

Årsredovisning

för

Vårgårda Bostäder AB

Org nr 556518-0378

För räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Vårgårda Bostäder AB avger härmed följande årsredovisning.

Vårgårda Bostäder AB säte: Vårgårda kommun

Vårgårda Bostäder AB redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

VD HAR ORDET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vårgårda i januari 2024

Katarina Jordansson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets ägande

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

Bolagets styrning

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

Ändamål med verksamheten

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

Organisation och personal

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

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

Ägardirektiv

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

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

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

Fastighetsförvaltning

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

Underhåll och investeringar 2023

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

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

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

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

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

Pågående projekt

Pågående arbeten uppgick vid periodens utgång till 4 249 tkr.

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

Fastighetsförsäljning

Inga fastigheter har sålts under året.

Värdering

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

Ekonomisk ställning

Årets resultat

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

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

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

Intäkter

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

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

Hyresintäkter för lokaler har ökat med index.

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

Kostnader

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

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

Reparationskostnader ligger ungefär på samma nivå som under 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Finanspolicy

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

Finansiering och risk

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

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

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

Framtidsutsikter

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

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

Hållbar utveckling

Miljöarbete och ledningssystem

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

Marknad uthyrningsläget

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

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

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

FLERÅRSANALYS

Bolagets prestation/utveckling i sammandrag.

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

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

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

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

Styrelsen

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

Styrelseledamöter, ordinarie

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

**Styrelseledamöter,
suppleanter**

Martin Olausson
Pierre Nilsson
Johan Hansson
Mathias Smok Palm
Maria Gustafsson

Revisorer

Egon Gårdeson, lekmannarevisor
ordinarie
Weine Eriksson, lekmannarevisor,
ordinarie

Peter Olofsson Wank, auktoriserad
revisor (PWC)

Verkställande direktör
Katarina Jordansson

Ordlista

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

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

Förvaltningsnetto (driftsnetto) = Rörelseresultat exkl avskrivningar och räntebidrag.

Balanslikviditet = Summa omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

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

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

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

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

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

RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)

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

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

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

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

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

RAPPORT ÖVER EGET KAPITAL

Förändringar i Eget Kapital jämfört med föregående års balansräkning

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

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

BILAGA FASTIGHETSFÖRTECKNING

Färdigställda fastigheter 2023

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

1) På fastigheten finns skattefri taxeringsenhet

2) Inkl VBAB:s kontorslokal

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

NOTER

Belopp i tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernredovisning

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

Värderingsprinciper mm

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Ekonomisystem	6 år
Fastighetssystem	5 år

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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 till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Fastighetsvärdering

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

Leasingavtal

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

Finansiella anläggningstillgångar

Nedskrivning görs endast om värdenedgången kan antas bli bestående.

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats redovisas enligt följande:

Hyresintäkter: i den period som uthyrningen avser.

Ränteintäkter: i enlighet med effektiv avkastning.

Inkomstskatter

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

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

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

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Hyres- och kundfordringar

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

Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Låneutgifter

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

Leverantörsskulder och övriga korta skulder

Leverantörs- och övriga kortfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Låneskulder

Långfristiga låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Kassaflödesanalys

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

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

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

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter 968 883

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

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

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter 62 885 59 274

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	1 372	740
--------------------------------------	--------------	------------

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%	-283	-152
--	------	------

Skatteeffekt av:

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

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

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

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

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

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

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

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

Vårgårda Bostäder AB

Årsredovisning 2023-01-01--2023-12-31

Org nr 556518-0378

Not 18 Immateriella anläggningstillgångar (tkr)			2023-12-31	2022-12-31
Ingående ack anskaffningsvärden			2 598	1 339
Årets aktivering			403	1 259
Försäljningar och utrangeringar			-863	0
Utgående ack anskaffningsvärden			2 138	2 598
Ingående ack avskrivningar			-1337	-1 018
Försäljningar och utrangeringar			815	0
Årets avskrivningar			-295	-319
Utgående avskrivningar			-817	-1 337
Utgående bokfört värde			1 321	1 261

Not 19 Pågående ny- och ombyggnationer			2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader			2 315	45 049
Årets investering			16 023	29 634
Årets omklassificering			-14 089	-72 368
Utgående ack anskaffningsvärden			4 249	2 315

Not 20 Aktier och andelar (tkr)	Antal	Nominellt värde	2023-12-31	2022-12-31
Husbyggnadsvaror HBV förening	4	10	40	40
Sveriges Allmännyttas försäkring	10	1	10	10
Summa			50	50

Not 21 Långfristiga fordringar (tkr)	2023-12-31	2022-12-31
HBV-medel långfristig del	31	82
Lämnade dispositioner	20	20
Bokfört värde vid årets slut	51	102

Not 22 Övriga fordringar (tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9	0
HBV-medel kortfristig del	188	159
Övrig fordring	16	0
Summa	213	159

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Betalningar avseende kommande år	2 282	1 715
Summa	2 282	1 715

Not 24 Förslag till resultatdisposition (tkr)		2023-12-31	
Till årsstämman förfogande står:			
Balanserade vinstmedel		-13 542 212	
Årets resultat		397 580	
Summa		-13 144 632	
Styrelsen föreslår årsstämman besluta att överföra i ny räkning			
		-13 144 632	
Summa		-13 144 632	

Not 25 Obeskattade reserver (tkr)		2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan			
		2 939	3 041
Summa		2 939	3 041

Not 26 Uppskjuten skatteskuld (tkr)		2023-12-31	2022-12-31
Årets uppskjutna skattekostnad avseende			
Skattemässiga underskott		-615	1 550
Temporära skillnader på byggnader och mark		-378	-1 830
Summa årets uppskjutna skattekostnad		-993	-280
Uppskjuten skatt avseende			
Temporära skillnader på byggnader och mark		-18 507	-18 129
Skattemässiga underskott		25 482	26 096
Årets förändring p g av avskrivningar av uppskrivningar		-8 109	-8 153
Summa uppskjuten skatt		-1 134	-186

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

Not 27 Checkräkningskredit (tkr)		2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till			
		5 000	5 000
Summa		5 000	5 000

Not 28 Långfristiga skulder (tkr)		2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom 1 - 5 år			
		449 000	449 000
Summa		449 000	449 000

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

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda

intäkter (tkr)	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	473	613
Upplupna räntor	1 095	1 400
Förskottsbetalda hyror	5 008	4 597
Övriga upplupna kostnader	1 616	939
Summa	8 193	7 549

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

Ställda säkerheter

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

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Inga

Vårgårda 2024-03-11

Katarina Jordansson
VD

Mikaela Engström
Ordförande

Christer Forsmark
Vice ordförande

Henrik Sanddahl
Ledamot

Torbjörn Pettersson
Ledamot

Stig-Olov Tingbratt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-

Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor