



Årsredovisning
2006

Innehållsförteckning

3	VD har ordet
4	Förvaltningsberättelse
15	Resultaträkning
16	Balansräkning
18	Kassaflödesanalys
19	Femårsöversikt
20	Noter
24	Revisionsberättelse
25	Granskningsrapport
26	Fastighetsbeståndet

Tema Kv. Haren

Årsredovisningens bildtema uppmärksammar den första egna lägenhetsbyggnationen i bolagets historia. Fastigheterna Haren 8 och 9 förvärvades under 2004. En av planerna var att ha central mark om högskolan hade valt Vänersborg som kommun för ett samlat campus. Planen blev nu i stället en byggnation av marken. Fastigheterna är vackert belägna i parkmiljö med närhet till centrum och kommunikationer och i en första etapp har 16 lägenheter i radhusmiljö påbörjats. Arbetet har pågått från sommaren 2006 och beräknas stå klart för inflyttning i början av maj 2007. Samtliga lägenheter har varit uthyrda sedan hösten 2006.

Bilden på omslaget föreställer Elisabeth Anrep-Nordin, som givit namn åt vårt nybygge "Elisabeths Park".

Vd har ordet

Vänersborg har under 2006 haft en positiv befolkningsutveckling och har nu strax över 37 000 invånare. Efterfrågan av lägenheter har varit god i hela vårt bestånd, med ett flertal intressenter på varje ledig lägenhet. Många söker efter hyresrättens fördelar - tryggheten i att inte riskera något eget kapital och möjligheten att snabbt kunna flytta.

Vår bedömning för 2007 är att det kommer vara en fortsatt god efterfrågan på lägenheter med den reservationen att högskolans flytt till Trollhättan kan komma att påverka efterfrågan på små lägenheter. Befolkningsmässigt tror vi på små förändringar genom att det inte finns tillräckligt med objekt på marknaden.

I samband med årsstämman kommer vd-byte att ske samt tillsättande av en ny tjänst som vice vd. Den nya organisationen med kvartersvärdar kommer att vidareutvecklas under 2007 och kommer vara en viktig del för att skapa väl fungerande bostadsområden.

Vänersborgsbostäder förvärvade under 2004 fastigheterna Haren 8 och Haren 9. Fastigheterna är vackert belägna i parkmiljö med närhet till centrum och till kommunikationer. Under sommaren 2006 påbörjades nybyggnationen av 16 st radhuslägenheter. Lägenheterna skall stå klara för inflyttning i maj 2007.

Antalet äldre ökar, samtidigt som det sker en omfördelning av kommunens resurser från särskilda boenden till att alltmer rikta in sig på att ge hjälp och vård i hemmet. Som ett steg i detta håller bolaget på med en tillgänglighets-



Leif Selin, vd.

inventering av fastighetsbeståndet som kommer att vara klar under 2007. Vi upplever att många äldre har en vilja att bo kvar i sitt bostadsområde, men att tillgängligheten kan vara ett stort hinder. En kartläggning över tillgängligheten i våra fastigheter är genomförd och vi har nu med detta beslutsunderlag ambitionen att utöka hissbeståndet. Trygghetsfrågorna kommer också att ha fortsatt stort fokus.

Sedan mars 2006 arbetar vi i en organisation med kvartersvärdar. Kvartersvärden är kundens kontakt-

person och skall kunna hjälpa till med dagliga problem samt att slussa kunderna rätt inom bolaget i andra frågor. Vår målsättning är att få rätt kund till rätt lägenhet, att kunden trivs och bor kvar samt att omflyttningen därigenom minskar.

Vårt miljöprogram innebär att både lång- och kortsiktiga mål för miljöarbetet sätts upp. Planerade miljöåtgärder är med några undantag genomförda och nya mål för år 2007 är fastlagda.

Årets resultat 3,9 mkr är klart bättre än det budgeterade 0,9 mkr. Det är främst lägre finansieringskostnader samt lägre uppvärmningskostnader som medverkat till det bättre utfallet gentemot det budgeterade.

För att klara utmaningarna krävs en effektiv och motiverad personal, nöjda kunder och stark ekonomi. Förutsättningarna finns för att skapa den helhet som krävs för ett långsiktigt starkt AB Vänersborgsbostäder.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Vänersborgsbostäder (org nr 556489-0274) avger följande berättelse över verksamheten för år 2006.

Allmänt om verksamheten

AB Vänersborgsbostäder har anor ända sedan 1947. Företaget var från början en stiftelse men ombildades 1995 till ett kommunalt aktiebolag. Bolaget ägs till 100% av kommunen och är idag kommunens största bostadsbolag. Den huvudsakliga uppgiften är att främja kommunens försörjning av bostäder och kommersiella lokaler. Förvaltningen bedrivs till största delen i egen regi. Bolaget förvaltar genom ett externt förvaltningsuppdrag dessutom kommunala verksamhets- och förvaltningsbyggnader ägda av Vänersborgs kommun.

Ägaridé

AB Vänersborgsbostäder ägs i syfte att bättre kunna utveckla kommunen som attraktiv och efterfrågad bostadsort genom att:

- Trygga ett pris- och kvalitetsvarierat utbud av hyresbostäder i kommunen.
- Producera miljöprofilerade bostäder med målet att bidra till ökad livskvalitet.

Affärsidé

AB Vänersborgsbostäder skall erbjuda bostäder med den service och kvalitet som hyresgäster efterfrågar och är beredda att betala för.

Vision

AB Vänersborgsbostäder skall utveckla en ekonomisk grund, som gör bolaget långsiktigt marknadsledande bl a avseende upplevd trivsel, trygghet och variation i standardutbud. Kundperspektivet är framträdande. Den gentemot kunden kommunicerade visionen är "Vänersborgsbostäder, en bra del i ett bra liv".

Målsättningar

I våra balanserade styrkort har vi följande mål för år 2007:

- Nöjd kundindex NKI 93,0%
- Soliditet: Årlig ökning med 0,5%
- Direktavkastning: Långsiktigt mål 9% (2007 7,5%)
- Serviceindex minst 84%
- Utveckla kvartersvårdsorganisationen för att ge nöjdare kunder och ökat kvarboende
- Bidra till kommunens attraktivitet
- Bolaget skall vara en tillgång för kommuninvånarna
- Kompetensindex över 81,5%
- Trivselindex över 80,2%

Styrelse

Styrelsen, som utsetts av Vänersborgs kommunfullmäktige, har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

S Anders Larsson, ordförande
Bilt Davidsson
Kerstin Johansson
Erik Landström
Orvar Carlsson

Suppleanter

Sigyn Lindbom
Jan Almgren
Tage Severinson
Anders Forsström
Johan Ekström

Verkställande direktör

Leif Selin

Revisor ordinarie

Stefan Frifelt, aukt. revisor

Suppleant

Barbro Holmgren, aukt. revisor

Lekmannarevisorer ordinarie

Ernst Peterson
John-Evert Wahlström

Suppleanter

Eva Jonsson
Åke Claesson

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit nio sammanträden. Arbetstagarrepresentanten Lennart Carlsson, Fastighetsanställdas förbund, har deltagit på ett antal styrelsemöten.

Organisationsanslutning

AB Vänersborgsbostäder är medlem i:

SABO - Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag

Fastigo - Fastighetsbranschens Arbetstagarorganisation

HBV - Husbyggnadsvaror HBV Förening upa

Fastighetsbestånd

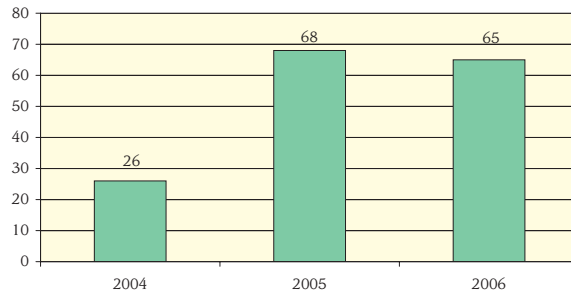
	Antal	m ²
Bostäder	2 920	190 561
Lokaler	123	22 889
Garage	555	8 628

Fastighetsköp/-försäljning

Under året har fastigheten, Strandberidaren 1 köpts.

