

Årsredovisning

för

Vårgårda Bostäder AB

Org nr 556518-0378

För räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31

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

Ännu ett märkligt år att lägga till handlingarna. Vid början av året så kändes en försiktig optimism kring att nu äntligen slipper vi covidén men då drabbades världen av krig.

Bolagets ambition var att under 2022 riktigt komma igång med vårt nya fastighetssystem Vitec och underhållsprogrammet Planima, vilket också har gjorts. Allt kan man inte förutse och det gick inte att förutse att två i den administrativa personalen blev långtidssjukskrivna i princip hela första halvan av 2022. Detta påverkade bolaget och dess personal kraftigt men samtidigt kan vi konstatera att tillsammans klarade vi det.

Årets största projekt har varit att få klart med ombyggnationen/renoveringen av Backgårdsgatan 3 och 9. Ett projekt som har genomförts med mottot "hel och ren", dvs inget som inte har behövts bytas har bytts. Alla badrum har fått nya ytskikt och nytt porslin, alla kök har fått nya luckor. Fasaden har där det gått tilläggsisolerats, nya entréer samt nya säkerhetsdörrar in till varje lägenhet. Vi har försökt att få husen att rent utseendemässigt hänga ihop dels med de helt ombyggda husen men också med de befintliga röda tegelhusen. För bolaget ett väldigt lyckat projekt!

Under föregående år lades det ner mycket jobb på det vi kallar vår röda tråd; dvs att säkerställa att vi jobbar med det vår ägare vill att vi ska jobba med. Har vi en linje mellan Vårgårda Kommuns vision och de enskilda målen som varje enskild medarbetare jobbar med? Svaret är ja, men samtidigt får vi inte luta oss tillbaka och tro att vi är klara, arbetet fortsätter.

Den fortlöpande hyresgästenkäten visar att bolaget gör rätt saker; personalen är omtäckta och gör bra ifrån sig. Även medarbetarundersökningen visar på att vi har en bra arbetsplats. Allt går såklart att göra bättre och vi ska hela tiden sträva efter att bli bättre, både ut mot kund men även som arbetsplats.

Den externa värdering som har utförts av SVEFA under året visar på ett högre marknadsvärde än vad vi hade med oss in i 2022. Oron kring värderingen av Backgårdsgatan 1-11 har stillats.

Årets citat får bli från Tomas Tranströmer: "Du blir aldrig färdig och det är som det ska". Ett ganska tröstefullt citat när man mellan varven känner att det är mycket att göra.

Vårgårda i januari 2023

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 Allmännyttan och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening).

Dotterbolaget Vårgårda Utveckling AB org.nr. 556792-7560 med säte i Västra Götalands län, Vårgårda kommun, har under året fusionerats in i Vårgårda Bostäder AB.

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 2022 års utgång 14 (12) 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 ett 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 förätning av centralorten, i syfte att öka antalet bostäder enligt kommunens mål för ökat invånarantal

Enligt ägardirektivet ska avkastningskravet på totalt kapital (beräknad på fastigheternas marknadsvärde) över en rullande fyraårsperiod vara minst 3 procent och soliditeten minst 12 procent. Över en expansiv period kan bolaget begära ett lägre soliditetsmått. Utfallet 2022 innebär soliditet på 5,7 procent (5,9).

Fastighetsförvaltning

Vårgårda Bostäder innehar vid årets slut 748 lägenheter med en total yta om 55 230 m² (inkl lokalyta) och ca 630 biluppställningsplatser. De sammanlagda taxeringsvärdena för bolagets fastigheter uppgår till 480 225 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 2022

Kostnadsfört underhåll uppgick till 4,0 mkr (4,6).

Bolagets underhållsplan Planima är på plats och fungerar som ett bra verktyg.

Årets stora projekt var färdigställandet av Backgårdsgatan 3 och 9. Bolaget är väldigt nöjda med resultatet. Genom att själva ansvara för inköp genom HBV har kostnaderna kunnat hållas nere. Renoveringen har skett varsamt, en grundlig bedömning av lägenheternas behov har styrt vilka åtgärder som gjorts på respektive enhet.

