

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Varbergs Bostads AB (organisationsnummer 556502-4220) får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

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

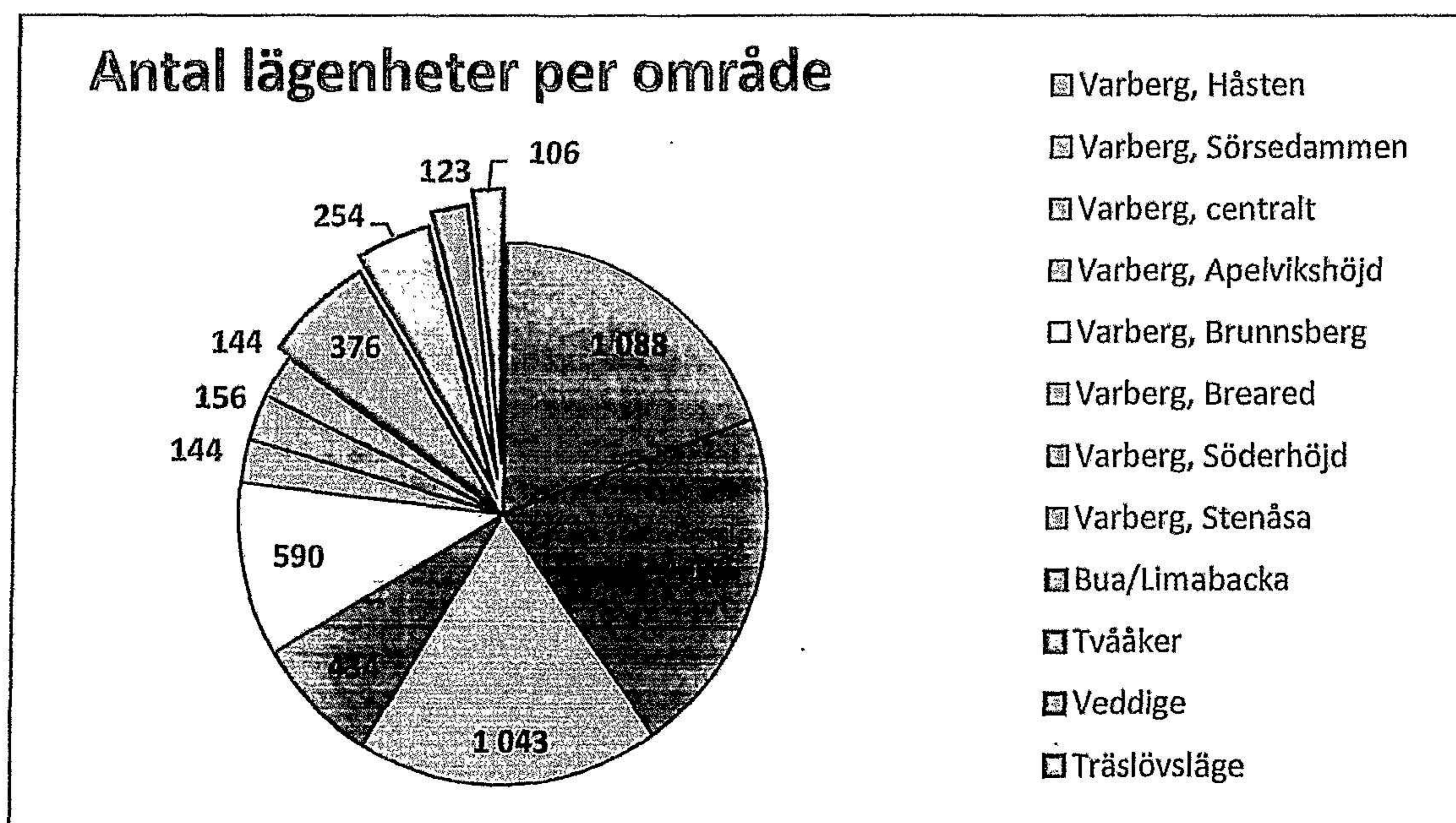
Varbergs Bostad ska i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Varbergs kommun. Detta sker genom att enligt affärsmässiga och långsiktigt hållbara principer bygga och förvalta bostadsfastigheter.

### Fastighetsbestånd

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

*Handwritten signatures and initials:*  
RV, T.F., MM, JB  
B, SB, K, J

Lägenheterna är fördelade enligt följande:



## MARKNAD

### Uthyrningsläget

Varberg är en expansiv kommun där befolkningen ökar och därmed även efterfrågan på bostäder. Nettoinflyttningen har de senaste åren legat på cirka 1000 i snitt med variation mellan åren. Totalt ökade antalet invånare i Varbergs kommun under 2023 med ca 1 000 (1 000) 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](http://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.

*Handwritten notes:*  
 JK  
 B SB T-7. LA 5-10

Under 2023 hyrdes 425 (428) lägenheter ut i befintligt bestånd. Av dessa gällde 39 (52) lägenheter omflyttning bland befintliga hyresgäster, medan 42 (34) 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.

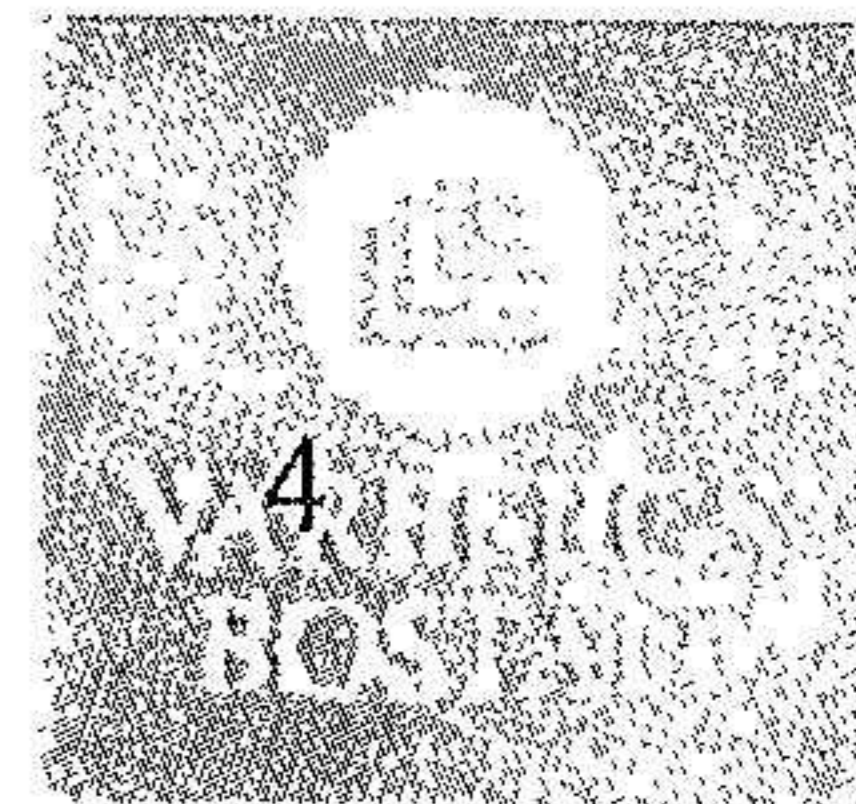
#### Förutsättningar för nybyggnation

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 2023 fortsatte den utveckling som började 2022 med förändrade förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet. 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.

B  
SB  
LR  
T.7.  
Am  
Jo  
3



## Påbörjad och beslutad nybyggnation

Under 2023 fortsatte nyproduktionen av Kattegattsvägen med 80 lägenheter och nya lokaler för Varbergs Bostad. Inflyttning i lägenheterna och lokalerna med kontor kommer ske under våren 2024. Under 2023 har också projekteringen av projektet Södra Sörse, med möjlighet till cirka 300 nya lägenheter, fortsatt. Förhoppningen är att kunna påbörja nyproduktionen av Södra Sörse under 2024/2025, men mot bakgrund av rådande marknadsläge finns en osäkerhet när byggstart kan ske.

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

## 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 för aktiebolag. Denna arbets- och ansvarsfördelning ses över årligen och fastställs av styrelsen. Styrelsearbetet följer en årlig föredragningsplan.

|                      |                     |                                     |
|----------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Ordinarie ledamöter: | Stig Berntsson (sd) | ordförande                          |
|                      | Tomas Johansson (s) | vice ordförande                     |
|                      | Arne Kastberg (m)   |                                     |
|                      | Ralph Jirander (kd) |                                     |
|                      | Ågnes Hulthén (v)   |                                     |
|                      | Lars-Erik Ravn      | arbetstagarrepresentant, Fastighets |
|                      | Henrik Bertilsson   | arbetstagarrepresentant, Vision     |

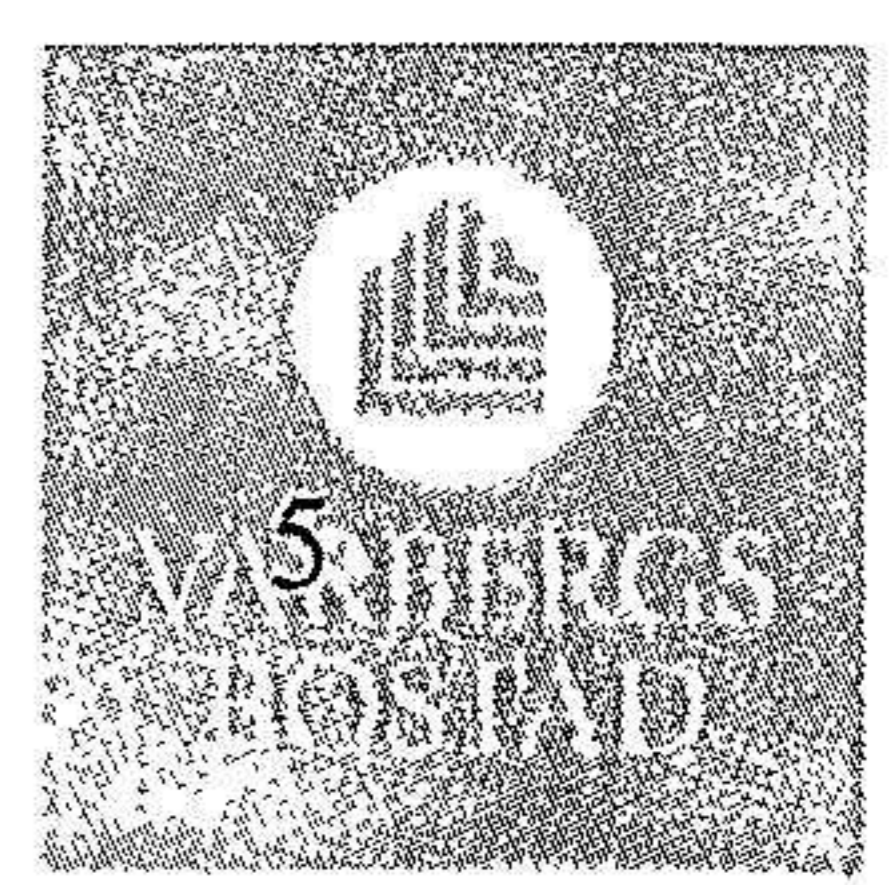
|              |                       |                                     |
|--------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Suppleanter: | Robert Ljungfalk (l)  |                                     |
|              | Lars-Göran Carlén (s) |                                     |
|              | Håkan Cullberg (vp)   |                                     |
|              | Vakant                | arbetstagarrepresentant, Fastighets |
|              | Michael Thunberg      | arbetstagarrepresentant, Vision     |

Verkställande direktör: Ulf Hofstedt

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

T. SB

Ulf Hofstedt



Revisorer har varit:

|              |                      |                      |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Ordinarie:   | Jonas Einarsson      | auktoriserad revisor |
|              | Björn Johansson      | lekmannarevisor      |
|              | Inger Svensson       | lekmannarevisor      |
| Suppleanter: | Rune Carlzon         | lekmannarevisor      |
|              | Turid Ravlo-Svensson | 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 2023 har inga större organisationsförändringar genomförts hos Varbergs Bostad. Det har inte skett någon förändring i bostadsområdena och fastighetsindelningen mellan våra områden är oförändrad. Under året har inte något mer kontor behövt öppnas upp utan personalen har varit placerade i lokalerna på Håstens Torg 7 och Bäckgatan 3.

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.

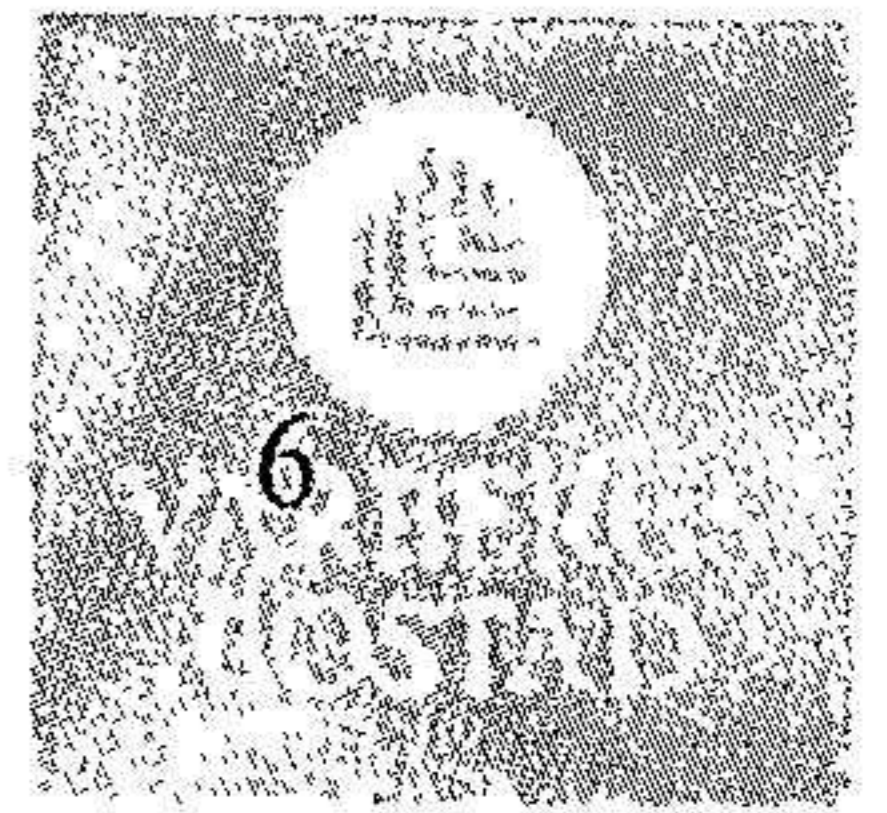
Bolaget är anslutet till FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), Sveriges Allmännyttan och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening).

Bolaget är kvalitetscertifierat enligt ISO 9001:2015, miljöcertifierat enligt ISO 14001:2015, samt arbetsmiljöcertifierat enligt ISO 45001:2018. Omcertifiering gjordes i maj 2023.

Utöver verksamhetsstyrningen inom ISO-standarderna 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.

Handwritten initials: LB, AM, B, T-7, SB, LR, and a signature.

2024052319648



|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| Hyresgäst | Nyproduktion och förvaltning |
| Hyresgäst | Medarbetare                  |

| Upplysning  | Utfall 2023                     | Långsiktig mål/nyckeltal                    |
|---|---------------------------------|---|
| Andelen i försäljningsomsättning<br>Fastighet allveten samt godkända kontrakt<br>Själkostnader/år<br>Högkostnadsaktuellhet<br>Svårhet | 3,0 %<br>580 kr/kvm<br><br>39 % | lägst 2,0 %<br>475 kr/kvm<br><br>lägst 20 % |

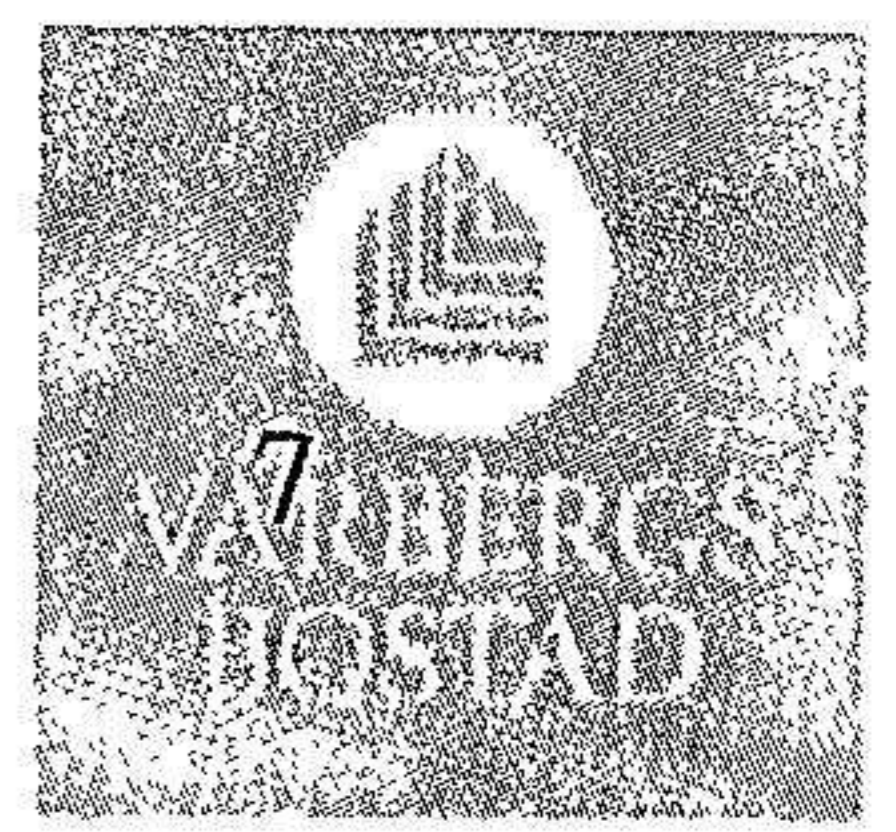
| Nyproduktion och förvaltning   | Utfall 2023  | Långsiktig mål/nyckeltal                   |
|--------------------------------|--|--|
| Byggnadsförvaltning            |  |  |
| Dinärskostnader                | 537 kr/kvm   | 460 kr/kvm                                 |
| Vård och underhåll fastigheter |  |  |
| Fastighetsunderhåll*)          | 240 kr/kvm   | 110 kr/kvm                                 |
| Lägenhetsunderhåll*)           | 153 kr/kvm   | 110 kr/kvm                                 |
| Förvärdning fastigheter        |  |  |
| Nyproduktion lägenheter        | 106 Mkr  | ca 150 Mkr/år                              |
| AVI/Å                          |  |  |
| Uppvärmning                    | 82,5 kWh/kvm   | 83,3 kWh/kvm                               |
| Fastighetsel                   | 11,6 kWh/kvm   | 11,8 kWh/kvm                               |
| Vattenförbrukning              | 908 liter/kvm  | 1 047 liter/kvm                            |
| Transporter                    |  |  |
|                                | Under 2023 har anpassning till miljövänlig fordonsparken fortsatt. | Kommenterar vad som förbättrats under året |
| Bostadsocialt ansvar           |  |  |
| Förbruker                      | 10 %   | ca 10 %                                    |

| Hyresgäst         | Utfall 2023 | Långsiktig mål/nyckeltal |
|-------------------|-------------|--------------------------|
| Nöjd hyresgäst**) |             |                          |
| Serviceindex      | 81 %        | 85 %                     |
| Produktindex      | 78 %        | 82 %                     |

| Medarbetare          | Utfall 2023  | Långsiktig mål/nyckeltal                     |
|----------------------|--|--|
| Nöjd medarbetare     |  |  |
| Nöjd medarbetarindex | 7,8 (av 10)  | 8,0 (av 10)                                  |
| Arbetsmiljö          | Ingen sjukskrivning pga arbetsskador   | Ingen sjukskrivning på grund av arbetsskador |
| Kompetensutveckling  | Avser dels kompetensutveckling av anställd personal, dels översyn av kompetensprofilen när personal slutar | Kompetens-utveckling                         |

\*) Inklusive aktiverat underhåll enligt K3  
 \*\*) Mäts vartannat år, nästa mätning sker under 2024

*Handwritten signatures and initials:*  
 JH mer  
 B T-7. 10  
 SB  
 I.R. Jm



## 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 digitalt 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.

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.

SB  
T-7  
AMT  
SB  
LR



## 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. Gör samma jämförelse i Halland mellan de kommunala bostadsbolagen ligger även här Varbergs Bostads hyra tio procent lägre än snittet (källa: Sveriges Allmännytt). 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 kvalitet 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.

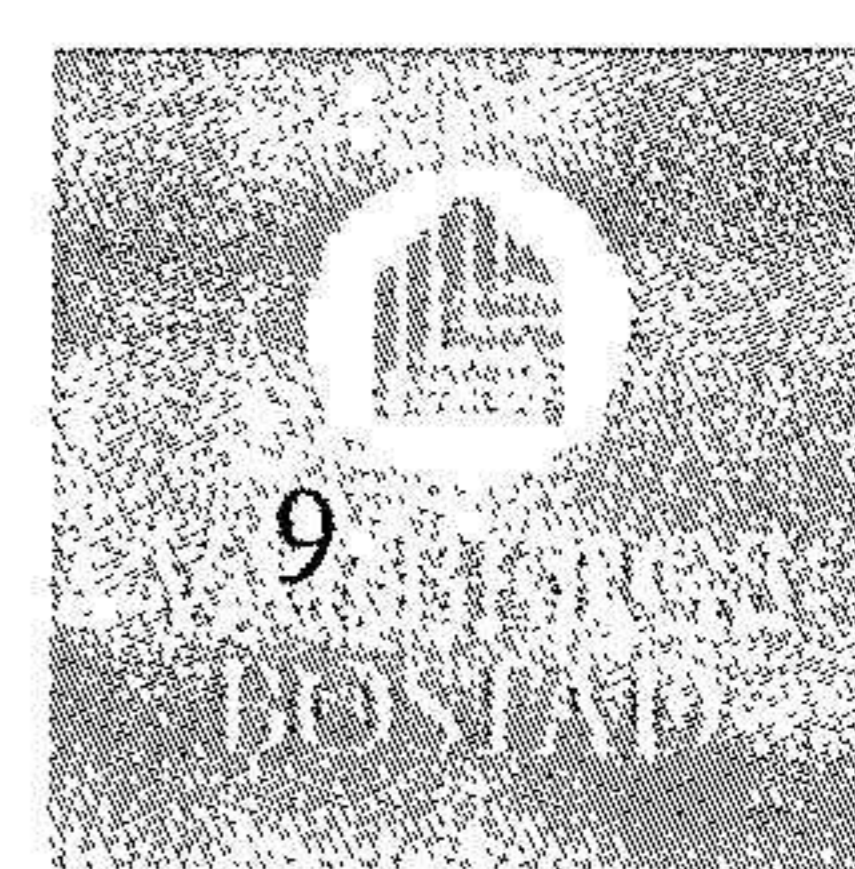
Varbergs Bostad och Hyresgästföreningen har i de årliga hyresförhandlingarna nått fram till överenskommelser som ligger nära snittet för riket i procent. Däremot blir de faktiska utfallen i reala termer, när procent omvandlas till kronor, lägre på grund av den lägre hyresnivån hos Varbergs Bostad. Därför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

Förhandlingsdelegationen från Varbergs Bostad består av ekonomichef, marknadschef och förvaltningschef. Hyresgästföreningens delegation består av en förhandlingsansvarig tillsammans med tre lokala förhandlare och en regional förhandlare. Förhandlingarna resulterade 2023 i ett beslut från Hyresmarknadskommittén om 4,6% procent i hyreshöjning från och med den första april. För 2024 års hyresförhandling har en del överenskommelser hunnit slutas, samtliga på betydligt lägre nivå än snittet på de yrkanden som inkommit för 2024. Då Varbergs Bostad har en överenskommelse om att höjningen sker per första april kommer förhandlingarna påbörjas i januari 2024.

Bolagets syn på hyresförhandlingarna 2024 är att den ska utgå från den överenskommelse som trätt i kraft mellan Sveriges Allmännytt, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Överenskommelsen bygger på fem parametrar (kostnadsutveckling för taxebundna kostnader, kostnadsutveckling för verksamheten, ränteläget, KPI och BNP per capita) samt att hänsyn ska tas till de lokala förutsättningar och hyresgästerna. Hänsyn måste också tas till hur bolaget kommer att utvecklas på lång sikt (längre än 10 år) med kommande underhållsbehov och rotrenoveringar.

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

Handwritten signatures and initials: NK, TF, SB, LR, and others.



## 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 värdegrund är Mod, Ansvar och Delaktighet. Den fastställdes efter ett stort projektarbete med ledning och samtlig personal under 2015–2016. Värdegrunden är sedan 2022 en del i medarbetarsamtalen och kommer från 2024 även att vara en del i lönesamtalen, där den följs upp på individuell nivå.

### Vår målbild

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

### Vår Teamguide

En Teamguide (Bemötandekod) togs under året fram i samverkan med personalen. Varje dag är full av situationer och sammanhang där vi behöver tänka på hur vi agerar för att spegla företagskulturen och stärka vår laganda i riktning mot målbilden ”Service som förenklar, förenar och utvecklar”. Guiden skall vara till hjälp för personalen i det dagliga arbetet, bland annat när det gäller hur vi förhåller oss till varandra och hur vi visar hänsyn till varandra på kontoret, hur vi har ett professionellt bemötande av hyresgäster och samarbetspartners samt vilken klädkod som gäller i olika situationer.

### Nöjda medarbetare

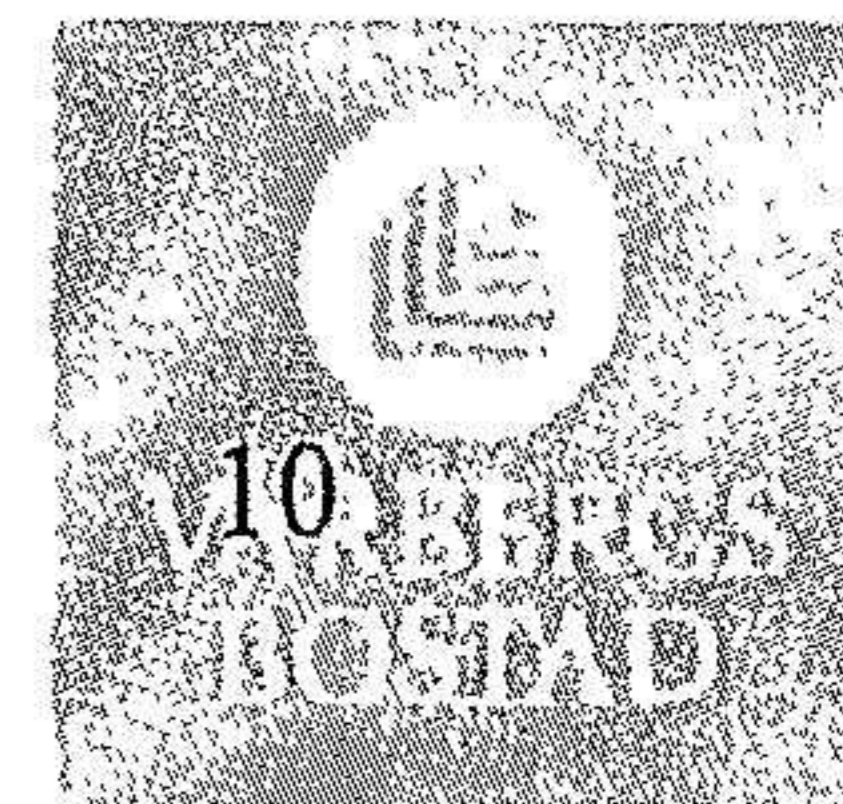
Medarbetarundersökningar görs fyra gånger om året i form av kortare pulsmätningar inom olika fokusområden. Ett område som mäts är nöjd medarbetarindex. Undersökningen år 2023 gav ett index på 7,8 på en 10-gradig skala. Det långsiktiga målet är 8,0.

### Kollektivavtal (partsarbete, löner och förmåner)

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

Lokala avtal 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.

B  
MT  
SB  
T.S.B. / R.S.



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.

#### Antal anställda

Bolaget hade vid 2023 års utgång 97 (96) tillsvidareanställda varav 50 män och 47 kvinnor. Av dessa var 45 tjänstemän och 52 kollektivanställda. Antalet årsanställda uppgick till 106 personer. Antalet årsanställda påverkas av att företaget har haft ett antal sommararbetande ungdomar samt olika visstidsanställningar under året.

Under 2023 nyanställdes 9 personer medan 8 personer slutade, varav 0 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 2023 ligger på 4,28 procent, vilket är en minskning med nära 1,7 procentenheter jämfört med föregående år. Trenden med högre sjukfrånvaro som var en effekt av pandemin har därmed brutits. 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.

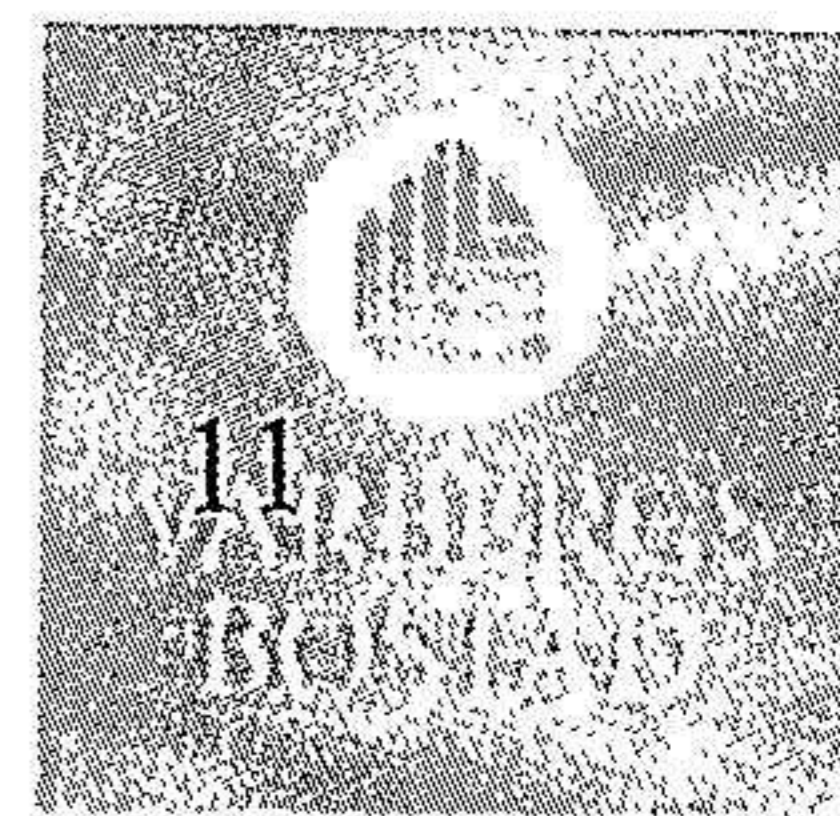
Den gruppgemensamma träningen som bedrivs och hanteras av personalrådet, har fortsatt även under 2023.

#### Kompetensutveckling

Under 2023 genomfördes cirka 392 (387) utbildningsdagar till en kostnad på 1,9 Mkr (1,8 Mkr). Det innebär ett genomsnitt per årsanställd på 3,7 dagar. Bland annat har samtlig personal fått utbildning i GDPR och HLR. Nyanställda har fått en introduktionsutbildning och berörd personal har fått utbildning i avtalsförvaltning.

#### 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.



## Bolaget arbetar för en bra arbetsmiljö

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

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

## HÅLLBAR UTVECKLING

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

## VERKSAMHETEN

### Investeringar

Investeringarna uppgick till 181 Mkr (269 Mkr) och avser främst nyproduktionen av Kattegattsvägen. Investeringarna omfattar även aktiverat underhåll som rotreoveringen på Pilbågen (Brunnsberg), takbyte och trapphus på Öder samt takbyte på Apelvikshöjd, vilka var de största underhållsprojekten under året.

### Fastighetsförsäljningar

Under 2023 har inga fastighetsförsäljningar genomförts.

### Underhåll

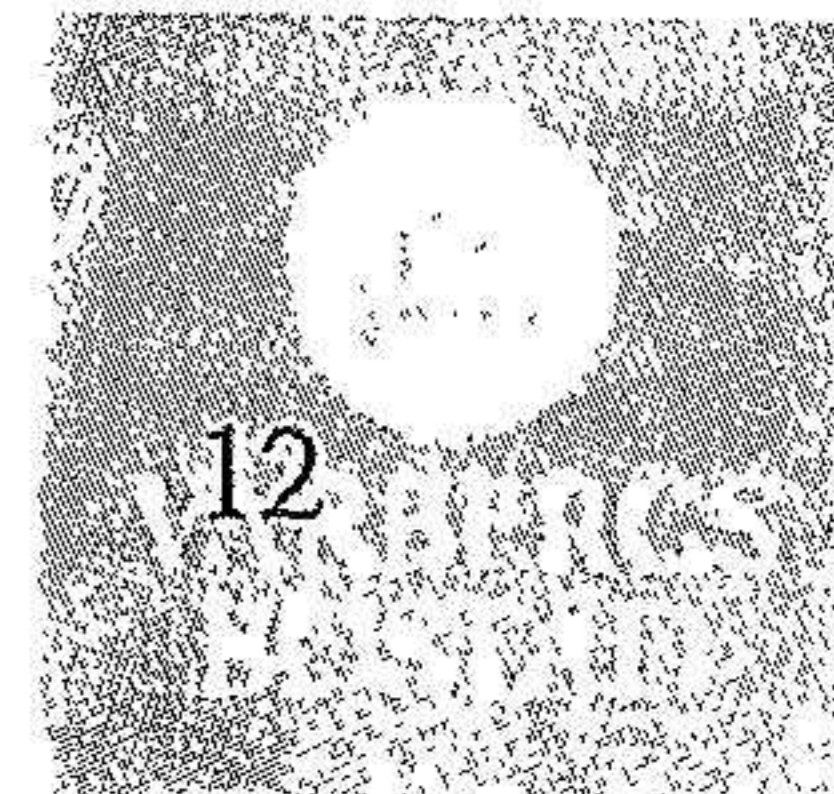
Underhållskostnaderna består av yttre underhåll av fastigheter och utemiljöer, samt lägenhetsunderhåll. Även kostnader för åtgärder som syftar till att spara driftskostnader, till exempel inom energiområdet, samt utvecklingsåtgärder inom exempelvis IT, ingår.

Underhållsåtgärder på och i fastigheterna, samt utemiljöerna under 2023 uppgick till 22,9 Mkr (18,7Mkr) exklusive aktiverat underhåll, vilket följde budgeten på 22,6 Mkr väl.

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.

2024052319651

*[Handwritten signatures and initials]*  
T7. SB LRO



Exempel på större åtgärder 2023 med hänsyn tagen till aktiverat underhåll är:

|  |          |
|--|----------|
| Tak Apelvikshöjd *)                      | 34,2 Mkr |
| Takbyte och trapphus, Öder (Stenåsa) *)  | 8,5 Mkr  |
| Rotrenovering Pilbågen (Brunnsberg) *)   | 7,7 Mkr  |
| Takfönsterbyte Skåne 1 och 2 (Håsten) *) | 7,6 Mkr  |

\*) Redovisas som aktiverade underhållskostnader.

Lägenhetsunderhållet består av två delar; hyresgäststyrkt 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 2023 till 8,2 Mkr (8,3 Mkr). HLU rabatten för 2023 är i stort sett oförändrad jämfört med 2022.

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

Kostnaderna för lägenhetsunderhåll under 2023 uppgår till 54 Mkr (36,6 Mkr) och framför allt är det väggar, golv, badrum och kök som blivit renoverade. De ökade kostnaderna mellan 2022 och 2023 beror på att fler lägenheter med stora underhållsbehov renoverades.

Det finns möjlighet att beställa standardhöjande åtgärder i bostaden genom tillval. Intäkterna för tillval uppgick till 1,4 Mkr (1,8 Mkr).

### Fastighetsvärdering

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

Fastighetsvärderingen 2023 var en samordnad värdering av samtliga fastigheter där hänsyn togs till aktuella hyror och driftkostnader. Vid värderingen gjordes även fysiska fastighetsvärderingar av 28 fastigheter. Utöver att ta hjälp av extern fastighetsvärderare använder sig bolaget av MSCI (tidigare Datscha), ett webbaserat fastighetsvärderingssystem. Fastigheterna värderas efter faktiska hyresintäkter, hänsyn tagen till faktiska driftkostnader och aktuellt marknadsvärde, avkastningskrav.

Vid analys av 2023 års samordnade värdering jämfört med 2022 ökade marknadsvärdet med cirka 200 Mkr, tre procent. Det är framför allt de fastigheter som genomgått mer omfattande underhåll som ökat i värde. I Varberg bidrar de underhållsåtgärder som görs på många av fastigheterna till en positiv värdeutveckling.

Marknadsvärdet för samtliga fastigheter uppgår till 6 523 Mkr och värderingen visar inga nedskrivningsbehov enligt K3 regelverket.

LR  
AM  
B  
TJ. SB  
12-5

## 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 koncernkoncernens finansiering samt att säkerställa att tillräckligt med likvida medel alltid finns att tillgå.

Internbankens skuld, tillsammans med Stadshus AB, uppgår per 31 december 2023 till 6 947 Mkr (6 117 Mkr), varav Varbergs Bostads del uppgår till 1 316 Mkr (1 316 Mkr). Bolagets andelstal i koncernbanken vid årsskiftet blir därmed 19 procent (22 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 2,7 år (2,4 år). Genomsnittsräntan för helåret 2023 var 1,60 procent (0,88 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 26 procent (27 procent) medan 11 procent (22 procent) av portföljen är kapitalbundet kortare än ett år. Utöver räntekostnaden betalar bolaget en avgift för borgen och administration på 0,42 procent.

## RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

### Ekonomiskt utfall 2023

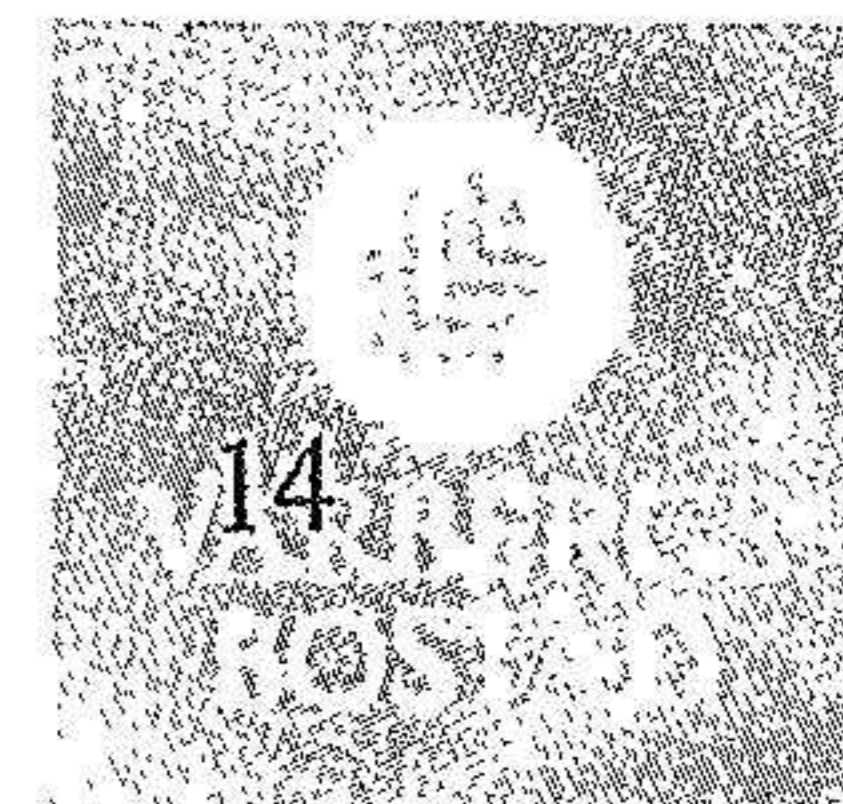
Bolaget har i ägardirektivet krav på att avkastningen på totalt kapital i snitt ska uppgå till två procent mellan åren 2018–2030. Vidare anges i ägardirektivet att soliditeten som lägst får uppgå till 20 procent.

För år 2023 uppgår resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 51 Mkr (34 Mkr) och soliditeten till 39,3 procent (40,0 procent). Jämfört med 2022 är resultatet högre, vilket beror på att Varbergs Bostad fick göra nedskrivningar på 30 Mkr, 20 Mkr på parkeringshuset Västra Sörse och 10 Mkr på Åkaren 13, 2022.

Rörelsens intäkter uppgår till 486 Mkr (446 Mkr). De högre intäkterna, jämfört med 2022, förklaras av hyreshöjningen, 13 Mkr, omförhandlade lokalavtal, nya avtal, bruksvärdesprövade lägenheter samt nyproduktion (Nya Brunnsberg). Cirka 10 Mkr är bidrag och försäkringsersättningar.

Varbergs Bostads hyror uppgår i genomsnitt till 1150 kr per kvm och år. Hyrorna är cirka tio procent lägre än genomsnittet för allmännyttiga bostadsbolag i Sverige. Framförhandlad överenskommelse med Hyresgästföreningen innebar att hyrorna för år 2023 höjdes med i genomsnitt 4,6 procent från första april.

JK JMT XB  
TJSB LRS



Bolagets operativa resultatmål, det så kallade superdriftnettet som definieras som rörelseresultatet efter återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och underhållskostnader, uppgår 2023 till 237 Mkr (214 Mkr), vilket motsvarar 580 kronor per kvadratmeter (524).

Kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer uppgår till 73,7 Mkr (65,7 Mkr), vilket är en ökning jämfört med 2022. Kostnader för reparationer varierar över åren då det i vissa fall kan bli underhåll då material behöver bytas ut. Orsaken till kostnadsökning 2023 jämfört med 2022 är fler projekt på mark och trädgård samt att bolaget har påverkats av kostnadsökningar.

Kostnaderna för lägenhetsunderhåll uppgår till 54 Mkr (36 Mkr). Under 2023 har fler lägenheter genomgått mer omfattande underhåll jämfört med 2022. 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 2023 till 8,3 Mkr (8,5 Mkr).

Kostnaderna för fastighetsunderhåll uppgår till 24,3 Mkr (20,4 Mkr). Utöver detta har 76 Mkr (68 Mkr) aktiverats under byggnader. Det ökade underhållsbehovet av fastigheterna bidrar till att både kostnadsfört- och aktiverat underhåll har stigit 2023.

Kostnaderna för uppvärmning och el (som omfattar både uppvärmning och hushållsel) uppgår till 44,7 Mkr (47,1 Mkr). Ser man till förbrukningarna över tid fortsätter de minska per kvadratmeter genom det fortlöpande effektiviseringsarbetet Varbergs Bostad jobbar med. För 2023 var kostnaden för el lägre jämfört med 2022.

Bolagets finansiella netto uppgår till -25,6 Mkr (-16,6 Mkr) skillnaden jämfört med föregående år beror på högre räntor där kostnaderna för lånen har ökat 10 Mkr.

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

AK B 20  
TJ. SB LKJ

## FLERÅRSÖVERSIKT

Varbergs Bostads ekonomiska utfall med nyckeltal från år 2014 till 2023.

|  | 2014             | 2015             | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Förvaltat bestånd</b>                             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Bostäder antal                                       | 5 229            | 5 236            | 5 279            | 5 294            | 5 346            | 5 326            | 5 386            | 5 433            | 5 633            | 5 633            |
| Lokaler antal  | 154              | 162              | 162              | 118              | 118              | 118              | 118              | 111              | 111              | 111              |
| Garage och carports                                  | 1 739            | 1 739            | 1 741            | 1 599            | 1 578            | 1 541            | 1 763            | 1 810            | 1 810            | 1 810            |
| Vägd yta m <sup>2</sup>                              | 386 904          | 387 686          | 384 428          | 388 881          | 395 156          | 391 558          | 400 539          | 397 503          | 408 587          | 408 587          |
| <b>Resultaträkning i sammandrag (tkr)</b>            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Hysesintäkter  | 330 605          | 334 520          | 339 128          | 345 460          | 354 850          | 368 029          | 383 742          | 398 405          | 424 228          | 454 572          |
| Övriga förvaltningsintäkter                          | 10 373           | 11 949           | 10 956           | 11 377           | 10 949           | 10 347           | 13 654           | 17 988           | 22 258           | 31 328           |
| Övriga rörelseintäkter                               | 20 626           |                  | 14 942           | 0                | 529              | 82               | 15 142           | 6 080            | 0                | 0                |
| <b>Summa Nettomsättning</b>                          | <b>361 604</b>   | <b>346 469</b>   | <b>365 026</b>   | <b>356 837</b>   | <b>366 328</b>   | <b>378 458</b>   | <b>412 538</b>   | <b>422 473</b>   | <b>446 486</b>   | <b>485 900</b>   |
| Driftkostnader                                       | -149 290         | -142 753         | -149 503         | -150 276         | -161 790         | -175 545         | -169 775         | -181 039         | -197 604         | -215 112         |
| Underhållskostnader                                  | -62 953          | -71 984          | -76 000          | -77 542          | -57 299          | -58 050          | -46 168          | -43 435          | -56 925          | -78 354          |
| Fastighetskostnader                                  | -7 461           | -7 437           | -8 137           | -8 330           | -8 750           | -9 111           | -9 583           | -9 997           | -10 170          | -10 119          |
| Avskrivningar  | -56 323          | -56 082          | -57 262          | -59 194          | -60 523          | -62 926          | -70 957          | -76 889          | -77 829          | -82 857          |
| Övriga rörelsekostnader                              | -2 800           | -4 800           |                  |                  |                  |                  |                  | -15 000          | -30 000          |                  |
| <b>Summa Fastighetskostnader</b>                     | <b>-278 827</b>  | <b>-283 056</b>  | <b>-290 902</b>  | <b>-295 342</b>  | <b>-288 362</b>  | <b>-305 632</b>  | <b>-296 483</b>  | <b>-326 360</b>  | <b>-372 528</b>  | <b>-386 442</b>  |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader  | -13 301          | -13 884          | -14 390          | -14 804          | -15 875          | -16 958          | -20 921          | -23 349          | -23 585          | -22 809          |
| <b>Rörelseresultat</b>                               | <b>69 476</b>    | <b>49 529</b>    | <b>59 734</b>    | <b>46 691</b>    | <b>62 091</b>    | <b>56 868</b>    | <b>95 134</b>    | <b>72 764</b>    | <b>60 373</b>    | <b>76 649</b>    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter            | 217              | 261              | 225              | 141              | 173              | 193              | 135              | 183              | 676              | 1 769            |
| Försäljning dotterbolag                              |                  |                  |                  |                  | 79 105           | 61 464           | 148              | 58 864           |                  |                  |
| Ställiga bostadssubventioner (räntebidrag)           |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Räntekostnader                                       | -25 354          | -23 988          | -22 891          | -20 759          | -19 498          | -21 952          | -19 337          | -14 824          | -17 310          | -27 396          |
| <b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>      | <b>-25 137</b>   | <b>-23 727</b>   | <b>-22 666</b>   | <b>-20 618</b>   | <b>59 780</b>    | <b>39 705</b>    | <b>-19 054</b>   | <b>44 223</b>    | <b>-16 634</b>   | <b>-25 627</b>   |
| <b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b> | <b>44 339</b>    | <b>25 802</b>    | <b>37 068</b>    | <b>26 073</b>    | <b>121 871</b>   | <b>96 573</b>    | <b>76 080</b>    | <b>116 987</b>   | <b>33 739</b>    | <b>51 022</b>    |
| Bokslutsdispositioner                                | -32 588          | -27 032          | -12 724          | -1 000           | -45 944          | -5 832           | -58 174          | -68 339          | -37 274          | -26 909          |
| Skatt på årets resultat                              | -3 361           | -146             | -5 990           | -6 773           | 525              | -5 548           | -3 378           | 779              | 672              | -5 022           |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>8 390</b>     | <b>-1 376</b>    | <b>18 354</b>    | <b>18 300</b>    | <b>76 452</b>    | <b>84 193</b>    | <b>14 528</b>    | <b>49 427</b>    | <b>-2 863</b>    | <b>19 091</b>    |
| <b>Balansräkning i sammandrag (tkr)</b>              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Anläggningstillgångar                                | 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        | 2 535 972        |
| Kortfristiga fordringar                              | 13 430           | 15 148           | 12 331           | 19 434           | 88 101           | 64 190           | 67 283           | 18 821           | 124 517          | 75 325           |
| Likvida medel och placeringar                        | 25 718           | 50 989           | 36 917           | 25 870           | 138              | 76               | 59               | 71               | 92               | 14               |
| <b>Summa tillgångar</b>                              | <b>1 324 030</b> | <b>1 352 423</b> | <b>1 384 218</b> | <b>1 418 065</b> | <b>1 727 676</b> | <b>1 909 363</b> | <b>2 173 788</b> | <b>2 344 254</b> | <b>2 563 676</b> | <b>2 611 311</b> |
| Eget kapital (fritt och bundet)                      | 516 621          | 548 804          | 576 802          | 595 102          | 707 275          | 794 726          | 855 921          | 953 411          | 980 547          | 1 020 620        |
| Obeskattade reserver                                 | 16 802           | 651              | 883              | 1 962            | 1 947            | 3 442            | 2 710            | 1 556            | 735              | 781              |
| Uppskjuten skatt                                     | 4 494            | 5 333            | 10 905           | 17 648           | 17 026           | 22 407           | 25 646           | 27 957           | 33 465           | 38 574           |
| Långfristiga skulder                                 | 709 568          | 713 209          | 716 102          | 714 770          | 871 364          | 967 847          | 1 179 794        | 1 244 084        | 1 429 226        | 1 434 735        |
| Kortfristiga skulder                                 | 76 545           | 84 426           | 79 526           | 88 583           | 130 064          | 120 941          | 109 717          | 117 246          | 119 704          | 116 601          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                | <b>1 324 030</b> | <b>1 352 423</b> | <b>1 384 218</b> | <b>1 418 065</b> | <b>1 727 676</b> | <b>1 909 363</b> | <b>2 173 788</b> | <b>2 344 254</b> | <b>2 563 676</b> | <b>2 611 311</b> |
| <b>Nyckeltal</b>                                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Soliditet  | 40,5%            | 41,0%            | 42,2%            | 42,6%            | 45,1%            | 43,8%            | 42,0%            | 42,3%            | 40,0%            | 39,5%            |
| Superdriftnetto kr/m <sup>2</sup> vägd yta           | 443              | 471              | 464              | 473              | 457              | 457              | 500              | 504              | 524              | 580              |
| Räntabilitet på eget kapital med avdrag för skatt    | 4,0%             | 4,8%             | 5,5%             | 3,3%             | 18,8%            | 12,0%            | 8,8%             | 13,0%            | 3,6%             | 4,6%             |
| Räntabilitet på totalt kapital                       | 3,7%             | 3,7%             | 4,4%             | 3,3%             | 4,0%             | 3,1%             | 3,9%             | 3,0%             | 2,1%             | 3,0%             |
| Genomsnittlig kostnadsränta                          | 3,6%             | 3,5%             | 3,2%             | 2,8%             | 2,2%             | 1,9%             | 1,5%             | 0,8%             | 0,9%             | 1,6%             |
| Bokfört värde fastigheter kr/m <sup>2</sup> vägd yta | 3 288            | 3 195            | 3 377            | 3 377            | 3 515            | 3 606            | 4 551            | 4 969            | 5 429            | 5 514            |
| Långfristiga skulder kr/m <sup>2</sup> vägd yta      | 1 834            | 1 840            | 1 863            | 1 838            | 2 205            | 2 472            | 2 946            | 3 130            | 3 498            | 3 511            |
| Hysesbortfall (tkr)                                  | 1 364            | 1 720            | 1 756            | 1 469            | 1 070            | 1 056            | 2 030            | 2 881            | 3 667            | 3 740            |
| <b>Övrigt</b>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Anställda, antal per 31/12                           | 84               | 89               | 88               | 84               | 83               | 90               | 93               | 89               | 96               | 97               |
| Investeringar (tkr)                                  | 107 091          | 54 753           | 115 899          | 99 421           | 336 100          | 296 500          | 338 892          | 328 133          | 269 497          | 180 953          |

IR  
 B  
 T-7  
 SB  
 LR



## MÖJLIGHETER OCH RISKER

Hysesintäkter för bostäder är bolagets helt dominerande intäktspost. Hysesnivåerna 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 finnas en risk för vakanser dels bland lägenheter med direktverkande el som uppvärmningskälla (cirka 600 lägenheter) med anledning av förändringen av energipriserna, dels bland nyproduktionen där hyrorna är på en högre nivå än befintligt bestånd. Varbergs Bostad har relativt omfattande nybyggnadsplaner, främst i centrala Varberg men också på serviceorterna. Eftersom konjunkturläget har försämrats kan det finnas en risk för att dessa skjuts på framtiden. Varje projekt får analyseras noggrant före beslut om investering tas.

Hysesintäkterna 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.

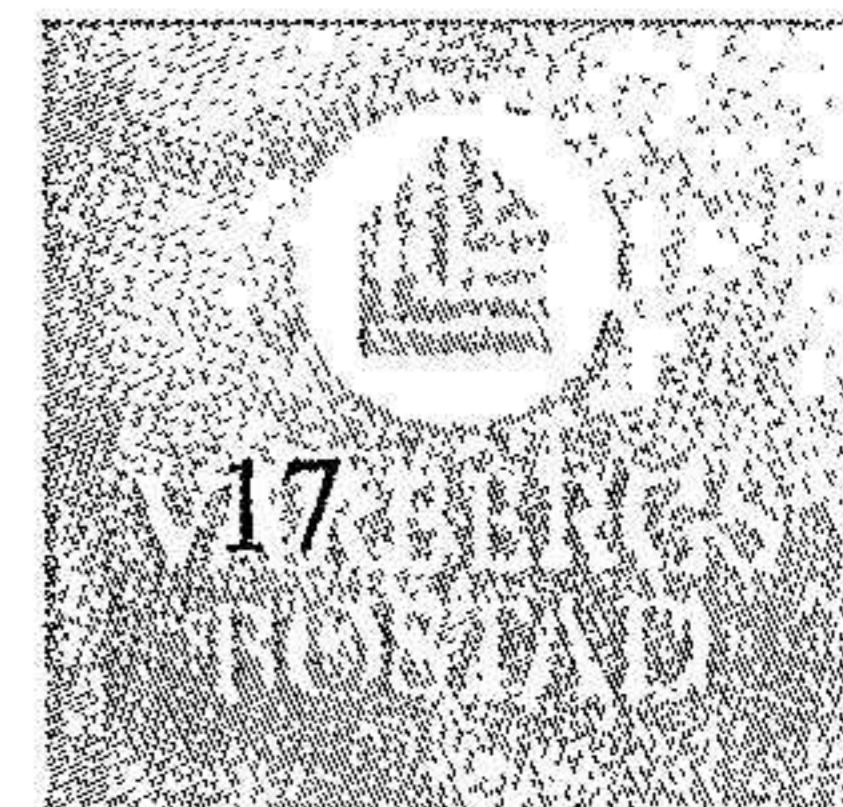
Underhållet består av underhåll på fastigheter, utemiljö och lägenheter. Framför allt fastighetsunderhållet kan variera kraftigt över tiden. I takt med att bolagets bestånd blir äldre kommer behovet av fastighetsunderhåll att öka.

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) |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Hysesförändring bostäder:      | +/- 1 procent      | +/- 4,0                             |
| Vakansgrad bostäder:           | +/-1 procentenhet  | +/- 4,0                             |
| Driftskostnader (externa):     | +/- 1 procent      | +/- 1,4                             |
| Underhållskostnader (externa): | +/- 1 procent      | +/- 0,8                             |
| Lönekostnader, egen personal:  | +/- 1 procent      | +/- 0,8                             |
| Räntenivå:                     | +/- 1 procentenhet | +/- 13,2                            |

B  
SB  
T-7  
ANT  
1/10



## UTSIKTER FÖR 2024

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 2024.

Resultatet för 2024 påverkas av om bolaget i hyresförhandlingarna kan få kompensation för den allmänna kostnadsutvecklingen och omfattningen av fastighetsunderhållet. Även för 2024 spås kostnaderna bli högre jämfört med 2023 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.

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

|                                | Aktiekapital  | Reservfond     | Fritt eget kapital |
|--------------------------------|---------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 10 000        | 461 763        | 508 784            |
| Årets vinst                    |               |                | 19 090             |
| Aktieägartillskott             |               |                | 20 981             |
| <u>Belopp vid årets utgång</u> | <u>10 000</u> | <u>461 763</u> | <u>548 856</u>     |

Aktieägarna har lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 260 109 tkr (239 128 tkr)

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

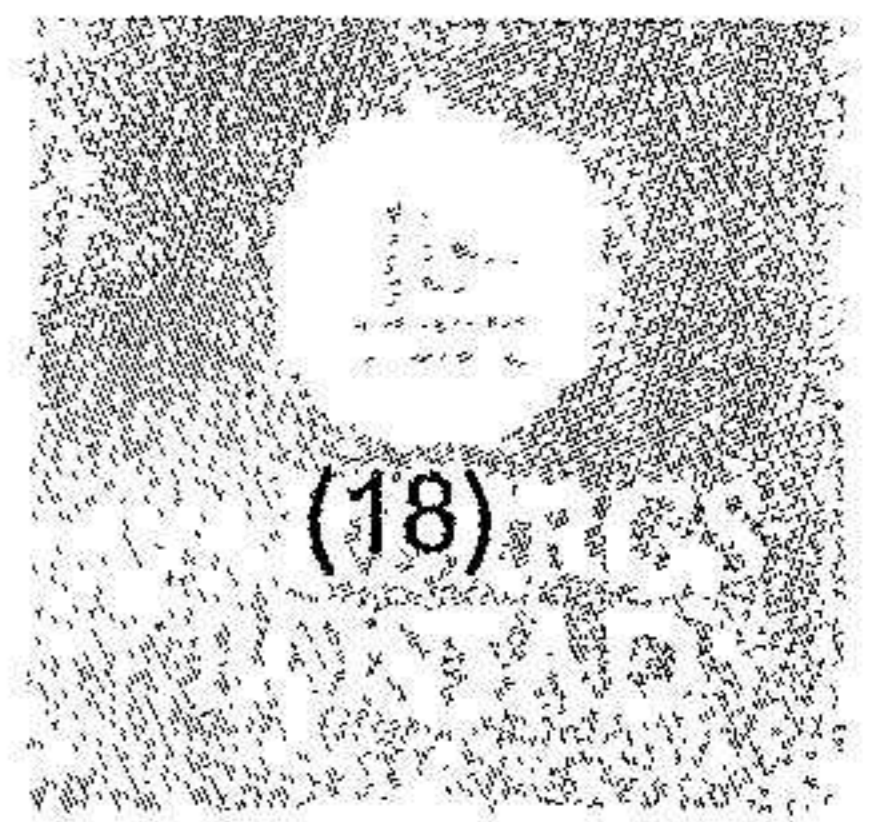
|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Balanserade vinstmedel | 508 784 523 kr         |
| Aktieägartillskott     | + 20 981 000 kr        |
| Årets resultat         | <u>+ 19 090 946 kr</u> |
|                        | 548 856 469 kr         |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

I ny räkning balanseras 548 856 469 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 348 tkr. Det lämnade koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, § 3.

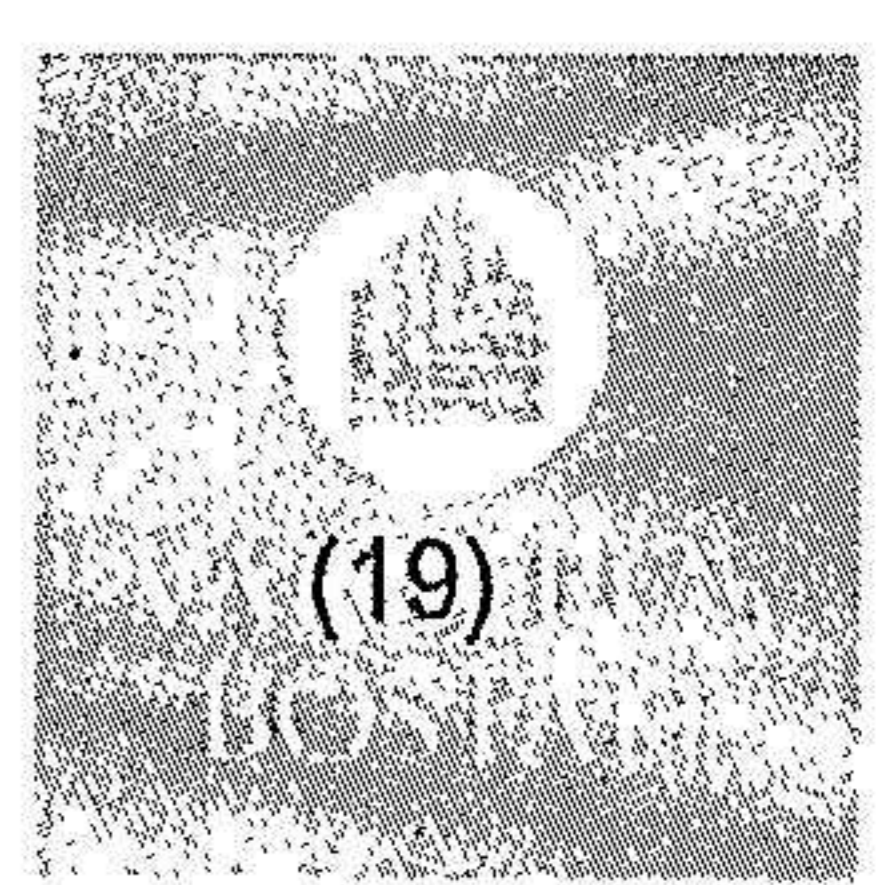
Handwritten signatures and initials: "SB", "LRB", and other illegible marks.



## Resultaträkning

| belopp fkr  | Noter | 2023            | 2022            |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                              |       |                 |                 |
| Hysesintäkter                                       | 2     | 454 572         | 424 228         |
| Övriga förvaltningsintäkter                         | 3     | 31 328          | 22 258          |
| Övriga rörelseintäkter                              |       | 0               | 0               |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                        |       | <b>485 900</b>  | <b>446 486</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                          |       |                 |                 |
| Driftskostnader                                     | 4, 6  | -215 112        | -197 604        |
| Underhållskostnader                                 | 5     | -78 354         | -56 925         |
| Fastighetsskatt                                     |       | -10 119         | -10 170         |
| Avskrivningar                                       | 8     | -82 857         | -77 829         |
| Övriga rörelsekostnader                             | 9     | 0               | -30 000         |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                    |       | <b>-386 442</b> | <b>-372 528</b> |
| <b>Bruttoresultat</b>                               |       | <b>99 458</b>   | <b>73 958</b>   |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader |       |                 |                 |
| Avskrivningar                                       | 8     | -834            | -951            |
| Övriga kostnader                                    | 6, 7  | -21 975         | -22 634         |
| <b>Rörelseresultat</b>                              |       | <b>76 649</b>   | <b>50 373</b>   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 1 767           | 674             |
| Övriga finansiella intäkter                         |       | 2               | 2               |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter   | 10    | -27 396         | -17 310         |
| <b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>     |       | <b>-25 627</b>  | <b>-16 634</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            |       | <b>51 022</b>   | <b>33 739</b>   |
| Bokslutsdispositioner                               | 11    | -26 909         | -37 274         |
| Skatt   | 12    | -5 022          | 672             |
| <b>Årets resultat</b>                               |       | <b>19 091</b>   | <b>-2 863</b>   |

LR B 27  
T-7. SB  
LR

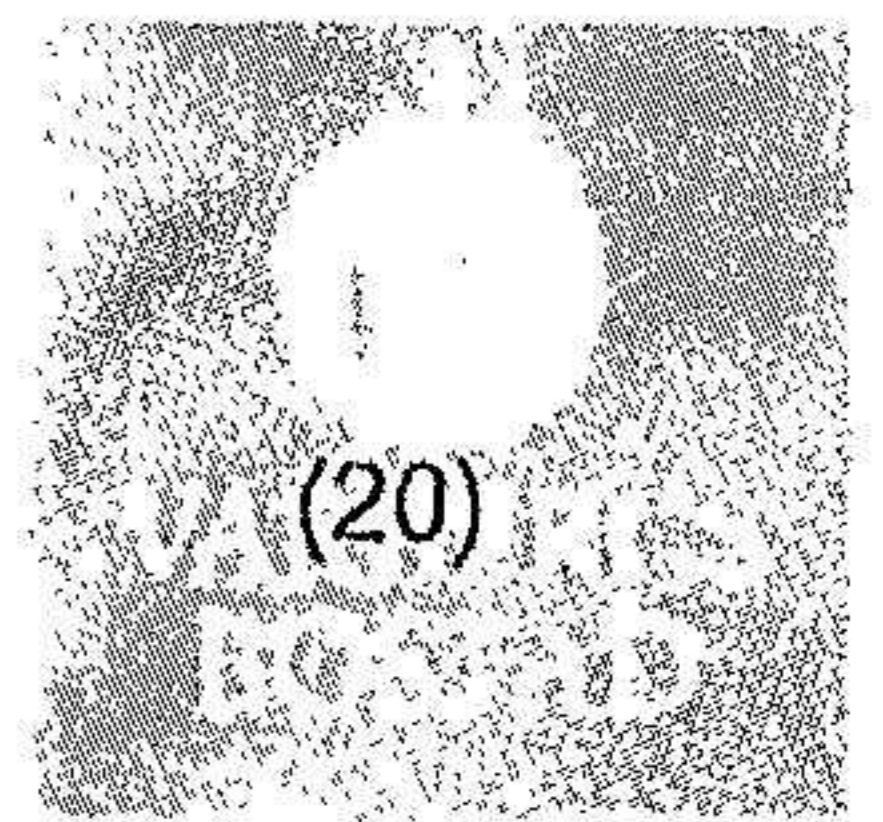


## Balansräkning

2024052319655

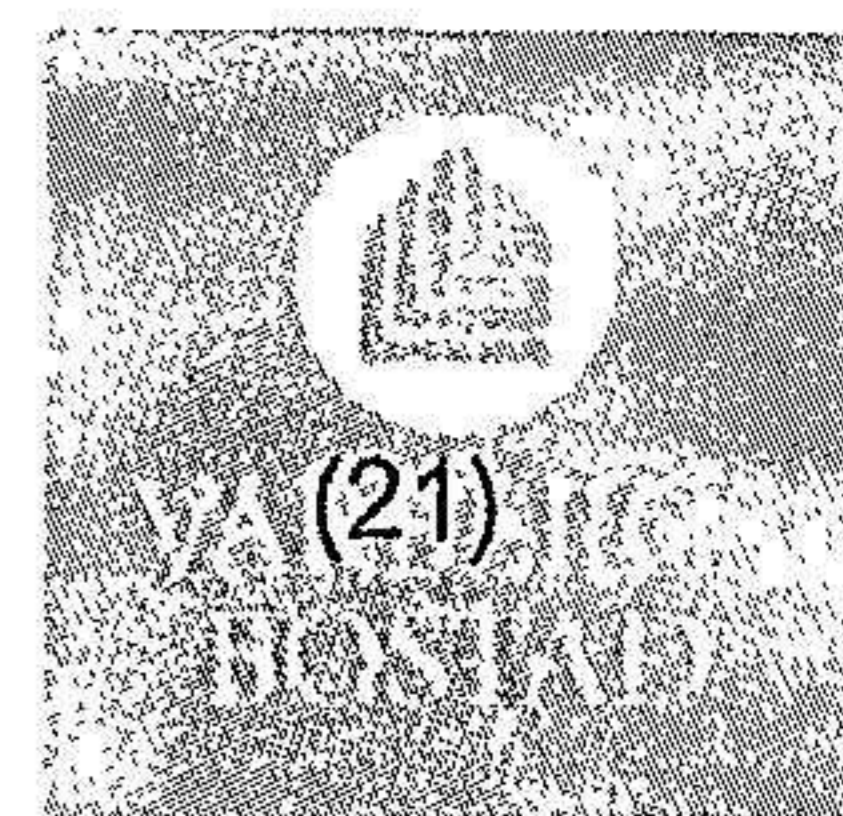
| Tillgångar                                   | belopp tkr | Noter  | 2023             | 2022             |
|--|------------|--------|------------------|------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |        |                  |                  |
| Immateriella anläggningstillgångar           |            |        |                  |                  |
| Immatriella anläggningstillgångar            |            | 13     | 868              | 1 415            |
| Materiella anläggningstillgångar             |            |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                           |            | 14, 15 | 2 252 757        | 2 218 098        |
| Förbättringsutgifter på annans fastighet     |            | 16     | 1 697            | 3 635            |
| Inventarier                                  |            | 17     | 2 496            | 3 092            |
| Pågående ny- och ombyggnader                 |            | 14     | 253 368          | 188 190          |
| Finansiella anläggningstillgångar            |            |        |                  |                  |
| Andelar i dotterföretag                      |            | 18     | 500              | 500              |
| Andelar i BRF                                |            |        | 8 889            | 8 889            |
| Andelar i intresseföretag                    |            | 19     | 0                | 0                |
| Andra andelar och aktier                     |            | 20     | 1 472            | 1 472            |
| Uppskjuten skattefordran                     |            | 21     | 12 835           | 12 835           |
| Andra långfristiga fordringar                |            |        | 1 089            | 941              |
|  |            |        | <u>2 535 972</u> | <u>2 439 067</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |        |                  |                  |
| Varulager                                    |            |        | 2 254            | 1 271            |
| Kortfristiga fordringar                      |            |        |                  |                  |
| Hyses- och kundfordringar                    |            |        | 3 264            | 2 543            |
| Fordringar hos koncernföretag                |            |        | 11               | 11               |
| Fordringar hos Varbergs kommun               |            | 22     | 57 432           | 106 063          |
| Skattefordran                                |            |        | 5 106            | 4 823            |
| Övriga fordringar                            |            |        | 8                | 15               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            |        | 7 250            | 9 791            |
| Kassa och bank                               |            |        | 14               | 92               |
|  |            |        | <u>75 339</u>    | <u>124 609</u>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            |        | <b>2 611 311</b> | <b>2 563 676</b> |

LR  
B T-7. AMK  
SB UR



| Eget kapital och skulder belopp tkr          | Noter | 2023             | 2022             |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>                   | 23    |                  |                  |
| Aktiekapital, 100.000 aktier á nom 100:-     |       | 10 000           | 10 000           |
| Reservfond                                   |       | 461 763          | 461 763          |
|  |       | <u>471 763</u>   | <u>471 763</u>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    | 24    |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |       | 529 766          | 511 647          |
| Årets vinst                                  |       | 19 091           | -2 863           |
|  |       | <u>548 857</u>   | <u>508 784</u>   |
| <b>Summa totalt kapital</b>                  |       | <b>1 020 620</b> | <b>980 547</b>   |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 25    | 781              | 735              |
| <b>Avsättningar</b>                          |       |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 26    | 38 574           | 33 465           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |       |                  |                  |
| Skulder till Varbergs Kommun                 | 27    | 1 354 179        | 1 354 179        |
| Skulder till moderbolag                      |       | 65 056           | 59 174           |
| Övriga långfristiga skulder                  | 28    | 15 514           | 15 872           |
|  |       | <u>1 434 749</u> | <u>1 429 225</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |       |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |       | 33 661           | 40 324           |
| Skulder till koncernföretag                  |       | 9 296            | 18 791           |
| Skulder till Varbergs Kommun                 | 29    | 14 438           | 9 442            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |       | 9 319            | 9 542            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30    | 49 873           | 41 605           |
|  |       | <u>116 587</u>   | <u>119 704</u>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |       | <b>2 611 311</b> | <b>2 563 676</b> |

LR B M  
T-7. 60  
SB LR



## Kassaflödesanalys

2024052319656

| Belopp i tkr  | Noter | 2023            | 2022            |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |       |                 |                 |
| Resultat före bokslutsdispositioner och skatt                                       |       | 51 022          | 33 739          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | 32    | 83 485          | 109 992         |
| Minskningar av avsättningar p.g.a. utbetalningar                                    | 33    |                 | 696             |
|   |       | <b>134 507</b>  | <b>144 427</b>  |
| Återbetald/Betald skatt   |       | -196            | 0               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |       | <b>134 311</b>  | <b>144 427</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |       |                 |                 |
| Ökning (-)/minskning (+) av varulager   |       | -983            | -127            |
| Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar                                       |       | 50 646          | -105 583        |
| Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder  |       | -2 770          | 2 458           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |       | <b>181 204</b>  | <b>41 175</b>   |
| <b>Investeringsverksamhet</b>   |       |                 |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   |       | -180 953        | -218 467        |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar                                       |       | 0               | 0               |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                     |       | 412             | 0               |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar  |       | -148            | 0               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |       | <b>-180 689</b> | <b>-218 467</b> |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>  |       |                 |                 |
| Nyupplåning/ Amortering av låneskulder  |       | 0               | 185 000         |
| Utbetald utdelning  |       | -246            | 0               |
| Återbetalda insatser  |       | -347            | -7 687          |
| <b>Kassaflöde i finansieringsverksamheten</b>                                       |       | <b>-593</b>     | <b>177 313</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |       | <b>-78</b>      | <b>21</b>       |
| Likvida medel vid årets början  |       | 92              | 71              |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |       | <b>14</b>       | <b>92</b>       |

ld B 21  
T-7. 20  
SB LR

## 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 funktionsindeldad med anpassning till praxis i fastighetsbranschen.

### Koncernredovisning

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

### Intäkter

Hysesintäkter 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

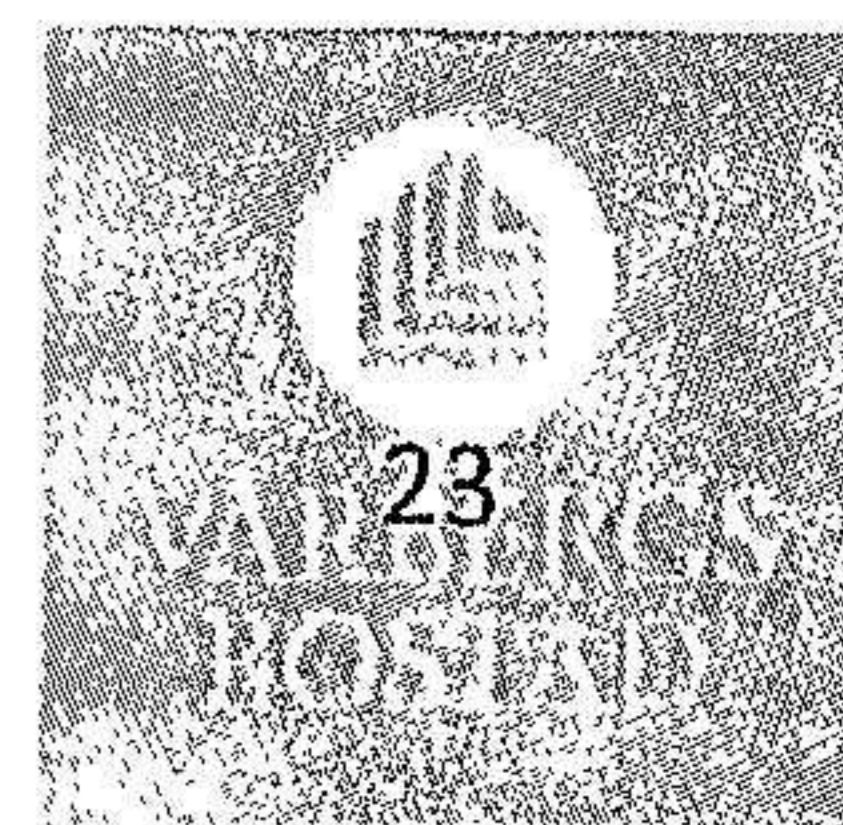
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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.



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 2023 en samordnad desktopvärdering av samtliga fastigheter med hjälp värderingsverktyget MSCI Property Intel (tidigare Datscha). Utöver den här värderingen bistod CBRE med värderingar av 28 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 6 523 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

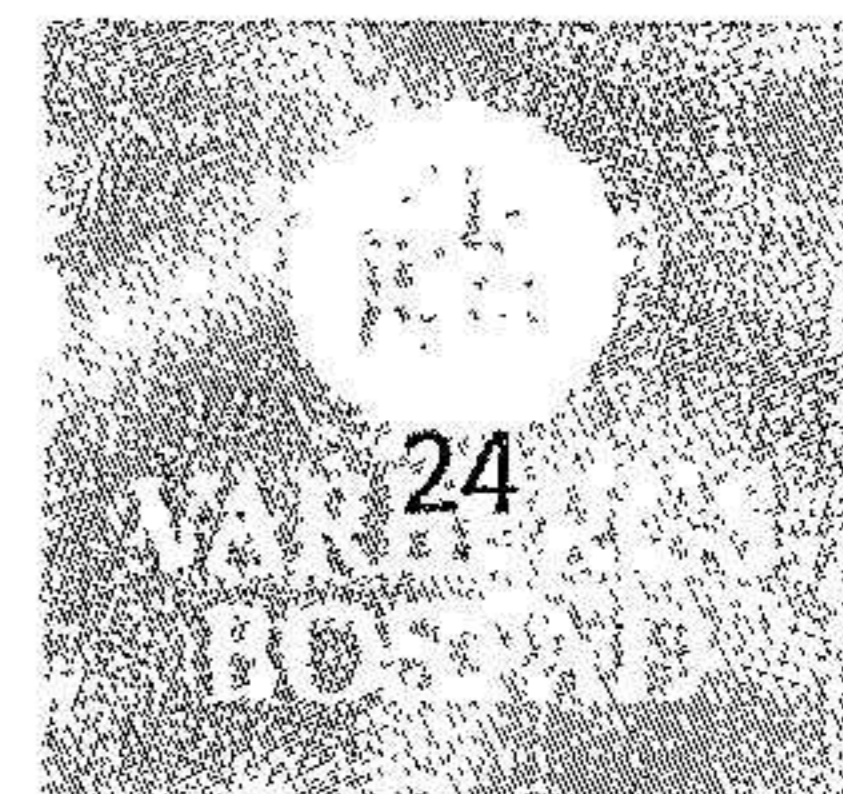
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### 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.

Handwritten signatures and initials: JR, T-7, AM, SB, LRG.

2024052319657



#### 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.

JK T-7. AMZ  
TB SB  
LR

**Not 2 Hyresintäkter**

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Hyresintäkter</b>                              |                |                |
| Bostäder  | 427 283        | 404 376        |
| Lokaler   | 22 895         | 15 852         |
| Förskolor   | 4 721          | 4 568          |
| Garage och p-platser                              | 10 098         | 9 659          |
|   | <b>464 997</b> | <b>434 455</b> |
| <b>Avgår outhyrda objekt</b>                      |                |                |
| Bostäder  | -1 729         | -1 943         |
| Lokaler   | -1 401         | -1 280         |
| Garage och p-platser                              | -610           | -454           |
|   | <b>-3 740</b>  | <b>-3 677</b>  |
| <b>Tillkommer/avgår</b>                           |                |                |
| Underhållsrabatter                                | -6 755         | -6 747         |
| Lämnade rabatter                                  | -1 527         | -1 722         |
| Tidsbegränsade intäkter pga tilläggsbeställningar | 1 597          | 1 919          |
|   | <b>-6 685</b>  | <b>-6 550</b>  |
| <b>Summa hyresintäkter</b>                        | <b>454 572</b> | <b>424 228</b> |

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.

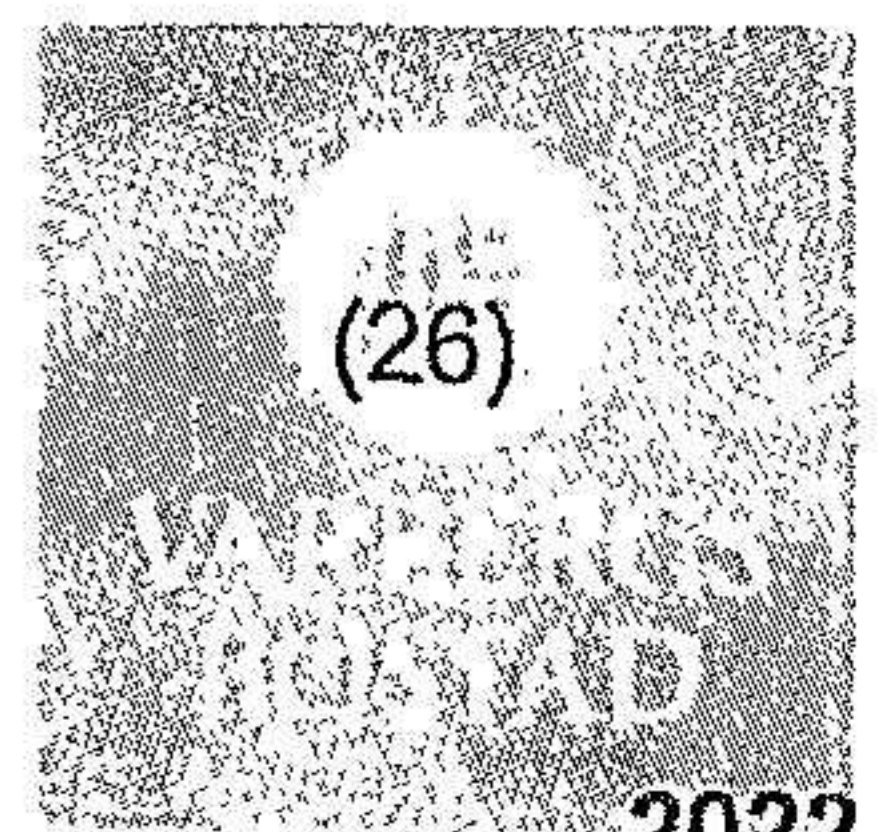
När det gäller förskolorna löper avtalen på varierande längd.

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

**Not 3 Övriga förvaltningsintäkter**

|  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Vidaredebiterat vatten                     | 8 665         | 8 378         |
| Ersättningar och intäkter från hyresgäster | 542           | 901           |
| Rörelsens sidointäkter                     | 22 121        | 12 979        |
| <b>Summa övriga förvaltningsintäkter</b>   | <b>31 328</b> | <b>22 258</b> |

Handwritten notes and signatures: SB, LR, T-7, AMH, and other initials.

**Not 4 Driftskostnader**

|   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Reparationer                            | 14 779         | 13 702         |
| Fastighetskötsel och städning           | 58 966         | 51 816         |
| Lönebidrag skötsel                      | -377           | -366           |
| Vatten                                  | 22 594         | 21 229         |
| Fastighetsel                            | 13 394         | 17 555         |
| Sophantering                            | 14 535         | 13 654         |
| Uppvärmning                             | 31 355         | 29 552         |
| Övriga driftskostnader                  | 5 917          | 7 612          |
| Lokal administration                    | 48 968         | 38 900         |
| Hyresgästernas medel                    | 1 068          | 747            |
| Försäkringskostnader (inkl självrisker) | 2 847          | 2 337          |
| Kund- och hyresförluster                | 690            | 509            |
| Återvunna kund- och hyresförluster      | -124           | -93            |
| Resultatlön                             | 500            | 450            |
| <b>Summa driftskostnader</b>            | <b>215 112</b> | <b>197 604</b> |

**Not 5 Underhållskostnader**

|                                  | 2023          | 2022          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Lägenhetsunderhåll               | 54 091        | 36 527        |
| Fastighetsunderhåll              | 24 263        | 20 398        |
| <b>Summa underhållskostnader</b> | <b>78 354</b> | <b>56 925</b> |

**Not 6 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sjukfrånvaro**

Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män uppgår till:

|               | 2023       | 2022       |
|---------------|------------|------------|
| - Kvinnor     | 51         | 44         |
| - Män         | 55         | 61         |
| <b>Totalt</b> | <b>106</b> | <b>105</b> |

Löner och ersättning uppgår till:

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| - Styrelse och verkställande direktören | 2 040  | 1 864  |
| - Övriga anställda                      | 44 761 | 41 763 |

**Totala löner och ersättningar**

**46 801**      **43 627**

Sociala avgifter enligt lag och avtal

18 374      15 813

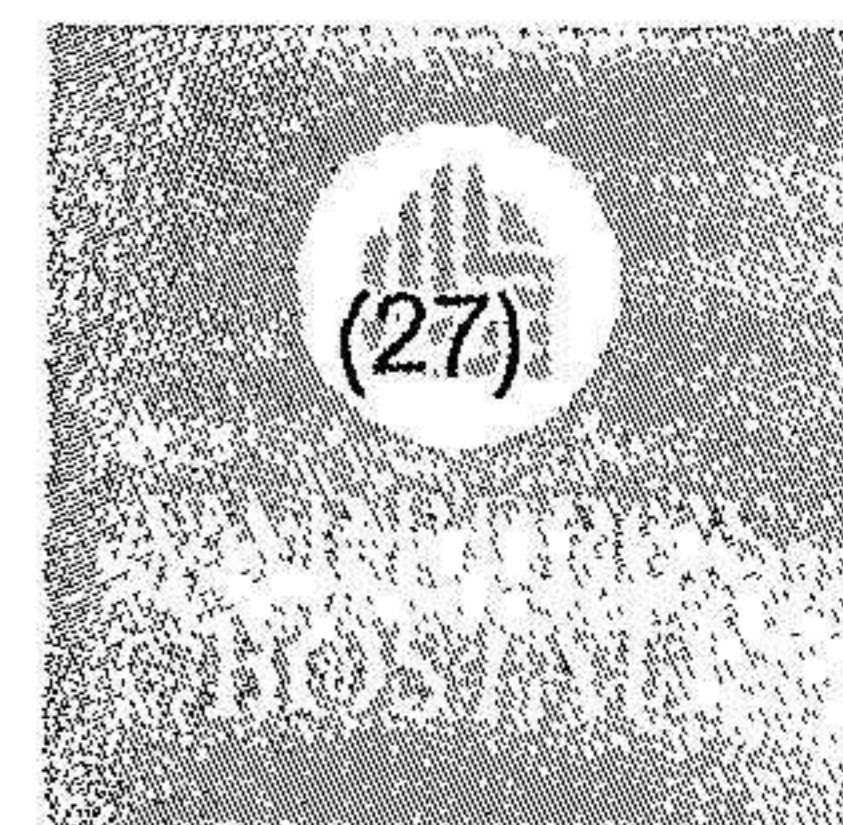
Avsättning för framtida pensionskostnader, varav för verkställande direktören 1450 (992).

12 376      5 363

**Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader**

**77 551**      **64 803**

*Handwritten signatures and initials: JK, B., T.F., SB, LA.*



### 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 7 Centrala administrations- och försäljningskostnader

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: | 2023       | 2022       |
|---|------------|------------|
| Revisionstjänst i Falkenberg AB                         |            |            |
| Revisionsuppdraget                                      | 175        | 161        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget           | -          | -          |
| Skatterådgivning  | -          | -          |
| Andra uppdrag   | -          | 0          |
| <b>Summa</b>  | <b>175</b> | <b>161</b> |

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Övriga revisorer                              |          |          |
| Revisionsuppdraget                            | -        | 0        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -        | 0        |
| Skatterådgivning                              | -        | 0        |
| Andra uppdrag                                 | -        | 0        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>0</b> | <b>0</b> |

**Total ersättning revisorer** 175 161

### Not 8 Avskrivningar

|  | 2023   | 2022   |
|--|--------|--------|
| Immatriella kostnader                    |        |        |
| - Inventarier                            | 548    | 548    |
| Fastighetskostnader                      |        |        |
| - Inventarier                            | 1 217  | 1 831  |
| - Byggnader                              | 79 154 | 73 512 |
| - Förbättringsutgift på annans fastighet | 1 938  | 1 938  |

Centrala administrations- och försäljningskostnader 834 951

**Summa avskrivningar** 83 691 78 780

### Not 9 Övriga rörelsekostnader

|  | 2023 | 2022    |
|--|------|---------|
| Nedskrivning av pågående byggnation av Kattegattsvägen |      |         |
| Rektorn 1  |      | 0       |
| Nedskrivning av Lektorn 9 (P-hus Västra Sörse)         |      | -20 000 |
| Nedskrivning av Åkaren 13                              |      | -10 000 |

**Summa övriga rörelsekostnader** 0 -30 000

*Handwritten notes:*  
SR  
T-7  
SB  
CR

**Not 10 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter**

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader   | -27 396        | -17 310        |
| Övriga finansiella kostnader                           | 0              | 0              |
| <b>Summa övriga räntekostnader och liknande poster</b> | <b>-27 396</b> | <b>-17 310</b> |

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

|                                    | 2023           | 2022           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Lämnat koncernbidrag               | -26 863        | -38 094        |
| Överavskrivningar                  | -46            | 820            |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b> | <b>-26 909</b> | <b>-37 274</b> |

**Not 12 Skatt**

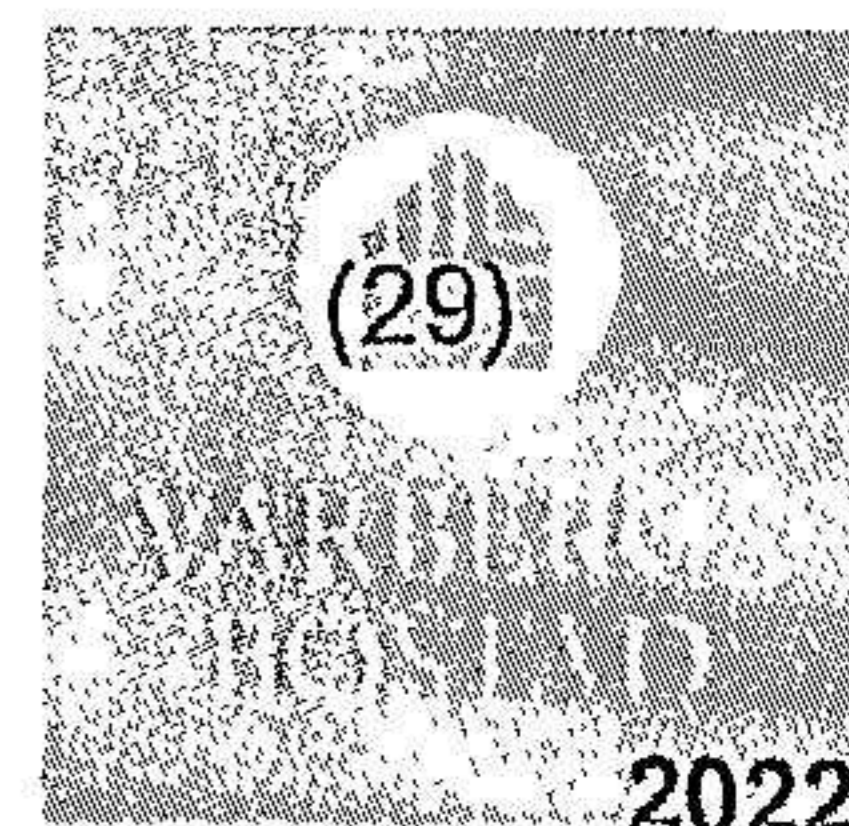
|   | 2023          | 2022       |
|---|---------------|------------|
| Skatt på årets resultat                         | 25            | -          |
| Skatt pga ändrad taxering                       | 61            | -          |
| Skatt på lämnat koncernbidrag                   | -             | -          |
| Uppskjuten skatt                                | -5 108        | 672        |
| Uppskjuten skatt i samband med övergång till K3 | -             | -          |
| <b>Summa skatt</b>                              | <b>-5 022</b> | <b>672</b> |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>Redovisat resultat före skatt</b>                | <b>24 113</b> | <b>-3 535</b> |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)  | -4 967        | 728           |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader           | -164          | -68           |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter          | 36            | 2             |
| Skatteeffekt vid försäljning av fastighet           | -             | 0             |
| Skatteeffekt investeringar i inventarier            | 12            | -             |
| Utnyttjat underskottsavdrag                         | -             | 10            |
| Skatt pga. Ändrad taxering                          | 61            | 0             |
| Skatteeffekt vid omräkning till framtida skattesats | -             | 0             |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>                      | <b>-5 022</b> | <b>672</b>    |

**Not 13 Immatriella anläggningstillgångar**

|  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden               | 2 739         | 2 739         |
| Nyanskaffningar under året                             | 0             | 0             |
| Försäljning/utrangering under året                     | 0             | 0             |
| Omklassificeringar                                     | 0             | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>2 739</b>  | <b>2 739</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan        | -1 324        | -776          |
| Försäljning/utrangering under året                     | 0             | 0             |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -547          | -548          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-1 871</b> | <b>-1 324</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>                   | <b>868</b>    | <b>1 415</b>  |

AMT T-7. JB  
SB m. CR

**Not 14 Byggnader, Mark och Pågående nyanläggningar**

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                       |                   |                   |
| Byggnader   | 3 533 259         | 3 222 607         |
| Mark  | 258 184           | 258 184           |
| Markanläggningar  | 75 296            | 44 574            |
| Pågående ny- och ombyggnader  | 188 190           | 320 447           |
|   | <b>4 054 929</b>  | <b>3 845 812</b>  |
| <b>Nyanskaffningar under året</b>                                     |                   |                   |
| Byggnader   | 113 601           | 317 929           |
| Mark  | 0                 | 0                 |
| Markanläggningar  | 1 412             | 30 722            |
| Pågående ny- och ombyggnad  | 132 332           | 148 936           |
|   | <b>247 345</b>    | <b>497 587</b>    |
| Omklassificeringar  | -67 154           | -281 193          |
| Försäljning/utrangeringar under året                                  | -3 461            | -7 277            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                       |                   |                   |
| Byggnader   | 3 643 399         | 3 533 259         |
| Mark  | 258 184           | 258 184           |
| Markanläggningar  | 76 708            | 75 296            |
| Pågående nyanläggning   | 253 368           | 188 190           |
|   | <b>4 231 659</b>  | <b>4 054 929</b>  |
| <b>Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                | <b>-1 113 627</b> | <b>-1 042 794</b> |
| Årets avskrivningar enligt plan                                       | -79 988           | -74 463           |
| Årets återföring av avskrivning försäld/utrangerad/riven byggnad      | 3 096             | 3 630             |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                | <b>-1 190 519</b> | <b>-1 113 627</b> |
| <b>Ingående ackumulerade nedskrivningar</b>                           |                   |                   |
| Byggnader   | -366 395          | -338 748          |
| Mark  | -168 619          | -168 619          |
| Nedskrivning till bedömt marknadsvärde Lektorn 9 (P-hus Västra Sörse) | 0                 | -20 000           |
| Nedskrivning till bedömt marknadsvärde Åkaren 13                      | 0                 | -10 000           |
| Årets återföring av nedskrivning på försäld fastighet (mark)          | 0                 | 0                 |
| Årets återföring av nedskrivning vid utrangering                      | 0                 | 2 353             |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>                           | <b>-535 014</b>   | <b>-535 014</b>   |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>                                  | <b>2 506 126</b>  | <b>2 406 288</b>  |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp.

**Not 15 Taxeringsvärden**

|                              | 2023             | 2022             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader                    | 4 196 002        | 3 998 617        |
| Mark                         | 1 772 315        | 1 748 515        |
| <b>Summa taxeringsvärden</b> | <b>5 968 317</b> | <b>5 747 132</b> |

Handwritten signatures and initials: *SB*, *AM T-7. 20*, *Z SB*, *UR*

**Not 16 Förbättringsutgift på annans fastighet**

|  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden               | 9 558         | 9 558         |
| Nyanskaffningar under året                             | 0             | 0             |
| Försäljning/utrangering under året                     | 0             | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>9 558</b>  | <b>9 558</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan        | -5 923        | -3 986        |
| Försäljning/utrangering under året                     | 0             | 0             |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -1 938        | -1 937        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-7 861</b> | <b>-5 923</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>                   | <b>1 697</b>  | <b>3 635</b>  |

**Not 17 Inventarier**

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden               | 24 207         | 26 011         |
| Nyanskaffningar under året                             | 762            | 1 178          |
| Försäljning/utrangering under året                     | -2 730         | -2 982         |
| Omklassificeringar                                     | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>22 239</b>  | <b>24 207</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan        | -21 115        | -22 266        |
| Försäljning/utrangering under året                     | 2 589          | 2 982          |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -1 217         | -1 831         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-19 743</b> | <b>-21 115</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>                   | <b>2 496</b>   | <b>3 092</b>   |

**Not 18 Andelar i dotterbolag**

| Namn                           | Org nr      | Säte    | Resultat | Bokfört värde |
|--------------------------------|-------------|---------|----------|---------------|
| Parkering i Varbergs Bostad AB | 559117-6143 | Varberg | 71       | 500           |

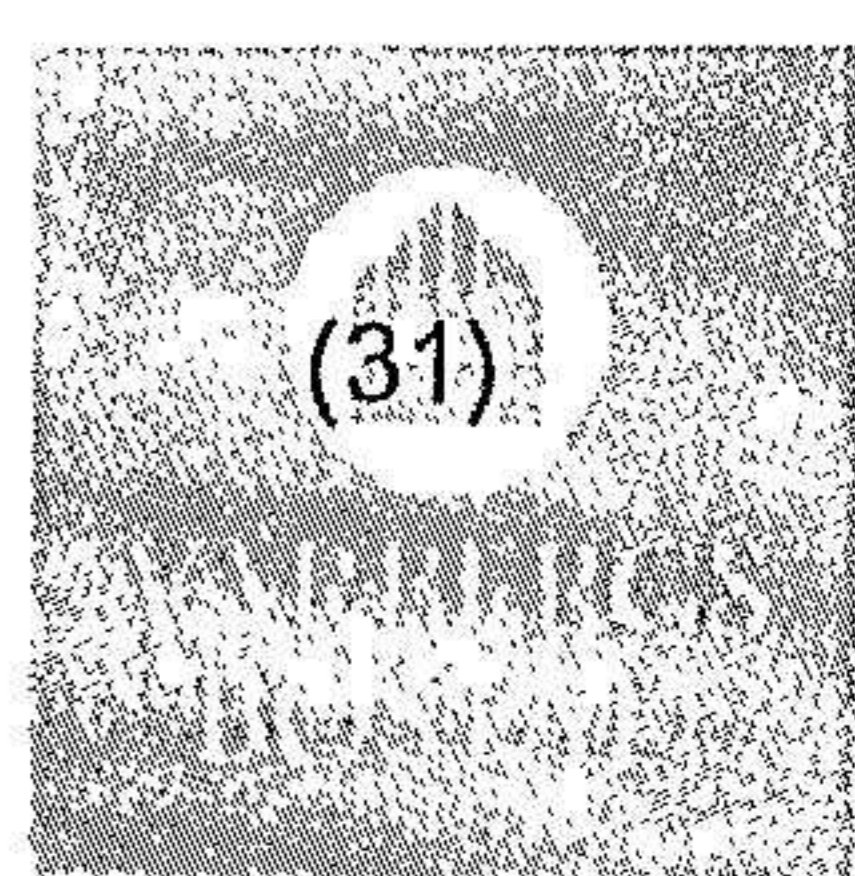
**Not 19 Andelar i intresseföretag**

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

Kurorten 1 i Varberg KB är ägare till fastigheten Skepparen 19, Varberg. I fastigheten bedrivs badhus- och friskvårdsverksamhet samt allmän fastighetsförvaltning.

Samtliga andelar i kommanditbolaget ägs av Varbergs Fastighets AB och Varbergs Bostads AB, där Varbergs Fastighets AB är komplementär och Varbergs Bostads AB är kommanditdelägare.

AMK T-7. 10  
SB  
in  
LRF



## Not 20 Andra andelar och aktier

| Företag:                                      | Antal | Nominellt<br>belopp | Bokfört<br>värde |
|---|-------|---------------------|------------------|
| Husbyggnadsvaror HBV                          | 4     | 40                  | 40               |
| Varberg Vind ekonomisk förening               | 254   | 1 432               | 1 432            |
| Andelsföreningen Skånehem                     | 2     | 0                   | 0                |
| <b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b> |       | <b>1 472</b>        | <b>1 472</b>     |

## Not 21 Uppskjuten skattefordran

|  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Skattefordran pga nedskrivning av Mariedal 6 (Sörseäng)                    | 2 040         | 2 040         |
| Skattefordran pga nedskrivning av Småland 11 (Håstens Terasser)            | 988           | 988           |
| Skattefordran pga nedskrivning av Rektorn 1 (Kattegattsvägen)              | 3 090         | 3 090         |
| Skattefordran pga nedskrivning av Lektorn 9 (P-hus Västra Sörse)           | 4 120         | 4 120         |
| Skattefordran pga nedskrivning av Åkaren 13                                | 2 060         | 2 060         |
| Skattefordran pga nedskrivning av byggnader i samband med övergång till K3 | 537           | 537           |
| <b>Summa uppskjuten skattefordran</b>                                      | <b>12 835</b> | <b>12 835</b> |

## Not 22 Kortfristig fordran Varbergs kommun

Bolaget är anslutet till koncernvalutakonto som innehas av Varbergs kommun.  
Av fordringar hos Varbergs kommun avser 57 091 (105 325) bolagets del i detta konto

## Not 23 Antal aktier

|                                  | 2023   | 2022   |
|----------------------------------|--------|--------|
| Antal aktier (värde á nom 100:-) | 10 000 | 10 000 |

## Not 24 Vinst eller förlust

| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Balanserade vinstmedel                               | 529 766        | 511 647        |
| Årets resultat                                       | 19 091         | -2863          |
| <b>Totalt</b>  | <b>548 857</b> | <b>508 784</b> |

### Vinstdisposition:

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

I ny räkning överföres

|         |         |
|---------|---------|
| 548 857 | 508 784 |
|---------|---------|

## Not 25 Obeskattade reserver

|   | 2023       | 2022       |
|---|------------|------------|
| Akkumulerade överavskrivningar på inventarier | 781        | 735        |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>             | <b>781</b> | <b>735</b> |

## Not 26 Uppskjuten skatteskuld

|  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Temporär skillnad mellan redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar | 38 574        | 33 465        |
| <b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>  | <b>38 574</b> | <b>33 465</b> |

AMK T7. 20  
SB  
LR



## Not 27 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.

| Tidsintervall          | Genomsnittlig räntesats | Borgens- och administrationsavgift | Räntebundet belopp | Kapitalbundet belopp |
|------------------------|-------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------------|
| 0 -1 år                |                         |                                    | 345 592            | 143 318              |
| 1- 2 år                |                         |                                    | 120 000            | 472 769              |
| 2 -3 år                |                         |                                    | 400 000            | 352 051              |
| 3 -4 år                |                         |                                    | 150 000            | 215 175              |
| 4- 5 år                |                         |                                    | 250 000            | 132 279              |
| 5 -10 år               |                         |                                    | 50 000             |                      |
| <b>Summa reverslån</b> | <b>1,60%</b>            | <b>0,42%</b>                       | <b>1 315 592</b>   | <b>1 315 592</b>     |
| Blocket                | 1,50%                   | 0,42%                              | 38 586             | 38 586               |
| <b>Summa lån</b>       |                         |                                    | <b>1 354 178</b>   | <b>1 354 178</b>     |

## Not 28 Övriga långfristiga skulder

|   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| Lån från hyresgäster för kontant betalda tillval  | 14            | 25            |
| Upplåtelseinsats hyresrättsföreningen Vindragaren | 0             | 347           |
| Upplåtelseinsats hyresrättsföreningen Platsarna   | 15 500        | 15 500        |
| Övriga långfristiga skulder                       | 0             | 0             |
| <b>Summa övriga långfristiga skulder</b>          | <b>15 514</b> | <b>15 872</b> |

## Not 29 Kortfristig skuld Varbergs kommun

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

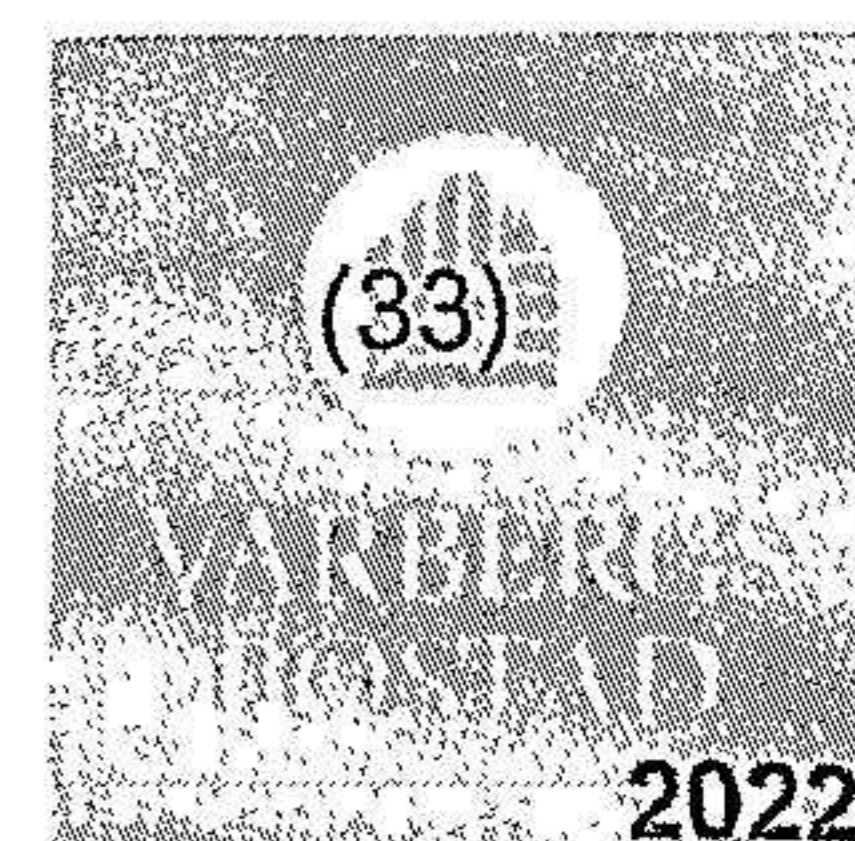
## Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna löner, arbetsgivaravgifter mm                    | 7 871         | 7 047         |
| Förskottsbetalda hyror                                    | 30 361        | 28 941        |
| Övriga interimsskulder                                    | 11 641        | 5 617         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>49 873</b> | <b>41 605</b> |

## Not 31 Eventualförpliktelser

|                               | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------|------|
| Borgensförbindelser           | 904  | 904  |
| Garantisumma Fastigo          | 874  | 888  |
| Anställningsavtal VD se not 6 |      |      |

*Handwritten signatures and initials:*  
T-7.20  
SB  
LRD



Not 32 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

|  | 2023          | 2022           |
|--|---------------|----------------|
| Avskrivningar  | 83 691        | 78 779         |
| Nedskrivningar   | 0             | 30 000         |
| Ayyttringar och utrangeringar                                    | -206          | 1 294          |
| Årets förändring överskottsfond Skandia                          | 0             | -81            |
| <b>Summa justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b> | <b>83 485</b> | <b>109 992</b> |

Not 33 Minskningar av avsättningar p.g.a. utbetalningar

|   | 2023     | 2022       |
|---|----------|------------|
| Utbetalning till skattekonto                                | 0        | 244        |
| Utbetalning återbäring HBV                                  | 0        | 452        |
| <b>Summa minskning av avsättningar p.g.a. utbetlaningar</b> | <b>0</b> | <b>696</b> |

Varberg 2024-03-06

Stig Berntsson  
Ordförande

Tomas Johansson  
Vice ordförande

Arne Kastberg

Agnes Hultén

Ralph Jirander

Lars-Erik Ravn  
Arbetstagarrepresentant

Henrik Bertilsson  
Arbetstagarrepresentant

Ulf Hofstedt  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-6

Revisionstjänst Falkenberg AB

Jonas Einarsson  
Auktoriserad revisor

Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor

## 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 2023.

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 2023-12-31 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 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. Risker 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar

styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### ***Grund för uttalanden***

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

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

#### ***Styrelsens och verkställande direktörens ansvar***

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

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

#### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

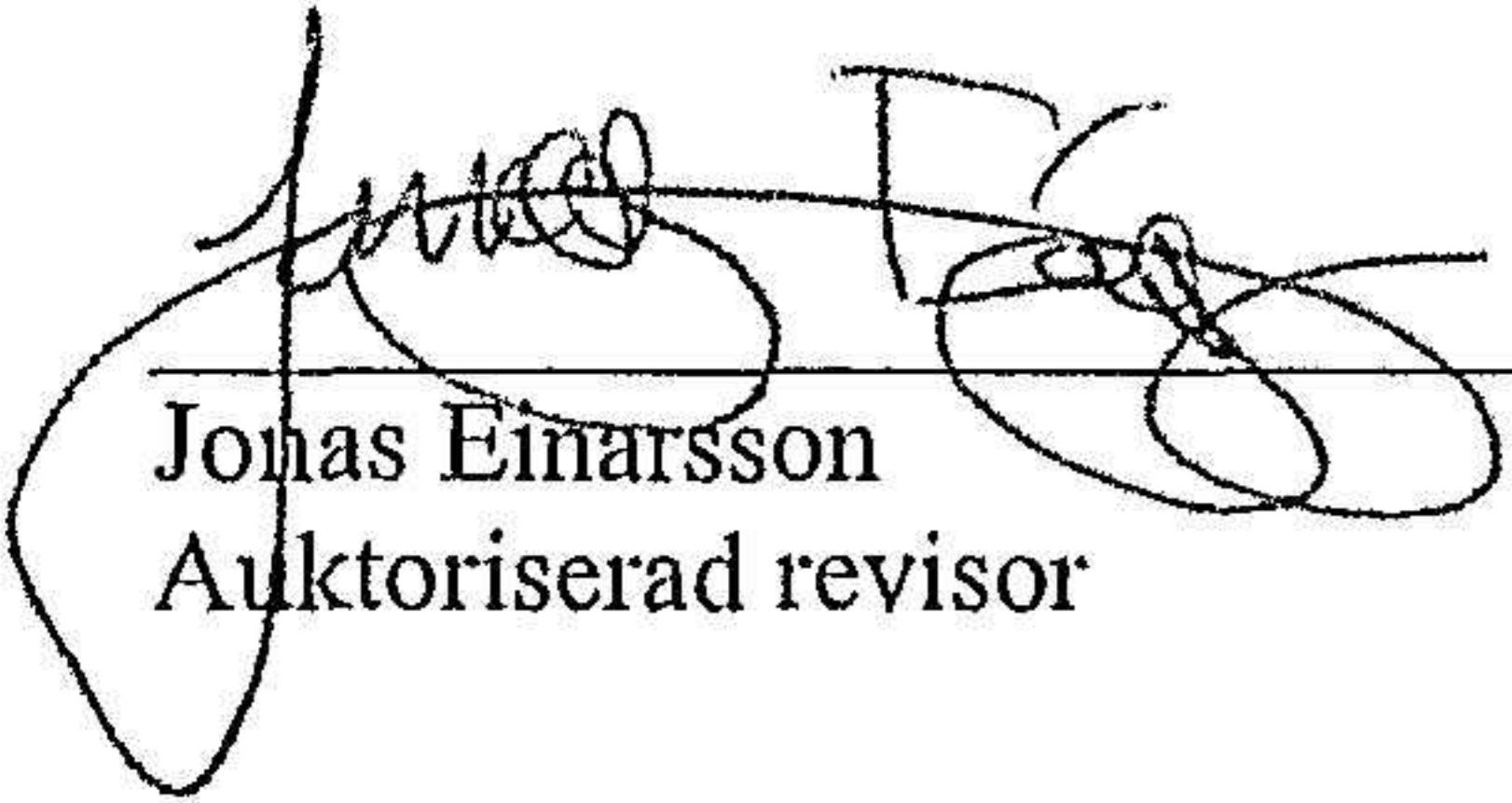
2024052319664

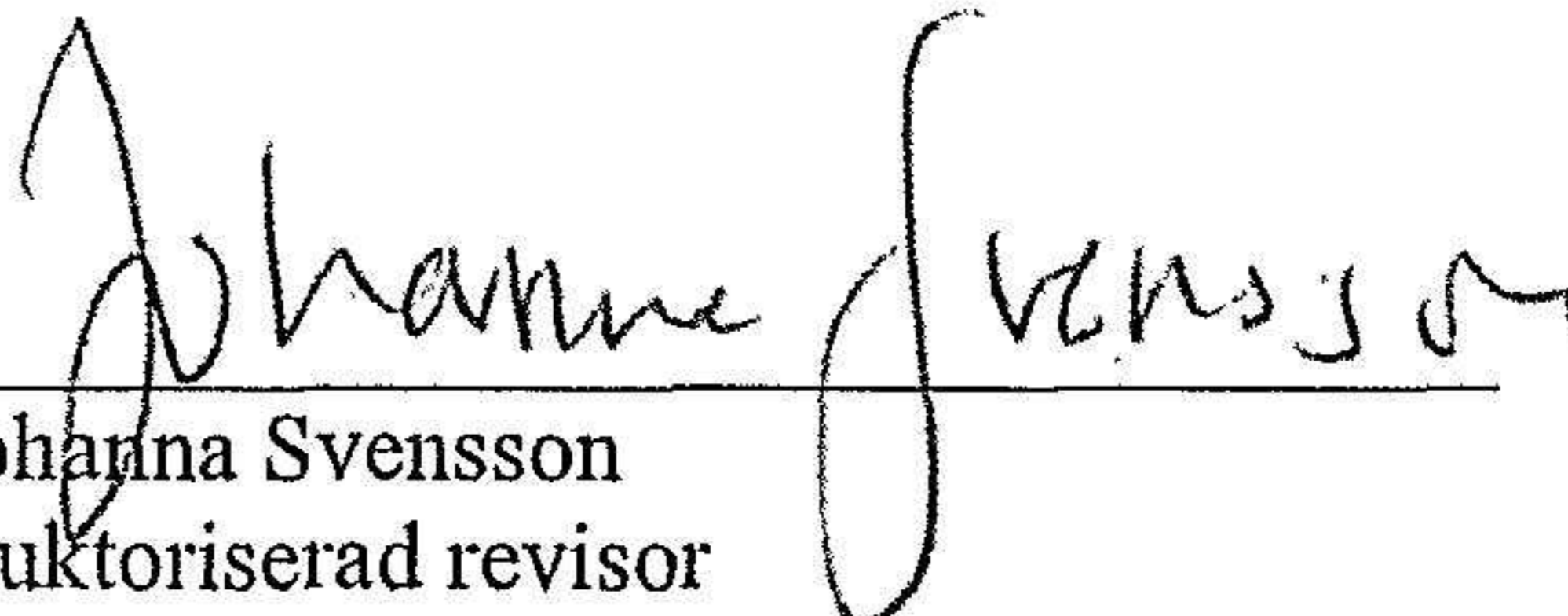
4 (4)

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 6 mars 2024

Revisionstjänst Falkenberg AB

  
Jonas Einarsson  
Auktoriserad revisor

  
Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor

Till  
Årsstämman i  
Varbergs Bostads AB

### **Granskningsrapport för år 2023**

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

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

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

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

Granskningen baseras på genomgång av relevant dokumentation samt intervju med VD, ekonomichef, ordförande och vice ordförande. En fördjupad granskning har under året skett av rutiner kring inköp och upphandling.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer, med undantag av noterade brister i rutiner för inköp och upphandling, att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Varberg 2024-03-06



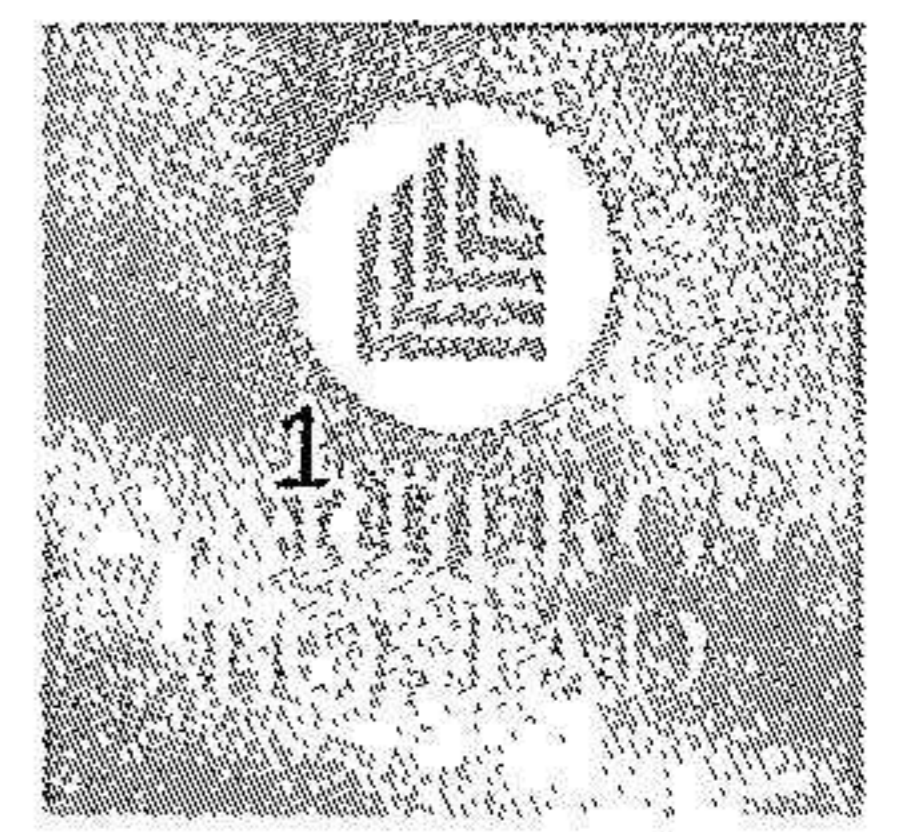
Björn Johansson

Lekmannarevisor



Inger Svensson

Lekmannarevisor



## Hållbarhetsredovisning

Arbetet med hållbarhetsfrågor har sedan länge varit en mycket viktig del av Varbergs Bostads verksamhet. Det är ett arbete som kräver dagliga insatser och ständig utveckling. Under 2018 påbörjades ett omfattande arbete, för att kunna koncentrera hållbarhetsinsatserna ytterligare till prioriterade områden. Vi valde att redovisa arbetet i enlighet med de internationella riktlinjerna för redovisning av hållbarhetsinformation; Global Reporting Initiative (GRI) G4. Vi valde dessutom en så kallad Core-nivå. Detta ger en ny modell av hållbarhetsredovisning, som nu också ingår som en del av årsredovisningen. I det aktuella GRI-indexet finns hänvisningar till var i redovisningen man hittar de olika delarna.

### Väsentlighetsanalys - vägen till en hållbarhetsstrategi

Vårt hållbarhetsarbete utgår ifrån tre perspektiv social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet. För att identifiera de hållbarhetsområden som har störst påverkan, gjordes en väsentlighetsanalys. Kort beskrivet består analysen av fyra delar; identifiering, intressenter, prioritering samt validering. För vår del resulterade detta i fyra prioriterade områden som Varbergs Bostad kommer att fokusera på.

#### Identifiering

Arbetet med att identifiera och kartlägga ett antal fokusområden har bland annat utgått från följande områden och dokument:

- FN:s globala hållbarhetsmål - Agenda 2030
- Varbergs kommuns Hållbarhetsmål 2017 - 2025
- Ägardirektiv och andra styrdokument
- Varbergs Bostads huvudprocesser
- Branschbevakning och drivkrafter i samhället

Resultatet av kartläggning och identifiering av väsentliga frågor med hållbarhetsaspekter landade i tolv fokusområden.

#### Intressenter

Vår verksamhet påverkar och påverkas också av en rad olika intressenter: allt från ägare till hyresgäster, olika organisationer, leverantörer och myndigheter. Genom att lyssna på våra intressenter, blir vi ännu bättre på att förstå vilka frågor som är viktiga för oss, hur vi ska prioritera och vad vi behöver utveckla. Våra intressenter och de kontaktytor som finns är:

- Ägare – dialogmöten med ägaren.
- Hyresgäster – dialog genom NKI undersökning, bostadsmöten och daglig kontakt med medarbetare.

TJ. SB

- Personal – daglig dialog på arbetsplatsen i form av arbetsplatsträffar, personalmöten, medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar och workshops.
- Bostadssökande – dialog via kontakt med kundtjänst samt nyproduktionsundersökning.
- Branschorganisationer – dialog via möten, seminarier, och andra forum.
- Fackförbund – dialog via regelbundna möten.
- Hyresgästföreningen – dialog via regelbundna möten.
- Entreprenörer och leverantörer – dialog via möten under upphandlingstiden.

### Våra hållbarhetsområden

Genom väsentlighetsanalysen har Varbergs Bostad identifierat och prioriterat de frågor där verksamheten har en avsevärd påverkan. Initialt identifierades tolv områden som mest väsentliga ur hållbarhetssynpunkt under vårt inledande kartlägningsarbete. Av dessa skulle ett mindre antal områden väljas ut, som vi internt bland personalen och externt bland våra intressenter, ansåg hade störst påverkan. Detta analysarbete gjordes med hjälp av en gemensam workshop, där både ledningsgruppen och andra nyckelpersoner i bolaget var delaktiga. Arbetet resulterade i fyra hållbarhetsområden, som utgör grunden för Varbergs Bostads övergripande hållbarhetsstrategi. De områden som valdes ut är följande:

#### Affärsetik

Det är viktigt att agera och handla korrekt genom att respektera lagar och förordningar där vi är verksamma, göra affärer med integritet och att ta tydlig ställning mot korrupktion. Utöver detta, innebär det också att arbeta för uppföljning och kvalitetssäkring av det som upphandlas och köps in.

#### Ekonomisk hållbarhet

En stabil ekonomi är en bra grund för att skapa långsiktigt hållbara värden. God och ansvarsfull förvaltning i kombination med en omvärldsorienterad organisation, bidrar till att nå ekonomisk hållbarhet.

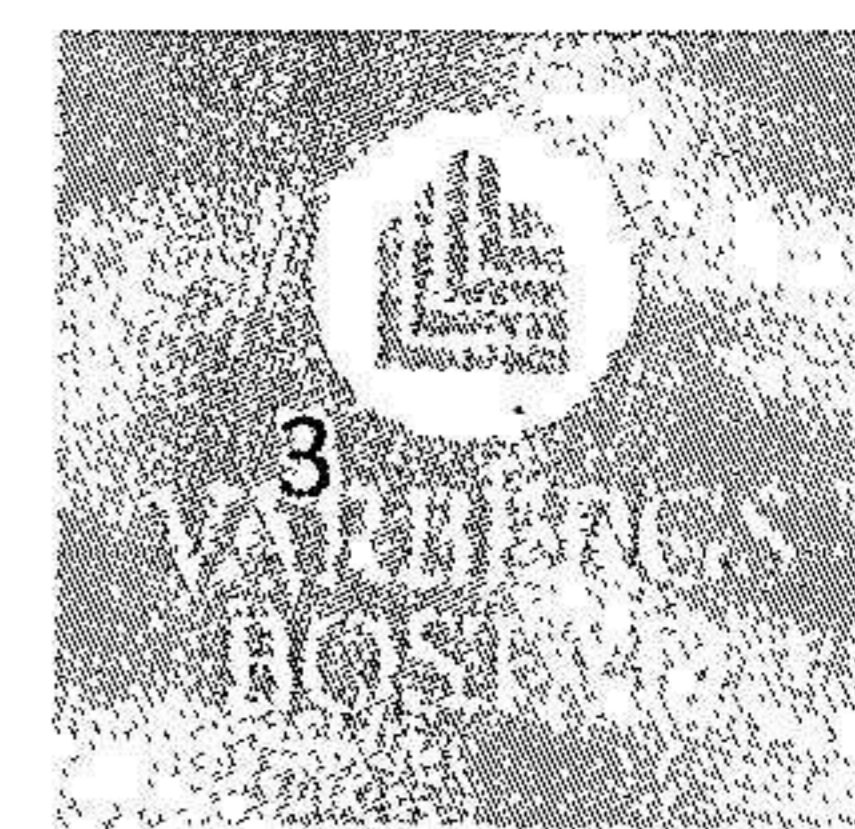
#### Hållbar resursanvändning

En hållbar resursanvändning är en förutsättning för hållbar tillväxt. Genom att tänka kretsloppsanpassat, arbeta för energieffektiva åtgärder för bland annat energi- och vattenanvändning samt med resurssnåla material, kan vi minska vårt ekologiska fotavtryck.

#### Attraktiva bostadsområden

Attraktiva områden skapar vi genom ett socialt ansvarstagande, när vi sätter människan och miljön i centrum. Då skapar vi också trygghet och hållbarhet i våra boendemiljöer.

TJ. SB



## Validering

Processen med att identifiera hållbarhetsstrategin och det sätt på vilket slutresultatet har arbetats fram, har förankrats och godkänts av Varbergs Bostads företagsledning. Styrelsen har också validerat samtliga moment i processen. De har både validerat arbetssättet som användes och fastslagit resultatet, samt det sätt Varbergs Bostad har arbetat med den övergripande hållbarhetsstrategin.

## Vår hållbarhetsinriktning

Varbergs Bostad har en central roll i Varbergs utveckling. Som allmännyttigt kommunalt bostadsbolag tas ett särskilt ansvar avseende hållbarhet. Människa, miljö och ekonomi är tre ledstjärnor, inom ramen för uppdraget, i strävan efter att maximera företagets positiva påverkan och minimera den negativa.

Under 2023 har styrelsen fastställt en uppdragsbeskrivning för mandatperioden 2023–2027 som kommer ersätta styrelsens tidigare fastställda tre strategier, varav hållbarhetsstrategin var en av dessa. Uppdragsbeskrivningens syfte är att, precis som det benämns, definiera bolagets uppdrag, men också vilka delar som är viktiga att inkludera i uppdraget. Den viktigaste delen är Varbergs Bostads hållbarhetsarbete som utgår från en hållbarhetsinriktning med ett företagsperspektiv.

Detta innebär att företaget ska, i alla sina projekt och i all verksamhet, på ett tydligt sätt värdera sitt arbete utifrån ekonomiska, sociala och ekologiska perspektiv för att på så sätt skapa långsiktigt hållbara värden i hela företagets verksamhet.

Varbergs Bostad kommer från och med år 2025 att omfattas av EU:s regelverk CSRD. Ett arbete med att ställa om hållbarhetsredovisningen från GRI-standard till det nya regelverket med ESRS pågår.

## Hållbarhet hos Varbergs Bostad

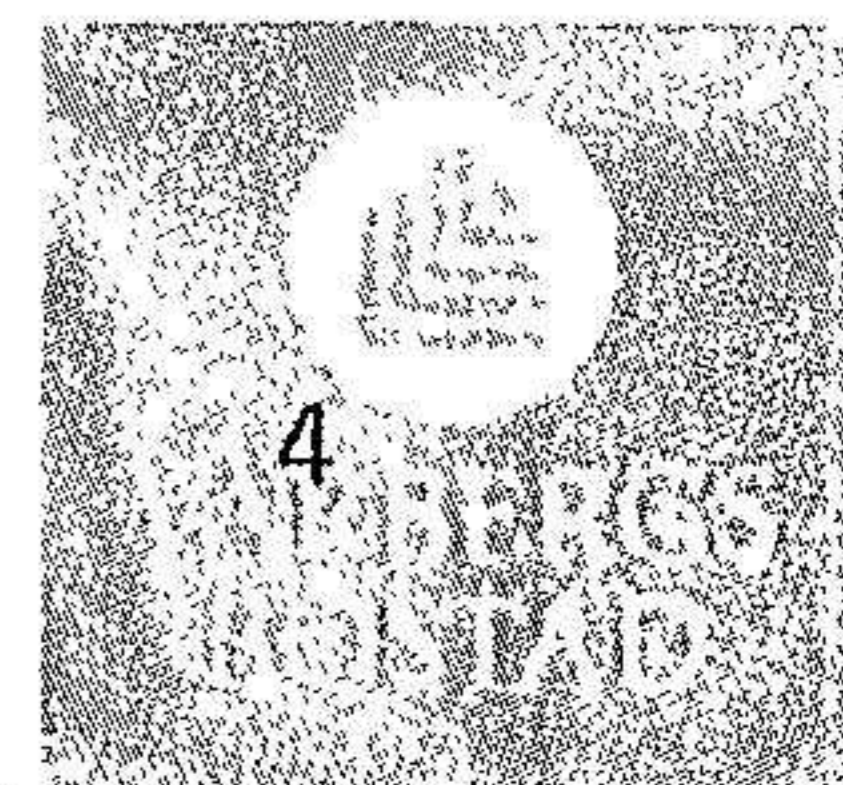
### Affärsetik

I de rutiner och processer som Varbergs Bostad har tagit fram för sin verksamhet är det tydligt att affärsetik värderas högt. Intressenternas integritet ska respekteras och det finns tydliga riktlinjer som hjälper medarbetarna att agera på ett korrekt sätt. För att motverka mutor och korruption får varje nyanställd en genomgång av våra policyer och riktlinjer.