Marknad och kund

Antal lägenheter utan intäkt



”En bra del i ett bra liv”

Bostaden är en grundläggande hörnsten i människors liv. Hemmet är en plats som är mycket viktig för de allra flesta av oss. Att vara en bra del i ett bra liv innebär för oss att kunna skapa ett boende som upplevs som tryggt och säkert, men samtidigt vara öppna för nya idéer och våga prova. Vi vill även erbjuda en variation i vårt utbud för att tillgodose olika behov och betalningsförmågor. Det är också viktigt för oss att underlätta för människor att bo kvar i sina områden genom särskilda satsningar på tillgänglighet och service.

Bostadsmarknaden i Vänersborg

Vänersborg har under 2006 haft en positiv befolkningsutveckling. En ökning med 72 invånare under 2006 gör att kommunen nu har strax över 37 000 invånare. Det är viktigt att befolkningen fortsätter öka i Vänersborg eftersom det slår igenom i ökad uthyrningsgrad hos Vänersborgsbostäder. Även kommunerna i närheten, Trollhättan och Uddevalla, har haft en positiv utveckling under 2006 och den

så kallade Trestadsregionen har ökat med ca 800 invånare under året. Regionen har i mångt och mycket en gemensam bostads- och arbetsmarknad. Närheten mellan kommunerna gör att många pendlar mellan bostaden och arbetet. Merparten av befolkningen, ca 60%, bor i småhus. Hyresmarknaden kännetecknas av mångfald. Det finns ett stort antal fastighetsägare som var och en äger ett litet antal fastigheter. Ungefär 4 750 eller ca 13% av kommunens invånare bor hos AB Vänersborgsbostäder.

Bo hos Vänersborgsbostäder

AB Vänersborgsbostäder kan erbjuda ett varierat utbud av lägenheter i de olika kommundelarna Brålanda, Frändefors, Vargön och Vänersborg. Av normalbeståndets 2 641 lägen-

heter så finns merparten (ca 80%) i Vänersborg. Hela 38% av bolagets lägenheter ligger i en- eller tvåvåningshus vilket gör att vi har goda möjligheter att tillgodose behovet även i de kundgrupper som efterfrågar marknära boende.

Stabil efterfrågan på lägenheter

Vi har under 2006 haft en bra efterfrågan av lägenheter i hela vårt bestånd, med ett flertal intressenter på varje ledig lägenhet. Vi saknade intäkter på 65 st lägenheter per den 15 december 2006 (diagram 1). Vakanserna består av 3 delar. En del, ca 15 st, som blir vakanta i samband med att lägenheten byter hyresgäst vid in- och utflytning. En del, ca 25 st, som används i samband med stamrening av kv. Tuppen eller är i behov av åtgärder för att kunna hyras ut. Den sista delen, ca 25 lägenheter, är vakanser i området Vippan och Viggan. Under 2006 har ungefär 735 personer avflyttat från sina lägenheter hos oss, vilket är en minskning med 65 st mot 2005. Det ger oss en omflyttningsprocent på ca 28%, vilket är högt. Samtidigt ger det oss möjlighet att tillgodose den efterfrågan som har funnits. Många



Augusti 2006.



Augusti 2006.

söker efter hyresrättens fördelar - tryggheten i att inte riskera något eget kapital och möjligheten att snabbt kunna flytta. Vår bedömning för 2007 är att det kommer vara en fortsatt god efterfrågan på lägenheter med den reservationen att högskolans flytt till Trollhättan kan komma att påverka efterfrågan på små lägenheter.

Kv. Haren

Vänersborgsbostäder förvärvade under 2004 fastigheterna Haren 8 och Haren 9. Fastigheterna bestod av en tomt om 18 300 m² samt 4 stycken byggnader. Fastigheterna är vackert belägna i parkmiljö med närhet till centrum och till kommunikationer. Vi rev under sommaren 2006 två av byggnaderna och har där påbörjat nybyggnation av 16 st radhuslägenheter. Lägenheterna skall stå klara för inflyttning i maj 2007.

Att finna nya kunder

Vi arbetar sedan 2005 i ett nytt fastighetssystem. Systemet ger oss möjlighet att ge lägenhetssökande kunder en ännu bättre information, med bland annat en prenumerationsservice, där kunder löpande kan få information när en passande lägenhet blir ledig. Alla våra lediga lägenheter läggs ut på vår hemsida www.vanersborgsbostader.se via en koppling mellan hyressystemet och hemsidan. Hyresgästen kan i lugn och ro sitta hemma och följa vilka

lägenheter som blir lediga. Idag är i genomsnitt ca 400 personer/dag inne på vår hemsida. Mycket av den marknadsföring som vi har genomfört under året har syftat till att få kunder att använda hemsidan som en informationskälla. Vi har i vår annonsstrategi valt att synas ofta med små annonser som hänvisar vidare till bolagets hemsida. Även reklam på bilar, i affärer, telefonkataloger och på reklamskyltar hänvisar till hemsidan. Självklart kan vi även ge intressenter personlig service via besök och telefon.

Att bo med kvalitet

AB Vänersborgsbostäders kvalitetspolicy är att erbjuda bostäder och service med den kvalitet som hyresgästerna efterfrågar och är beredda att betala för. Vi stämmer av kundernas synpunkter dels efter det att man har flyttat till en lägenhet, dels i samband med uppsägning av en lägenhet och även med en årlig kundundersökning. Vi bytte under 2005 det bolag som hjälper oss med undersökningen, vilket har gett oss en högre svarsfrekvens samt ett bättre verktyg gentemot våra medarbetare i vår ambition att ständigt förbättra oss. Nöjd kundindex (NKI) vilket är svaret på frågan "Sammanfattningsvis: Är du nöjd med ditt boende hos oss" blev för 2006 92,8% vilket var en ökning från 2005 då NKI var 92,2%. Även vårt serviceindex

(vilket är en sammanvägning av 25 frågor om vad kunden tycker om vår service) var bättre för 2006 84,1% mot 83,4% för 2005.

Hyresnivåer

Hyresförhandlingarna för 2006 resulterade i ett avtal som ger 1,2% i hyreshöjning för 2007. Efter höjningen är bolagets snitthyra 804 kr/m² och år. Hyresnivån ligger något lägre än både snittet för riket och för länet.

Hyres- och kundförluster

Bolaget har som strategi att minska hyres- och kundförluster genom att vara noggranna vid kontrollen av betalningsförmågan hos nya kunder och att arbeta aktivt med de personer som får betalningssvårigheter. Hyres- och kundförlusterna för 2006 uppgick till 418 494 kr (2005, 384 146 kr). Även om fordran skrivs av så fortsätter arbetet via långtidsbevakning. För 2006 återvanns avskrivna fordringar till ett värde av 712 258 kr (2005, 502 324 kr).

Annat att hyra

Bolaget arbetar förutom med hyreslägenheter även med annan förhyrning och uthyrning. Genom uppdrag administrerar vi olika former av blockhyresavtal med kommunen som uppdragsgivare. Arbetet bedrivs så att bolaget får kostnadstäckning för de tjänster som utförs.



September 2006.



September 2006.

Nöjdhetsindex (NKI)

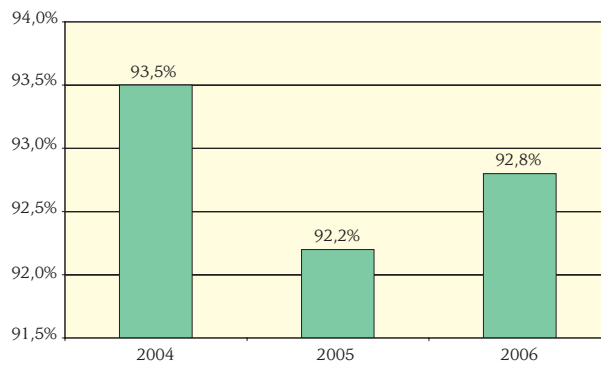


Diagram 2

Blockhyresavtal

Bolaget har sedan 1998 ett blockhyresavtal med socialnämnden i Vänersborgs kommun. Efter detta har ytterligare blockhyresavtal tillkommit. Avtalen omfattar nu 317 lägenheter med tillhörande lokaler och är till största delen service- och gruppbo-städer. Avtalet bygger på självkostnadsprincipen. (Med självkostnad menas verklig kostnad och planerlig avskrivning av fastigheten).

Studentbostäder

Bolaget har sedan år 2000 i uppdrag från kommunen att ta hand om administration och förvaltning av studentbostäder. Det handlar numera enbart om högskoleelever som läser på Högskolan Väst (tidigare HTU).

Bolaget hyr in 28 studentrum som vi sedan hyr ut till studenterna i andra hand. Avtalet för studentbostäderna bygger på självkostnadsprincipen. För bolaget är det positivt då även studenter hyr vanliga lägenheter och härigenom får vi en naturlig kontakt med de studerande.

Lokaler - garage - p-platser

Lokaler svarar för ca 3% av hyresintäkterna, garage och p-platser för 1,5%. Bolagets lokaler är uteslutande belägna i eller vid hyresfastigheterna. Normalbeståndet består av 7 630 m². 3 500 m² av dessa förhyrs av kommunen för olika verksamheter.

Vi har under året enbart haft enstaka lokaler outhyrda. När det gäller efterfrågan på garage och p-platser

så har den under året varit fortsatt hög med undantag för vissa områden där parkeringssituationen i övrigt är god. I vissa områden har vi utökat parkeringsmöjligheterna och vi har även frigjort garage som fastighets-skötaren tidigare utnyttjat för att möta efterfrågan. Där det är befogat inför vi fria parkeringsplatser och tar i stället betalt för motorvärmplatser.



Oktober 2006.



November 2006.

Visning och namnbyte

Den 1 mars fick hyresgästerna för första gången möjlighet att se byggnationen på nära håll. Samtidigt så ändrades det publika namnet på kv. Haren till Elisabeths Park.



Gunnar Johansson AB Vänersborgsbostäder hälsar de blivande hyresgästerna välkomna. Hyresgästerna fick möjlighet att lära känna sina nya grannar över en kopp kaffe. Man hade också möjlighet att ställa frågor till Christer Karlsson Skanskas representant.



Gunnar Ekman fick ta emot pris för bästa namnförslag "Elisabeths Park". Dopet skedde genom att tårtan skar upp. Gunnar berättade därefter historien bakom namnet. Elisabeth Anrep-Nordin bodde på platsen och byggde under 30-år upp en verksamhet för att ta emot blinda med flera handikapp.



Hyresgästerna fick därefter möjlighet att på plats se hur långt byggnationen hade kommit. Skanskas representanter visade alla runt på byggarbetsplatsen och berättade om allt från materialval till byggnadsteknik samt svara på en mängd praktiska frågor från hyresgästerna.

Medarbetare

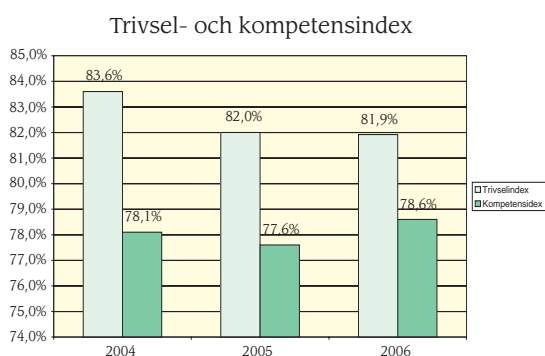


Diagram 3

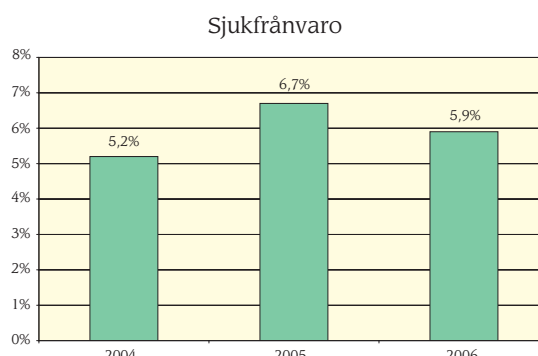


Diagram 4

Bolagets hyresgäster ställer allt större krav på den service som bolaget erbjuder. Personalens attityder, kunskaper och agerande är därför en av bolagets viktigaste framgångsfaktorer. Personalpolicy, jämställdhetspolicy samt jämställdhetsplan är fastställda. Av det totala antalet, 70 (71) fast anställda medarbetare, per 2006-12-31, är 16 (16) kvinnor och 54 (55) män. Fördelningen mellan könen är ojämn bland våra olika yrkesgrupper. Männerna dominerar kraftigt bland de kollektivanställda, bland tjänstemännen är fördelningen ungefär lika många kvinnor som män. Omräknat till helårstjänster, vid en nettoårsarbetstid av 1 804 årstimmar, innebär det att vi har 81 (80) helårstjänster. Under 2006 hade bolaget 10 (10) styrelseledamöter, varav 2 (2) kvinnor. Totala antalet personer i bolagets ledningsgrupp uppgår till 3 (3) personer, varav 0 (0) kvinnor. Personalomsättningen uppgick till 4,3% (4,0%) och medelåldern var 48 år (47 år).

Planerings- och utvecklingssamtal

genomförs regelbundet med all personal. Ett antal utbildningar för kompetenshöjning och kundorientering har skett under året.

Trivsel och kompetens

Trivsel- och kompetensenkäter genomförs löpande för att skapa en möjlighet att mäta och se hur trivseln och kompetensen i bolaget utvecklas (diagram 3). Det finns mål uppsatta på önskvärda nivåer hur kompetensen samt trivseln i bolaget utvecklas. Ambitionen är att ett allmänt välmående ligger till grund för en god arbetsprestation samt bas för en god livskvalitet för varje medarbetare.

Sjukfrånvaro och friskvårdsaktiviteter

Den totala sjukfrånvaron under året i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid har sjunkit till 5,9% (6,7%), (diagram 4), vilket är något högre än branschen i övrigt (5,5% för 2005). Sjukfrånvaron för kvinnor

har uppgått till 12,1% (5,7%) samt för män till 4,4% (7,0%). För personer yngre än 30 år uppgick sjukfrånvaron till 3,1% (4,1%) och 30-49 år 4,6 (2,3%) samt 50 år och äldre uppgick till 8,5% (11,7%).

Andelen sjukfrånvaro som varat mer än 60 dagar har uppgått till 56,5% (64,9%). Eftersom sjukfrånvaron följs upp kontinuerligt kan det noteras att den huvudsakliga delen av frånvaron inte är arbetsrelaterad. Arbetet med förebyggande friskvård har ökat de senaste åren, bl a har ett personligt hälsoprogram, PHP, tagits fram för samtlig personal. PHP är ett verktyg som inspirerar den enskilda människan till att utveckla sin livsstil, samtidigt som det ger företaget en möjlighet att kartlägga och förbättra arbetsmiljön.

Bolaget är bl a medlem i Vänersborgs kommuns Personalklubb och det finns pengar avsatta till friskvårdsaktiviteter både individuellt och kollektivt.



December 2006.



Januari 2007.

Förvaltning

Förvaltningen

Förvaltningen har under 2006 genomfört en större omorganisation och arbetar numera med en kvartersvårdsorganisation. Totalt finns det 13 stycken kvartersvärdar, 11 män och 2 kvinnor. Syftet med denna organisation är att flytta ut både beslut och ansvar närmare våra hyresgäster. Vår ambition är att hyresgästen redan vid visningen av lägenheten skall träffa sin kvartersvärd. Kvartersvärden är sedan den person som han eller hon kan vända sig till under resten av boendetiden. Vi tror också att vi på detta sätt kan hitta rätt lägenhet till fler hyresgäster och då minska vår omflyttning.

Alla kvartersvärdar har i samband med organisationsförändringen genomgått olika steg i SABOs utbildningspaket för kvartersvärdar.

Underhållsåtgärder

Under 2006 har AB Vänersborgsbostäder fortsatt att satsa på underhåll av fastigheterna. Kostnaderna för underhåll under 2006 uppgick till 130 kr/m² (128 kr/m² 2005).

Den stora satsningen har varit en start av stambyte och renovering i

kv. Tuppen där 51 lägenheter fått nya stammar inklusive nya kök och badrum, även el och ventilation har bytts ut. I två av trapphusen har även hissar monterats in vilket gör att 18 lägenheter har blivit tillgängliga på ett bättre sätt.

Övriga underhållsåtgärder som kan nämnas:

- Mattbyte har gjorts i kv. Skatan.
- I kv. Vipan har en omfattande våtrumsbesiktning gjorts för att undvika framtida vattenskador.
- Ett annat stort arbete har varit utbyte av 128 stycken garageportar i olika kvarter över hela beståndet.
- Taken är nu färdigbytta i kv. Sirius.
- I Vargön är nu ventilationen bytt i kv. Filtret 1.