Bolaget har under året arbetat med boendeinflytande. Ett exempel på detta är Klocketfesten, där boende bjöds in för att ge input på hur de vill se sitt område utvecklas. Dialogen genomfördes tillsammans med Vårgårda Kommun och Svenska Kyrkan. Fler mötesplatser var en sak som hyresgästerna önskade. Genom en omfördelning av årets budget byggdes en multisportarena.

Förutom detta har bolaget haft ett antal mindre projekt såsom byte av ventilation i del av Stockholmsvägen 13, ett antal totalrenoverade lägenheter pga utflyttande hyresgäster.

Kv Lövängen 28, Stockholmsvägen 23-25, har genomgått en fasadrenovering. Stora delar av träpanelen är utbytt. Allt målat i en ny kulör.

Pågående projekt

Pågående arbeten uppgick vid periodens utgång till 2 315 tkr.

Några projekt har påbörjats under året och löper över nästkommande år. Tvättstugan på Klocket, Backgårdsgatan 7 D, är klar under februari 2023.

Ombyggnaden av vår foaje, för att Bio Rialto ska få till sin biljettförsäljning, kommer också att bli klart under tidigt 2023.

Klocketområdets arbete med utemiljö och då inte minst nya soprum kommer medvetet att löpa på under flera år.

Fastighetsförsäljning

Inga fastigheter har sålts under året.

Värdering

Under året har en extern värdering av samtliga våra fastigheter gjorts. Inga upp- eller nedskrivningar är gjorda under året.

Ekonomisk ställning

Årets resultat

Resultatet för 2022 före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till ca 0,5 mkr (0,7).

Nettoomsättningen var för året 60,5 mkr (57,2). Årets totala investeringar uppgår till 29,6 mkr (34,7).

Soliditeten uppgår vid årsskiftet till 5,7 procent (5,9). Den justerade soliditeten beräknat på fastigheternas marknadsvärden uppgår till 32,6 procent (26,0). Direktavkastning på totalt kapital är 4,5 procent (4,2). Inga räntebidrag utgick under året.

Intäkter

Hyresintäkter ökade jämfört med 2021 med ca 3,7 mkr från 55,6 mkr till 59,3 mkr. Den årliga hyreshöjningen och färdigställd byggnation av lägenheter på Backgårdsgatan 3 och 9 utgör ökningen.

Hyresförhandlingarna för 2022 resulterade i ett avtal innebärande en hyreshöjning med 1,99 procent för 2022 med start från januari 2022.

Kostnader

De totala driftkostnaderna har ökat med 1 mkr jämfört med 2021 och uppgår under 2022 till -29,5 mkr (-28,5). En ökning med 3,5 procent. Ökningen främst beror på stora åtgärder vid avflyttningar, vattenskadorna och flera bevakningar än normalt.

De totala taxebundna kostnaderna har ökat med ca 0,1 mkr, ökningen utgörs främst av elkostnader under december 2022 och renhållningskostnader, extra hämtningar. Värmekostnader har minskat jämfört med 2021 med 0,4 mkr. Förbrukningen inom el och uppvärmning har minskat jämfört med 2021.

Det totala underhållet inklusive det aktiverade underhållet uppgår till 18,7 mkr (38,6).

Personalkostnaderna har ökat på grund av inhyrd personal under långa sjukskrivningar, nyanställning och ökade pensionskostnader.

Avskrivningar ökat med 2,8 mkr från 2021 till 16 mkr beroende på färdigställande av projekt på Backgårdsgatan 3 och 9 och nya re- och investeringar under 2022.

Övriga kostnader utgörs dels av utrangering av fastighetskomponenter vid underhållsarbeten på fastigheterna, dels av belopp av engångskaraktär.

Räntekostnaderna har minskat med cirka 0,2 mkr på grund av gamla ränteswapar som förfallit.

Finanspolicy

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

Finansiering och risk

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

Per bokslutsdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 333 MSEK (353). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,17 år (5,19) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,38% (0,75). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 44,4 MSEK (5,6).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/överbärdet 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 2023 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.

Hållbar utveckling

Miljöarbete och ledningssystem

Vårgårda Bostäder AB är sedan 2010 miljöcertifierade enligt ISO 14001. Årets revision var en sk omcertifiering och utfördes 24 oktober 2022. Separat miljöredovisning kommer att presenteras inom kort.

Marknad uthyrningsläget

Efterfrågan på bostadslägenheter i det befintliga fastighetsbeståndet är fortsatt hög, dock märker vi ett minskat intresse för att flytta eller hyra under tuffare tider i samhället och det är fortsatt främst låg efterfrågan på lägenheterna med högst hyra dvs främst de påbyggda husen på Backgårdsgatan 1-11 samt Trastvägen 1.

Omflyttningsfrekvensen uppgick för 2022 till 21,7 procent (18,0). Vårgårda Bostäder AB:s lägenheter finns samtliga inom Vårgårda centralort.

FLERÅRSANALYS

Bolagets prestation/utveckling i sammandrag.

	2022	2021	2020	2019	2018
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Antal lägenheter	748	748	733	724	706
Antal lokaler	48	48	50	52	37
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,5	95,7	93,5	92,5	94,2
Uthyrningsgrad lokaler, %	96,4	91,6	58	80,0	81,1
EKONOMI					
Hysesintäkter, mkr	59,3	55,6	52,2	49,5	47,7
Flyttningsfrekvens, %	21,7	18,0	15,8	15,6	16,0
Belåningsgrad, fastigheter, %	95,8	102,5	115,6	103,1	110,5
Balansomslutning, mkr	489,4	469,5	465,1	444,9	329,1
Årets resultat, tkr	460	-1 344	-56 707	31	980
Soliditet, %	5,7	5,9	6,3	12,2	16,5
Avkastning på totalt kapital, %	0,8	1,1	neg	0,8	1,1
Rörelseresultat exkl avskrivningar och räntebidrag, tkr	21 865	19 620	14 903	15 783	15 069
Balanslikviditet, %	105,0	28,3	90,0	117,0	134,3
Avkastning på eget kapital, %	1,7	2,7	neg	neg	1,9
Snittränta på fastighetslån, %	1,38	0,8	1,2	1,3	1,3
Direktavkastning på totalt kapital, %	4,5	4,2	3,4	4,1	4,9
Nettoinvesteringar, mkr	72,4	68,9	56,7	124,6	17,0

Avkastning på totalt kapital är nytt nyckeltal fr.o.m. 2018 pga nytt ägardirektiv.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	-14 213 835 kr
Årets resultat	460 086 kr
Totalt	-13 753 749 kr
Disponeras så att i ny räkning överföres	-13 753 749 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 2023.

Styrelseledamöter, ordinarie

Mikaela Engström, ordförande
Karl-Arne Larsson, vice
ordförande
Torbjörn Pettersson
Margaretha Johansson
Stig-Olov Tingbratt

**Styrelseledamöter,
suppleanter**

Martin Olausson
Tony Willner
Johan Hansson
Henrik Sanddahl
Peter Olofsson

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	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2,3,4	59 310	55 649
Förvaltningsintäkter	5	1 165	1 533
Summa nettoomsättning		60 475	57 182
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	6,7	-29 573	-28 546
Underhåll	8	-4 075	-4 618
Fastighetsskatt		-1 128	-1 078
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	16,17,18,19	-15 977	-13 184
Summa fastighetskostnader		-50 753	-47 426
Bruttoresultat		9 722	9 756
Centrala administration			
Övriga rörelseintäkter	9,10	-3 468	-3 177
Övriga rörelseintäkter	11	95	369
Övriga rörelsekostnader	12	-372	-512
Rörelseresultat		5 977	6 436
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	13	99	112
Räntekostnader och liknande kostnader		-5 614	-5 804
Finansnetto		-5 515	-5 692
Resultat efter finansiella poster		462	744
Bokslutsdispositioner och skatt			
Bokslutsdispositioner	14	278	529
Skatt på årets resultat	15,27	-280	-2 617
Årets resultat		460	-1 344

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	1 261	321
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	468 787	413 620
Inventarier	17	4 443	4 686
Pågående ny- och ombyggnationer	19	2 315	45 049
		475 545	463 355
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	0	571
Ägarintressen i övriga företag	21	50	50
Andra långfristiga fordringar	22	102	226
Uppskjutna skattefordringar	27	0	51
Summa anläggningstillgångar		476 958	464 574
Omsättningstillgångar			
Varulager		104	0
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		456	559
Aktuella skattefordringar	23	67	347
Övriga fordringar	23	159	133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	1 715	1 736
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	28	9 961	2 145
Summa omsättningstillgångar		12 462	4 920
Summa tillgångar		489 420	469 494

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	25		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 090	4 090
Uppskrivningsfond		31 424	31 591
Reservfond		3 567	3 567
Summa bundet eget kapital		39 081	39 248
Ansamlad förlust			
Balanserad resultat		-14 214	-13 081
Årets resultat		460	-1 344
Summa ansamlad förlust		-13 754	-14 425
Summa eget kapital		25 327	24 823
Obeskattade reserver	26	3 041	3 319
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	27	186	0
Långfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	29,30	449 000	424 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 986	8 593
Övriga skulder		331	335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	7 549	8 424
Summa kortfristiga skulder		11 866	17 352
Summa eget kapital och skulder		489 420	469 494

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 2021-01-01	4 090	3 567	0	43 415	-56 707	-5 635
Disposition av föregående års resultat				-56 707	56 707	0
Årets resultat			31 591		-1 344	30 458
Utgående balans 2021-12-31	4 090	3 567	31 591	-13 081	-1 344	24 823
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

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

KASSAFLÖDEANALYS

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster inkl extraordinära poster	5 977	6 436
Avskrivningar	16 059	13 273
Övriga ej likviditetspåverkande poster	946	131
Erhållen ränta	186	112
Erlagd ränta	-5 614	-5 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	17 554	14 148
Minskning/Ökning varulager	-104	0
Ökning/Minskning kundfordringar	103	142
Ökning/Minskning övriga fordringar	275	5 329
Minskning/Ökning leverantörsskulder	-4 608	-1 360
Ökning/Minskning övriga rörelseskulder	-878	-2 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 342	15 824
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1 259	-67
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 375	-34 742
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	108	349
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 526	-34 460
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	25 000	10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 000	10 000
Förändring av likvida medel	7 816	-8 635
Likvida medel vid årets början	2 145	10 780
Likvida medel vid årets slut	9 961	2 145

BILAGA FASTIGHETSFÖRTECKNING

Färdigställda fastigheter 2022

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	982	9 922
Rödstjärten 1/Sidensvansen 1	Allégatan 32-52	1 344	22			1964		907	5 533
Måsen 4/Anden 10	Allégatan 2-30	1 907	30	32	3	1965	2003	5 833	14 724
Anden 1 o 3	Trastvägen 3-9	3 666	52	143	6	1968	2003, 2006	9 188	28 345
Måsen 2	Hökvägen 5-11, Trastvägen 6-8	5 532	76			1970	2003	27 086	47 182
Kempen 1	Järnvägsgatan 11	1 259	24	181	2	1953	1984, 1995, 2017	2 186	10 677
Ringblomman 2	Kabelgatan 2-48, Skolgatan 12	3 301	50	1183	2	1990-93	2016, 2021	25 609	28 482
Korpen 27	Floragatan 5-7, Korpgatan	1 648	33	793	10	1991- 93,95	2018, 2021	25 075	23 992
Byggmästaren 13	Kyrkogatan 2-6, Kungsggatan 25-27	2 901	36	380	10	1993-95	2021	20 411	29 520
Linnéan 6	Trädgårdsgatan 1-5	896	12			1994		4 718	8 481
Hantverkaren 9	Hantverksgatan 4-16	2 870	38			2002	2021	22 941	32 589
Lövängen 28	Stockholmsvägen 23- 25	1 180	15			1996		7 463	12 335
Måsen 3	Trastvägen 10			230	1	1998		1 217	0 1)
Anden 3	Trastvägen 1	1 989	32			2014		37 331	30 231
Staren 1	Stockholmsvägen 13			1381	10	1935	1985, 1994- 1995, 2014, 2021	6 091	1 921 2)
Flaskeberget 2	Stockholmsvägen 18					1976	2013-2014	1 104	402 3)
Klockarebolet 5-8	Backgårdsgatan 1-11	9 190	154	60	1	1973-74	2018, 2019, 2020, 2021,2022	163 216	100 888
Klockarebolet 4	Trädgårdsgatan 2-6	2 359	36	120	1	1978	2021	10 478	17 639
Klockarebolet 9-10	Backgårdsgatan 13-19	4 642	72			1979-80		15 249	38 942
Klockarebolet 2	Trädgårdsgatan 8-10	2 336	32			1982		7 807	18 737
Klockarebolet 11	Trädgårdsgatan 12-16	2 296	28			1988		10 371	19 683
Summa byggnader		50 616	766	4 614	48			405 263	480 225 4)
Summa areal för bostäder och lokaler kvm		55 230							
Markanläggningar								15 359	
Markvärde (tomtmark)								48 165	
Summa byggnader och mark								468 787	
Värde per kvm bostäder o lokaler									
8 488 kr									

1) På fastigheten finns skattefri taxeringsenhet

2) Inkl VBAB:s kontorslokal

3) VBAB:s verkstad

4) 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 m.m.

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderas 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 anskaffningstidpunkte. 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 leasetagare, redovisas som operationell leasing (hyresavtal) oavsett om de varit finansiella eller operationella. Leasingsavgiften 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 uthyrningen avser.

Ränteintäkter: i enlighet med effektiv avkastning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomsskatter 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 dert 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 anskaffningsvärden 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)	2022-12-31	2021-12-31
Totalhyra	60 977	59 319
Bostäder	55 978	54 392
Lokaler	3 177	3 124
Garage och P-platser	1 822	1 803
Avgår outhyrda objekt	-1 093	-2 631
Bostäder	-909	-2 336
Lokaler	-41	-125
Garage och P-platser	-143	-170
Avgår hyresrabatter	-574	-1 039
Bostäder	-557	-994
Lokaler	-17	-45
Garage och P-platser	0	0
Summa hyresintäkter	59 310	55 649

Not 3 Operationella leasingavtal (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande (tkr):		
Förfaller till betalning inom ett år	540	759
Förfaller till betalning mellan 1-5 år	476	757
Summa	1 016	1 516

Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	883	891
--	-----	-----

I bolagets redovisning utgörs det operationella leasingen i allt av hyra lokaler, leasing av hyra 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	22 541	20 173
Förfaller till betalning mellan 1-5 år	24 777	7 311
Förfaller till betalning senare än fem år:	11 003	57
Summa	58 321	27 541

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	59 274	55 633
--	--------	--------

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

Not 4 Uthyrning av bostäder	2022-12-31	2021-12-31
Uthyrningsgrad, bostäder (%)	99,5	95,7
Uthyrningsgrad, lokaler (%)	96,4	91,6
Lediga bostadslägenheter vid årets slut (st)	4	38
Omflyttningsfrekvens under året antal lgh	162,0	135,0
(andel av samtliga bostadslägenheter) (%)	21,7	18,0

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

Not 5 Förvaltningsintäkter (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Serviceavgifter och ersättningar	509	743
Aktiverat arbete i projekt	208	391
Övriga intäkter	448	399
Summa	1 165	1 533

Not 6 Driftskostnader (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Skötselkostnader	9 822	8 894
Reparationskostnader	1 251	1 182
Taxebundna kostnader	6 319	6 251
Uppvärmningskostnader	5 453	5 854
Övriga driftskostnader	6 728	6 365
Summa	29 573	28 546