Varbergs Bostad arbetar aktivt för att motverka diskriminering genom att ha tydliga och etiska regler för uthyrningsprocessen, vilka stäms av regelbundet. Bolaget strävar efter mångfald och ser öppet på olikheter i samhället.

Varbergs Bostad lyder som kommunalt bolag under lagen om offentlig upphandling, LOU. Vid upphandling enligt LOU ställs krav på att leverantörer ska ha en ekonomisk stabilitet, vara registrerade i aktiebolags-, handelsregister eller motsvarande, ska redovisa och betala skatter och avgifter samt vara godkända för F-skatt. Andra krav som ställs är att leverantörerna ska ha teknisk och yrkesmässig kapacitet,

TJ SB



arbetsrättsliga villkor för sina anställda samt att leverantören har ett kontinuerligt kvalitets- och miljöarbete för sin verksamhet. Dessa krav ska vara förenliga med de grundläggande upphandlingsrättsliga principerna; icke-diskriminering, likabehandling, proportionalitet, öppenhet och ömsesidigt erkännande.

## Hållbar ekonomi

För Varbergs Bostad innebär ekonomisk hållbarhet bland annat att ekonomisk tillväxt inte får ske till priset av ett segregerat och ojämnt samhälle eller en förstörd miljö. Grunden för en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning är, utöver ett miljömässigt och socialt ansvar, en sund och god ekonomi. En sådan har vi byggt upp genom en rad åtgärder de senaste åren. Detta ger Varbergs Bostad förutsättningar att underhålla fastighetsbeståndet och samtidigt bygga nytt. Varbergs Bostad är ett kapitalstarkt företag med en soliditet på 39 procent och ytterligare övertäcker i skillnaden mellan marknadsvärde och bokfört värde i fastigheterna.

Verksamheten på Varbergs Bostad skapar arbetstillfällen, såväl direkt till egen personal som indirekt vid inköp av tjänster och material. Att utföra en stor del av den löpande verksamheten med egen personal är ett vägval bolaget har gjort. Vi är övertygade om att vår personals kompetens och kännedom om fastigheter och hyresgäster ger det långsiktigt bästa resultatet. Av naturliga skäl köper vi in tjänster inom de områden där bolaget inte har egen kompetens eller tillräckligt med kapacitet. Det kan röra sig om specialistfunktioner eller större underhållsprojekt. Alla inköp och upphandlingar ska göras både enligt lag och enligt de regler som finns inom bolaget.

Samtidigt som Varbergs Bostad utvecklar boendet, tar vi ansvar för att förvalta fastigheterna ur ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv. Totalt satsar vi i genomsnitt cirka 100 miljoner kronor per år på underhåll. På sikt räknar vi med att få igen de investeringar som görs i form av bland annat lägre energikostnader och mindre omfattning av skador på våra fastigheter.

## Investeringar

|                           | 2022    | 2023    |
|---------------------------|---------|---------|
| Investeringar (tkr)       | 269 000 | 183 000 |
| i procent av omsättningen | 60,0    | 37,7    |
| Fastighetsunderhåll (tkr) | 65 548  | 97 974  |
| i procent av omsättningen | 14,7    | 20,6    |
| Lägenhetsunderhåll (tkr)  | 65 235  | 62 316  |
| i procent av omsättningen | 14,6    | 12,8    |
| tkr per lägenhet          | 12      | 11      |

TJ.SB

## En hållbar utveckling av Varberg

Utvecklingen av Sörse till en ny, attraktiv stadsdel och Varbergs nya entré är ett typexempel på hur Varbergs Bostad tillämpar hållbarhetsarbetet i den dagliga verksamheten. Det handlar om att sätta människan och miljön i centrum, att ta ett socialt ansvar, skapa naturliga mötesplatser och bidra till gemenskap och integration, även utanför själva boendet. Därför går arbetet med att bidra till ett hållbart samhälle som en grön tråd genom hela Sörseprojektet. All nybyggnation på Sörse görs med miljövänlig och energibesparande byggteknik. Här finns en stadsodling med 28 odlingslotter, liksom flera bikupor med tanke på den, för miljön, livsviktiga pollineringen. Västra Sörse har också ett antal växthus för hyresgästerna att nyttja samt uppsamling av regnvatten att använda som bevattning. Den gröna tråden löper vidare genom området i form av miljöhus, där hyresgästerna kan sortera sina hushållssopor, som sedan levereras till återvinning.

På Västra Sörse, som färdigställdes 2021, ställdes höga krav på de entreprenörer och underleverantörer som anlätades och även på materialval och dokumentation. Utvecklingen av Västra Sörse innehöll också en satsning på solpaneler. Solpanelerna på Sörse ger 62 000 kWh vilket driver fläktar och belysning i garagen under husen.

Under året har utvecklingen av Sörse fortsatt i projektet Kattegattsvägen som är projekterat med höga krav på energieffektivitet och materialval för långsiktigt hållbar förvaltning.

## Lönsam energieffektivisering

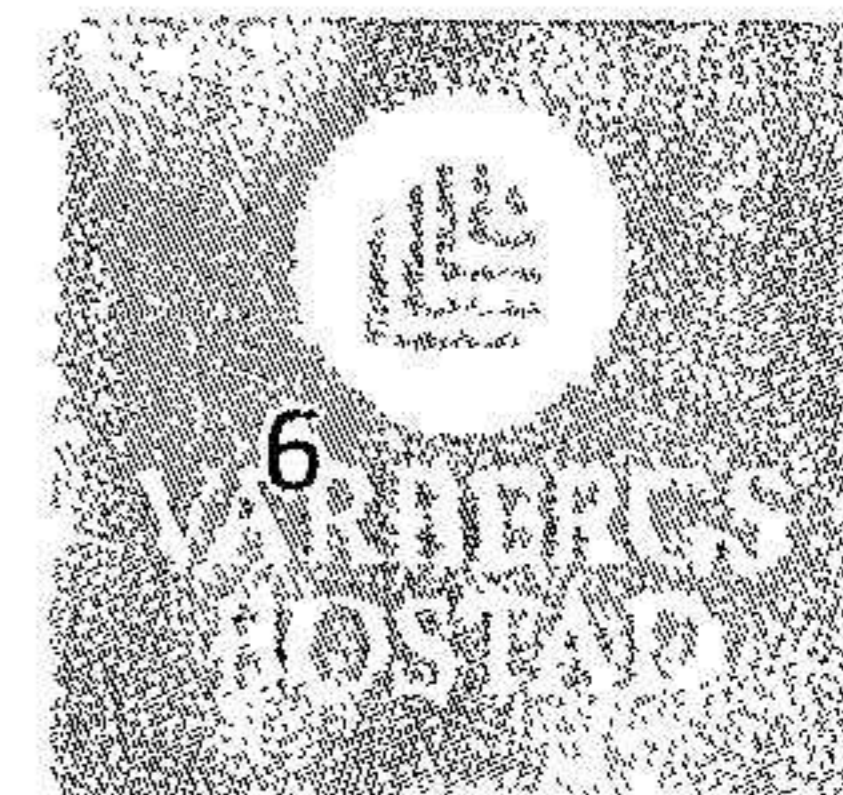
Åtgärder som minskar energiåtgången har stor betydelse för påverkan på klimatet. Lägre energiåtgång gör att naturens resurser inte belastas lika hårt. Men det finns affärsfördelar också. Genom att optimera fastighetens drift och se till att installationer som styr exempelvis uppvärmningen inte jobbar på fel sätt, får vi lägre energikostnader på både kort och lång sikt. Under 2023 bytte vi till mer energieffektivare fläktar på Apelvikshöjd 2, Ranelid, och Sanden. Även varmvattencirkulationspumpar har bytts ut under året till mer energieffektiva.

Inför ny-, om- och tillbyggnadsprojekt görs en energianalys av byggnaden som innefattar en klimat- och energiberäkning, där även solcellslösningar utreds. Förberedelser för solceller görs så långt det är möjligt med succesiv installation. Idag har vi solceller på Lilla Drottninggatan och Västra Sörse, samt på nyproduktionen Kattegattsvägen.

All den el som Varbergs Bostad köper in är förnybar el och produceras med vind-, sol- och vattenkraft. Företaget äger 254 vindkraftsandelar motsvarande 254 MWh el.

Rent vatten är en viktig naturresurs och Varbergs Bostads mål är att minska den totala vattenanvändningen. Vår ambition är att varje hyresgäst ska ha individuell mätning av vattenförbrukningen i framtiden. Sedan 1994 har vattenbesparande utrustning installerats i våra lägenheter och i dagsläget har cirka 40 procent av beståndet individuell mätning. Erfarenheten är att vattenförbrukningen i dessa lägenheter blivit betydligt lägre. I all nyproduktion sedan ca 13 år tillbaka mäter vi förbrukning av både kall- och varmvatten per lägenhet. Under 2023 uppdaterades vattensparprodukter i totalt 2250 lägenheter.

TJ SB



Varbergs Bostad använder sig sedan 2012 av FEBY för projektering av nyproduktions-projekt. FEBY är ett verktyg för "Nära Nollenergi Byggnader", en passivhusstandard som tar hänsyn till driftkostnader och miljöpåverkan och utges av Forum för Energieffektivt byggande. FEBY har genomarbetade energikriterier för byggnader med bra energiegenskaper som säkrar en byggnad med låga driftkostnader under lång tid med låg miljöpåverkan för tillförd energi. FEBY genererar mätning av fler hållbarhetsaspekter, t ex inomhusmiljö med mera.

## Hållbar miljö

Arbetet för en hållbar miljö har sedan länge varit en mycket viktig del av Varbergs Bostads verksamhet. Företaget blev miljöcertifierat redan 1999 – som ett av de första bostadsbolagen i Sverige. Sedan dess har vi också blivit certifierade när det gäller kvalitet och arbetsmiljö. För några år sedan blev Varbergs Bostad dessutom miljöcertifierat enligt den nya standarden ISO 14001:2015. Varbergs Bostad har som ambition att i all verksamhet bidra till utvecklingen av ett bärkraftigt och kretsloppsanpassat samhälle, samt att erbjuda hyresgästerna en sund och trivsamt boendemiljö.

## Nya miljömål

Den största miljöpåverkan från fastigheter kommer från energianvändningen för uppvärmning och från vattenförbrukningen. Man räknar med att uppvärmning och drift av bostäder och kontor står för cirka 40 procent av den totala energiåtgången i Sverige. Under 2018 presenterade Sveriges Allmännyttas nya gemensamma målsättningar, genom Allmännyttans klimatinitiativ, vilket Varbergs Bostad har anslutit sig till. Bland annat innebär detta att företaget har som mål att vara fossilfritt år 2030 och att ha en energianvändning som då är 30 procent lägre än den var 2007. Under 2023 har vi uppnått det långsiktiga målet för vattenförbrukning och är på god väg att uppnå de övriga målen år 2030 (fastighetsel och uppvärmning).

Varbergs Bostad arbetar också på olika sätt för att minska förbrukningen av fossila produkter, samt direktverkande el för uppvärmning. Knappt 20 % av vårt bostadsbestånd har direktverkande el för uppvärmning. Värmekällan är i huvudsak spillvärme från pappersmassatillverkningen på Södra Cell AB i Värö. Även åtgärder som optimering av värmesystemen och sänkt temperatur i gemensamhetsutrymmen ger ett bra tillskott till energibesparing. Genom styrsystem, som utnyttjar byggnadens värmetröghet, har energiförbrukningen sänkts i de fastigheter där systemet har installerats.

Sedan 2018 har Varbergs Bostad ett Miljöprogram som används i alla byggprojekt och anpassas efter förutsättningarna i varje, enskilt projekt. Miljöprogrammet syftar till att ge en översikt över miljöfrågorna i Varbergs Bostads byggprojekt och innefattar fem områden (energi, material & varor, inomhusmiljö, resurshushållning, mark & utemiljö samt produktion) och innehåller alltifrån lagkrav, kommunala- och regionala krav till företagsspecifika krav inom miljöområdet. Miljöprogrammet är ett verktyg som används för att inarbeta och följa upp miljökraven i projekten.

En utvecklingspotential skulle kunna vara att Miljöprogrammet även blir ett stöd för förvaltningsorganisationen vid mindre renoveringar.

TJ. SB

## Transporter

Under 2022 startade Varbergs Bostad upp en bil-pool med elbil i samarbete med Rulla. Bil-poolen underlättar för våra hyresgäster med ökad frihet och minska behovet av egen bil. I samband med att bil-poolen införskaffades investerades också i nya laddstolpar i våra bostadsområden. Både hyresgäster och övriga elbilsägare kan ladda sina bilar här.

Varbergs Bostads mål är att vara fossilfria och den större delen av fordonsflottan består av eldrivna fordon. För de fordon som inte är eldrivna utan går på diesel används HVO100.

## Bostäder för våra framtida hyresgäster

### Kattegattsvägen

Varbergs Bostads utveckling av Sörse fortsätter med 80 lägenheter i projektet Kattegattsvägen. Projektet innefattar även lokaler för Varbergs Bostad vilket skapar möjlighet att samla all verksamhet under samma tak och därmed nyttja bolagets resurser mer effektivt. Med projektet tillskapas även fler arbetsplatser i området och Sörse blir en mer levande stadsdel. Byggnationen startade under hösten 2021 och väntas stå klar för inflyttning under våren 2024.

Projektet handlades upp i samverkan med Skanska som totalentreprenör och har präglats av en gemensam ambition avseende hållbarhet. En klimatkalkyl gjordes i tidigt skede och har sedan följts upp under projektets gång. Jämfört med Boverkets referensvärden för flerbostadshus och lokaler, har projektets beräkning visat på betydligt lägre klimatavtryck. Under projekteringen gjordes bland annat utredningar avseende möjliga val av konstruktion för stomme, vilket resulterade i betong till övervägande delen eftersom detta, med hänsyn till helheten, ansågs som det bästa alternativet. Valet av betongstomme möjliggjorde för ytterligare ca 20 lägenheter vilket gav projektet en bättre helhetsekonomi med fler bostäder. Åtgärder som exempelvis klimatförbättrad betong, återvunnen armering, användning av isoleringsspill och snålspolande vattenarmaturer har genomförts. Varbergs Bostads miljöprogram för byggprojekt, där alla miljöaspekter är samlade, har använts som ett stöd och checklista genom projektet – från upphandling till överlämning. Projekteringen genomfördes enligt passivhusstandard och byggnaderna har ca 20% lägre energianvändning än Boverkets krav. Även arkitekten har tänkt långsiktigt genom att välja gedigna material och omsorgen om gestaltning bidrar till att området som helhet uppfattas både modernt och attraktivt. Lägenheter med flexibel planlösning möjliggör för många olika familje- och boendekonstellationer och behov. Detta bidrar till en demografisk blandning av hyresgäster, möjlighet att bo kvar i lägenheterna länge vilket gynnar trygghet och stabilitet genom att man känner sina grannar.

### Södra Sörse

Varbergs Bostad planerar för ytterligare förtätning av Sörse med projektet Södra Sörse som omfattar cirka 280 nya lägenheter på parkeringen mot Västkustvägen. I december 2018 antogs en ny detaljplan som vann laga kraft i januari 2019. Under 2020 revs befintliga parkeringsgarage på platsen för den kommande byggnationen och

TSB

iordningställandet av gatuparkeringar genomfördes. Projektering av programhandling och förfrågningsunderlag för kommande upphandling slutfördes under hösten 2023. Upphandlingen påbörjades i november 2023 och väntas vara klar under våren 2024. Likt projektet på Kattegattsvägen genomförs även denna upphandling med totalentreprenad i samverkan. Detta arbetssätt gynnar ett gott samarbete och medför att entreprenören tidigt är med i processen, har god kännedom om projektet, kan förebygga risker och undvika onödiga överraskningar. Gemensamt tas handlingar fram och successiv kalkylering medför att alla parter vet konsekvenser, kostnader och kan göra medvetna val av metod, kvalitet, produkter mm. Byggnationen av bostäderna är preliminärt planerad att starta år 2025.

### **Apelvikshöjd**

År 2017 erhöles planbesked för ändrad detaljplan på Apelvikshöjd av Varbergs kommun. Förslaget innebär en förtätning med cirka 200 nya lägenheter. Arbetet med en ny detaljplan startades i januari 2023. Under arbetets gång tas bland annat skisser för möjlig byggnation fram samt utredningar om geoteknik för att bedöma markförhållanden, VA- och skyfall samt trafik och buller. Den nya detaljplanen beräknas gå ut på samråd under våren 2024 och vinna laga kraft under 2025. Byggstart är ännu inte fastställd.

### **Byggnation utanför centralorten**

I nyproduktionsplanerna ingår även flera projekt för bostadsbyggnation utanför kommunens tätort.

### **Bua**

Bolagets fastighetsbestånd i Bua står inför stora utmaningar med komplicerade markförhållanden och omfattande underhållsbehov. På grund av allvarig sättningsproblematik har beslut fattats om att riva flera hus på Violvägen. Varbergs Bostad har därför tagit ett helhetsgrepp om Bua och arbetat fram planer som kommer att innebära både rivning och ersättningsproduktion av bostäder både i närtid och på längre sikt. Skisser för en möjlig nybyggnation har tagits fram, arbetet med en ny detaljplan har pågått sedan 2022 och beräknas stå klar 2025. Byggstart är ännu inte fastställd.

Bolaget ser en potential för ytterligare bostäder och centrumbbyggelse på den berörda fastigheten för Bua centrum. Ytterligare en planbeskedsansökan inlämnades och beviljades därför i slutet av 2023. Kommunen avser att starta arbetet med den nya detaljplanen år 2025.

### **Veddige**

Varbergs Bostad har sedan 2017 haft ett positivt planbesked för en byggnation av nya lägenheter i Veddige. Arbetet med den nya detaljplanen startades i slutet av 2020 och avser en byggnation på befintliga parkeringsplatser på bolagets egen mark. Arbetet med detaljplanen är fortsatt pausat på grund av utredningar avseende omhändertagande av dagvatten och skyfall.

F. SB



Totalt har Varbergs Bostad planer för byggnation av cirka 1 500 lägenheter under de kommande åren.

## Hållbarhetsarbete i befintliga bostadsområden

### Ombyggnad och underhåll

Genom underhåll och renovering av vårt befintliga bestånd tar vi hand om både byggnader och hyresgäster. Vi värnar om att våra byggnader ska vara långsiktigt hållbara och att våra hyresgäster ska ha en trygg och bekväm boendemiljö. Under året har vi bland annat utfört följande åtgärder:

#### *ROT-renovering på fastigheten Pilbågen 2 (Brunnsberg)*

Husen byggdes 1962–64 och underhåll har utförts löpande. Större åtgärder avseende fasader och tak har genomförts under senare år. ROT-renoveringen innefattade reparation och underhåll av vatten- och avloppsstammar, byte av spillvattenrör i och under bottenbjälklag, renovering av badrum, underhåll och upprustning av allmänna utrymmen i källare så som tvättstugor och källargångar samt byte till säker elinstallation.

Renovering av kök erbjöds för de hyresgäster som önskat via tillval. För att bedöma fastighetens möjligheter och begränsningar utfördes inventeringar och utredningar av en projektgrupp bestående av konsulter och intern personal. Åtgärdsförslag och handlingar sammanställdes under 2018–2020. Projektet startade 2021 och färdigställdes under 2023.

#### *Förnyelse av Sörsedammen*

Under senare år har flera nyproduktionsprojekt genomförts för att utveckla stadsdelen Sörse. År 2022 beslutades om förnyelse även av befintlig byggnation i området och ett projekt för Adjunkten 6 startades. Fasaderna har vid inventering visat sig vara i dåligt skick eftersom den konstruktion och materialval som valdes när husen byggdes på 1970-talet, har uppnått sin tekniska livslängd. Detta har även visat sig vara fallet för tak och fönster som också omfattas av den kommande/pågående renoveringen. Utredning avseende möjlighet till återbruk av bland annat tegel från fasaderna pågår.

Projektet innefattar även förnygring av växtlighet på innergårdar, bättre disponering av ytor, placering av komplementbyggnader och tydligare orientering, samt ökad belysning och därmed förbättrad trygghet.

