

Årsredovisning

för

Vårgårda Bostäder AB

Org nr 556518-0378

För räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31

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

När vi blickar tillbaka på 2024 kan vi konstatera att vi har haft ytterligare ett år med ekonomiska utmaningar. Trots tuffa ekonomiska utmaningar har vi på Vårgårda Bostäder stått starka och lyckats skapa värde för våra hyresgäster och vår kommun. Det är ingen liten prestation, särskilt med tanke på att vårt största bestånd finns inom miljonprogrammet – ett område som kräver omfattande renoveringar i framtiden.

Under året har vi fokuserat på att göra det bästa av situationen. Större projekt har fått vänta, men vi har prioriterat underhåll och energieffektiviseringar. Med vår årliga satsning på energibesparande åtgärder, som exempelvis byte till LED-lampor, lägger vi grunden för långsiktiga ekonomiska vinster och ett mer hållbart boende.

Detta är vi stolta över. Vår största styrka är vårt team. Med noll personalomsättning har vi kunnat behålla och vidareutveckla den kompetens som gör skillnad varje dag. När det ekonomiska läget tvingat oss att göra mer i egen regi har våra medarbetare klivit fram med fantastiskt engagemang. Detta har varit en viktig nyckel för oss. Vi har kunnat möta årets utmaningar på ett bra sätt. En annan ljuspunkt i vår verksamhet är att vi nästan inte har några vakanser i vårt bestånd – ett läge som är ovanligt i dag och som vittnar om att våra lägenheter är attraktiva och efterfrågade.

Vårt stora projekt på Klocket i Vårgårda som genomfördes under åren 2018-2022 kostade bolaget en del, framförallt högre lån. Lånen kostar oss en hel del i räntor men vi får inte glömma att vi har fått 36 nybyggda lägenheter, 80 totalrenoverade lägenheter och 38 uppräschade lägenheter. Projektet medförde visserligen högre lån, men också stora kvalitetsförbättringar för våra hyresgäster.

Vi möter så klart även utmaningar. Klotter, sopsorteringsproblem och ökad förstörelse är ett bekymmer för oss. Detta jobbar vi aktivt med att förebygga i form av trygghetsvandringar och brottsförebyggande arbete. Samverkan är viktig för oss. Vi samverkar idag med kommunen, näringslivet och polisen för att komma till bukt med våra bekymmer.

Vi jobbar också för att ständigt förbättra dialogen med våra hyresgäster. Det är viktigt för oss att förstå och kunna möta deras behov. Trots detta är vi ödmjuka inför utmaningar och de begränsningar vi möter. Jag brukar i mitt VD-ord ta med ett citat, i år från Tove Jansson; "Vi är alla bara människor, och vi gör så gott vi kan". Vi är inte perfekta och vi gör inte alltid rätt men vi strävar alltid efter att göra vårt bästa. Det arbetet kan göra verklig skillnad och med den inställningen ser vi fram emot 2025. Tillsammans skapar vi en framtid för Vårgårda.

Katarina Jordansson

VD, Vårgårda Bostäder

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bolagets ägande

Vårgårda Bostäder AB ägs till 100 procent av Vårgårda kommun och dess verksamhet består av uthyrning, förvaltning och nyproduktion av bostäder och lokaler i Vårgårda kommun. Bolaget är anslutet till FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), Sveriges Allmännyttan 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 2024 års utgång 14 (14) tillsvidareanställda, varav 6 kvinnor och 8 män.

Ägardirektiv

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

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

Enligt ägardirektivet ska avkastningskravet på totalt kapital (beräknad på fastigheternas marknadsvärde) över en rullande fyraårsperiod vara minst 3 procent och soliditeten minst 12 procent.

Över en expansiv period kan bolaget begära ett lägre soliditetsmått. Utfallet 2024 innebär soliditet på 5,6 procent (5,7).