Not 7 Energiförbrukning (MWh)	2022-12-31	2021-12-31
Fjärrvärme	5 530	6 111
Fastighetsel	650	709
Summa	6 180	6 820

Not 8 Underhållskostnader (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Lägenhetsunderhåll	2 979	3 573
Lokalunderhåll	338	239
Gemensamt underhåll	758	806
Summa	4 075	4 618

Not 9 Centrala administrations- och försäljningskostnader (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Övriga administrativa kostnader	3 387	3 088
Avskrivningar inom administrationen	81	89
Summa	3 468	3 177

Not 10 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Styrelse och VD	932	924
Övriga anställda	5 081	4 563
Totala löner och ersättningar	6 013	5 487
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 873	1 583
Pensionskostnader:		
VD	220	153
Övriga anställda	505	255
	725	408
Totala löner och ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	8 611	7 478
Not 11 Övriga rörelseintäkter (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Konsolideringsmedel (AGS) från Fora och återbetalning från Länsförsäkringar	60	151
Vinst vid avyttring av fastigheter	0	218
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	35	0
Summa	95	369
Not 12 Övriga rörelsekostnader (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	372	512
Summa	372	512
Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Resultat från VUAB vid fusion	-87	0
Ränta koncernkonto	58	0
HBV återbäring och ränta	104	96
Räntor på kundfordringar	23	16
Övriga ränteintäkter	1	0
Summa	99	112
Not 14 Bokslutsdispositioner (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	278	529
Summa	278	529

Not 15 Skatt på årets resultat (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Förändring av uppskjuten skatt på underskott	1 550	5 764
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 830	-8 381
Summa redovisad skatt	-280	-2 617
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	740	1 273
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%	-152	-262
Skatteeffekt av:		
Förändring av skattesats	77	-2 073
Resultat av avyttring av fastighet	-77	-106
Övriga ej avdragsgilla kostnader och intäkter	-128	-176
Redovisad skatt	-280	-2 617
Den uppskjutna skatten uppkommer från skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga värden för fastigheter samt underskott		
Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld		
<i>Vad avser förändringen av uppskjuten skatteskuld, se not 27 Uppskjuten skatteskuld</i>		
Not 16 Förvaltningsfastigheter (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående ack anskaffningsvärden	601 749	534 506
Årets aktivering	70 145	68 144
Årets uppskrivning	0	0
Utrangering och försäljning	-1 267	-901
Utgående ack anskaffningsvärden	670 627	601 749
Ingående ack avskrivningar	-120 629	-108 866
Utrangering och försäljning	895	258
Årets avskrivningar	-14 606	-12 021
Utgående ack avskrivningar	-134 340	-120 629
Ingående ack nedskrivningar	-67 500	-67 500
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ack nedskrivningar	-67 500	-67 500
Utgående bokfört värde	468 787	413 620

Beräknat marknadsvärde 2022-12-31**751 000****590 640**

Bolaget har gjort en extern värdering av Svefa av samtliga fastigheter. Värderingsobjektens marknadsvärden har bedöms 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)**2022-12-31****2021-12-31****Inventarier**

Ingående ack anskaffningsvärden	13 190	12 610
Årets aktivering	964	642
Försäljningar och utrangeringar	-801	-62
Utgående ack anskaffningsvärden	13 353	13 190

Ingående ack avskrivningar	-8 504	-7 526
Försäljningar och utrangeringar	728	62
Årets avskrivningar	-1 134	-1 040
Utgående avskrivningar	-8 910	-8 504

Utgående bokfört värde**4 443****4 686****Not 18 Immateriella anläggningstillgångar (tkr)****2022-12-31****2021-12-31**

Ingående ack anskaffningsvärden	1 339	1 272
Årets aktivering	1 259	67
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ack anskaffningsvärden	2 598	1 339

Ingående ack avskrivningar	-1 018	-807
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-319	-211
Utgående avskrivningar	-1 337	-1 018

Utgående bokfört värde**1 261****321****Not 19 Pågående ny- och ombyggnationer****2022-12-31****2021-12-31**

Ingående nedlagda kostnader	45 049	79 093
Årets investering	29 634	34 809
Årets omklassificering	-72 368	-68 853
Utgående ack anskaffningsvärden	2 315	45 049

Vårgårda Bostäder AB

Årsredovisning 2022-01-01--2022-12-31

Org nr 556518-0378

Not 20 Andelar i koncernföretag (tkr)	2022-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	571	4 681
Genom fusion av VUAB	-571	-4 110
Utgående anskaffningsvärden	0	571

Specifikation av andelar i dotterföretag					
Företag	Kapitalandel	Röstandel	Antal aktier	2022-12-31	2021-12-31
Vårgårda Utveckling AB	100%	100%	550	0	571
	Org. Nr	Säte	Kapitalandel		
Vårgårda Utveckling AB	556792-7560	Vårgårda	100.0%		

Not 21 Aktier och andelar (tkr)	Antal	Nominellt värde	2022-12-31	2020-12-31
Husbyggnadsvaror HBV förening	4	10	40	40
Sveriges Allmännyttas försäkring	10	1	10	10
Summa			50	50

Not 22 Långfristiga fordringar (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
HBV-medel långfristig del	82	91
Lämnade dispositioner	20	20
Leasingbil långfristig del	0	115
Bokfört värde vid årets slut	102	226

Not 23 Övriga fordringar (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	0	34
HBV-medel kortfristig del	159	99
Summa	159	133

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Betalningar avseende kommande år	1 715	1 736
Summa	1 715	1 736

Not 25 Förslag till resultatdisposition (tkr)		2022-12-31	
Till årsstämman förfogande står:			
Balanserade vinstmedel		-14 213 835	
Årets resultat		460 086	
Summa		-13 753 749	
Styrelsen föreslår årsstämman besluta att överföra i ny räkning			
Summa		-13 753 749	
Not 26 Obeskattade reserver (tkr)		2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan		3 041	3 319
Summa		3 041	3 319
Not 27 Uppskjuten skatteskuld (tkr)		2022-12-31	2021-12-31
Årets uppskjutna skattekostnad avseende			
Skattemässiga underskott		1 550	5 764
Temporära skillnader på byggnader och mark		-1 830	-8 381
Summa årets uppskjutna skattekostnad		-280	-2 617
Uppskjuten skatt avseende			
Temporära skillnader på byggnader och mark		-18 129	-24 539
Skattemässiga underskott		26 096	24 547
Årets förändring p g av avskrivningar av uppskrivningar		-8 153	43
Summa uppskjuten skatt		-186	51
Temporära skillnader föreligger i de fall det finns en differens mellan fastigheters bokförda värden o skattemässiga värden.			
Not 28 Checkräkningskredit (tkr)		2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till		5 000	5 000
Summa		5 000	5 000
Not 29 Långfristiga skulder (tkr)		2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom 1-5 år		449 000	424 000
Summa		449 000	424 000

Not 30 Lånestruktur och räntebindningstid (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
>1 år	116 000	91 000
1-2 år	43 000	0
2-3 år	0	43 000
3-4 år	0	0
4-5 år	50 000	0
5-6 år	50 000	
6-7 år	120 000	50 000
7-8 år	70 000	50 000
8-9 år	0	120 000
9-10 år	0	70 000
Summa	449 000	424 000

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda

intäkter (tkr)	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	613	617
Upplupna räntor	1 400	1 631
Förskottsbetalda hyror	4 597	4 320
Övriga upplupna kostnader	939	1 856
Summa	7 549	8 424

Not 32 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter (tkr)

	2022-12-31	2021-12-31
<u>Förpliktelser</u>		
Övriga ansvarsförbindelser, Garantifond, Fastigo	105	122
Summa	105	122

Ställda säkerheter

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

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Inga

Vårgårda 2023-03-14

Katarina Jordansson
VD

Mikaela Engström
Ordförande

Karl-Arne Larsson
Vice ordförande

Margaretha Johansson
Ledamot

Torbjörn Pettersson
Ledamot

Stig-Olov Tingbratt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-

Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor