



Årsredovisning
2005

Innehållsförteckning

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

Vd har ordet

Under året har vi märkt en minskad efterfrågan på lägenheter, framför allt i två av våra områden Vipan och Viggen. I övriga fastighetsbeståndet har det varit god efterfrågan. Omflyttningen inom våra lägenheter är fortfarande på en för hög nivå. Vi har en ambition att minska omflyttningen samt öka kvarboendet genom ändrade arbetssätt och annan organisation (kvarterstvårdar) på fältet.

Styrelsen fastlade 2004 bolagets mål och visioner för de närmaste åren. Styrelsen och ägaren ser bolaget som en tillgång och en viktig aktör i kommunens framtidsutveckling. I visionen är trivsel och trygghet viktiga ledord. Vidare skall vi utveckla boendet och ge hyresgästerna en stor 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 vilka kräver långsiktiga strategier för att nå ägarens mål.

Visioner och mål

Vårt miljöprogram innebär att både lång- och kortsiktiga mål för miljöarbetet sätts upp. Planerade miljöåtgärder är med några få undantag genomförda och nya mål för år 2006 är fastlagda.

Ett nytt affärssystem togs i bruk under året. Det nya systemet har inneburit en rad fördelar både för hyresgäster och för vår personal när det gäller kundkontakter och administrativa rutiner.



Leif Selin, vd.

Årets resultat 5,7 mkr är klart bättre än det budgeterade 1,9 mkr. Det är främst lägre finans- och uppvärmningskostnader som medverkat till det bättre utfallet gentemot det budgeterade.

Under 2006 beräknar vi att kunna ta beslut om nyproduktion av ett mindre antal radhus på fastigheten Haren 9.

Om vi ser till eventuella hotbilder för företaget förutom arbetsmarknadssituationen i närområdet vill vi peka på konsekvenser av att energikostnaderna ökar men hyresintäkterna ligger stilla. Fortsätter denna

situation kommer erforderligt fastighetsunderhåll på sikt inte kunna genomföras.

Vi bedömer att kommunen befolkningsmässigt får små förändringar och vi har målsättningen att inte öka utflyttningen från våra lägenheter, vilket kommer att innebära att vi fortsätter att utveckla vår servicegrad, och ha prisvärda lägenheter. Trygghetsfrågorna kommer också att ha fortsatt stort fokus.

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.

För att klara utmaningarna krävs en effektiv och motiverad personal, nöjda kunder och stark ekonomi. Detta är viktiga beståndsdelar 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 2005.

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. Kundens perspektivet 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 2006:

- Nöjd kundindex NKI 92,7%
- Soliditet: Årlig ökning med 0,5%
- Direktavkastning: Långsiktigt mål 9% (2006 7,5%)
- Serviceindex minst 84,3%. För externa fastigheter skall index öka med 9 procentenheter
- Hitta rutiner och införa ett system med kvartersvärdar, som upplevs positivt av kunden
- Bidra till kommunens attraktivitet
- Bolaget skall vara en tillgång för kommuninvånarna
- Kompetensindex över 78,3%
- Trivselindex över 82,5%

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 tio 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 ²
Bostäder	2 924	190 567
Lokaler	122	22 212
Garage	554	8 613

Fastighetsköp/-försäljning

Under året har den obebyggda fastigheten, Strandberidaren 4 köpts. Fastigheterna Källeberg 17:7-10 har sålts.

Marknad och kund

”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 vågar 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 ligger strategiskt på udden Huvudnäs vid Vänerens utlopp i Göta Älv. Staden har sitt ursprung i en gammal marknadsplats, Brätte, som låg alldeles söder om nuvarande Vänersborg. Kommunen erbjuder rika möjligheter till bad- och båtliv. Halle- och Hunneberg öster om staden har bland annat en stor älgstam. På Dalslandssidan, väster om staden finns rika svamp- och strövom-

råden. När du bosätter dig i Vänersborg får du även närheten till Trollhättan, Uddevalla och Lysekil på köpet. Fyrstadsregionen har i mångt och mycket en gemensam bostads- och arbetsmarknad, en marknad med ca 150 000 invånare. Närheten mellan kommunerna gör att många pendlar mellan bostaden och arbetet. 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.

Antal lägenheter utan intäkt

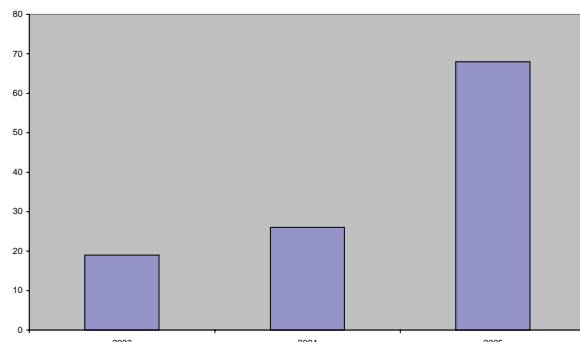


Diagram 3

Bo hos Vänersborgsbostäder

AB Vänersborgsbostäder kan erbjuda ett varierat utbud av lägenheter i de olika kommundelarna Brålanda, Frändefors, Vargön och Vänersborg. Av normalbeståndets 2 642 lägenheter (exkl. blockhyresavtal) så finns merparten (81%) i Vänersborg (diagram 2). 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.

Ojämn efterfrågan på lägenheter

Vi har under 2005 i vissa bostadsområden märkt av en minskad efterfrågan på lägenheter. Minskningen har märkts framför allt i två områden (Vipan och Viggan) där lägenheter har blivit stående och ej kunnat hyras ut. Även i ett annat område (Hägern) har vi märkt av en minskad efterfrågan. I övriga beståndet har det varit en fortsatt god efterfrågan. Per den 15 december 2005 saknade AB Vänersborgsbostäder intäkter på 68 lägenheter vilket är betydligt fler än föregående år. Vakanserna

Boendeformer i Vänersborg

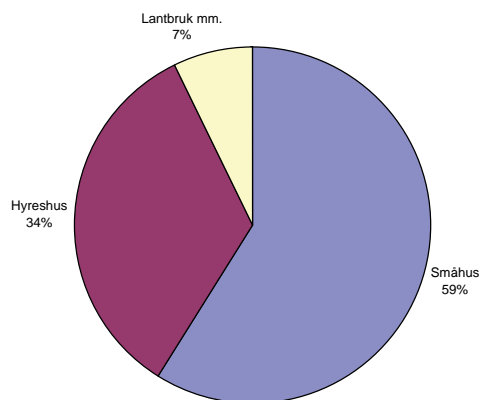


Diagram 1

Bolagets lägenheter per ort

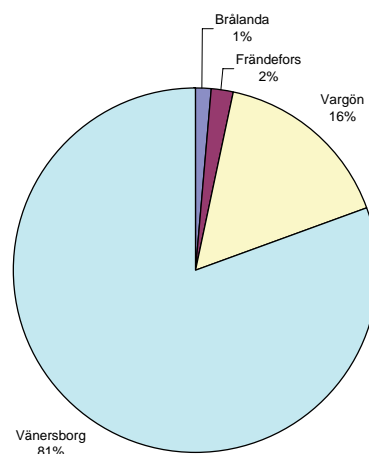


Diagram 2

är relaterade till områdena ovan, att vi tappar månadshyror mellan in- och utflyttande hyresgäst samt vid renoveringar av lägenheter. Under 2005 har ungefär 800 personer avflyttat från sina lägenheter hos oss, vilket är en ökning med 55 st mot 2004. Det ger oss en omflyttningsprocent på ca 27%, vilket är högt. Samtidigt ger det oss möjlighet 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 dock att efterfrågan fortsatt kommer att vara ojämn framöver, och att den kommer vara relaterad till faktorer som område eller lägenhetsstorlek.

Kv. Haren (tid Lyckhems Park)

Vänersborgsbostäder förvärvade under 2004 fastigheterna Haren 8 och Haren 9. En av planerna var att ha central mark i fall högskolan hade valt Vänersborg som kommun för ett gemensamt campus. Eftersom Högskolan Väst valde Trollhättan så har vi under 2005 arbetat på vår alternativa

plan för fastigheterna. Fastigheterna består 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 planerar att riva två av byggnaderna för att göra plats åt nybyggnation. En portvaktsstuga om 70 m² skall bevaras och hyras ut. Även Externatet i två plan med källare och vind om ca 1 000 m² kommer att bevaras. Delar av Externatet har under 2005 hyrts ut till Vänersborgs kommun för ungdomsverksamhet, detta kontrakt upphör 2006-03-01. Vår plan för fastigheten är uppdelad i tre etapper. Etapp 1 består av radhusbyggnation, etapp 2 av ytterligare nybyggnation av hyreslägenheter och etapp 3 av ombyggnad av externatet till bostäder och/eller kontor. 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 ett plan, men för att få bygglov blev vi även ålagda att bygga i två plan, så 4 av planerade 16 lägenheter kommer att byggas i två plan. Om allt går enligt planen så räknar vi med inflyttning till våren 2007. Vi kommer även att ta fram förutsättningarna för etapp 2 och 3 under 2006.

Att finna nya kunder

Under 2004 har vi upphandlat ett nytt fastighetssystem som sjösattes under 2005. Systemet ger oss möjlighet att ge lägenhetssökande kunder ännu bättre information, med bland annat en prenumerationservice, 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 350 personer/dag inne på vår hemsida. Förutom lediga lägenheter lägger vi även ut annan information

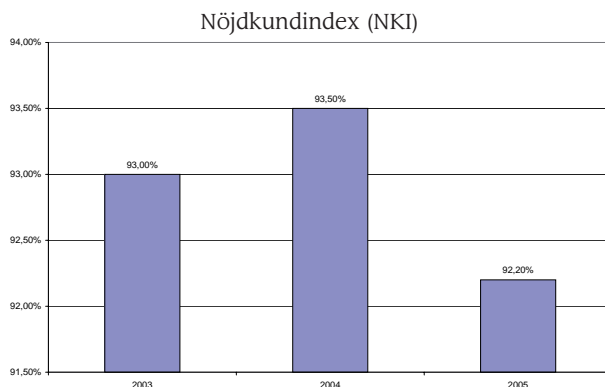


Diagram 4

som kan vara bra för våra hyresgäster att få kännedom om, exempelvis 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.

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 in 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. Frågorna ställs nu på ett annorlunda sätt och det är svårt att jämföra med föregående år. Nöjd kundindex (NKI) vilket är svaret på frågan "Sammanfattningsvis: Är du nöjd med ditt boende hos oss" blev för 2005 92,2% vilket var en tillbakagång från 2004 då NKI var 93,5% (diagram 4). Internt arbetar vi även med att sätta och uppfylla mål vilka genomförs via balanserade styrkort. Varje avdelning sätter mål i följande fyra huvudgrupper: ekonomi, kunder, personal och samhällsnytta. Målen styrs sedan ner på individnivå vilket gör att alla blir delaktiga i att uppnå bolagets mål.

Premiering av trogna hyresgäster

Vi har arbetat fram en modell för att premiera bolagets trogna hyresgäster. Modellen bygger på att de som bott i jämnt 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 2005 premierades 77 hyresgäster till ett värde av 114 000 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 information. Löpande och inför större omändringar i bostadsområden så kallar vi till bomöten för att få del av hyresgästernas synpunkter och föra en dialog med de boende.

Hyresnivåer

Hyresförhandlingarna för 2005 resulterade i ett avtal som inte innebar någon hyreshöjning för 2006. Ett nollprocent

tigt avtal kan vara en fördel ur marknadssynpunkt eftersom värdet av vår produkt ökar i förhållande till andra boendeanternativ. Vi har dock haft en inriktning att ha en jämn hyresutveckling som ger oss kostnadstäckning för de prishöjningar som sker och samtidigt satsa på att väl underhålla våra fastigheter. Efter höjningen är bolagets snitthyra 791 kr/m² och år. Snittet för riket låg 2005 på 794 kr/m² och årets förhandlingar pekar på att det kommer bli låga hyreshöjningar i landet överlag.

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 2005 uppgick till 384 146 kr (2004 253 947 kr). Även om fordran skrivs av så fortsätter arbetet via långtidsbevakning. För 2005 återvanns avskrivna fordringar till ett värde av 502 324 kr.

Annat att hyra

Bolaget arbetar förutom med hyreslägenheter även med annan förhyring 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 gruppbestäder. Avtalet bygger på självkostnadsprincipen. (Med självkostnad menas verkliga kostnader och planerliga avskrivningar av fastigheterna).

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). Tidigare hanterades boendet även för elever på gymnasieskolans linjer för riksintag, men detta sköts nu sedan sommaren 2005 av gymnasieförvaltningen själva. Bolaget hyr in 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. Under 2004 har Högskolan Väst 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 minskat antalet korridorboenden med 87 st till nuvarande 28 st rum.

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. Det har varit

en mycket hög efterfrågan på framförallt mindre lagerlokaler, när det gäller kommersiella lokaler så har efterfrågan varit mer dämpad. 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. Vi kontrollerar löpande med SCBs Boendeprofiler för att kunna se var behoven finns. Vi får då uppgifter om hur många bilar det finns i varje område. I vissa områden har vi utökat parkeringsmöjligheterna och vi har även frigjort garage som fastighetsskötaren tidigare utnyttjat för att möta efterfrågan. Tyvärr begränsar ibland tillgängligheten på mark våra möjligheter att skapa nya parkeringsplatser. Där efterfrågan är liten och parkeringsmöjligheterna är goda inför vi fria parkeringsplatser och tar i stället betalt för motorvärmplatser.

Medarbetare

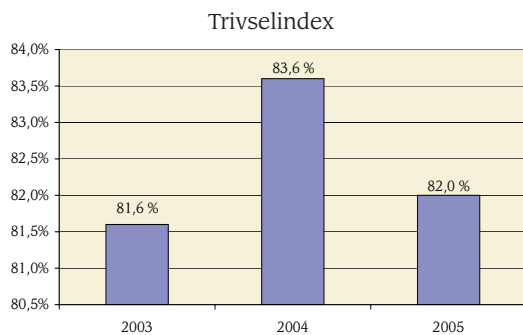


Diagram 5

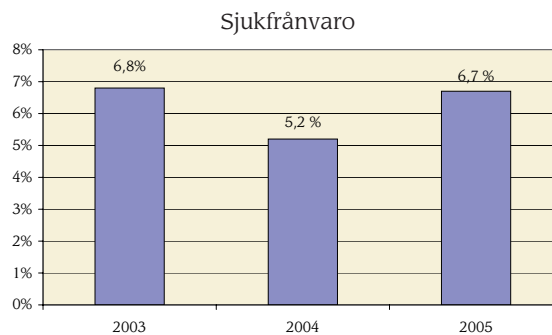


Diagram 6

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 (71) fast anställda medarbetare, per 2005-12-31, är 16 (16) kvinnor och 55 (55) 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 (80) helårstjänster. Under 2005 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 4,0% (5,6%) och medelåldern var 47 år (47 år).

Planerings- och utvecklingsamtal genomförs regelbundet med all personal. Ett antal utbildningar för kompetenshöjning och kundorientering har skett under året. Vi har år 2005 infört Repabs fastighetssystem, Summarum, som stöd för de flesta av våra fastighetsförvaltningsprocesser. All personal har under året genomgått någon form av utbildning i det nya fastighetssystemet. All personal erbjuds hem-PC lån genom bruttolöneavdrag.

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 5). Det finns mål uppsatta på önskvärda nivåer för kompetensen samt trivseln i bolaget. Ambitionen är att kompetens, hälsa, arbetsglädje och 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 uppgått till 6,7% (5,2%), (diagram 6), vilket är något högre än branschen i övrigt (5,8% för andra halvåret 2004). Sjukfrånvaron för kvinnor har uppgått till 5,7% (2,2%) samt för män till 7,0% (6,1%). För personer yngre än 30 år uppgick sjukfrånvaron till 4,1% (3,1%) och 30-49 år 2,3% (0,6%) samt 50 år och äldre uppgick till 11,7% (10,7%).

Andelen sjukfrånvaro som varat mer än 60 dagar har uppgått till 64,9% (70,3%). 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 2005 arbetat med förberedandet av en ny organisation till år 2006. Detta har inneburit utbildningsinsatser både vad gäller besiktningshanteringar, kommunikation och stora dataförändringar för i stort sett all personal.

Den nya organisationen blev färdigförhandlad i god anda med företagets fackklubb och sjösätts 2006-01-01.

Underhållsåtgärder

Under 2005 har AB Vänersborgsbostäder fortsatt att ligga på en relativt hög nivå på underhållskostnader, 128 kronor/m² (121 kronor/m² 2004). Fokus har satts på en fortsättning av stamreoveringar i Reuterskiöldska området.

I år har arbetet avslutats i Sparven, 43 lägenheter har fått nya badrum och kök. Trapphusen har reoverats, nya lägenhetsdörrar har monterats och ventilation samt el har bytts ut.