Fastighetsförvaltning

Under 2024 har bolaget gjort en inventering av samtliga fastigheter och ytor. Vårgårda Bostäder innehar vid årets slut 748 lägenheter med en total yta om 54 384 m² (inklusive lokalyta) och ca 702 biluppställningsplatser. De sammanlagda taxeringsvärdena för bolagets fastigheter uppgår till 483 726 tkr (varav mark 79 464 tkr). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp. Fordon, maskiner, redskap, inventarier och verkstad är försäkrade till betryggande belopp.

Underhåll och investeringar 2024

Bolaget har gjort ett antal större underhållsåtgärder som aktiverats under året 3,1 mkr (6,2). Kostnadsfört underhåll uppgick till 3,7 mkr (2,3). Årets största projekt har varit mark- och miljöprojektet på område Klocket. Efter ett mångårigt byggprojekt håller vi fortfarande på läka utvändigt. I år blev det asfaltering av både parkering och gångbanor samt 2 st nya miljöhus, en väldigt synlig förbättring av området.

Vidare har vi satsat mycket på energibesparande åtgärder såsom t.ex. styrningen av våra fastigheter, injustering m m. Ju mer vi vet om byggnaderna desto mer kan vi åtgärda. Ytterligare ett antal badrum har åtgärdats, dock har det inte blivit trapphus för trapphus utan behovet har fått styra.

Pågående projekt

Pågående arbeten uppgick vid periodens utgång till 2,5 mkr (4,2). Precis som tidigare år har vi projekt som löper på flera år så som återställandet av Klocketområdet.

Fastighetsförsäljning

Under året har två fastigheter Måsen 3 och Flaskeberget 2 sålts till Vårgårda kommun. Försäljningen gav bokföringsmässig vinst på 1 049 tkr.

Värdering

Under året har alla fastigheter lagts in i värderingsverktyget Datscha. Värderingen av bolagets fastigheter har gjorts med hjälp av schablonmetod och från verkliga intäkter och driftskostnader under 2024.

Inga upp- eller nedskrivningar är gjorda under året.

Ekonomisk ställning

Årets resultat

Rörelseresultatet uppgår till 8,1 mkr (9,6). Resultatet efter finansiella poster uppgår till -0,1 mkr (1,3).

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -0,6 mkr (0,4).

Nettoomsättningen var för året 69,4 mkr (64,9). Årets totala investeringar uppgår till 13,9 mkr (16,0).

Soliditeten vid årsskiftet ligger på samma nivå 5,6 procent (5,7). Den justerade soliditeten beräknat på fastigheternas marknadsvärden uppgår till 18,5 procent (21,0). Direktavkastning på totalt kapital är 4,9 procent (5,0). Inga räntebidrag utgick under året.

Intäkter

Hyresintäkterna ökade med 3,5 mkr under år 2024 och uppgick till 66,4 mkr (62,9), där ökningen i huvudsak kommer från den årliga hyreshöjningen.

Hyresavtalen för bostäder löper på tre månader med automatisk förlängning och hyresbeloppen omförhandlas i regel en gång per år. Hyresförhandlingarna för 2024 resulterade i ett avtal innebärande en hyreshöjning med 5,5 procent för 2024 med start från januari 2024.

Hyresintäkter för lokaler har minskat på grund av sålda fastigheter.

Övriga rörelseintäkter uppgår till 1,0 mkr, reavinster från fastighetsförsäljningar

Kostnader

De totala driftkostnaderna har ökat med 4,4 mkr jämfört med 2023 och uppgår under 2024 till 37,3 mkr (32,9).

Fastighetsskötsel har ökat med ca 0,7 mkr jämfört med 2023, det beror på genomförda OVK på fastigheter, fler bevakningar än normalt.

Reparationskostnader är i stort sett oförändrade, minskning med 0,2 mkr.

De totala taxebundna kostnaderna har ökat med ca 1,3 mkr, ökningen beror på höjning av taxorna.

Kostnader för uppvärmningen har ökat kraftfullt med 1,7 mkr. Ökningen beror på ökade priser med 30 % och ett kallt år.

Övriga driftskostnader har ökat på grund av kundförluster.

Det totala underhållet inklusive det aktiverade underhållet uppgår till 6,8 mkr (8,5).

Ökningen på 1,2 mkr av de totala avskrivningarna beror på re- och nyinvesteringar under 2024.

Under året har en återföring om 1,1 mkr av en tidigare nedskrivning gjorts.

Övriga rörelsekostnader uppgick till ca 0,4 mkr, dessa utgörs dels av utrangering av fastighetskomponenter vid underhållsarbeten på fastigheterna och utrangering av inventarier, dels av belopp av engångskaraktär.

Räntekostnaderna har minskat med ca 0,2 mkr jämfört med 2023. Effekten beror på ett lägre ränteläge, minskning av borgensavgift och förfall av tidigare swapar.

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 290 mkr (333). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,74 år (3,43) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,41% (1,74). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 22,4 mkr (26,8).

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 slutförfalldatum 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

Vi har ett bolag där vi har ordning och reda; vi vet vad som ska göras, vi vet hur vi ska göra det men vi har inte ekonomin. Med tanke på att hyrorna är vår enda inkomst så är vi helt beroende av hyreshöjningen samt självklart även ränteläget. Vi är också fullt medvetna om att en alltför stor höjning av hyrorna innebär en risk för vakanser. Vi kommer att fortsätta med det jobb vi gör och göra så gott det går med de resurser vi har.

Miljöarbete och ledningssystem

Vårgårda Bostäder AB är sedan 2010 miljöcertifierade enligt ISO 14001. Årets revision var en så kallad omcertifiering och utfördes 15-16 oktober 2024. Separat miljöredovisning kommer att utföras.

Marknad uthyrningsläget

Det finns efterfrågan på bostadslägenheter i det befintliga fastighetsbeståndet, men vi ser en viss tendens till att antalet sökanden sjunker. fortsätter att sjunka. Men vi har fortsatt inga outhyrda lägenheter.

Omflyttningsfrekvensen uppgick för 2024 till 17,8 procent (16,0).

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

FLERÅRSANALYS

Bolagets prestation/utveckling i sammandrag.

	2024	2023	2022	2021	2020
FASTIGHETSUPPGIFTER					
Antal lägenheter	748	748	748	748	733
Antal lokaler	35	48	48	48	50
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,5	99,1	99,5	95,7	93,5
Uthyrningsgrad lokaler, %	75,3	95,4	96,4	91,6	58
 EKONOMI					
Hysesintäkter, mkr	66,4	62,9	59,3	55,6	52,2
Flyttningsfrekvens, %	17,8	16,0	21,7	18,0	15,8
Belåningsgrad, fastigheter, %	97,3	96,3	95,8	102,5	115,6
Balansomslutning, mkr	489,9	491,4	489,4	469,5	465,1
Årets resultat, tkr	-578	397	460	-1 344	-56 707
Soliditet, %	5,6	5,7	5,7	5,9	6,3
Avkastning på totalt kapital, %	1,5	1,9	0,8	1,1	neg
Rörelseresultat exkl avskrivningar och räntebidrag, tkr	24 538	24 867	21 865	19 620	14 903
Balanslikviditet, %	174,1	115,1	105,0	28,3	90,0
Avkastning på eget kapital, %	neg	4,5	1,7	2,7	neg
Snittränta på fastighetslån, %	1,41	1,74	1,38	0,8	1,2
Direktavkastning på totalt kapital, %	4,9	5,0	4,5	4,2	3,4
Nettoinvesteringar, mkr	15,6	14,1	72,4	68,9	56,7

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	-12 933 095 kr
Årets resultat	-578 714 kr
Totalt	-13 511 809 kr
Disponeras så att i ny räkning överföres	-13 511 809 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 2025.

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	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2,3,4	66 417	62 885
Förvaltningsintäkter	5	2 966	2 011
Summa nettoomsättning		69 383	64 896
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	6,7	-37 287	-32 940
Underhåll	8	-3 688	-2 343
Fastighetsskatt		-1 186	-1 117
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	16,17,18,19	-16 561	-15 342
Summa fastighetskostnader		-58 722	-51 742
Bruttoresultat		10 661	13 154
Centrala administration	9,10	-3 287	-3 957
Övriga rörelseintäkter	11	1 049	950
Övriga rörelsekostnader	12	-372	-533
Rörelseresultat		8 051	9 614
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	13	373	267
Räntekostnader och liknande kostnader		-8 536	-8 611
Finansnetto		-8 163	-8 344
Resultat efter finansiella poster		-112	1 270
Bokslutsdispositioner och skatt			
Bokslutsdispositioner	14	215	102
Skatt på årets resultat	15, 26	-681	-975
Årets resultat		-578	397

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	1 103	1 321
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	461 661	466 171
Inventarier	17	5 105	5 101
Pågående ny- och ombyggnationer	19	2 514	4 249
		470 383	475 521
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	20	50	50
Andra långfristiga fordringar	21	76	51
Summa anläggningstillgångar		470 509	476 943
Omsättningstillgångar			
Varulager		11	21
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 952	1 381
Övriga fordringar	22	386	213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 869	2 282
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	27	13 130	10 540
Summa omsättningstillgångar		19 348	14 437
Summa tillgångar		489 857	491 380

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 090	4 090
Uppskrivningsfond		31 088	31 256
Reservfond		3 567	3 567
Summa bundet eget kapital		38 745	38 913
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 933	-13 542
Årets resultat		-578	397
Summa ansamlad förlust		-13 511	-13 145
Summa eget kapital		25 234	25 768
Obeskattade reserver	25	2 724	2 939
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	26	1 789	1 134
Långfristiga skulder			
Skuld till kreditinstitut	28,29	449 000	449 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 255	3 637
Skatteskulder		105	357
Övriga skulder		368	352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	8 382	8 193
Summa kortfristiga skulder		11 110	12 539
Summa eget kapital och skulder		489 857	491 380

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 2023-01-01	4 090	3 567	31 424	-14 124	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
Ingående balans 2024-01-01	4 090	3 567	31 256	-13 542	397	25 768
Disposition av föregående års resultat				397	-397	0
Årets resultat			-168	212	-578	-534
Utgående balans 2024-12-31	4 090	3 567	31 088	-12 933	-578	25 234

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

KASSAFLÖDEANALYS

	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster inkl extraordinära poster		8 051	9 614
Avskrivningar		16 635	15 453
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-758	530
Erhållen ränta		373	267
Erhållen skatt		18	18
Erlagd ränta		-8 536	-8 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		15 783	17 271
Minskning/Ökning varulager		10	83
Ökning/Minskning kundfordringar		-571	-925
Ökning/Minskning övriga fordringar		-1 760	-554
Minskning/Ökning leverantörsskulder		-1 382	-349
Ökning/Minskning övriga rörelseskulder		-47	1 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 033	16 548
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-107	-403
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	8	-13 752	-15 620
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 391	3
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		25	51
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 443	-15 969
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		2 590	579
Likvida medel vid årets början		10 540	9 961
Likvida medel vid årets slut		13 130	10 540

