



Årsredovisning 2004



VÄNERSBORGS  
BOSTÄDER



# Innehållsförteckning

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

## Tema Vatten

Årsredovisningens bildtema är vatten. Vänersborg är en kommun där vattnet spelar en central roll. AB Vänersborgsbostäder har många fastigheter som är lokaliserade vattennära, från vissa av fastigheterna har man till och med sjöutsikt. Tillgången till friskt vatten är väsentligt för våra boende och något som man ser som en självklar funktion i lägenheten. AB Vänersborgsbostäder värnar om att minska sin påverkan på miljön genom ett aktivt miljöarbete, där hänsyn till vattnet är en viktig del.

# Vd har ordet

Det har under hela 2004 varit en god efterfrågan på alla typer av lägenhetsstorlekar. Många söker efter hyresrättens fördelar – tryggheten att inte riskera något eget kapital och möjligheten att snabbt kunna flytta. Trots en bristsituation i vissa områden och för vissa lägenhetstyper så har omflyttningen varit hög. Vi har i snitt ca 60 personer som flyttar varje månad. Omflyttningen är nyckeln för att få ner vakanskostnaden. Vi har under 2004 startat en utredning kring hur andra ansvarsfördelningar i organisationen kan bidra till omflyttningsproblematiken. Ambitionen är att dessa förändringar kan ske i slutet av 2005, med målsättningen att få väl fungerande trapphus med ökad trygghet och trivsel.

Under året har styrelsen fastlagt bolagets mål och visioner för de närmaste åren. Styrelsen och ägaren ser bolaget som en tillgång och en viktig aktör i kommunens framtidsutveckling. I den framtida visionen kommer trivsel och trygghet att vara viktiga ledord, samt att vi utvecklar boendet och ger hyresgästerna en större möjlighet att själva påverka och utforma sitt boende. Som en röd tråd ligger också att bolaget skall ha en god ekonomi. En framåtsträvande vision i tiden som gör att vi som bolag har många spännande utmaningar och krav på oss. Det kommer att kräva långsiktiga strategier för att nå ägarens mål med vår verksamhet.

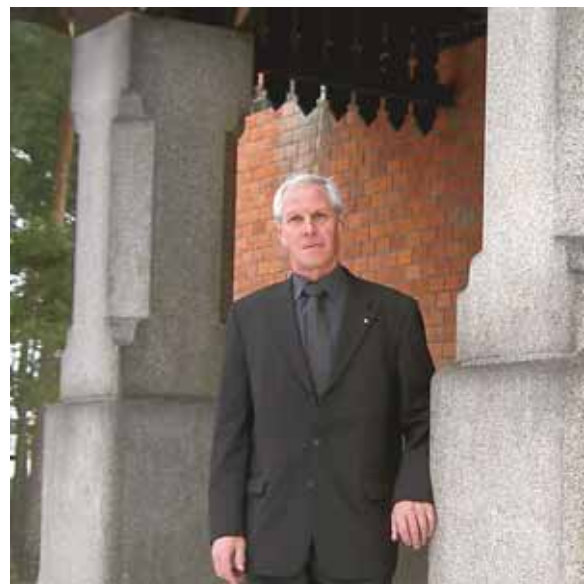
Vårt miljöprogram innebär att både lång- och kortsiktiga mål för miljöarbetet sätts upp. Planerade åtgärder är med några få undantag genomförda och nya mål för 2005 är fastlagda.

Under året har två fastigheter i ett attraktivt läge för boende förvärvat. Marknadsundersökningar har visat att huvuddelen efterfrågar radhus i ett plan. Målet är att under 2005 påbörja en första etapp om ett tjugotal lägenheter.

Årets resultat, 5,2 mkr, är klart bättre än det budgeterade 0,5 mkr. Det är främst lägre finansieringskostnader samt lägre uppvärmningskostnader som medverkat till det bättre utfallet gentemot det budgeterade.

Vi bedömer att efterfrågan kommer att vara fortsatt god framöver, eftersom hyresrättens fördelar passar även morgondagens kunder. Hyresnivåerna för 2005 är avtalade och även för de tunga utgiftsposterna såsom el- och värmekostnader finns avtal t o m 2005. För att minska omflyttningen är det viktigt med ett fortsatt fokus på hyresgästernas trygghet och säkerhet samt kvalitetsfrågor. Att utveckla vårt fastighetsbestånd för att bättre motsvara morgondagens efterfrågan och att bygga nya långsiktigt attraktiva och miljömässigt hållbara bostäder innebär inspirerande utmaningar.

För att klara utmaningarna krävs en effektiv och motiverad personal, nöjda kunder samt stark ekonomi. Detta är viktiga beståndsdelar för att skapa den helhet som krävs för ett långsiktigt starkt AB Vänersborgsbostäder.



Leif Selin, vd, vid den nyinköpta fastigheten Haren

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Vänersborgsbostäder (org nr 556489-0274) avger följande berättelse över verksamheten för år 2004.

## 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. 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

De viktigaste långsiktiga målen för bolaget är att:

- \* Vara bästa hyresvärden i Vänersborg
- \* Vakansgraden ej överstiger 1,0 %

- \* Förstärka kapitalbasen
- \* Utveckla kvalitetsarbetet
- \* Utveckla boinflytandet
- \* Utveckla miljöprogrammet
- \* All personal skall motiveras att tala väl om AB Vänersborgsbostäder
- \* Våra bästa marknadsförare skall vara våra boende hyresgäster
- \* Vi skall bli tillfrågade när man byter bostad inom Vänersborgs kommun

I våra balanserade styrkort har vi följande mål för år 2005:

- \* Nöjd kundindex (NKI) 93,8 %
- \* Soliditet: Årlig ökning med 0,5 %
- \* Direktavkastning: Långsiktigt mål 9 % (2005 7 %)
- \* Serviceindex minst 84,3 %. För externa fastigheter skall index öka med 9 procentenheter.
- \* Antal hyresgäster som känner sig trygga skall öka med 2 %
- \* Bidra till kommunens attraktivitet
- \* Bolaget skall vara en tillgång för kommuninvånarna
- \* Kompetensindex över 79 %
- \* Trivselindex över 83,8 %

## Styrelse

Styrelsen, som utsetts av Vänersborgs kommunfullmäktige, har från årets ordinarie bolagsstämma 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 Arbetsgivarorganisation

*HBV*  
Husbyggnadsvaror HBV Förening upa

## Fastighetsbestånd

	Antal	m <sup>2</sup>
Bostäder	2 992	194 908
Lokaler	123	22 953
Garage	572	8 883

## Fastighetsköp/-försäljning

Under året har fastigheterna Haren 8 och 9 förvärvat och den obebbyggda fastigheten Frändefors 1:153 sålts.

## Marknad och kund

### BO VATTENNÄRA

Närheten till vatten är en av fördelarna med att bosätta sig i Vänersborg. Här är det aldrig långt till närmsta vattendrag och vi är bortskämda med ett stort utbud av bad, fiske och båtliv. Vintertid är det självfallet skridskor som gäller. När du bosätter dig i Vänersborg inser du också snabbt att du får Trollhättan, Uddevalla och Lysekil på köpet. Fyrstadsregionen har i mångt och mycket en gemensam bostads- och arbetsmarknad, en marknad med 150 000 invånare. Regionen har haft en jämn och positiv befolkningsutveckling. Vänersborg är småstaden där tempot är lite lugnare. Merparten av befolkningen (59 %) bor i småhus (diagram 1). Hyresmarknaden kännetecknas av mångfald. Det finns ett stort antal fastighetsägare som var och en äger ett litet antal fastigheter. 13 % av kommunens invånare bor hos AB Vänersborgsbostäder. Bolaget har ca 36 % av marknaden för hyres- och bostadsrätter. Under de senaste 10 åren har det varit en väldigt låg nyproduktion av flerbostadshus men under 2004 har det färdigställts ca 100 bostadsrätter i centrala Vänersborg. Arbetsmarknaden under 2004 har varit vikande med

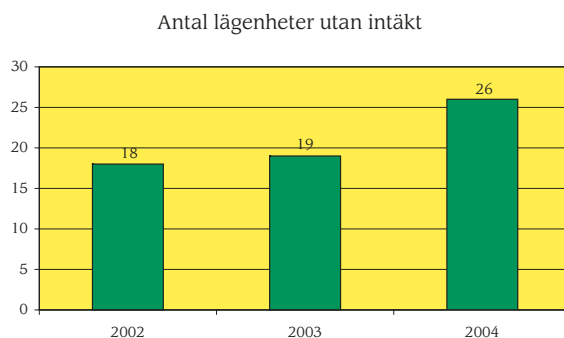


Diagram 3

en ökad arbetslöshet i både Trollhättan, Uddevalla och Vänersborg. Högskolan HTU har under året tagit beslut om att lokalisera sin verksamhet till Trollhättan. Denna åtgärd skall vara genomförd 2008, men diskussioner pågår för att finna nya utvecklingsmöjligheter för studentutbildning i Vänersborg. Trots detta och trots den oro inför GMs beslut om SAABs fortsatta tillverkning i Trollhättan så har vakansituationen inte påverkats och vi har under året haft en god och stabil efterfrågan på lägenheter.

### BO HOS VÄNERSBORGSBOSTÄDER

AB Vänersborgsbostäder kan erbjuda ett varierat utbud av lägenheter i de olika kommundelarna Brålanda, Frändefors, Vargön och Vänersborg. Av normalbeståndets (exkl särskilda

boendeformer) 2 710 lägenheter så finns merparten (78 %) i Vänersborg, (diagram 2). Hela 38 % av bolagets lägenheter ligger i en- eller tvåvåningshus vilket gör att vi har goda möjligheter att tillgodose behovet i alla kundgrupper.

### God efterfrågan på lägenheter

Det har under hela 2004 varit en god efterfrågan på alla typer av lägenheter. Antalet vakanta lägenheter har legat på en jämn och fortfarande låg nivå under året, även om en marginell ökning har märkts (diagram 3). Hyresbortfallet beror till övervägande del på att vi tappar hyresintäkter någon månad mellan en utflyttad och ny hyresgäst, samt att vi ibland ställer av lägenheter vid ombyggnation. Omflyttningen har under 2004 varit 24 % vilket har gjort det möjligt för oss att tillgodose den efterfrågan som har funnits. Många söker efter hyresrättens fördelar - tryggheten i att inte riskera något eget kapital och möjligheten att snabbt kunna flytta. Vi bedömer att efterfrågan kommer att vara fortsatt god framöver, eftersom hyresrättens fördelar även passar morgondagens kunder väl.

### Boendeformer i Vänersborg

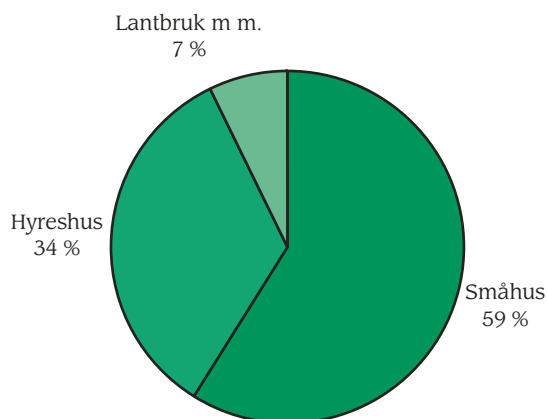


Diagram 1

### Bolagets lägenheter per ort

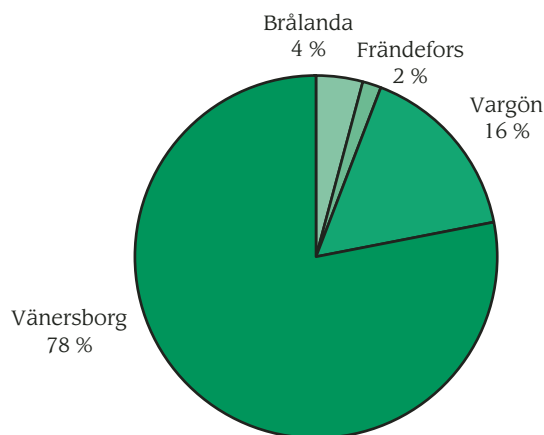


Diagram 2



## Lyckhems Park

Vänersborgsbostäder har under 2004 förvärvat fastigheterna Haren 8 och Haren 9. En av planerna var att ha central mark i fall högskolan HTU hade valt Vänersborg som kommun för ett gemensamt Campus. Eftersom HTU valde Trollhättan så har vi under 2004 arbetat på vår alternativa plan för fastigheterna. Fastigheterna består av en tomt om 18 300 m<sup>2</sup> samt fyra byggnader. Fastigheterna är vackert belägna i parkmiljö (se foto) med närhet till centrum och till kommunikationer. Vi planerar att riva två av byggnaderna för att göra plats åt nybyggnation. En portvaktsstuga om 70 m<sup>2</sup> skall bevaras och hyras ut till lämplig verksamhet och externatet om två plan med källare och vind om ca 1 000 m<sup>2</sup> kommer också att bevaras. Delar av externatet har under 2004 hyrts ut till Vänersborgs kommun för ungdomsverksamhet, detta kontrakt upphör 2006-03-01. Vår plan för fastigheten är uppdelad i tre etapper med arbetsnamnet Lyckhems Park. Etapp 1 består av radhusbyggnation, etapp 2 av ombyggnad av externatet till bostäder och/eller kontor och etapp 3 av



Tomten för Lyckhems Park

ytterligare nybyggnation av hyreslägenheter. I etapp 1 har vi gått ut med en marknadsundersökning för att undersöka vilken typ av bostäder samt vilka kvaliteter som efterfrågas. Svaren visade tydligt på en efterfrågan av radhusbebyggelse i markplan. Därefter har vi tagit fram en grov kalkyl samt ett konkret förslag med en hyresnivå angiven. Det stora intresset, nästan 70 intressenter till 18 lägenheter, gör att vi kommer arbeta vidare med projektet under 2005 och om allt går plan enligt blir det inflyttning våren 2006.

### Att finna nya kunder

Sedan 2001 lägger vi ut alla våra lediga lägenheter på vår hemsida [www.vanersborgsbostader.se](http://www.vanersborgsbostader.se) via en koppling mellan hyressystemet och hemsidan. Kunden kan i lugn och ro

sitta hemma och följa vilka lägenheter som blir lediga. Idag är i genomsnitt 310 personer/dag inne på vår hemsida (för 2003 var siffran 280 personer/dag). Förutom lediga lägenheter lägger vi även ut annan information som kan vara bra för våra hyresgäster att få kännedom om, t ex vår

hyresgästtidning och årsredovisning. 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. Under 2004 har vi upphandlat ett nytt fastighetssystem som kommer att igångsättas under 2005. Systemet kommer att ge oss möjligheter att ge lägenhetssökande kunder ännu bättre information, med bl a en prenumerationsservice, där kunder kan få information när en passande lägenhet blir ledig.



Förslag till radhusbebyggelse

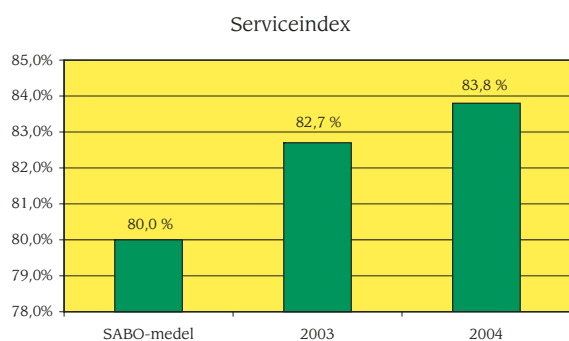


Diagram 4

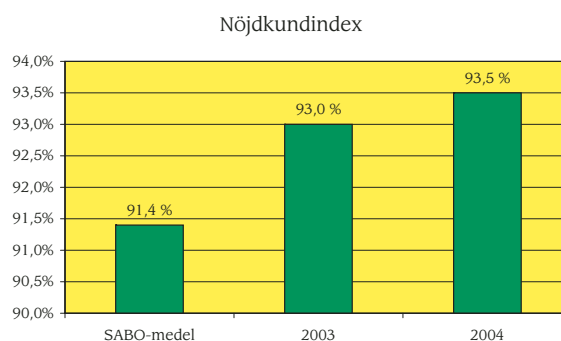


Diagram 5

## Att bo med kvalitet

AB Vänersborgsbostädernas affärsidé 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 in till en lägenhet, dels i samband med uppsägning av en lägenhet och även med en årlig kundundersökning. Vi ställer då ett antal frågor om vår service, bemötande och hur nöjd man är med sitt boende. 10 frågor ställs samman till det som kallas serviceindex. Här ingår exempelvis skötsel av gräsmattor, hur tvättstugan fungerar men även "mjuka" variabler som bemötande från personalen. För 2004 blev bolagets serviceindex 83,8 %, vilket var en höjning från 2003 (diagram 4). Snittet för de SABO-företag som genomfört undersökningen blev 80,0 %. Nöjd kundindex (NKI) är svaret på frågan "Sammanfattningsvis: Är du nöjd med ditt boende hos oss?" Även här har vi höjt oss från år 2003, (diagram 5). För 2004 blev NKI 93,5 %. Snittet för jämförda SABO-företag blev 91,4 %. Internt arbetar vi även med att sätta och uppfylla mål vilka genomförts via balanserade styrkort. Varje avdelning sätter mål i följande fyra huvudgrupper: Ekonomi, kunder, personal och samhällsnytta. Ett mål som ej har uppfyllts har varit att minska omflyttningen

inom beståndet med 50 lägenheter. Istället blev den en minskning med 19 lägenheter. I övrigt har målen uppnåtts.

## Premiering av trogna hyresgäster

Vi har arbetat fram en modell för att premiera bolagets trogna hyresgäster. Modellen bygger på att de som bott i jämt 10-tal år skall premieras. 10 år ger en premie på 1 000 kr, 20 år 2 000 kr osv. Premien består av presentkort i en av Vänersborgs matvaruaffärer. Bor man länge i en lägenhet så minskar kostnaderna för omflyttning, vilket gör att båda parter är vinnare. Under 2004 premierades 89 hyresgäster till ett värde av 137 000 kr.

## Information

Vår huvudsakliga informationskälla till våra hyresgäster heter Dörrposten. Hyresgästtidningen utkommer 4 ggr per år och läses av minst 85 % av våra hyresgäster. En gång per år skickas tidningen ut till alla hushåll i Vänersborg i syfte att stärka vårt varumärke på den lokala marknaden. Alla hyresgäster får vid inflyttning en bopärm som innehåller anpassad information om det område man skall flytta till. Hyresgästen erhåller därefter löpande skriftlig information gällande frågor som berör fastigheten eller området. Även vår hemsida används för att få ut infor-

mation. Löpande och inför större omändringar i bostadsområden kallar vi till bomöten för att få del av hyresgästernas synpunkter och föra en dialog med de boende.

## Hyresnivåer

Hyresförhandlingarna för år 2004 resulterade i ett tvåårsavtal. Från och med 1 januari 2004 höjdes utgående hyror med 2,95 %. Efter höjningen är bolagets snitthyra 764 kr/m<sup>2</sup> och år. Snittet för riket år 2004 låg på 773 kr/m<sup>2</sup>. Från och med den 1 januari 2005 höjs hyran med 2,95 %. Vår strategi är att ha en jämn hyresutveckling som ger oss kostnadstäckning för de prishöjningar som sker och samtidigt satsa på att väl underhålla våra fastigheter.

## Hyres- och kundförluster

Bolaget har som strategi att minska hyres- och kundförluster genom att vara noggrann vid kontrollen av betalningsförmågan hos nya kunder och att arbeta aktivt med de personer som får betalningssvårigheter. Hyres- och kundförlusterna för 2004 uppgick till 253 947 kr vilket är en förbättring med 108 522 kr gentemot 2003. Även om fordran skrivs av så fortsätter arbetet via långtidsbevakning. För 2004 återvanns avskrivna fordringar till ett värde av 655 419 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.

## 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 grupp-bostäder. Under året har 24 lägenheter tillkommit i Sörbyn 1:87 i Brålanda. Avtalen bygger på självkostnadsprincipen. (Med självkostnad menas verkliga kostnader och planemässiga avskrivningar av fastigheterna).

## Studentbostäder

Bolaget har sedan år 2000 i uppdrag från kommunen att ta hand om administration och förvaltning av studentbostäder. Det handlar dels om högskoleelever som läser på HTU Högsko-

lan Trollhättan/Uddevalla, men även gymnasieelever där Vänersborg har riksintag på program med inriktning mot teckenspråk. Bolaget hyr in studentrum som vi sedan hyr ut till studenterna i andra hand. Målsättningen är att underlätta för de studerande att få tag i bostad under studietiden och att Vänersborg därigenom skall bli mer attraktiv som studieort. Avtalet för studentbostäderna bygger på självkostnadsprincipen. Under 2004 har HTU beslutat att lokalisera sig i Trollhättan med ett gemensamt campus. Beslutet skall vara genomfört till 2008. För att möta en minskad efterfrågan från eleverna har kommunen beslutat att minska antalet korridorboenden för studenter med 87 st. Minskningen kommer att ske under 2005 och kommer kortsiktigt att ge en ökad efterfrågan av våra andra boendeformer i bolaget.

## 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 9 864 m<sup>2</sup>. 3 500 m<sup>2</sup> av dessa förhyrs av kommu-

nen för olika verksamheter. Vi har under året enbart haft enstaka lokaler outhyrda. När det gäller efterfrågan på garage och p-platser har den under året varit fortsatt hög med undantag för vissa områden där parkeringssituationen i övrigt är god.



Vid laxodlingen, Önafors



Vid badplatsen, Skräcklan



Vid slussen, Karls Grav



# Medarbetare

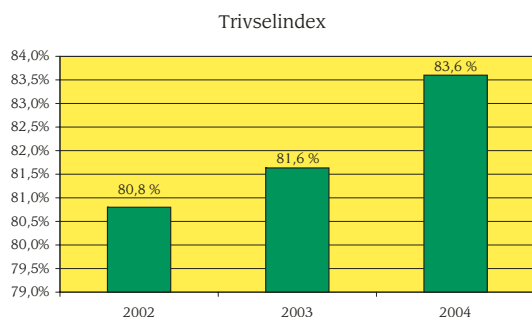


Diagram 6

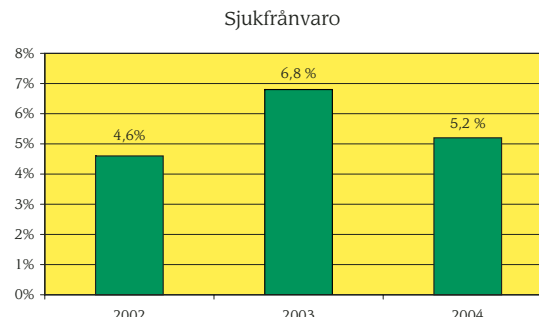


Diagram 7

## MEDARBETARE

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, 71 (69) fast anställda medarbetare, per 2004-12-31, är 16 (16) kvinnor och 55 (53) män. Fördelningen mellan könen är ojämn bland våra olika yrkesgrupper. Männen dominerar kraftigt bland de kollektivanställda, bland tjänstemännen är fördelningen ungefär lika många kvinnor som män. Omräknat till helårstjänster, vid en nettoårsarbetstid av 1 750 årstimmar, innebär det att vi har 80 (76) helårstjänster. Under 2004 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 5,6 % (7,2 %) och medelåldern var 47 år (48 år).

## Kompetensutveckling

Planerings- och utvecklingssamtal genomförs regelbundet med samtlig personal. Ett antal utbildningar för kompetenshöjning och kundorientering har

tidigare genomförts med hjälp av stöd från svenska ESF-rådets Växtkraft Mål 3 program. Samtlig personal har erbjudits hem-PC lån genom bruttolöneavdrag. Under 2005 kommer vi att införa Repabs fastighetssystem, Summarum, som stöd för de flesta av våra fastighetsförvaltningsprocesser. Detta innebär att en ny kraftfull utbildnings-satsning genomförs för all personal.

## Trivsel och kompetens

Trivsel- och kompetensenkäter genomförs löpande för att se hur trivseln och kompetensen i bolaget utvecklas. Det finns mål uppsatta i våra balanserade styrkort på önskvärda nivåer för kompetensen samt trivseln i bolaget. Resultatet visar att nivåerna har ökat under åren. (Diagram 6)

## Sjukfrånvaro och friskvårdsaktiviteter

Den totala sjukfrånvaron under året i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid har uppgått till 5,2 % (6,8 %) vilket är något lägre än branschen i övrigt (5,8 % för första halvåret 2004). (Diagram 7). Sjukfrånvaron för kvinnor har uppgått till 2,2 % (6,4 %) samt för män till 6,1 % (6,9 %). För personer yngre än 30 år uppgick sjukfrånvaron till 3,1 % (4,1 %)

och 30-49 år 0,6 % (7,3 %) samt 50 år och äldre uppgick till 10,7 % (7,2 %). Andelen sjukfrånvaro som varat mer än 60 dagar har uppgått till 70,3 % (67,2 %). 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, bolaget är bl a medlem i Vänersborgs kommuns Personalklubb och det finns pengar avsatta till friskvårdsaktiviteter både individuellt och kollektivt.

# Förvaltning

## FÖRVALTNINGEN

Förvaltningen har under året intagit en mer förvaltande roll utan stora organisationsförändringar eller utbildningsinsatser, detta med tanke på förändringar som planeras framöver. Dock har vissa mindre förändringar skett såsom att en större del av den yttre skötseln lagts ut på entreprenad i Frändefors och Brålanda.



Frändeforsån

Glädjande nog har vi även i år kunnat utföra en hel del markarbeten. Här kan nämnas kvarteret Vesslan som totalrenoverats utvändigt. Kvarteret Tuppen har fått ny lekutrustning och en ansiktslyftning av gårdsmiljön. Kvarteret Pionen har totalrenoverats utvändigt. I kvarteret Nejlikan har gårdsombyggnad påbörjats. En första etapp markarbeten har slutförts i kvarteret Viggen.

## Underhållsätgärder

Under 2004 har AB Vänersborgsbostäder fortsatt att ligga på en relativt hög nivå på underhållskostnader, 121 kr/m<sup>2</sup>, (107 kr/m<sup>2</sup> år 2003). Fokus har satts på en fortsättning av stamrenoveringar i Reuterskiöldska området. I år har arbetet påbörjats i Sparven 3. 30 lägenheter har fått nya badrum och kök, trapphusen har renoverats, nya lägenhetsdörrar har monterats och ventilation och el har bytts ut.

Även för fastigheten Pionen 8 har året inneburit stora förändringar då fjärrvärme har dragits in i fastigheten, vinden har isolerats och ny ventilation installerats. Dessutom har gårdsmiljön genomgått en upprustning och ombyggnad.

I Vargön har kvarteret Hunnediabasen fått upprustade kök i form av nya luckor, kyl/frys och förbättrad ventilation. Även invändig målning och tapetsering har utförts. Totalt har 80 lägenheter renoverats här.

Kvarteret Spoven har fått en ny gårds-tvättstuga för att öka tvättmöjligheterna. Dessutom har arbetet med utemiljön fortsatt under året i form av asfalteringsarbeten och markförbättring.

Företagets satsning på balkongrenoveringar har fortsatt i år och kvarteren Vesslan och Narcissen har färdigställt. I kvarteret Sirius har dräneringsarbeten och lyft av förrådsbyggnader utförts, även takbyte på två huskroppar är gjort.

## Trygghet och säkerhet

AB Vänersborgsbostäder arbetar aktivt med trygghet samt säkerhetsfrågor och har under året fortsatt arbetet med ombyggnad av lägenhetsförråd i kvarteret Tuppen och Narcissen. I det sistnämnda området har även en övervakningskamera installerats med gott resultat.

I kvarteret Sparven 3 har 30 st säkerhetsdörrar monterats.

Arbetet med att trygga gårdarna genom förbättrad belysning har fortgått i kvarteret Skatan/Spoven, Narcissen, Vipan och Filtret 3.



# Miljö

## MILJÖARBETET

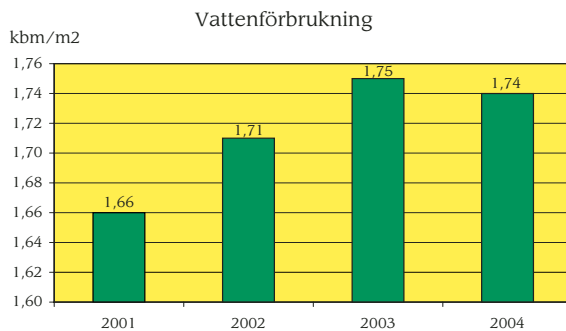
Vårt miljöprogram innebär att både lång- och kortsiktiga mål för miljöarbetet sätts upp. Vi verkar för ett samhälle med uthållig tillväxt genom att bygga och förvalta bostäder med långsiktig hänsyn till människor och miljö. Stor vikt läggs på att miljötankandet skall genomsyra hela organisationen. Den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

Några exempel på miljöfrämjande åtgärder är montering av ljusarmaturer med ljudstyrning i kvarteren Tuppen och Sparven. Tryck- och temperaturreglerade fläktar har monterats i kvarteren Vippan, Viggen och Hunnedia-basen. Miljöanpassade tvättstugor har iordningställts i kvarteren Pionen 6 och Tuppen. Även bland tidigare nämnda underhållsåtgärder finns mycket som har en positiv miljöpåverkan.

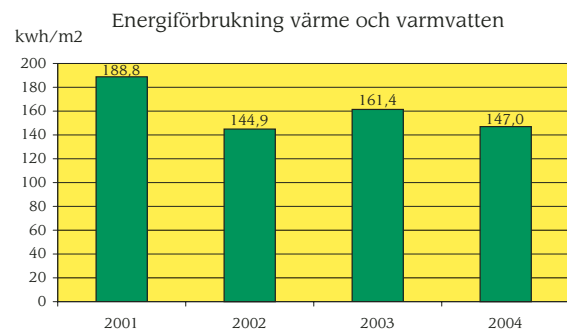
AB Vänersborgsbostäder ser numera miljöarbetet som ett naturligt inslag i det vardagliga arbetet och vid förändring av arbetsrutiner.

## Miljönyckeltal

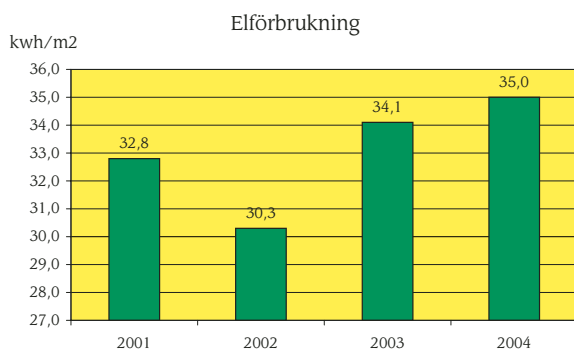
Miljönyckeltalen nedan beskriver några av de viktigaste områdena för AB Vänersborgsbostäders miljöpåverkan.



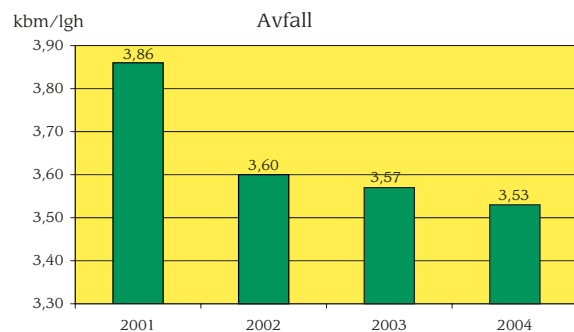
Med hjälp av besparingsåtgärder har vi kunnat hålla kvar vattenförbrukningen på en nivå lika 2003.



Mycket tack vare ett mildt år har förbrukningen sjunkit jämfört med 2003. Här har även våra energibesparingsåtgärder slagit igenom.



Ökningen beror på ökningarna i enskilda fastigheter, bl a ett eluppvärmt servicehus, Sörbyn 1:87, som inte låg med hela 2003.



Med rationaliseringar och ombyggnad av avfallshandlingen har vi kunnat sänka mängden avfall från våra fastigheter. Här spelar hyresgästernas sortering även en stor roll.

## Extern förvaltning

### Extern förvaltning

I Vänersborgs kommuns beslut att omvandla Stiftelsen Vänersborgsbostäder till aktieföretag ingick även att förvalta kommunens fastigheter. Uppdraget bygger på självkostnadsprincipen, vilket innebär att bolaget får kostnadstäckning för de tjänster som utförs. Förutsättningen för detta är en kontinuerlig dialog samt en öppen ekonomisk redovisning.

### Marknad/kund

Lokaler hyrs ut både internt inom kommunen men också till externa företag. Fastighetsbeståndet har ingen direkt vakans i sitt lokalbestånd och endast en liten andel av lokalerna var lediga under året. Lediga lokaler läggs ut via Fyrstadskansliets hemsida. Eftersom lokalerna är attraktiva fokuseras arbetet på att etablera långsiktiga kundrelationer med verksamheter inom kommunen. Uthyrning till företag är en liten andel av den totala verksamheten, men vi bedömer den som intressant för framtiden, eftersom loka-



Vid näckrosdammen, Skräckklan

ler som blir uppsagda vid effektivisering inom kommunala verksamheter, kan komma att hyras ut externt.

### Nöjd Kundindex

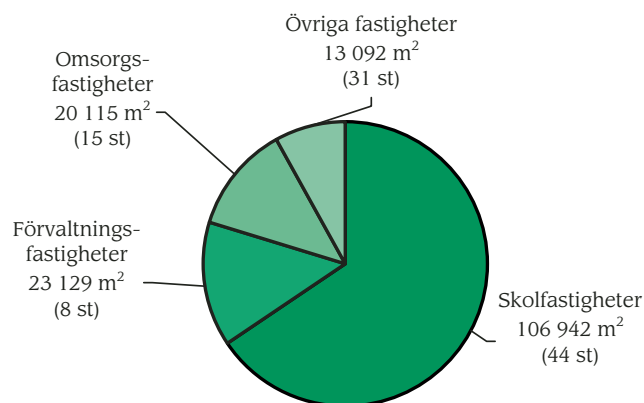
För att få information om hur servicen fungerar, hur kunderna uppfattar förvaltningen och hur de trivs, genomförs från och med 2004 en attitydundersökning. Nöjd Kundindex - NKI - är en viktig del i vårt kundvårdsarbete. Frågorna omfattar lokalens standard, fastighetsskötsel, trygghet och service. Svarsfrekvensen var hög, över 50 % har besvarat frågorna. Svaren ger viktig information om hur kunderna uppfattar AB Vänersborgsbostäder. Resultatet utvärderas och är ett instrument som sedan används i utveck-

lings- och förbättringsarbetet. Resultatet används också som underlag för underhållsplaneringen. Undersökningen visade att cirka 50 % är nöjda med bemötandet från personalen.

### Organisationen

Att fastighetsskötseln är samordnad på bostads- och lokalmarknaden är en konkurrensfördel. För att effektivisera fastighetsförvaltningen har kommunens fastigheter och bostadsfastigheterna samordnats ytterligare under 2004. Fördelarna är många. Genom samordnings-effekter blir totalpriset lägre. Flexibilitet erhålles genom att fastighetsskötseln snabbare kan anpassas efter behov. AB Vänersborgsbostäder har en kundtjänst, dit verksamheterna kan vända sig och möjlighet finns även att göra felanmälan via en nyutvecklad sida på kommunens intranät. En viktig del är verksamhetsträffar på respektive förvaltning där mer övergripande information kan utbytas för att möta kraven från verksamheterna.

### Kommunägda lokaler





## Förvaltning

Löpande upprättas underhållsplaner. På grund av eftersatt underhåll, till följd av tidigare besparingsåtgärder, står vi inför ökade reparationskostnader. Under året har vi genomfört underhållsåtgärder för 4,3 mkr och reparationer för 6,4 mkr. För att bibehålla och utveckla lokalerna arbetar vi efter konceptet "BasLokaler", vilket utgår från en "lägsta" nivå som lokalerna skall uppfylla. För att få ändamåls-

enliga lokaler med bra miljö läggs mycket arbete på att bygga om och komplettera dessa. Under året har det bedrivits arbete med systematiskt brandskydd. Det innebär att man i huvudsak dokumenterar hur brandskyddet fungerar på skolor, förskolor och vårdanläggningar. Det har även omfattat rådgivande verksamhet till barn- och ungdomsnämnden samt socialförvaltningen gällande dokumentation av deras verksamhet. I projektform har

arbete utförts med att installera brandlarm och uppdatera inbrottslarm i skolor och förskolor samt uppdatera och färdigställa utrymningsplaner. Arbete med att öka säkerheten i kommunen diskuteras i kommunens riskhanteringsgrupp. Ett projekt är "Säkerhet i kommunhuset".



*I närheten av Roddklubben, Vassbotten*

## Teknisk support

### Teknisk support

AB Vänersborgsbostäder har samlat all teknisk specialkompetens under avdelningen Teknisk Support. Avdelningen utför uppdrag åt hela kommunkoncernens förvaltningar. Under året har byggledningsuppdrag utförts för bl a ny- och ombyggnad av Granås

skola i Vargön. Andra uppdrag har omfattat upphandling av brandlarm samt översyn av skalskyddet för ett antal skolor samt energiutredningar. Ett område där mycket fokus har lagts under året är brandskyddsdocumentation. En tidplan har lagts fast under året och arbetet fortskrider ut-

efter denna. Prioriterade fastigheter har varit kommunala skolor och äldreboenden.

# Finans

## FINANSIERING

AB Vänersborgsbostäder samarbetar med Vänersborgs kommun i finansieringsfrågor och bolagets finansiella flöden 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 2004 uppgick till 38,8 mkr (43,7 mkr 2003) medan finansiella intäkter blev 0,2 mkr (0,3). Netto 38,6 mkr (43,5).

Låneskulden uppgick till 858 mkr (872). Av dessa hade 738 mkr (741) kommunal borgen som säkerhet. Reserverande del, 120 mkr (131), utgjordes av pantbrevslån.

Den genomsnittligt betalda låneräntan för hela året blev 4,51 % (5,07), medan snitträntan på balansdagen uppgick till 4,29 % (4,89). Antal lån var på balansdagen 34 (36).

## 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). Normalportföljen utgår från bolagets låneportfölj 1996-01-01. Allteftersom lånen i normalportföljen förfaller förlängs de med fem år i det ränteläge som råder vid varje tillfälle. Jämfört med normalportföljens utfall blev verkligt utfall för 2004 cirka 6 mkr (3) bättre.

## Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindingstiden var på balansdagen 2,24 år (2,0).

Bindingstiden har under året legat runt 2 år. Finanspolicyen 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 75 mkr (75) samt ränte-swapavtal om sammanlagt 485 mkr (291). Effekten av derivatkontrakten är medräknad i de nyckeltal som redovisas.

## Kreditförfallostruktur

Låneportföljen hade vid årsskiftet en genomsnittlig återstående löptid på 2,05 år (1,9). Finanspolicyen 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 2004 uppgick till 0,04 mkr (0,04).

## Likviditet

Bolagets likviditetsströmmar är sådana att hög likviditet regelmässigt uppstår i början av varje månad för att sedan avtrappas. Under åren har likviditeten successivt minskats p g a självfinansierade investeringar och amorteringar. Erhållna kreditlöften uppgår vid årets slut till 55 mkr.

## Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos Trygg Hansa.

## Resultat och ställning

Vänersborgsbostäder visar ett positivt resultat på 5,2 mkr (1,3 mkr). Resultatet är klart bättre än det budgeterade (0,5 mkr). Det är främst lägre

finansieringskostnader och lägre uppvärmningskostnader som medverkat till det bättre utfallet gentemot det budgeterade.

Hyresintäkterna blev 172,9 mkr, (167,3 mkr). Ökningen består av årets hyresökningar på 2,95 % (2,95 %) samt en utökning av vårt blockhyresavtal. Det goda resultatutfallet har möjliggjort en utökad satsning på underhåll av fastigheterna, utfallet blev 26,5 mkr (23,5 mkr). De höga underhållskostnaderna förklaras av vår strategi att satsa vårt överskott i ökade underhållsåtgärder. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 16,1 mkr (25,2 mkr), varav fastighetsförvärv står för 3,2 mkr (21,2 mkr) och ombyggnad 12,9 mkr (4,0 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 70,8 mkr (60,6 mkr), vilket innebär en soliditet på 7,27 % (6,19%). Vänersborgsbostäders likvida medel uppgick till 14,0 mkr (15,9 mkr). Fastighetslånen har minskat med 14,2 mkr (+5,9 mkr). Kassaflödet från den löpande verksamheten har varit positivt och uppgick till 23,4 mkr (21,5 mkr). Resultatet av bolagets verksamhet samt ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt därtill hörande noter.

## Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	5 588 542
Årets resultat	<u>5 228 829</u>
	<b>10 817 372</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2005 års ordinarie bolagsstämma att:

till reservfonden avsätta	5 000 000
i ny räkning balansera	<u>5 817 372</u>
	<b>10 817 372</b>



# Resultaträkning

	Not	2004	2003
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Nettoomsättning:	1		
Hysesintäkter	2	172 873 696	167 281 177
Övriga förvaltningsintäkter	3	17 232 959	14 858 028
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>		<b>190 106 655</b>	<b>182 139 205</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader:			
Driftskostnader	4	-87 953 002	-83 222 841
Underhållskostnader		-26 512 985	-23 485 752
Fastighetsskatt		-3 668 679	-3 821 454
Avskrivningar	5, 12, 13	-18 967 906	-17 895 027
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>		<b>-137 102 572</b>	<b>-128 425 074</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>53 004 083</b>	<b>53 714 131</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5, 6	-9 217 038	-8 971 564
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>7, 8</b>	<b>43 787 045</b>	<b>44 742 567</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	197 238	243 222
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		37 408	37 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-38 792 862	-43 739 360
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>5 228 829</b>	<b>1 283 837</b>
Skatt	11	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 228 829</b>	<b>1 283 837</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2004-12-31	2003-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	943 614 411	949 266 271
Pågående om- och tillbyggnad	12	2 454 882	43 772
Maskiner och inventarier	13	1 667 677	1 704 093
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar		40 000	40 000
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>947 776 970</b>	<b>951 054 136</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager m m.</b>			
Lager och förråd		1 195 043	1 289 485
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		259 181	472 993
Kundfordringar		5 352 647	6 029 647
Övriga fordringar	14	3 846 713	2 760 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 084 940	2 087 262
<b>Kassa och bank</b>	16	13 986 461	15 880 133
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 724 986</b>	<b>28 519 717</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>974 501 955</b>	<b>979 573 853</b>

# Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>17</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (22 000 aktier à nom 1 000 kr)		22 000 000	17 000 000
Uppskrivningsfond		32 000 000	32 000 000
Reservfond		6 000 000	5 304 705
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 588 542	5 000 000
Periodens resultat		5 228 829	1 283 837
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>70 817 372</b>	<b>60 588 542</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18,19	858 061 825	872 279 871
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>858 061 825</b>	<b>872 279 871</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		14 366 002	12 769 614
Övriga skulder	20	1 857 921	1 719 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	29 398 837	32 215 873
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>45 622 760</b>	<b>46 705 440</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>903 684 584</b>	<b>918 985 311</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>974 501 955</b>	<b>979 573 853</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar	22	169 390 400	190 385 400
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo	22	359 096	335 695



# Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2004-12-31	2003-12-31
Resultat efter finansiella poster	5 228 829	1 283 837
Avskrivningar	19 324 779	18 253 306
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>24 553 608</b>	<b>19 537 144</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning(-) / minskning(+) av förråd	94 442	292 017
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar	-193 383	628 786
Ökning(+)/ minskning(-) av rörelseskulder	-1 082 681	1 053 548
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>23 371 987</b>	<b>21 511 495</b>
Investeringsverksamheten		
Förvärv och investering i fastigheter	-16 080 437	-25 155 162
Förvärv och investering i inventarier	-1 193 176	-733 135
Försäljning av fastigheter	1 226 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 047 614</b>	<b>-25 888 297</b>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga lån	-14 218 046	5 931 771
Aktieägartillskott, inbet (+), utbet (-)	5 000 000	5 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 218 046</b>	<b>10 931 771</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 893 673</b>	<b>6 554 968</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>15 880 133</b>	<b>9 325 165</b>
<b>Summa likvida medel vid periodens slut</b>	<b>13 986 461</b>	<b>15 880 133</b>

# Femårsöversikt

Nyckeltal		2004	2003	2002	2001	2000
Jämförelsetal						
Antal bostäder	st	2 992	2 999	2 974	2 975	3 024
Antal lokaler	st	123	121	118	110	112
Bostadsyta	m <sup>2</sup>	194 908	195 066	194 246	194 246	196 066
Lokalyta	m <sup>2</sup>	22 953	20 889	19 634	11 693	13 286
Antal anställda på balansdagen	st	71	69	67	67	69
Nettoomsättning	tkr	190 107	182 139	174 378	162 866	158 701
Rörelseresultat	tkr	43 787	44 743	10 866	47 902	52 819
Rörelseresultat						
exkl jämförelsestörande poster	tkr	43 787	44 743	10 866	44 188	49 344
Resultat efter finansiella poster	tkr	5 229	1 284	-34 240	806	2 777
Bokfört värde fastigheter	tkr	946 069	949 266	940 856	924 379	939 044
Balansomslutning	tkr	974 502	979 574	966 305	945 879	968 480
Lönsamhet						
Direktavkastning	%	7.59	7.58	7.39	7.15	7.52
Avkastning på totalt kapital	%	4.48	4.60	1.14	5.01	5.40
Avkastning på eget kapital	%	7.96	2.23	-64.70	1.67	6.67
Finans						
Soliditet	%	7.27	6.19	5.62	5.45	4.67
Fastighetslån	mkr	858	872	866	854	881
Bruttoränta	mkr	39	44	46	48	52
Räntebidrag	mkr	0	0	0	0.1	1
Finansnetto	mkr	-39	-43	-45	-47	-50
Genomsnittsränta	%	4.51	5.07	5.29	5.56	5.81
Förvaltning						
Medelhyra bostäder	kr/m <sup>2</sup>	782	757	732	719	700
Medelhyra bostäder exkl särskilda boendeformer	kr/m <sup>2</sup>	764	742	722	701	684
Vakanser	antal	29	30	18	55	115
Omflyttningsfrekvens	%	24.0	25.0	23.0	27.9	29.0
Driftnetto	kr/m <sup>2</sup>	330	332	322	324	341
Driftkostnader	kr/m <sup>2</sup>	363	347	325	309	285
Underhålls- och reparationskostnader	kr/m <sup>2</sup>	162	146	162	136	103
Avskrivning byggnader	%	2.0	2.0	2.0	1.5	1.5
Nöjd kundindex	%	93.5	93	91.6	92.5	95

## Direktavkastning

Driftnetto (exkl central administration och försäljningskostnader) i procent av fastigheternas genomsnittligt 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/m<sup>2</sup>)

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

## Driftkostnader (kr/m<sup>2</sup>)

Driftkostnader i förhållande till totala ytan bostäder och lokaler.

## Underhålls- och reparationskostnader (kr/m<sup>2</sup>)

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

## Nöjd kundindex

Andel hyresgäster 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 vitvaror, 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

## Not 2 Hyresintäkter och hyresbortfall

Uthyrningsenheter	2004	2003
Bostäder	137 390 108	133 402 008
Blockhyresavtal	30 078 212	28 766 224
Lokaler	5 170 095	5 137 189
Övriga	2 697 307	2 627 926
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>175 335 722</b>	<b>169 933 348</b>
Avgår outhyrt:		
Bostäder	-1 297 734	-932 234
Lokaler	-181 491	-573 337
Övriga	-101 881	-132 026
<b>Summa outhyrt</b>	<b>-1 581 106</b>	<b>-1 637 597</b>
Intäktsreduktioner:		
Ungdomsrabatt	-245 367	-348 972
Hyresnedsättningar	-635 554	-665 602
<b>Summa intäktsreduktioner</b>	<b>-880 921</b>	<b>-1 014 574</b>
<b>SUMMA</b>	<b>172 873 696</b>	<b>167 281 177</b>

## Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2004	2003
Förvaltningsuppdrag, Vbg kommun	8 974 447	8 281 231
Ersättning från hyresgäster	682 409	482 762
Sålda tjänster till Vbg kommun	6 661 409	5 439 715
Bostadsanpassningsbidrag	209 086	297 338
Övriga intäkter	705 609	356 983
<b>SUMMA</b>	<b>17 232 959</b>	<b>14 858 028</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2004	2003
Fastighetsskötsel och städning	17 224 514	15 466 577
Reparationer	8 765 151	8 083 306
Taxebundna kostnader	16 252 157	16 651 251
Uppvärmning	21 579 971	20 246 277
Lokal administration	5 182 554	5 185 068
Övriga driftskostnader	10 095 304	9 333 010
<b>Driftskostn. exkl förv.uppdr.</b>	<b>79 099 651</b>	<b>74 965 488</b>
Driftskost. avs. förv.uppdr.	5 411 430	4 866 663
Adm. avs. förv.uppdr.	3 441 921	3 390 689
<b>Driftskostn. förv.uppdr.</b>	<b>8 853 351</b>	<b>8 257 353</b>
<b>SUMMA</b>	<b>87 953 002</b>	<b>83 222 841</b>

## Not 5 Planenliga avskrivningar per funktion

Funktioner/ tillgångsslag	Direkta avskrivn.	Centr adm/ försäljn.kostn.	Totalt
Byggnader	17 968 830 (16 880 418)	126 356 (119 336)	<b>18 095 186</b> (16 999 755)
Inventarier	999 076 (1 014 608)	230 516 (238 943)	<b>1 229 593</b> (1 253 552)
<b>SUMMA</b>	<b>18 967 906</b> (17 895 026)	<b>356 873</b> (358 280)	<b>19 324 779</b> (18 253 306)

Föregående års belopp anges inom parentes.



## Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2004	2003
Central administration	6 598 214	6 627 356
Försäljningskostnader	2 180 195	1 894 269
Information till befintliga hyresgäster	438 629	449 938
<b>SUMMA</b>	<b>9 217 038</b>	<b>8 971 564</b>

Till revisionsföretaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers har 234 tkr utgått i sammanlagd ersättning, varav 114 tkr avser andra uppdrag än revisionsuppdraget.

## Not 7 Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor

	2004		2003	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Adm pers	29	45 %	27	48 %
Fastighetspersonal	51	10 %	49	10 %
<b>Totalt</b>	<b>80</b>	<b>24 %</b>	<b>76</b>	<b>25 %</b>

## Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2004	2003
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkst. direktören	691 053	615 126
Övriga anställda	18 384 673	17 848 061
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>19 075 726</b>	<b>18 463 186</b>
Sociala kostnader enligt lag och avtal	6 780 848	6 607 026
Pensionskostn. (varav för styrelse och verkst. direktör 218715 (230838))	1 255 736	1 223 440
<b>SUMMA</b>	<b>27 112 310</b>	<b>26 293 652</b>

För verkställande direktören gäller följande villkor. Pensionsvillkor gäller enligt ITP-plan. Vid uppsägning av anställningen är uppsägningstiden 24 månader från företages 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

	2004	2003
Utdelning HBV	4 000	4 000
Ränteintäkt från Vbg kommun	113 936	118 984
Ränteintäkter från övriga	79 302	120 237
<b>SUMMA</b>	<b>197 238</b>	<b>243 222</b>

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2004	2003
Räntekostnader	38 367 329	43 320 023
Räntekostnader till Vbg kommun	415 000	415 000
Övriga finansiella kostnader	10 533	4 336
<b>SUMMA</b>	<b>38 792 862</b>	<b>43 739 359</b>

## Not 11 Skatt på årets resultat

Skillnaden mellan den skattekostnad som verksamheten skulle ge vid avsaknad av skattemässiga dispositioner och den redovisade skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av uppskjuten skattekostnad. Någon uppskjuten skatteskuld har ej uppstått för året.

## Not 12 Anskaffningsvärde fastigheter

	2004-12-31	2003-12-31
(Belopp anges i tkr)		
Ingående ack. anskaffningsvärden	1 051 575	1 026 420
Nyanskaffningar under året	16 080	25 155
Försäljningar och utrangeringar	-1 226	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 066 430</b>	<b>1 051 575</b>
Ingående ack. avskrivningar enligt plan:		
Byggnader	-101 721	-85 265
Försäljningar och utrangeringar		
Årets avskrivningar enligt plan	-17 519	-16 456
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-119 240</b>	<b>-101 721</b>
Ingående ackumulerade uppskrivningar	31 456	32 000
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-576	-544
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>30 880</b>	<b>31 456</b>
Ingående ack. nedskrivningar	-32 000	-32 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-32 000</b>	<b>-32 000</b>
<b>SUMMA</b>	<b>946 069</b>	<b>949 310</b>
Taxeringsvärden		
Byggnader	577 594	607 177
Mark	141 904	124 582
<b>TAXERINGSVÄRDEN</b>	<b>719 498</b>	<b>731 758</b>

Såväl nedskrivningar som uppskrivningar har vid taxering återförts till beskattning.

## Not 13 Maskiner och inventarier

	2004-12-31	2003-12-31
(Belopp anges i tkr)		
Ingående ack.anskaffningsvärden	8 361	7 963
Nyanskaffningar under året	1 193	733
Försäljningar och utrangeringar	-1 043	-335
Utgående ack. anskaffningsvärden	8 511	8 361
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-6 657	-5 738
Årets avskrivningar enligt plan	-1 230	-1 254
Avskrivningar på försålda och utrangerade	1 043	335
Utgående ack. avskrivn. enligt plan	-6 844	-6 657
<b>SUMMA</b>	<b>1 668</b>	<b>1 704</b>

## Not 14 Övriga fordringar

	2004-12-31	2003-12-31
Fordran fastighetsskatt	2 059 227	1 952 816
ROT-bidrag	900 000	0
Diverse	887 486	807 381
<b>SUMMA</b>	<b>3 846 713</b>	<b>2 760 197</b>

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Periodiserade finansiella instrument	366 030	155 230
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 718 910	1 932 032
<b>SUMMA</b>	<b>2 084 940</b>	<b>2 087 262</b>

## Not 16 Kassa, bank

I beloppet ingår koncernkontot i Vänersborgs kommun, med möjlighet att utnyttja en kreditlimit på 5 000 000 (5 000 000) kr.

## Not 17 Förändring eget kapital

	2004-12-31	2003-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>		
Enligt balansräkning föregående år	54 304 705	54 304 705
Tillkommer:		
Nyemission	5 000 000	
Överföring från fritt eget kapital	695 295	0
<b>Enligt balansräkning innev. år</b>	<b>60 000 000</b>	<b>54 304 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Enligt balansräkning föregående år	6 283 837	0
Avgår:		
Överföring till bundet eget kapital	-695 295	0
Tillkommer:		
Aktieägartillskott		5 000 000
Årets resultat	5 228 829	1 283 837
<b>Enl. balansräkning innev. år</b>	<b>10 817 372</b>	<b>6 283 837</b>

## Not 18 Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder

	2004-12-31	2003-12-31
Skulder som förfaller inom ett år	193 025 395	266 588 733
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	622 036 430	587 691 138
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	43 000 000	18 000 000
<b>SUMMA</b>	<b>858 061 825</b>	<b>872 279 871</b>

## Not 19 Specifikation av lånestruktur och räntebindingstid

Räntebinding till	Lånebelopp mkr	Snitt- ränta	Andel av lån
Lån med rörlig ränta	97	4.32 %	11.34 %
2005	74	5.52 %	8.68 %
2006	223	4.91 %	25.99 %
2007-	463	3.79 %	53.99 %
<b>Totalt</b>	<b>858</b>	<b>4.29 %</b>	<b>100 %</b>

## Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2004-12-31	2003-12-31
Mervärdesskatteskuld	1 199 163	1 165 688
Källskatt	602 136	478 890
Övriga skulder	56 622	75 376
<b>SUMMA</b>	<b>1 857 921</b>	<b>1 719 953</b>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna semesterlöner samt övriga löneskulder	2 002 453	1 997 796
Upplupna sociala avgifter	1 521 160	1 407 296
Upplupna räntekostnader	10 292 724	16 988 384
Förskottsbetalda hyresintäkter	12 254 813	8 654 377
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 327 686	3 168 019
<b>SUMMA</b>	<b>29 398 837</b>	<b>32 215 873</b>

## Not 22 Ställda panter

	2004	2003
Fastighetsinteckningar	169 390 400	190 385 400
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	359 096	335 695
Kommunal borgen uppgår till 737 859 383 (741 310 781) kr per 2004-12-31		

Vänersborg den 23 mars 2005

**S Anders Larsson**  
Styrelsens ordförande

**Bilt Davidsson**

**Kerstin Johansson**

**Erik Landström**

**Orvar Carlsson**

**Leif Selin**  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2005

**Stefan Frifelt**  
Auktoriserad revisor utsedd  
av Vänersborgs kommun



# Revisionsberättelse

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AB VÄNERSBORGSBOSTÄDER, org nr 556489-0274

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i AB Vänersborgsbostäder för år 2004. 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 i rimlig grad 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 enligt årsredovisningslagen och ger därmed 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vänersborg den 23 mars 2005

**Stefan Frifelt**  
Auktoriserad revisor

# Granskningsrapport

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2004

Vi har granskat AB Vänersborgsbostäders (orgnr 556489-0274) verksamhet för år 2004.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vårt uppdrag har inte omfattat något granskningsuppdrag från bolagets ägare. Vår granskning har utgått från att verksamheten håller sig inom de ramar bolagsordningen anger.

Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för 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 23 mars 2005

**Ernst Peterson**

Av kommunfullmäktige i Vänersborgs kommun utsedda lekmannarevisorer

**John-Evert Wahlström**

# Fastighetsbeståndet 2004-12-31

Fastighet	Byggnadsår	Ombyggnadsår	Rok					Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Årshyra kr/m <sup>2</sup>	Antal lokaler	Lokalarea
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok och större					
<b>Centrum</b>												
Nejlikan 6	1961		20	36	21	5	1	83	4 658	767	1	81
Pionen 10	1961		4	3	6	4		17	1 153	750	4	436
Pionen 8	1930	1971	30		6			36	1 651	681	4	105
Narcissen 13, 17	1965-67		19	36	24	21	3	103	7 228	759	9	416
Linnéan 16	1958		38	1				39	1 205	804	0	0
<b>Nordstan</b>												
OxelN 8	1915	1983		5	3			8	576	716	0	0
Plommonträdet 1	1949	91-92	4	51	39	3		97	6 123	893	6	252
Plommonträdet 2	1957	1991	2	3	12	3		20	1 450	872	1	129
Plommonträdet 3	1949	1991		15	6			21	1 265	915	1	100
Plommonträdet 4	1957	1991	3	8	12	3		26	1 759	885	1	62
Cypressen 8	1991			8	2	1		11	748	964	0	0
Alen 20	1946	1983	4	24	4			32	1 940	803	5	534
Flädern 15	1901	1989		7	9			16	1 079	875	0	0
Kastanjen 24, 27	1915, 86	1986		21	9	1	1	32	2 606	813	2	201
<b>Reuterskiöldska</b>												
Tuppen 2	1959-60		15	54	52	10		131	8 137	758	6	55
Hägern 1	1957		22	28	6		4	60	3 486	750	2	83
Hägern 2	1954		0	0	0	0		0	0	0	1	260
Hägern 3	1957		22	24	10	4		60	3 486	754	1	111
Ripan 1	1953-56		12	11	3	3		29	1 623	782	3	201
Ripan 2	1953-56		2	6	6			14	895	766	1	30
Ripan 3	1953-56		2	6	6			14	895	766	1	25
Ripan 8	1953-56		20	54	6			80	4 349	789	8	276
Sparven 3	1953-56		10	17	3			30	1 541	771	3	343
Sparven 4	1953-56		10	12	18	3		43	2 734	743	2	99
<b>Egna hem</b>												
Tjädern 14	1931	1981	1	7	13			21	1 551	688	0	0
Tjädern 15	1931	1992	6	5				11	598	823	1	102
Tjädern 16	1931	1981		6	4		2	12	834	704	0	0
Tjädern 17	1944	92-93	0	9	3	0		12	717	822	1	30
Tjädern 18	1944	92-93			12			12	810	840	0	0
Tjädern 19	1945	92-93			12			12	810	840	3	46
Tjädern 20	1948	92-93	0	27	3			30	1 643	867	1	79
Korpen 16	1952	92-93	2	20	12			34	2 031	867	2	85
Kråkan 3	1952	92-93	0	2	12			14	965	845	1	96
Kråkan 4	1916	1973	18	3				21	898	718	0	0
Kråkan 5	1951		4	18	12			34	2 044	732	2	115
<b>Torpaområdet</b>												
Sirius 1	1971				49	21		70	6 244	750	0	0
Teodoliten 1	1971		5	8	4			17	1 010	834	5	580
Teodoliten 2	1971		2	7	8			17	1 109	821	0	0
Linjalen 1	1972		5	8	12			25	1 586	827	0	0
Vipan 2	1972		34	65	82	1		182	11 627	666	3	397
Viggen 2	1978		41	37	53	9	1	141	8 569	662	2	530
<b>Onsjö</b>												
Visthuset 1	1988			26	36	26		88	7 108	731	8	644
Fårahedern 8, 9	1984			20	20	8		48	3 794	762	0	0

Fastighet	Byggnadsår	Ombyggnadsår						Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Årshyra kr/m <sup>2</sup>	Antal lokaler	Lokalyta
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok och större					
<b>Blåsut</b>												
Bastuban 6	1966-67		5	5	14			24	1 724	763	0	0
Bastuban 7	1966-68		4	4	11	4	2	25	1 969	760	0	0
Fjällskivlingen 6	1953	1988		8	6			14	939	866	1	36
Gallsoppen 2	1989, 92			7	7	4		18	1 424	868	0	0
<b>Övriga Vänersborg</b>												
Fänriken 2	1989		4	12	18		1	35	3 009	761	0	0
Skatan 1	1981		1	7	10	10		28	2 504	665	0	0
Spovent 1	1981		8	16	25	20		69	5 815	673	1	161
Vesslan 4	1963-64		9	48	36	5		98	6 554	743	7	230
Giraffen 19	1941	87-88			4			4	248	843	0	0
Giraffen 20	1941	87-88			4			4	256	839	0	0
Fregatten 20											1	200
Haren 8				1				1	70	176	1	1247
Haren 9											1	738
<b>Brålanda</b>												
Källeberg 17:10	1979		8	13	14			35	2 415	754	0	0
Källeberg 17:8, 9	1973		6	10	2			18	1 062	768	0	0
Källeberg 17:7	1974		6	10	2			18	1 062	751	2	125
Sörbyn 17:5	1990			10	10			20	1 694	771	1	366
Sörbyn 19:13	1969		9	9				18	891	658	0	0
<b>Frändefors</b>												
Frändefors 1:62	1969			4				4	222	648	0	0
Frändefors 1:62	1966		4	4				8	422	723	0	0
Frändefors 1:100	1966		4	4	4			12	736	758	0	0
Frändefors 1:230	1989			10	14			24	2 055	707	0	0
<b>Vargön</b>												
Filtret 1	1979		4	12	30	6		52	4 151	764	1	18
Sedimentet 1	1969			16	16	8		40	3 560	734	0	0
Peneplanet 1	1971-72			16		4		20	1 189	793	0	0
Peneplanet 2	1971-72			32		8		40	2 378	793	0	0
Slaggbollen 17	1989		4	8	24			36	3 064	761	0	0
Hunnediabasen 1	1972-73			56	24			80	5 240	789	0	0
Pappersmästaren 2	1954-60	88-89	8	36	16			60	3 426	836	4	242
Pappersmästaren 3	1952	88-89	12	12	12			36	1 985	815	0	0
Pappersmästaren 4	1992			23	12	7	1	43	3 037	881	0	0
Skänken 4	1992			13	10			23	1 606	927	0	0
			1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok och större	Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Årshyra kr/m <sup>2</sup>	Antal lokaler	Lokalyta
<b>Normalbeståndet</b>			453	1 104	935	202	16	2 710	179 234	764	111	9 864
<b>Särskilda boendeformer</b>			64	203	15	0	0	282	15 674	962	12	13 090
<b>Totalt AB Vänersborgsbostäder</b>			517	1 307	950	202	16	2 992	194 908	782	123	22 953





**VÄNERSBORGS  
BOSTÄDER**

AB Vänersborgsbostäder • Vallgatan 13 • 462 85 Vänersborg  
Tel 0521 - 260 260 • Fax 0521 - 260 288  
[www.vanersborgsbostader.se](http://www.vanersborgsbostader.se)