Även i år har vi lagt en del pengar på att iordningställa gårdarnas utemiljö. Några av de kvarter vi arbetat i är kv. Bastuban där markarbete och arbete med lägenheternas uteplatser utförts. I kv. Sirius är alla uteplatser nu omlagda. I Reuterskiöldska området har flera av våra garagedörrar restaurerats. I kv. Plommonrådet har det planterats nya växter och belysning installerats.

Trygghet och säkerhet

AB Vänersborgsbostäder arbetar aktivt med trygghet samt säkerhetsfrågor och har under året bland annat installerat ett skalskydd inklusive ett nytt låssystem i kv. Linnean.

Vi har färdigställt arbetet med ny förrådsinredning i kv. Tuppen. Där har vi även, i samband med renovering, installerat säkerhetsdörrar i 51 lägenheter. Kv. Hägern 1 har fått ny förrådsinredning i källare inklusive närvarostyrd belysning. I kv. Narcissen har gårdsbelysningen bytts ut.

Tillgänglighet

Vi har under året startat en tillgänglighetsinventering av samtliga fastigheter. Det innebär att vi besiktigar varje fastighet, både in- och utvändigt. Vi upprättar därefter ett protokoll som i detalj beskriver hur tillgänglig fastigheten är för t.ex. rörelsehindrade, gamla eller synskadade. Syftet är att skapa en bättre bild av vilka fastigheter som lämpar sig att öka tillgängligheten i, men även titta på var problemen finns.



Februari 2007.



Februari 2007.

Miljö

Vårt miljöprogram innebär att både lång- och kortsiktiga mål för miljöarbetet sätts upp. Vi verkar för ett samhälle med uthållig tillväxt genom att bygga och förvalta bostäder med långsiktig hänsyn till människor och miljö. Stor vikt läggs på att miljötänkandet skall genomsyra hela organisationen. Den interna revisionen visar att miljömålen för året har uppfyllts med några få undantag.

Några exempel på miljöfrämjande åtgärder är att ny miljöanpassad tvättut-

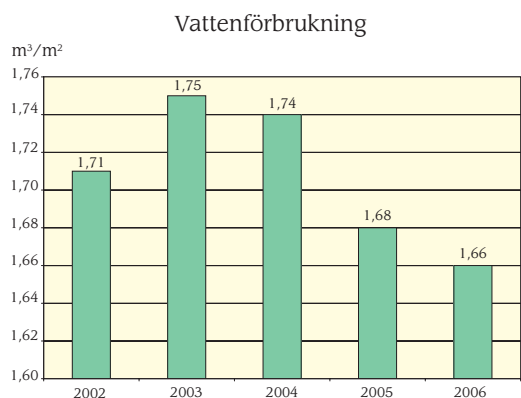
rustning har monterats i fastigheterna Fåraherden och Ripan 8. Treglasfönster har monterats i fastigheten Tjädern 15. I Frändefors 1:100 har oljepannan bytts ut mot en bergvärmepump. Åtgärder för att begränsa biltrafik i bostadsområdena har utförts på ett antal fastigheter. Prognosstyrning av värme har installerats i 1 200 lägenheter. Ett antal ytterligare energibesparande åtgärder har utförts i fastighetsbeståndet.

Bland tidigare nämnda underhållsåtgärder finns mycket som har en positiv

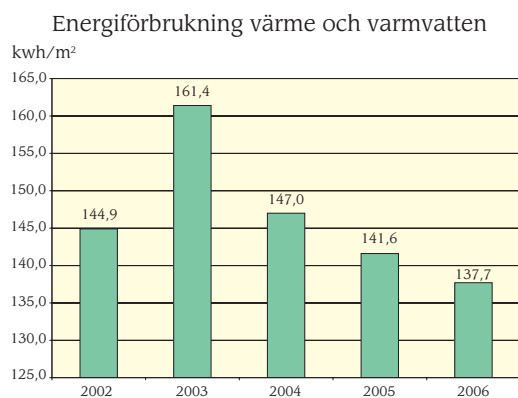
miljöpåverkan. AB Vänersborgsbostäder ser numera miljöarbetet som ett naturligt inslag i det vardagliga arbetet och vid förändringar av arbetsrutiner.

Miljönyckeltal

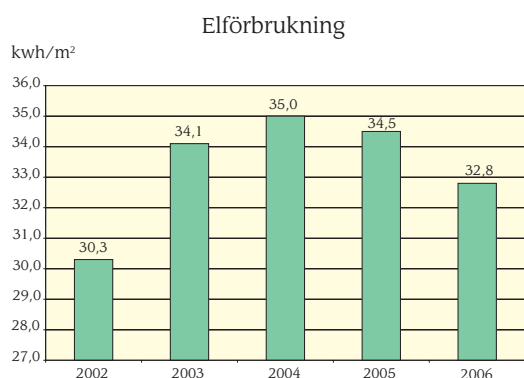
Miljönyckeltalen i diagrammen nedan beskriver några av de viktigaste områdena för AB Vänersborgsbostäders miljöpåverkan.



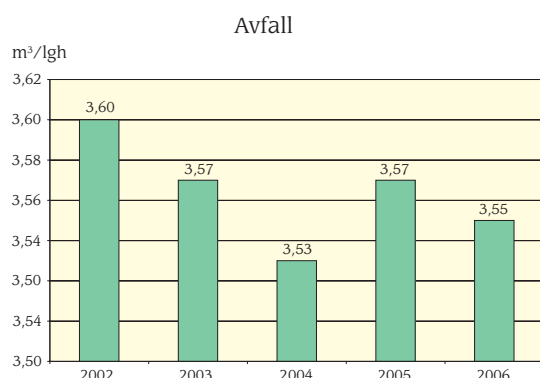
Tack vare ett aktivt arbete med besparingsåtgärder sjunker förbrukningen även 2006.



Tack vare ett mildt år och fortsatt satsning på energibesparingsåtgärder har förbrukningen fortsatt minska.



Energibesparingarna har visat sig i form av en minskad förbrukning.



Vi har lyckats hålla avfallsmängden på ungefär samma nivå som tidigare.

Extern förvaltning

I Vänersborgs kommuns beslut att omvandla Stiftelsen Vänersborgsbostäder till aktiebolag ingick även att förvalta kommunens fastigheter. Uppdraget bygger på självkostnadsprincipen. Principen med självkostnad förutsätter en kontinuerlig dialog mellan parterna och en öppen ekonomisk redovisning. Verksamheten bedrivs i en egen avdelning inom AB Vänersborgsbostäder.

Lokaler

Höga ombyggnadskostnader på grund av eftersatt underhåll är fortfarande ett problem. Fastighetsbeståndet har idag ett underhållsbehov ackumulerat på ca 90 mkr och är i stort behov av byggtekniskt underhåll. Fastighetsbeståndet har idag ingen vakans i sitt lokalbestånd beroende på aktiv marknadsföring och endast ett fåtal lokaler var lediga under året.

Vänersborgs kommuns fastigheter är belägna i områden som är attraktiva för kommunal lokalförsörjning. Under året har kvalitetshöjande åtgärder genomförts i skollokaler gällande belysning, säkerhet och lokalanpassning. Förvaltningen verkar för verksamheternas individuella önskemål om kvalitet och standard och ett nära samarbete sker vid utformningen av lokalerna.

Framtid

Avdelningens målsättning är att fokusera på planerat underhåll i fastighetsbeståndet och därigenom undvika akuta åtgärder. Avdelningen har som mål att den fossila energiförsörjningen skall ersättas inom en 5-års period.

Förvaltningsorganisation

Genom fortsatt fokusering på samordnad förvaltning vill avdelningen skapa en kostnadseffektiv organisation som kan ge god service och ändamålsenliga lokaler med bra miljö till självkostnad.

Arbetsätt

Avdelningen arbetar efter konceptet "BasLokaler". Ett koncept som utgår från verksamhetens organisation och dess behov. Under året har 30 stycken lekplatser säkerhetsbesiktigats av certifierade besiktningsmän, besiktningarna följer gällande regler och normer enligt Svensk Standard SSEN 1176-1177. Dessa årliga besiktningar tillsammans med ronderingar varje vecka utgör grunden för en säker lekplats.

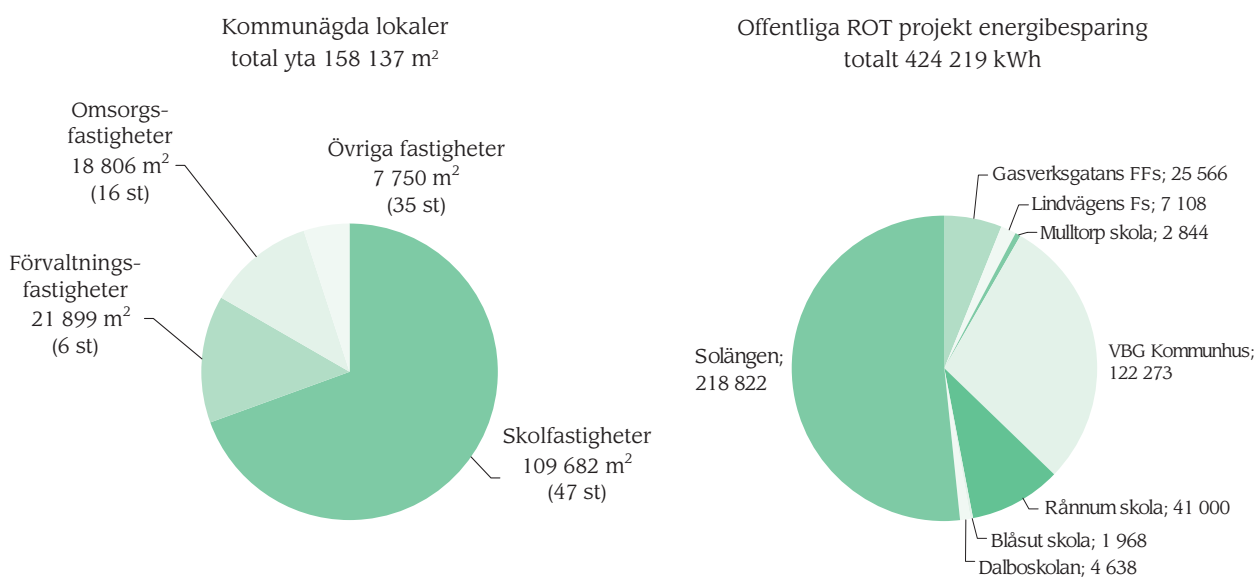
För att ha en bra kommunikation med kommunala verksamheter arbetar vi med verksamhetsträffar och information via kommunens intranät.

För att säkerställa kvaliteten och ge information på servicen, upprättas gränsdragningslistor som presenteras på kommunens intranät.

Under året har det bedrivits arbete med att redovisa brandskyddsdocumentationen till Räddningstjänsten. Även rådgivande verksamhet mot barn- och ungdomsnämnden samt socialförvaltningen gällande dokumentation av deras verksamhet har fortsatt.

I projektform har arbete utförts med att installera passage- och larmsystem samt byte av belysning till energieffektivare typ vid Vänersborgs kommunhus. Uppgradering av larmsystem vid Granåsskolan och Mariedalskolan har utförts för att kommunikation skall erhållas med ett överordnat informationssystem.

Ventilationssystem och belysning har anpassats till verkligt behov vid Lindvägens förskola, Granås förskola, Vårdgymnasiet samt Vänersborgs kommunhus. Ombyggnaden medger en stor energibesparing, totalt har 424 219 kWh sparats i effektivare ventilation samt belysning.



Nöjd Kundindex

Även på avdelningen Externa Fastigheter görs en kundundersökning. Syftet med Nöjd Kundindex är att identifiera styrkor och svagheter hos AB Vänersborgsbostäders avdelning Externa Fastigheter för att skapa fler helnöjda kunder.

Mätningen genomförs kontinuerligt, och mäter dels på en övergripande nivå genom helhetsbedömning och dels på en mer detaljerad nivå när det gäller olika aktiviteter t.ex. bemötande och service från personal, underhåll, miljö etc. 91% är nöjda samt 9% är missnöjda vilket är ett bra helhetsbetyg.



Granåsskolan.

Teknisk support

Byggledning

Under året har ett antal byggledningsuppdrag utförts. Gruppobstad på Onsjö och Gasverksgatans förskola har tagits i bruk efter om- och tillbyggnad. Rånnums skola har genomgått en omfattande modernisering och tillbyggnad med lokaler även för musikskolan samt nytt kök med matsal. I augusti startade upprustningen och utökningen av Solängens äldreboende. Projektet omfattar 7 avdelningar med 66 lägenheter, dagcentral för dementa, kontor och personalrum m.m. Inflyttning beräknas till månadsskiftet november/december 2007.

Arena Fritids byggnader och anläggningar har under året försetts med automatiska brandlarm.

Brandteknisk rådgivning

Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) är en ständigt pågående process som naturligtvis kräver uppdatering och utbildning vid ändringar i byggnader, vid verksamhetsförändringar och vid ny personal. Utöver detta arbete bistår avdelningen förvaltningarna med hjälp vid upprättande av regler för tillfällig uthyrning, underlag för utrymningsplaner, hantering av brandfarlig vara, brandteknisk rådgivning vid alla typer av projekt etc.

Dokumenthantering och datasupport

Arbetet med digital dokumenthantering fortsätter. Detta omfattar i stort sett alla dokument med tyngdpunkten på ritningshantering.

Revidering av ritningar vid ombyggnader, upprättande av utrymningsplaner i samarbete med brandexpertis, uppmätning av ytor, inventering av rumsnumrering m.m. pågår.

Målet är att digitalisera all dokumentation och göra den lättillgänglig i ABVB:s fastighetssystem "Summarum".

Allmän datasupport till kvartersvärdar och fastighetsskötare ingår också i detta uppdrag.

Finans

AB Vänersborgsbostäder samarbetar med Vänersborgs kommun i finansieringsfrågor och bolagets betalningsflöden går genom kommunens koncernkontosystem. Bolaget har under året bedrivit den finansiella verksamheten inom de ramar och begränsningar som finns beskrivna i bolagets finanspolicy.

Finansiella kostnader år 2006 uppgick till 26,5 mkr (32,3 mkr 2005) medan finansiella intäkter blev 0,6 mkr (0,3). Netto 25,9 mkr (32,0).

Låneskulden uppgick till 815 mkr (829). Av dessa hade 719 mkr (715) kommunal borgen som säkerhet. Reserverande del, 96 mkr (114) utgjordes av pantbrevslån.

Den genomsnittligt betalda låneräntan för hela året blev 3,23% (3,83), medan genomsnittsräntan på balansdagen uppgick till 3,33% (3,81). Antal lån var på balansdagen 30 (31).

Finanspolicy

Styrelsen för bolaget har fastställt riktlinjerna avseende finansverksamheten i en finanspolicy. Utgångspunkten är att bolaget genom en aktiv finansförvaltning med begränsad risktagning skall minimera kostnaden för finansieringen. Målet för finansförvaltningen är att varje år överträffa utfallet i en jämförelseportfölj (normalportfölj). Jämfört med normalportföljen blev årets utfall cirka 9 mkr (8) bättre.

Ränteförfallstruktur

Den genomsnittliga räntebindningstiden har förlängts och var på balansdagen 4,00 år (2,40). Bindningstidens förlängning är föranledd av prognoser om ett högre ränteläge de närmaste åren, men har genomförts i ett tidigt skede på attraktiva nivåer. Tidigare, under flera år, har bindningstiden pendlat runt 2 år. Finanspolicyn anger 2-4 år, +/- 1 år, med räntekonvertering om högst 30% (under vissa förutsättningar 50%) av låneportföljen per år. Se not 19.

Derivat

Bolaget har ökat omfattningen av derivatkontrakt i förvaltningen av låneportföljen. På balansdagen var innehavet ett cap-kontrakt om 121 mkr (121) samt ränteswapavtal om sammanlagt 570 mkr (550). Dessutom fanns tecknade ränteswapavtal om 160 mkr som avser starta under 2007. Merparten av ränteswapavtalen är giltiga så länge den kvartalsvisa stiborräntan understiger 5%. Effekten av derivatkontrakten är medräknad i de nyckeltal som redovisas.

Kreditförfallstruktur

Låneportföljen hade vid årsskiftet en genomsnittlig återstående löptid på 2,44 år (1,85). Finanspolicyn anger ingen rekommendation angivet i antal år. Istället begränsas finansieringsrisken genom att högst 30% av låneportföljen tillåts förfalla per år. Se not 18.

Räntebidrag

Räntebidragen för 2006 uppgick till 0,04 mkr (0,04).

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos Sveland.

Resultat och ställning

Vänersborgsbostäder visar ett positivt resultat på 3,9 mkr (5,7 mkr). Resultatet är klart bättre än det bud-

geterade (0,9 mkr). Det är främst lägre finansieringskostnader och lägre uppvärmningskostnader som medverkat till det bättre utfallet gentemot det budgeterade.

Hysesintäkterna blev 171,2 mkr, (173,0 mkr). Minskningen består av försäljningen av ett antal fastigheter i Brålanda. Det goda resultatutfallet har möjliggjort en utökad satsning på underhåll av fastigheterna, utfallet blev 28,5 mkr (28,1 mkr). De höga underhållskostnaderna förklaras av vår strategi att satsa vårt överskott i ökade underhållsåtgärder. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 29,8 mkr (4,9 mkr), varav fastighetsförvärv 4,3 mkr (0,3 mkr) och ombyggnad 8,1 mkr (4,6 mkr) samt nybyggnation 17,4 mkr (0,1 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 90,4 mkr (81,6 mkr). Vilket innebär en soliditet på 9,50% (8,59%). Vänersborgsbostäders likvida medel uppgick till 10,5 mkr (19,2 mkr). Fastighetslånen har minskat med 14,9 mkr (28,6 mkr). Kassaflödet från den löpande verksamheten har varit positivt och uppgick till 31,9 mkr (21,1 mkr). Resultatet av bolagets verksamhet samt ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt därtill hörande noter.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserade vinstmedel	16 488 521
Årets resultat	3 910 073
	20 398 594

Styrelsen och verkställande direktören

föreslår 2007 års årsstämma att:

till reservfonden avsätta	10 000 000
i ny räkning balansera	10 398 594
	20 398 594

Resultaträkning

	Not	2006	2005
NETTOOMSÄTTNING			
Nettoomsättning:	1		
Hysesintäkter	2	171 173 582	173 031 599
Övriga förvaltningsintäkter	3	12 901 813	15 804 362
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		184 075 395	188 835 961
FASTIGHETSKOSTNADER			
Fastighetskostnader:			
Driftskostnader	4	-88 595 548	-88 071 552
Underhållskostnader		-28 489 636	-28 088 566
Fastighetsskatt		-3 820 090	-3 789 046
Avskrivningar	5, 12, 13	-20 183 251	-20 097 760
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-141 088 525	-140 046 924
BRUTTORESULTAT		42 986 869	48 789 037
RÖRELSEKOSTNADER			
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 6	-10 724 028	-10 622 058
RÖRELSERESULTAT	7, 8	32 262 842	38 166 979
ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	594 854	322 620
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		37 408	37 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-26 525 415	-32 331 175
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 369 688	6 195 832
Uppskjuten skatt	11	-2 459 615	-488 782
ÅRETS RESULTAT		3 910 073	5 707 051

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2006-12-31	2005-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	904 402 420	918 041 153
Pågående om- och tillbyggnad	12	24 335 019	559 098
Maskiner och inventarier	13	1 606 757	1 491 851
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar		40 000	40 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		930 384 196	920 132 102
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Lager och förråd		374 107	1 032 510
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		141 952	258 988
Kundfordringar		2 757 370	2 817 096
Övriga fordringar	14	3 883 056	3 870 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 972 532	1 809 132
Kassa och bank	16	10 490 587	19 159 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		21 619 604	28 947 306
SUMMA TILLGÅNGAR		952 003 800	949 079 408

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (32 000 aktier med kvotvärde 1 000 kr)		32 000 000	27 000 000
Uppskrivningsfond		27 035 901	27 620 461
Reservfond		11 000 000	11 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 488 521	10 196 911
Periodens resultat		3 910 073	5 707 051
SUMMA EGET KAPITAL		90 434 495	81 524 423
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	2 948 397	488 782
SUMMA AVSÄTTNINGAR		2 948 397	488 782
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	814 655 606	829 493 801
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		814 655 606	829 493 801
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 007 976	12 121 074
Övriga skulder	20	613 518	1 269 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	20 343 807	24 182 041
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		43 965 302	37 572 402
SUMMA SKULDER		858 620 907	867 066 203
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		952 003 800	949 079 408
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	22	141 112 600	160 350 600
Ansvarsförbindelser			
Fastigo	22	384 868	377 403

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2006-12-31	2005-12-31
Resultat efter finansiella poster	6 369 688	6 195 832
Avskrivningar	20 476 408	20 383 744
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	0	-415 493
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	26 846 097	26 164 084
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning(-) / minskning(+) av förråd	658 403	162 533
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar	-1 999 670	2 788 242
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder	6 392 899	-8 050 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 897 729	21 064 502
Investeringsverksamheten		
Förvärv och investering i fastigheter	-29 827 978	-4 877 850
Förvärv och investering i inventarier	-900 524	-603 596
Försäljning av fastigheter		13 158 062
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 728 502	7 676 616
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga lån	-14 838 195	-28 568 024
Aktieägartillskott/nyemission, inbet (+), utbet (-)	5 000 000	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 838 195	-23 568 024
Årets kassaflöde	-8 668 968	5 173 094
Likvida medel vid årets början	19 159 555	13 986 461
Summa likvida medel vid periodens slut	10 490 587	19 159 555

Femårsöversikt

Nyckeltal		2006	2005	2004	2003	2002
<i>Jämförelsetal</i>						
Antal bostäder	st	2 920	2 924	2 992	2 999	2 974
Antal lokaler	st	123	122	123	121	118
Bostadsyta	m ²	190 561	190 567	194 908	195 066	194 246
Lokalyta	m ²	22 889	22 212	22 953	20 889	19 634
Antal anställda på balansdagen	st	70	71	71	69	67
Nettoomsättning	tkr	184 075	188 836	190 107	182 139	174 378
Rörelseresultat	tkr	32 263	38 167	43 787	44 743	10 866
Resultat efter finansiella poster	tkr	6 370	6 196	5 229	1 284	-34 240
Bokfört värde fastigheter	tkr	904 402	918 600	946 069	949 266	940 856
Balansomslutning	tkr	952 004	949 079	974 502	979 574	966 305
<i>Jämförelsetal</i>						
Direktavkastning	%	6,93	7,40	7,59	7,58	7,39
Avkastning på totalt kapital	%	3,39	3,97	4,48	4,60	1,14
Avkastning på eget kapital	%	4,55	7,49	7,96	2,23	-64,70
<i>Finans</i>						
Soliditet	%	9,50	8,59	7,27	6,19	5,62
Fastighetslån	mkr	815	829	858	872	866
Bruttoränta	mkr	27	32	39	44	46
Räntebidrag	mkr	0	0	0	0	0
Finansnetto	mkr	-26	-32	-39	-43	-45
Genomsnittsränta	%	3,23	3,83	4,51	5,07	5,29
<i>Förvaltning</i>						
Medelhyra bostäder	kr/m ²	819	809	782	757	732
Medelhyra bostäder exkl särskilda boendeformer	kr/m ²	794	791	764	742	722
Vakanser	antal	65	68	29	30	18
Omflyttningsfrekvens	%	25,1	27,3	24,0	25,0	23,0
Driftnetto	kr/m ²	296	324	330	332	322
Driftkostnader	kr/m ²	373	369	363	347	325
Underhålls- och reparationskostnader	kr/m ²	178	173	162	146	162
Avskrivning byggnader	%	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Nöjd kundindex	%	92,8	92,2	93,5	93,0	91,6

Direktavkastning

Driftnetto (exkl central administration och försäljningskostnader) i procent av fastigheternas genomsnittliga bokförda värde.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital efter skatt

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Genomsnittsränta

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld under året.

Omflyttningsfrekvens

Antal omflyttningar i bostadsbeståndet i förhållande till antal bostäder.

Driftnetto (kr/m²)

Bruttoresultat exkl avskrivningar i förhållande till totala ytan bostäder och lokaler.

Driftkostnader (kr/m²)

Driftkostnader i förhållande till totala ytan bostäder och lokaler.

Underhålls- och reparationskostnader (kr/m²)

Underhålls- och reparationskostnaderna i förhållande till totala ytan bostäder och lokaler.

Nöjd kundindex

Andel hyresgäster som är nöjda med AB Vänersborgsbostäder som hyresvärd totalt sett.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd. Resultaträkningen följer den funktionsindelade uppställningsformen enligt årsredovisningslagen. Tillämpade värderingsprinciper, anges nedan. Om inget annat framgår är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffnings- och återanskaffningsvärdet. Lagret består av förnödenheter till fastighetsförvaltningen samt bränsle för uppvärmning.

Avskrivningar på anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baserade på beräknade ekonomiska livslängder, varvid följande avskrivningstider använts:

Maskiner och inventarier	20%
ADB-utrustning	33%
Byggnader	33 - 50 år

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång i enlighet med årsredovisningslagen. En intern avkastningsanalys av bolagets fastigheter har skett 2006-12-31. Uppskrivning av fastigheter sker om värdeuppgången kan anses vara bestående och tillförlitlig. Ingen upp- eller nedskrivning har genomförts under året.

Not 2 Hyresintäkter och hyresbortfall

Uthyringsenheter	2006	2005
Bostäder	138 466 325	139 814 859
Blockhyresavtal	29 903 045	29 226 643
Lokaler	5 113 945	5 233 134
Övriga	2 860 454	2 762 787
Summa hyresintäkter	176 343 769	177 037 423

Avgår outhyrt:		
Bostäder	-3 950 170	-2 716 190
Lokaler	-301 692	-320 885
Övriga	-154 406	-116 055
Summa outhyrt	-4 406 268	-3 153 130

Intäktsreduktioner:		
Ungdomsrabatt	-55 752	-132 576
Hyresnedsättningar	-708 167	-720 119
Summa intäktsreduktioner	-763 919	-852 695

SUMMA	171 173 582	173 031 599
--------------	--------------------	--------------------

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2006	2005
Förvaltningsuppdrag, Vbg kommun	8 803 791	8 941 426
Ersättning från hyresgäster	381 691	485 874
Sålda tjänster till Vbg kommun	3 366 621	5 237 913
Bostadsanpassningsbidrag	106 989	308 290
Fastighetsförsäljningar	0	415 493
Övriga intäkter	242 722	415 367
SUMMA	12 901 813	15 804 362

Not 4 Driftskostnader

	2006	2005
Fastighetsskötsel och städning	19 665 796	17 965 966
Reparationer	9 487 206	8 739 796
Taxebundna kostnader	17 346 972	16 691 875
Uppvärmning	22 304 962	22 396 870
Lokal administration	3 529 645	4 790 021
Övriga driftskostnader	7 307 214	7 997 665
Driftskostn. exkl förv.uppdr.	79 641 795	78 582 194
Driftskost. avs. förv.uppdr.	5 164 017	5 582 716
Adm. avs. förv.uppdr.	3 789 736	3 906 642
Driftskostn. förv.uppdr.	8 953 753	9 489 358
SUMMA	88 595 548	88 071 552

Not 5 Planenliga avskrivningar per funktion

Funktioner/ tillgångsslag	Direkta avskrivn.	Centr adm/ försäljn.kostn.	Totalt
Byggnader	19 545 200 (19 463 926)	145 590 (140 396)	19 690 790 (19 604 322)
Inventarier	638 052 (633 834)	147 567 (145 589)	785 618 (779 422)
SUMMA	20 183 251 (20 097 760)	293 157 (285 984)	20 476 408 (20 383 744)

Föregående års belopp anges inom parentes.

Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2006	2005
Central administration	7 496 327	7 827 743
Försäljningskostnader	2 785 470	2 360 383
Information till befintliga hyresgäster	442 231	433 931
SUMMA	10 724 028	10 622 058

Till revisionsföretaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers har 142 tkr utgått i sammanlagd ersättning, varav 12 tkr avser andra uppdrag än revisionsuppdraget.

Not 7 Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor

	2006		2005	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Adm. pers.	30	43%	29	48%
Fastighets- personal	51	6%	51	8%
Totalt	81	20%	80	24%

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2006	2005
Löner och ersättningar uppgår till Styrelsen och verkst. direktören	708 408	729 553
Övriga anställda	19 932 506	18 701 932
Totala löner och ersättningar	20 640 914	19 431 485
Sociala kostnader enligt lag och avtal Pensionskostn. (varav för styrelse och verkst. direktör 248 547 (230 821))	7 282 743 970 166	6 981 411 1 379 422
SUMMA	28 893 822	27 792 318

För verkställande direktören gäller följande villkor. Pensionsvillkor gäller enligt ITP-plan. Vid uppsägning av anställningen är uppsägningstiden 24 månader från företags sida och 6 månader från verkställande direktörens sida. Vid eventuell ny tjänst mellan månad 13-24 justeras ersättningen med därifrån erhållen lön.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2006	2005
Utdelning HBV	2 000	2 000
Ränteintäkt från Vbg kommun	520 615	188 537
Ränteintäkter från övriga	72 239	132 084
SUMMA	594 854	322 620

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2006	2005
Räntekostnader	26 106 414	31 914 627
Räntekostnader till Vbg kommun	415 000	415 000
Övriga finansiella kostnader	4 001	1 548
SUMMA	26 525 415	32 331 175

Not 11 Uppskjuten skatt

Skillnaden mellan den skattekostnad som verksamheten skulle ge vid avsaknad av skattemässiga dispositioner och den redovisade skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av uppskjuten skattekostnad.

	2006	2005
Beräkn. skatt på skillnaden mellan bokf. värden och skattemässiga restvärden på tillgångar	12 046 565	12 486 398
Underskottsavdrag, 28% av total ack. underskott	- 9 098 168	-11 997 616
Uppskjuten skatteskuld netto	2 948 397	488 782
FÖRÄNDRING UPPSKJUTEN SKATT	2 459 615	488 782

Not 12 Byggnader och mark

	2006-12-31	2005-12-31
(Belopp anges i tkr)		
Ingående ack. anskaffningsvärden	1 059 847	1 066 430
Nyanskaffningar under året	29 828	4 878
Försäljningar och utrangeringar	0	-11 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 089 675	1 059 847
Ingående ack. avskrivningar enligt plan:		
Byggnader	-136 867	-119 240
Försäljningar och utrangeringar	0	1 370
Årets avskrivningar enligt plan	-19 106	-18 997
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-155 973	-136 867
Ingående ackumulerade uppskrivningar	27 620	30 880
Försäljningar och utrangeringar	0	-2 652
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-585	-607
Utgående ackumulerade uppskrivningar	27 036	27 620
Ingående ack. nedskrivningar	-32 000	-32 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 000	-32 000
SUMMA	928 737	918 600
Taxeringsvärden		
Byggnader	570 173	567 888
Mark	129 667	138 291
TAXERINGSVÄRDEN	699 840	706 179

Not 13 Maskiner och inventarier

	2006-12-31	2005-12-31
(Belopp anges i tkr)		
Ingående ack.anskaffningsvärden	8 887	8 511
Nyanskaffningar under året	901	621
Försäljningar och utrangeringar	-187	-246
Utgående ack. anskaffningsvärden	9 600	8 887
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-7 395	-6 844
Årets avskrivningar enligt plan	-786	-779
Försäljningar och utrangeringar	187	228
Utgående ack. avskrivn. enligt plan	-7993	-7 395
SUMMA	1 607	1 492

Not 14 Övriga fordringar

	2006-12-31	2005-12-31
Fordran fastighetsskatt	420 773	334 765
Fordran mervärdesskatt	340 942	0
Diverse	3 121 341	3 535 260
SUMMA	3 883 056	3 870 025

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Periodiserade finansiella instrument	43 630	213 030
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 928 902	1 596 102
SUMMA	3 972 532	1 809 132

Not 16 Kassa, bank

I beloppet ingår koncernkontot i Vänersborgs kommun, med möjlighet att utnyttja en kreditlimit på 5 000 000 kr. Utöver denna limit finns ett kreditlöfte från Vänersborgs kommun på 50 000 000 kr.