BILAGA FASTIGHETSFÖRTECKNING

Färdigställda fastigheter 2024

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	71	2	1963	2003	1 343	9 922
Rödstjärten 1/Sidensvansen 1	Allégatan 32-52	1 344	22			1964		2 337	8 129
Måsen 4/Anden 10	Allégatan 2-30	1 907	30			1965	2003	8 980	14 724
Anden 1 o 3	Trastvägen 3-9	3 666	52	64	1	1968	2003, 2006	19 982	28 345
Måsen 2	Hökvägen 5-11, Trastvägen 6-8	5 532	76			1970	2003	34 709	47 182
Kempen 1	Järnvägsgatan 11	1 259	24	165	2	1953	1984, 1995, 2017	2 554	10 677
Ringblomman 2	Kabelgatan 2-48, Skolgatan 12	3 301	38	1090	2	1990-93	2016, 2021	25 859	29 789
Korpen 27	Floragatan 5-7, Korpgatan	1 648	27	763	4	1991- 93,95	2018, 2021	26 198	23 992
Byggmästaren 13	Kyrkogatan 2-6, Kungsgatan 25-27	2 900	36	356	4	1993-95	2021	21 201	29 520
Linnéan 6	Trädgårdsgatan 1-5	896	12			1994		7 784	8 481
Hantverkaren 9	Hantverksgatan 4-16	2 870	38			2002	2021	23 913	32 589
Lövängen 28	Stockholmsvägen 23-25	1 180	15			1996		8 252	12 335
Anden 3	Trastvägen 1	1 989	32			2014		35 282	30 231
Staren 1	Stockholmsvägen 13			1 171	19	1935	1985, 1994- 1995, 2014, 2021	7 255	1 921 1)
Klockarebolet 5-8	Backgårdsgatan 1-11	9 190	154			1973-74	2018, 2019, 2020, 2021,2022	170 234	100 888
Klockarebolet 4	Trädgårdsgatan 2-6	2 321	36	126	1	1978	2021	16 384	17 639
Klockarebolet 9-10	Backgårdsgatan 13-19	4 642	72			1979-80		27 530	38 942
Klockarebolet 2	Trädgårdsgatan 8-10	2 336	32			1982		9 312	18 737
Klockarebolet 11	Trädgårdsgatan 12-16	2 296	28			1988		12 576	19 683
Summa byggnader		50 578	748	3 806	35			394 026	483 726
Summa areal för bostäder och lokaler kvm		54 384							
Markanläggningar								20 114	
Markvärde (tomtmark)								47 521	
Summa byggnader och mark								461 661	
Värde per kvm bostäder o lokaler								8 489 kr	

1) Inkl VBAB:s kontorslokal

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 hänför sig till tillverkningsperioden. Övriga låneutgifter redovisas som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Leverantörsskulder och övriga korta skulder

Leverantörs- och övriga kortfristiga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Låneskulder

Långfristiga låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Hyresintäkter (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Totalhyra	67 341	63 743
Bostäder	61 597	58 302
Lokaler	3 467	3 518
Garage och P-platser	2 277	1 923
Avgår outhyrda objekt	-773	-648
Bostäder	-213	-252
Lokaler	-128	-137
Garage och P-platser	-432	-259
Avgår hyresrabatter	-151	-210
Bostäder	-115	-160
Lokaler	-36	-50
Garage och P-platser	0	0
Summa hyresintäkter	66 417	62 885

Not 3 Operationella leasingavtal (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande (tkr):		
Förfaller till betalning inom ett år	880	544
Förfaller till betalning mellan 1 - 5 år	880	544
Summa	1 760	1 088
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	1 177	968

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	25 199	23 808
Förfaller till betalning mellan 1 - 5 år	16 135	23 457
Förfaller till betalning senare än fem år:	5 132	8 786
Summa	46 466	56 051
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	66 417	62 885

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	2024-12-31	2023-12-31
Uthyrningsgrad, bostäder (%)	99,5	99,1
Uthyrningsgrad, lokaler (%)	75,3	95,4
Lediga bostadslägenheter vid årets slut (st)	4	7
Omflyttningsfrekvens under året antal lgh	133	120,0
(andel av samtliga bostadslägenheter) (%)	17,8	16,0
Not 5 Förvaltningsintäkter (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Serviceavgifter och ersättningar	1 850	683
Aktiverat arbete i projekt	19	196
Övriga intäkter	1 097	1 132
Summa	2 966	2 011
Not 6 Driftskostnader (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Skötselkostnader	11 514	10 772
Reparationskostnader	895	1 119
Taxebundna kostnader	7 439	6 126
Uppvärmningskostnader	8 266	6 539
Övriga driftskostnader	9 173	8 384
Summa	37 287	32 940
Not 7 Energiförbrukning (MWh)	2024-12-31	2023-12-31
Fjärrvärme	5 763	5 951
Fastighetsel	761	544
Summa	6 524	6 496
Not 8 Underhållskostnader (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Lägenhetsunderhåll	2 933	2 144
Lokalunderhåll	71	72
Gemensamt underhåll	684	127
Summa	3 688	2 343
Bolaget har gjort ett antal större underhållsåtgärder som aktiverats under året 3,1 mkr (6,2).		
Not 9 Centrala administrations- och försäljningskostnader (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Övriga administrativa kostnader	3 213	3 846
Avskrivningar inom administrationen	74	111
Summa	3 287	3 957

Not 10 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader
(tkr)

	2024-12-31	2023-12-31
Medelantalet anställda	13,6	13,6
Styrelse och VD	1 208	1 210
Övriga anställda	6 624	6 128
Totala löner och ersättningar	7 832	7 338
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 455	2 284
Pensionskostnader:		
VD	510	1 006
Övriga anställda	799	1 071
	1 309	2 077
Totala löner och ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	11 596	11 699

Not 11 Övriga rörelseintäkter (tkr)

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringsersättning	0	531
Elstöd	0	416
Vinst vid avyttring av fastigheter	1 049	0
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	0	3
Summa	1 049	950

Not 12 Övriga rörelsekostnader (tkr)

	2024-12-31	2023-12-31
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	32	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	340	533
Summa	372	533

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter (tkr)

	2024-12-31	2023-12-31
Ränta koncernkonto	282	203
HBV återbäring och ränta	65	32
Räntor på kundfordringar	19	23
Övriga ränteintäkter	7	9
Summa	373	267

Not 14 Bokslutsdispositioner (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	215	102
Summa	215	102
Not 15 Skatt på årets resultat (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Skattereduktion för förnybar el	18	18
Förändring av uppskjuten skatt på underskott	-1 277	-615
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	578	-378
Summa redovisad skatt	-681	-975
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	102	1 372
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6%	-21	-283
Skatteeffekt av:		
Skattereduktion för förnybar el	18	18
Förändring av skattesats	70	100
Resultat av avyttring av fastighet	-70	-100
Övriga ej avdragsgilla kostnader och intäkter	-678	-710
Redovisad skatt	-681	-975
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 26 Uppskjuten skatteskuld</i>		
Not 16 Förvaltningsfastigheter (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående ack anskaffningsvärden	679 835	670 627
Årets aktivering	14 147	11 780
Årets uppskrivning	0	0
Utrangering och försäljning	-7 599	-2 572
Utgående ack anskaffningsvärden	686 383	679 835

Vårgårda Bostäder AB

Årsredovisning 2024-01-01--2024-12-31

Org nr 556518-0378

Ingående ack avskrivningar	-148 063	-134 340
Utrangering och försäljning	4 008	2 087
Årets avskrivningar	-16 167	-15 810
Utgående ack avskrivningar	-160 222	-148 063
Ingående ack nedskrivningar	-65 601	-67 500
Årets nedskrivning	0	-1 101
Årets återföring av tidigare nedskrivningar	1 101	3 000
Utgående ack nedskrivningar	-64 500	-65 601
Utgående bokfört värde	461 661	466 171

Beräknat marknadsvärde 2024-12-31**565 191****531 430**

Bolaget har gjort en intern värdering av samtliga fastigheter med hjälp av MSCI-system. 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)	2024-12-31	2023-12-31
Inventarier		
Ingående ack anskaffningsvärden	15 226	13 353
Årets aktivering	1 340	1 906
Försäljningar och utrangeringar	-784	-33
Utgående ack anskaffningsvärden	15 782	15 226
Ingående ack avskrivningar	-10 125	-8 910
Försäljningar och utrangeringar	691	33
Årets avskrivningar	-1 243	-1 248
Utgående avskrivningar	-10 677	-10 125
Utgående bokfört värde	5 105	5 101

Not 18 Immateriella anläggningstillgångar (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ack anskaffningsvärden	2 138	2 598
Årets aktivering	107	403
Försäljningar och utrangeringar	0	-863
Utgående ack anskaffningsvärden	2 245	2 138
Ingående ack avskrivningar	-817	-1337
Försäljningar och utrangeringar	0	815
Årets avskrivningar	-325	-295
Utgående avskrivningar	-1 142	-817
Utgående bokfört värde	1 103	1 321

Vårgårda Bostäder AB

Årsredovisning 2024-01-01--2024-12-31

Org nr 556518-0378

Not 19 Pågående ny- och ombyggnationer			2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader			4 249	2 315
Årets investering			13 859	16 023
Årets omklassificering			-15 594	-14 089
Utgående ack anskaffningsvärden			2 514	4 249

Not 20 Aktier och andelar (tkr)	Antal	Nominellt värde	2024-12-31	2023-12-31
Husbyggnadsvaror HBV förening	4	10	40	40
Sveriges Allmännyttas försäkring	10	1	10	10
Summa			50	50

Not 21 Långfristiga fordringar (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
HBV-medel långfristig del	56	31
Lämnade dispositioner	20	20
Bokfört värde vid årets slut	76	51

Not 22 Övriga fordringar (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	273	9
HBV-medel kortfristig del	113	188
Övrig fordring	0	16
Summa	386	213

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Betalningar avseende kommande år	3 869	2 282
Summa	3 869	2 282

Not 24 Förslag till resultatdisposition (tkr)	2024-12-31
<i>Till årsstämmans förfogande står:</i>	
Balanserade vinstmedel	-12 933 095
Årets resultat	-578 714
Summa	-13 511 809
Styrelsen föreslår årsstämman besluta att överföra i ny räkning	-13 511 809
Summa	-13 511 809

Not 25 Obeskattade reserver (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	2 724	2 939
Summa	2 724	2 939
Not 26 Uppskjuten skatteskuld (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Årets uppskjutna skattekostnad avseende		
Skattemässiga underskott	- 1 277	-615
Temporära skillnader på byggnader och mark	578	-378
Summa årets uppskjutna skattekostnad	-699	-993
Uppskjuten skatt avseende		
Temporära skillnader på byggnader och mark	-17 929	-18 507
Skattemässiga underskott	24 206	25 482
Årets förändring p g av avskrivningar av uppskrivningar	-8 066	-8 109
Summa uppskjuten skatt	-1 789	-1 134
Temporära skillnader föreligger i de fall det finns en differens mellan fastigheters bokförda värden och skattemässiga värden.		
Not 27 Checkräkningskredit (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	5 000
Summa	10 000	5 000
Not 28 Långfristiga skulder (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom 1 - 5 år	449 000	449 000
Summa	449 000	449 000
Not 29 Lånestruktur och räntebindningstid (tkr)	2024-12-31	2023-12-31
Inom 1 år	159 000	159 000
1 - 2 år	0	0
2 - 3 år	50 000	0
3 - 4 år	50 000	50 000
4 - 5 år	120 000	50 000
5 - 6 år	70 000	120 000
6 - 7 år	0	70 000
7 - 8 år	0	0
8 - 9 år	0	0
9 - 10 år	0	0
Summa	449 000	449 000

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda**intäkter (tkr)****2024-12-31****2023-12-31**

Upplupna semesterlöner

476

473

Upplupna räntor

993

1 095

Förskottsbetalda hyror

5 345

5 008

Övriga upplupna kostnader

1 568

1 616

Summa**8 382****8 193****Not 31 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter (tkr)****2024-12-31****2023-12-31**Förpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser, Garantifond, Fastigo

143

117

Summa**143****117**Ställda säkerheter

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

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Vårgårda 2025-03-03

Katarina Jordansson
VDMikaela Engström
OrdförandeChrister Forsmark
Vice ordförandeHenrik Sanddahl
LedamotTorbjörn Pettersson
LedamotStig-Olov Tingbratt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03

Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

