	988
Skattefordran pga nedskrivning av Rektorn 1 (Kattegattsvägen)	3 090	3 090
Skattefordran pga nedskrivning av Lektorn 9 (P-hus Västra Sörse)	4 120	0
Skattefordran pga nedskrivning av Åkaren 13	2 060	0
Skattefordran pga nedskrivning av byggnader i samband med övergång till K3	537	537
Summa uppskjuten skattefordran	**12 835**	**6 655**

Not 23 Kortfristig fordran Varbergs kommun

Bolaget är anslutet till koncernvalutakonto som innehas av Varbergs kommun.
Av fordringar hos Varbergs kommun avser 105 325 (0) bolagets del i detta konto

Not 24 Antal aktier

	2022	2021
Antal aktier (värde á nom 100:-)	10 000	10 000

Not 25 Vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	2022
Balanserade vinstmedel	511 647
Årets resultat	-2 863
Totalt	**508 784**

Vinstdisposition:
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

I ny räkning överföres	**508 784**

Not 26 Obeskattade reserver

	2022	2021
Ackumulerade överavskrivningar på inventarier	735	1556
Summa obeskattade reserver	**735**	**1 556**

Not 27 Uppskjuten skatteskuld

	2022	2021
Temporär skillnad mellan redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	33 465	27 957
Summa uppskjuten skatteskuld	**33 465**	**27 957**

20230525 13042

Not 28 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

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

Tids-intervall	Genomsnittlig räntesats	Borgens- och administrationsavgift	Räntebundet belopp	Kapitalbundet belopp
0 -1 år			355 592	299 139
1- 2 år			390 000	143 318
2 -3 år			120 000	411 527
3 -4 år			150 000	264 329
4- 5 år			150 000	100 000
5 -10 år			150 000	97 279
Summa reverslån	**0,88%**	**0,44%**	**1 315 592**	**1 315 592**
Blocket	1,50%	0,44%	38 586	38 586
Summa lån			**1 354 178**	**1 354 178**

Not 29 Övriga långfristiga skulder

	2022	2021
Lån från hyresgäster för kontant betalda tillval	25	45
Upplåtelseinsats hyresrättsföreningen Vindragaren	347	8 034
Upplåtelseinsats hyresrättsföreningen Platsarna	15 500	15 500
Övriga långfristiga skulder	0	0
Summa övriga långfristiga skulder	**15 872**	**23 579**

Not 30 Kortfristig fordran Varbergs kommun

Bolaget är anslutet till koncernvalutakonto som innehas av Varbergs kommun.
Av skulder hos Varbergs kommun avser 0 (1 112) bolagets del i detta konto

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna löner, arbetsgivaravgifter mm	7 047	7 090
Förskottsbetalda hyror	28 941	25 750
Övriga interimsskulder	5 617	10 794
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**41 605**	**43 634**

Not 32 Eventualförpliktelser

	2022	2021
Borgensförbindelser	904	904
Garantisumma Fastigo	888	878
Anställningsavtal Vd se not 8		

Not 33 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022	2021
Avskrivningar	78 779	78 059
Nedskrivningar	30 000	15 000
Avyttringar och utrangeringar	1 294	1 819
Årets förändring överskottsfond Skandia	-81	-2 994
Realisationsresultat	0	-64 860
Summa justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**109 992**	**27 024**

Not 34 Minskningar av avsättningar p.g.a. utbetalningar

	2022	2021
Utbetalning till skattekonto	244	0
Utbetalning återbäring HBV	452	0
Summa minskning av avsättningar p.g.a. utbetlaningar	**696**	**0**

Varberg 2023-03-08

Stefan Stenberg
Ordförande

Katarina Eiderbrant
Vice ordförande

AnnSofi Aurell

Lars-Göran Carlén

Pontus Andersson

Lars-Erik Ravn
Arbetstagarrepresentant

Henrik Bertilsson
Arbetstagarrepresentant

Ulf Hofstedt
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-17

Revisionstjänst Falkenberg AB

Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

20230525130444

REVISIONS TJÄNST
FALKENBERG EST. 1989

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Varbergs Bostadsaktiebolag
Org.nr 556502-4220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Varbergs Bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Varbergs Bostadsaktiebolags finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

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

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

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

20230525130345

beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Varbergs Bostadsaktiebolag för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Varbergs Bostadsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

20230525130446

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falkenberg den 17 mars 2023

Revisionstjänst Falkenberg AB

Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

REVISIONS TJÄNST
FALKENBERG EST. 1989

20230525130347

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Varbergs Bostad AB, org.nr 556502-4220

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mitt vår uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Falkenberg den 17 mars 2023

Jonas Einarsson
Auktoriserad revisor

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Fastställelseintyg:

Härmed intygas att den i årsredovisningen för Varbergs Bostadsaktiebolag 556502–4220 intagna resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2023.04.12. Stämman beslutade att vinsten enligt den fastställda balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens och verkställande direktörens förslag för räkenskapsåret.

Varberg 2023-04-12

Ulf Hofstedt
VD

20230525130448