Under 2023 har en upphandling i samverkan gjorts för att tillsammans med utsedd entreprenör fortsätta med planering och utredningar för bästa möjliga genomförande. Ambitionen är att förnya området, samtidigt som vi värnar om dess ursprungliga karaktäristiska särdrag med en tydlig stilkoppling till 1960-talet. Vi knyter samman äldre och ny bebyggelse på ett omsorgsfullt och inbjudande sätt. Första etappen med tre byggnader påbörjas under 2024 och projektet beräknas vara färdigt år 2028.

### Miljöeffektiv källsortering

Varbergs Bostad har länge legat i framkant vad gäller miljöeffektiviseringar. Sedan slutet av 90-talet har bolaget arbetat med fastighetsnära hushållskompostering i hela beståndet. Nu har den hanteringen ersatts av en gemensam satsning inom kommunen,

T. J. SB

där fokus ligger på insamling av matavfall som ska användas till biogas och gödsel. Samtliga fastigheter är på ett eller annat sätt anslutna till den insamlingen. Genom egna avtal med avfallsentreprenörer, har vi även samlat in olika typer av förpackningar från hyresgäster, för att bidra till minskade avfallsmängder. Under 2023 hämtade VIVAB in cirka 1 312 ton brännbart avfall och cirka 232 ton matavfall från våra hyresgäster. Alla våra fastigheter har någon form av förpackningsinsamling knuten till miljöhusen. Det egna verksamhetsavfallet tar vi hand om på våra planlager, där vi har containrar för alla sorters avfall.

En annan viktig miljöfaktor är elimineringen av skadliga ämnen ur kretsloppet. Genom fastighetsnära källsortering av hushållsavfall kan skadliga ämnen som tungmetaller sorteras ut i ett tidigt skede. Samtidigt säkerställs att även annat material hanteras på ett miljöeffektivt sätt.

### **Textilinsamling i bostadsområden**

Sedan flera år tillbaka har vi ett samarbete med en svensk biståndsorganisation, Humanbridge. En så kallad klädbox för textilinsamling har installerats på två av våra större områden; Sörse och Håsten. Genom textilinsamling kan kläder och andra textilmaterial återanvändas och återvinnas, i stället för att hamna bland hushållssopor som går till förbränning. Att återanvända textilier innebär även en vinst för miljön och spar på jordens resurser som vatten och energi samtidigt som det minskar kemikalieanvändningen.

Detta har visat sig vara ett framgångsrikt projekt och vi avser att öppna upp för insamling i fler bostadsområden.

### **Stadsodling och växthus**

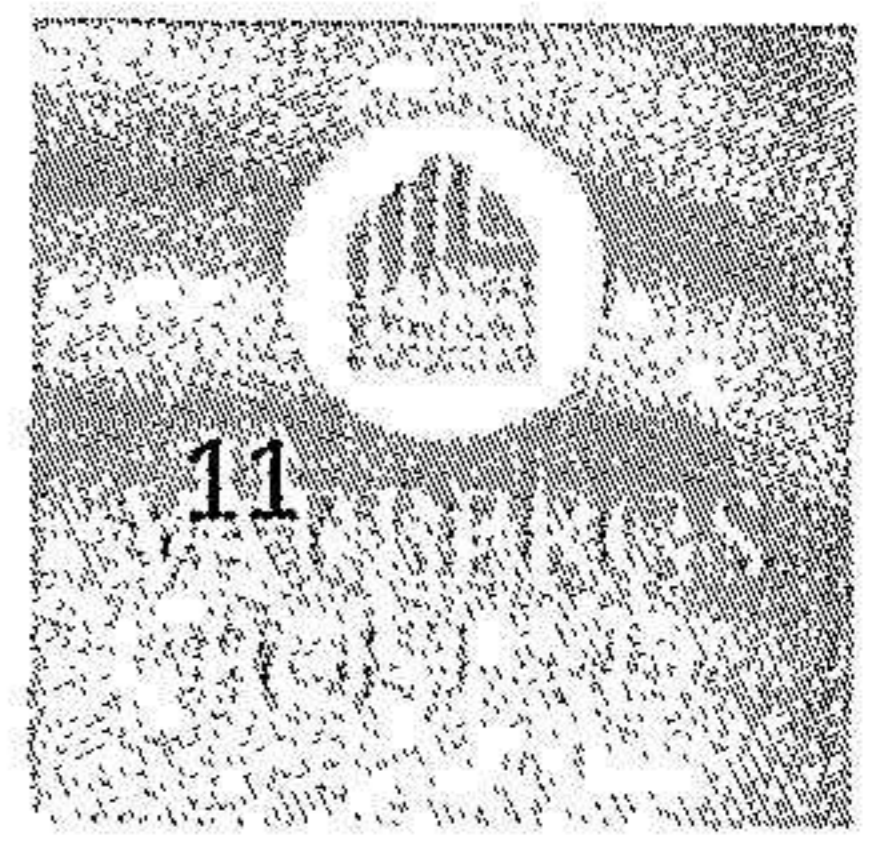
I anslutning till stadsdelsparken på Sörse anlades även en stadsodling med 28 odlingslotter som hyresgäster kan odla i. Även på Västra Sörse har stora växthus byggts och försetts med odlingslotter. Regnvatten samlas in från taken för att användas till bevattning av växthusen.

Växthusen är en plats för odling, men de ger även en möjlighet till ökad social samvaro över bokklubbens träff eller en kaffestund hyresgäster emellan. De tre växthusen är placerade i kanten av gårdarna och bildar ett skyltfönster för den gröna stadsdelen, men också ovanligt trevliga bullerskydd.

Odlingslotterna och växthusen ger våra hyresgäster en grönare närmiljö med möjligheter till en aktiv vardag och ökad samhörighet bland boende i alla åldrar. Något som i sin tur ger gemenskap och ökar trivseln och tryggheten i området

### **Bostäder för bin**

Att antalet bin minskar dramatiskt, såväl i Sverige som i resten av världen, försämrar möjligheterna för pollinering som är livsviktig för naturen. Det kan på sikt få allvarliga konsekvenser. För att bidra till att motverka denna negativa utveckling har Varbergs Bostad placerat ut tolv bikupor på Sörse, Håsten och Brunnsberg, samt i Bua och



Tvååker. Cirka 150 kilo ekologisk honung från egna bikupor är en trevlig bieffekt.

Vi har ofta skolklasser på besök vid bikuporna. Förutom att det är trevligt, ger det också möjlighet för barn och ungdomar att lära sig mer om bin och naturen i stort. En bra kombination av ekologisk och social hållbarhet.

### **Ängsmarker, insektshotell och sedumtak**

Ett hållbart samhälle innebär även fokus på en levande natur. Som bostadsbolag skapar vi bra boendemiljöer även för djur, växter och insekter för att bidra till en biologisk mångfald. Vi låter svamp, mossa, insekter och maskar frodas på de träd som vi fäller. Vi planterar växter som lockar fjärilar och andra pollinerare. Fåglar får ett bra boende i någon av de holkar vi sätter upp.

I ytterkanten av flera av våra bostadsområden finns stora markytor som inte är lämpliga att bygga bostäder på. Med hjälp av utvalda träd och buskar skapar vi i stället naturmarker. Områden med tät markvegetation är en bra miljö för myror, skalbaggar och andra småkryp att leva och utvecklas i.

Sedumtaken som finns på några av våra hus, fördröjer inte endast dagvattnet, utan är även en biologisk miljö som får insekter och fjärilar att trivas.

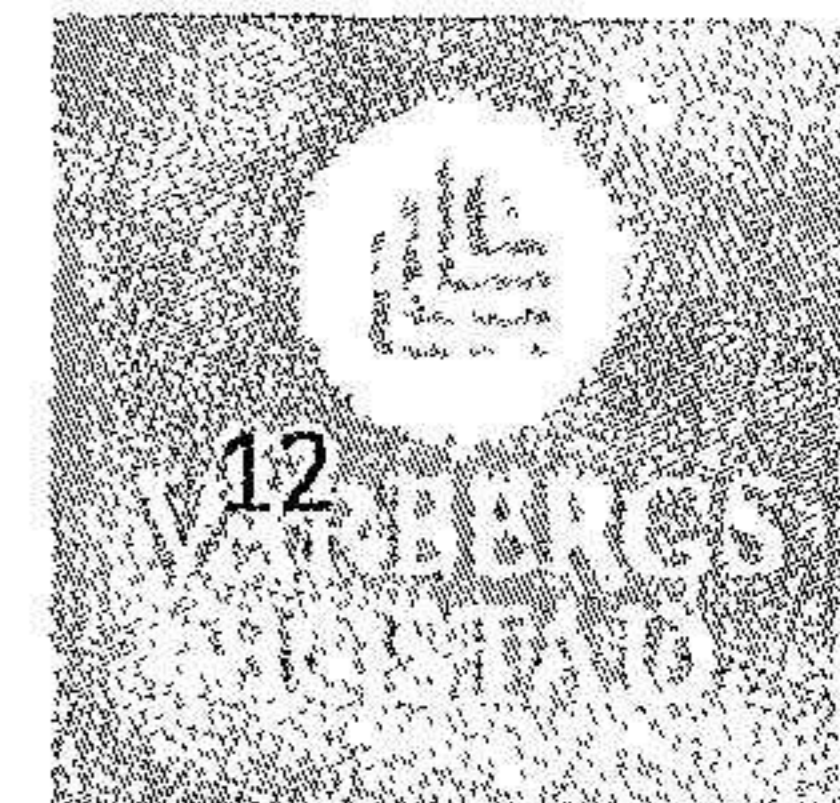
### **Öppen dialog med hyresgästerna**

Bra boendemiljöer bygger på en öppen dialog och samverkan mellan hyresvärd och hyresgäster. Dialogen med våra hyresgäster gör att vi får veta vad de tycker om sitt boende och deras önskemål om förbättringar. Vi genomför djupgående hyresgästundersökningar vartannat år, bjuder in till dialogmöten i våra bostadsområden, skapar referensgrupper i samband med stora nybyggen och träffar våra hyresgäster i samband med gemensamma aktiviteter och events. En bra samverkan med våra hyresgäster gör att vi blir en ännu bättre hyresvärd.

### **Trygga bostadsområden**

Att uppleva trygghet i sitt bostadsområde är en viktig del av en bra boendemiljö. Varbergs Bostad arbetar med trygghetsfrågor kontinuerligt. På Håsten har vi bedrivit trygghetsvandringar med representanter för Varbergs Bostad, Räddningstjänsten, Polisen, Varbergs kommun, Hyresgästföreningen och ett antal hyresgäster. Trygghetsvandringarna syftar bland annat till att se över utemiljöer, belysning utomhus och i allmänna utrymmen.

Genom att vara proaktiva kan vi uppmärksamma och förebygga möjliga platser som upplevs som mindre trygga i tid. Tanken är att liknande trygghetsvandringar ska äga rum i fler bostadsområden.



## Grannsamverkan

Grannsamverkan är ett samarbete mellan de boende för att öka samhörigheten grannar emellan och hålla uppsikt över sitt område. Grannsamverkan bedrivs i ett samarbete mellan Varbergs Bostad, hyresgästerna och Polisen. Promenaderna i grupper innebär närvaro och synlighet, samt ger en inblick i vad som sker i bostadsområdet och om något avvikande kan noteras. Arbetet har bidragit till goda resultat för att förebygga vardagsbrott så som skadegörelse och småstöld. Effekten är ökad trygghet och trivsel i våra bostadsområden.

Initiativet har belönats med nationella och internationella priser för sitt framgångsrika förebyggande arbete mot brott.

## Gemensamma fritidsaktiviteter

Sociala fritidsaktiviteter är ett sätt att skapa ett mervärde för våra hyresgäster och sätta lite guldkant på vardagen. Starkt rabatterade eller helt kostnadsfria aktiviteter ger möjlighet att umgås och lära känna andra hyresgäster hos Varbergs Bostad. Gemensamma biokvällar, segling med vikingaskeppet Galten och underhållande stadsvandringar med Peter Börjesson är exempel på sådana aktiviteter.

Våra populära familjedagar är ett bra sätt att motverka ensamhet och utanförskap och i stället ge människor möjlighet att komma ut, träffa nya vänner och skapa gemenskap och trivsel i bostadsområdet. Ansiktsmålning, fiskedamm, hoppborg och hinderbana, poängpromenad, korvgrillning, fordonspark, provsittning i polisbil och brandbil eller att prova på olika sporter är kul för hela familjen. Vår streetloppis är ett exempel på aktivitet med miljötema och recycling, där hyresgäster får sälja saker de inte längre har användning för och någon annan i stället får glädje av. Givetvis finns vår maskot Bivar med på plats och bjuder på skratt och överraskningar.

## Sommarjobb för ungdomar

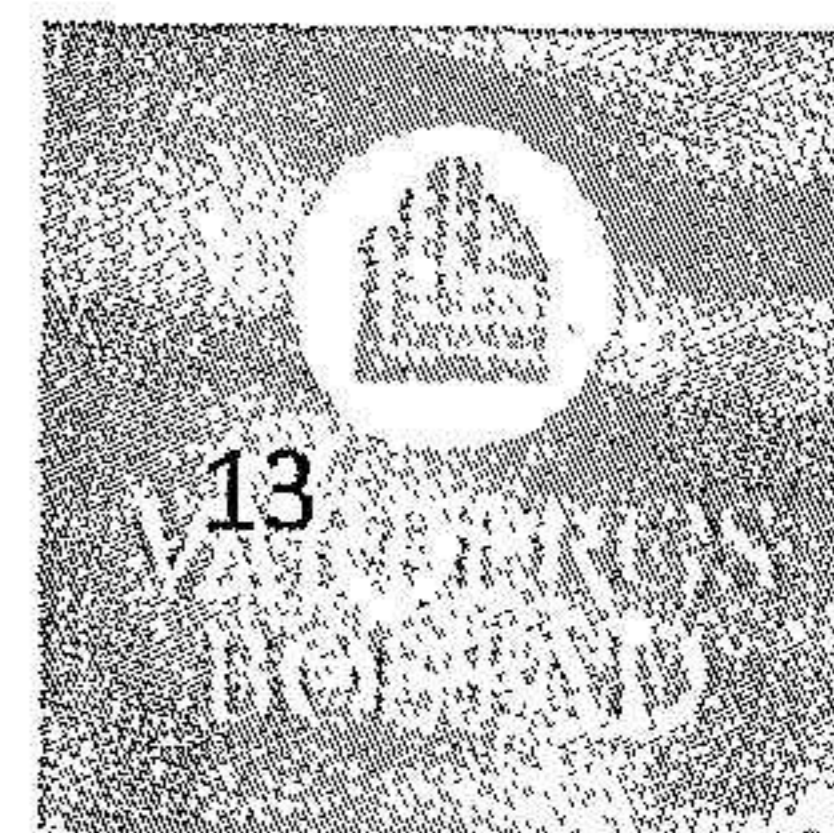
Varje år bjuder Varbergs Bostad in till en sommarjobbsaudition som lockar många intresserade ungdomar – varav ett 20-tal ungdomar får chansen att jobba hos oss i något av våra bostadsområden. Arbetsuppgifterna varierar, men innebär exempelvis trädgårdsskötsel och underhållsarbeten. Sommarjobben är populära och eftertraktade, eftersom de ger ungdomarna en rolig och meningsfull sysselsättning samt en chans att få prova på arbetslivet.

För oss på Varbergs Bostad är det viktigt att kunna erbjuda ungdomar i Varbergs kommun en meningsfull sysselsättning, samtidigt som vi – som en del i vårt sociala hållbarhetsarbete – vill förbereda ungdomarna och skapa förutsättningar för deras kommande yrkesval och steget ut i arbetslivet. Också bland hyresgästerna och vår personal är de sommarjobbade ungdomarna ett välkommet inslag i vardagen.

## Sportsligt samarbete

Våra yngre hyresgäster och lokal idrott ligger oss varmt om hjärtat. I stället för traditionella sponsringsavtal har vi valt att ingå så kallade samarbetsavtal med idrottsföreningar, där barn och ungdomar får chansen att träffa sina idoler och träna

77. SB



tillsammans med välkända elitlag. Det ger gemenskap, goda förebilder och ett minne för livet. Träningarna genomförs som aktiviteter under skoltid eller direkt i bostadsområdet. Det är kul att få prova på en sport och kanske väljer någon att fortsätta att träna med föreningen.

### **För barnen och framtiden**

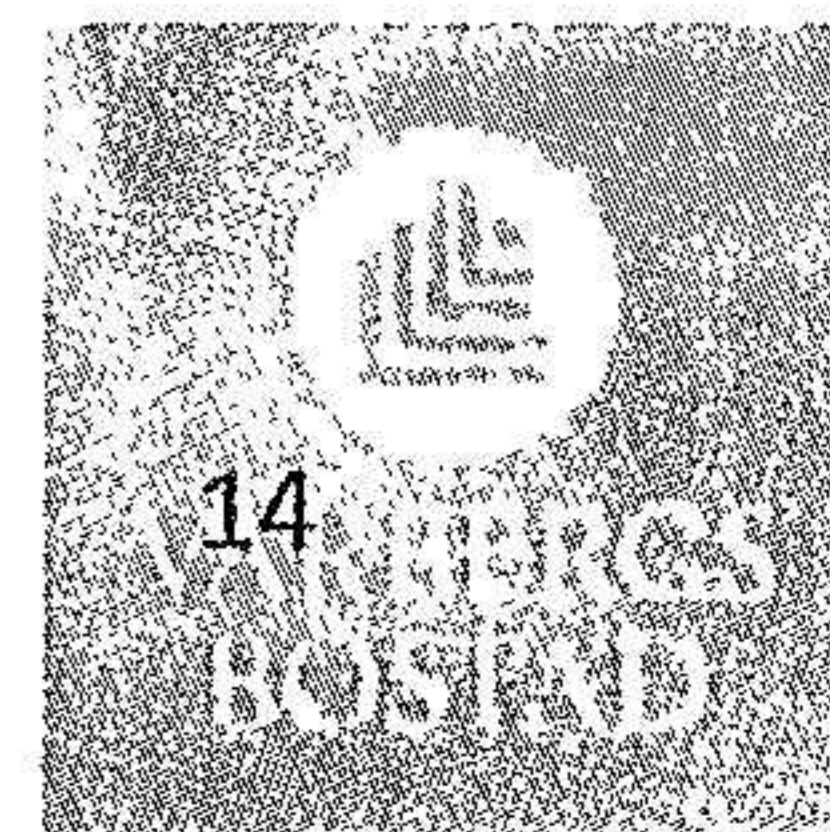
Varbergs Bostad är ett av flera företag som samarbetar med kommunala skolor i ett projekt som ska ge ungdomar en inblick i arbetslivet och förbereda de inför deras yrkesval, när den dagen kommer. Projektet går under namnet SKAL (SKolaArbetsLiv). I praktiken innebär det att eleverna genom olika aktiviteter får en inblick i vad Varbergs Bostad gör och vilka olika typer av yrken som finns i vår verksamhet. Aktiviteterna varierar beroende på elevernas ålder; allt från besök vid våra bikupor, till träffar och workshops med våra medarbetare. Syftet är att ge eleverna en upplevelse av vad det innebär att arbeta inom olika branscher och att de får lite hjälp på vägen när det en dag är dags att välja utbildning och yrke.

### **Motiverade medarbetare**

Varbergs Bostad arbetar aktivt för att vara en arbetsplats där medarbetarna är motiverade och känner sig delaktiga i verksamheten. Arbetsmiljö- och diskrimineringsarbetet är en viktig del av detta. Vi vill förebygga ohälsa och ge all personal samma rättigheter och möjligheter på arbetsplatsen. För oss är det viktigt att ha en bra samverkan mellan fack och arbetsgivare genom bland annat arbetsplatsträffar och samverkansmöten på både lokal och central nivå. Ett särskilt samverkansavtal är tecknat med de fackliga organisationerna, vilket ger de anställda större möjlighet att påverka både arbetsmiljön och andra verksamhetsfrågor. Viktigt för motivationen och arbetsglädjen är också att alla på arbetsplatsen är medvetna om det som händer och förändras inom organisationen. Därför anordnas bland annat personaldagar, där alla anställda träffas för att få information och dessutom kunna umgås en stund tillsammans under trevliga former. Under 2023 genomfördes två personaldagar där mycket fokus låg på att få en ökad vi-känsla på Varbergs Bostad i samband med flytten till nytt kontor. Vi vill också att personalen ska må bra. Ett särskilt friskvårdsprogram erbjuds därför till all personal. Ett personråd är inrättat med representanter från de olika avdelningarna, som driver friskvårdsfrågorna. Bland annat erbjuds gemensam träning efter arbetstid samt morgongymnastik en dag i veckan.

### **Generationsväxling ger ny kompetens**

Som många andra företag är vi mitt uppe i en generationsväxling. Cirka tio procent av personalen går i pension under kommande femårsperiod. Därför gäller det att ta vara på all kunskap den äldre generationen har tillfört och samtidigt utnyttja möjligheten att tillföra bolaget ny kompetens med sikte på framtiden. Det gör vi genom att ge dem som redan jobbar hos oss möjligheten att visa sitt kunnande och ta steget till andra arbetsuppgifter. Eller genom att rekrytera nya krafter, som vill bli viktiga kuggar i vårt lagarbete.



T-7- SB

Fastställelseintyg:

Härmed intygas att den i årsredovisningen för Varbergs Bostadsaktiebolag 556502-4220 intagna resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma 2024.04.12  
Stämman beslutade att vinsten enligt den fastställda balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens och verkställande direktörens förslag för räkenskapsåret.

Varberg 2024-05-21



Ulf Hofstedt

VD

2024052319672