Not 17 Förändring eget kapital

	2006-12-31	2005-12-31
Bundet eget kapital		
Enligt balansräkning föregående år	65 620 461	58 880 000
Tillkommer:		
Nyemission	5 000 000	5 000 000
Överföring från fritt eget kapital	0	5 000 000
Uppskrivning av fastigheter mot uppskrivningsfond	0	0
Avskrivning på uppskrivningsfond	-584 560	- 607 495
Utrangering, försäljn. uppskr.fond	0	- 2 652 044
Enligt balansräkning innev. år	70 035 901	65 620 461
Fritt eget kapital		
Enligt balansräkning föregående år	15 903 962	11 937 372
Avgår:		
Överföring till bundet eget kapital	0	-5 000 000
Tillkommer:		
Utrangering, försäljn. uppskrivn.fond	0	2 652 044
Avskrivning på uppskrivningsfond	584 560	607 495
Årets resultat	3 910 073	5 707 051
Enl. balansräkning innev. år	20 398 594	15 903 962

Not 18 Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder

	2006-12-31	2005-12-31
Skulder som förfaller inom ett år	172 298 165	346 835 917
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	564 357 440	457 657 884
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	78 000 000	25 000 000
SUMMA	814 655 605	829 493 801

Not 19 Specifikation av lånestruktur och räntebindingstid

Räntebinding till	Lånebelopp mkr	Snitt-ränta	Andel av lån
Lån med rörlig ränta	85	3,03%	10,47%
2007	28	4,05%	3,50%
2008	70	4,75%	8,62%
2009-	631	3,18%	77,42%
Totalt	815	3,33%	100%

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2006-12-31	2006-12-31
Mervärdesskatteskuld	0	651 081
Källskatt	549 189	553 116
Övriga skulder	64 329	65 089
SUMMA	613 518	1 269 287

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Upplupna semesterlöner samt övriga löneskulder	2 158 704	2 083 620
Upplupna sociala avgifter	1 465 812	1 534 648
Upplupna räntekostnader	5 215 847	5 007 663
Förskottsbetalda hyresintäkter	7 923 156	11 474 071
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 580 288	4 082 040
SUMMA	20 343 807	24 182 041

Not 22 Ställda panter

	2006	2005
Fastighetsinteckningar	141 112 600	160 350 600
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	384 868	377 403

Kommunal borgen uppgår till 719 084 429 (715 104 686) kr per 2006-12-31.

Vänersborg den 5 mars 2007

S Anders Larsson
Styrelsens ordförande

Bilt Davidsson

Kerstin Johansson

Erik Landström

Orvar Carlsson

Leif Selin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2007

Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor utsedd
av Vänersborgs kommun

Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I AB VÄNERSBORGSBOSTÄDER, org nr 556489-0274

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Vänersborgsbostäder för år 2006. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vänersborg den 28 mars 2007

Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2006

Vi har granskat AB Vänersborgsbostäders (orgnr 556489-0274) verksamhet för år 2006.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Vänersborg den 28 mars 2007

Ernst Peterson

John-Evert Wahlström

Fastighetsbeståndet 2006-12-31

Fastighet	Byggnadsår	Ombyggnadsår						Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Årshyra kr/m ²	Antal lokaler	Lokalyta
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok och större					
Centrum												
Nejlikan 6	1961		20	36	21	5	1	83	4 658	786	1	81
Pionen 10	1961		4	3	6	4		17	1 153	771	4	436
Pionen 8	1930	1971	30		6			36	1 651	791	4	105
Narcissen 13, 17	1965-67		19	36	24	21	3	103	7 228	774	9	416
Linnéan 16	1958		38	1				39	1 205	816	0	0
Nordstan												
Oxeln 8	1915	1983		5	3			8	576	737	0	0
Plommonträdet 1	1949	91-92	4	51	39	3		97	6 123	919	6	252
Plommonträdet 2	1957	1991	2	3	12	3		20	1 450	898	1	129
Plommonträdet 3	1949	1991		15	6			21	1 265	942	1	100
Plommonträdet 4	1957	1991	3	8	12	3		26	1 759	911	1	62
Cypressen 8	1991			8	2	1		11	748	991	0	0
Alen 20	1946	1983	4	24	4			32	1 940	827	5	534
Flädern 15	1901	1989		7	9			16	1 079	901	0	0
Kastanjen 24, 27	1915, 86	1986		21	9	1	1	32	2 606	837	2	201
Reuterskiöldska												
Tuppen 2	1959-60		15	54	52	10		131	8 137	775	6	55
Hägern 1	1957		22	28	6		4	60	3 486	766	2	83
Hägern 2	1954							0	0	0	1	260
Hägern 3	1957		22	24	10	4		60	3 486	769	1	111
Ripan 1	1953-56		12	11	3	3		29	1 623	805	4	221
Ripan 2	1953-56		2	6	6			14	895	788	1	30
Ripan 3	1953-56		2	6	6			14	895	788	1	25
Ripan 8	1953-56		20	54	6			80	4 349	812	9	286
Sparven 3	1953-56		10	17	3			30	1 541	817	4	403
Sparven 4	1953-56		10	12	18	3		43	2 734	786	2	99
Egna hem												
Tjädern 14	1931	1981	1	7	13			21	1 551	708	0	0
Tjädern 15	1931	1992	6	5				11	598	847	1	102
Tjädern 16	1931	1981		6	4		2	12	834	725	0	0
Tjädern 17	1944	92-93		9	3			12	717	846	1	30
Tjädern 18	1944	92-93			12			12	810	865	0	0
Tjädern 19	1945	92-93			12			12	810	865	3	46
Tjädern 20	1948	92-93		27	3			30	1 643	893	1	79
Korpen 16	1952	92-93	2	20	12			34	2 031	893	2	85
Kråkan 3	1952	92-93		2	12			14	965	870	1	96
Kråkan 4	1916	1973	18	3				21	898	739	0	0
Kråkan 5	1951		4	18	12			34	2 044	750	2	115
Torpaområdet												
Sirius 1	1971				49	21		70	6 244	770	0	0
Teodoliten 1	1971		5	8	4			17	1 010	858	5	580
Teodoliten 2	1971		2	7	8			17	1 109	845	0	0
Linjalen 1	1972		5	8	12			25	1 586	852	0	0
Vipan 2	1972		31	63	80	3	1	180	11 627	698	3	397
Viggen 2	1978		37	37	57	9	2	142	8 825	693	1	276
Onsjö												
Visthuset 1	1988			26	36	26		88	7 108	752	8	644
Fårahedern 8, 9	1984			20	20	8		48	3 794	785	0	0

Fastighet	Byggnadsår	Ombyggnadsår						Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Årshyra kr/m2	Antal lokaler	Lokalyta
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok och större					
Blåsut												
Bastuban 6	1966-67		5	5	14			24	1 724	786	0	0
Bastuban 7	1966-68		4	4	11	4	2	25	1 969	780	0	0
Fjällskivlingen 6	1953	1988		8	6			14	939	891	1	36
Gallsoppen 2	1989, 92			7	7	4		18	1 424	894	0	0
Övriga Vänersborg												
Fänriken 2	1989		4	12	18		1	35	3 009	783	0	0
Skatan 1	1981		1	7	10	10		28	2 504	684	0	0
Spoven 1	1981		8	16	25	20		69	5 815	693	1	161
Vesslan 4	1963-64		9	48	36	5		98	6 554	759	7	230
Giraffen 19	1941	87-88			4			4	248	868	0	0
Giraffen 20	1941	87-88			4			4	256	864	0	0
Fregatten 20											1	200
Haren 8											2	1 317
Brålanda												
Sörbyn 17:5	1990			10	10			20	1 694	794	1	366
Sörbyn 19:13	1969		9	9				18	891	675	0	0
Frändefors												
Frändefors 1:62	1969			4				4	222	667	0	0
Frändefors 1:62	1966		4	4				8	422	742	0	0
Frändefors 1:100	1966		4	4	4			12	736	780	0	0
Frändefors 1:230	1989			10	14			24	2 055	728	0	0
Vargön												
Filtret 1	1979		4	12	30	6		52	4 151	786	1	18
Sedimentet 1	1969			16	16	8		40	3 560	753	0	0
Penep Janet 1	1971-72			16		4		20	1 189	815	0	0
Penep Janet 2	1971-72			32		8		40	2 378	815	0	0
Slaggbollen 17	1989		4	8	24			36	3 064	784	0	0
Hunnediabasen 1	1972-73			56	24			80	5 240	811	0	0
Pappersmästaren 2	1954-60	88-89	8	36	16			60	3 426	860	4	242
Pappersmästaren 3	1952	88-89	12	12	12			36	1 985	839	0	0
Pappersmästaren 4	1992			23	12	7	1	43	3 037	907	0	0
Skänken 4	1992			13	10			23	1 606	954	0	0
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok och större	Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Årshyra kr/m2	Antal lokaler	Lokalyta
Normalbeståndet			426	1 068	919	204	18	2 637	174 875	789	109	8 887
Särskilda boendeformer			65	203	15	0	0	283	15 686	978	14	14 002
Totalt AB Vänersborgsbostäder			491	1 271	934	204	18	2 920	190 561	1 767	123	22 889



**VÄNERSBORGS
BOSTÄDER**

AB Vänersborgsbostäder • Vallgatan 13 • 462 85 Vänersborg
Tel 0521 - 260 260 • Fax 0521 - 260 288
www.vanersborgsbostader.se