Övriga underhållsåtgärder som ut-

förts kan nämnas:

I kv Sirius har fortsatt takbyte skett. Kv Bastuban har fått nya fönster, även ventilationen i lägenheterna är utbytt. Gården och fasader har fått sig en ansiktslyftning genom målning och ny asfalt. Markarbetet i kv Skatan har färdigställts. På Onsjö har garagen både i kv Visthuset och Fåraherden reoverats och målats. Hyresgästerna

i kv Pionen 8 har fått sina lägenheter reoverade invändigt. Både i kv Frändefors 1:231 och Sörbyn 1:76 har fasadarbeten utförts. Kv Kråkan 5 har fått sina balkonger reoverade.

Trygghet och säkerhet

AB Vänersborgsbostäder arbetar aktivt med trygghet samt säkerhetsfrågor och har under året avslutat arbetet med ombyggnaden av lägenhetsföråden i kv Narcissen.

På gården har ytterbelysningen bytts ut. I kv Nejlikan har ny belysning i källare, på vindar och i trapphus installerats. Kv Kråkan 5 har fått nytt låssystem.

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 miljötankandet skall genomsyra hela organisationen på Vänersborgsbostäder. Den interna revisionen visar att miljömålen för året har uppfyllts med några få undantag.

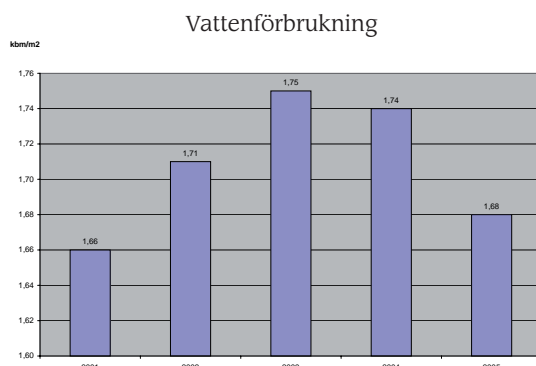
Några exempel på miljöfrämjande åtgärder är att ny miljöanpassad tvättutrustning har monterats i kvarteren

Sirius, Viggen, Visthuset, Nejlikan, Tuppen samt Ripan 1 och 3. Ny ventilation har installerats i kv Alen. I kv Frändefors 1:62 har dag- och spillvatten separerats. Motorvärmarettag har monterats på ett antal p-platser i kvarteret Plommonträdet och utemiljön i hela kvarteret har lyfts på ett positivt sätt. Dessutom har kvarteren Alen och Pappersmästaren 2-3 upp-rustats utvändigt. I kvateren Skatan och Spoven har en både bättre och energibesparande belysning monterats på alla garage.

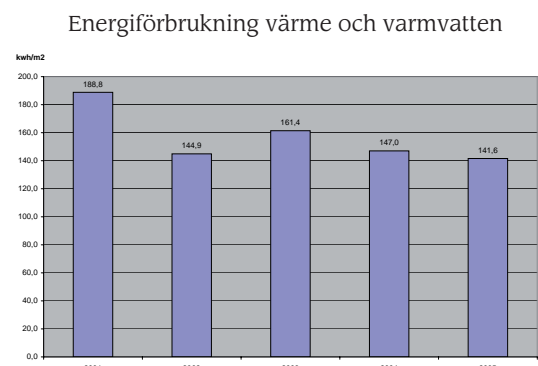
Bland tidigare nämnda underhållsåtgärder finns mycket som har en positiv miljöpåverkan. AB Vänersborgsbostäder ser numera miljöarbetet som ett naturligt inslag i det vardagliga arbetet och vid förändringar av arbetsrutiner.

Miljönyckeltal

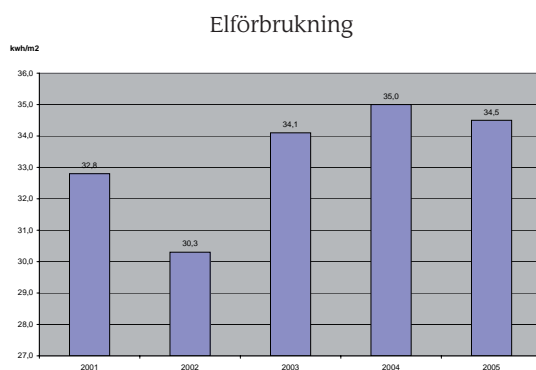
Miljönyckeltalen i diagramen nedan beskriver några av de viktigaste områdena för AB Vänersborgsbostäders miljöpåverkan.



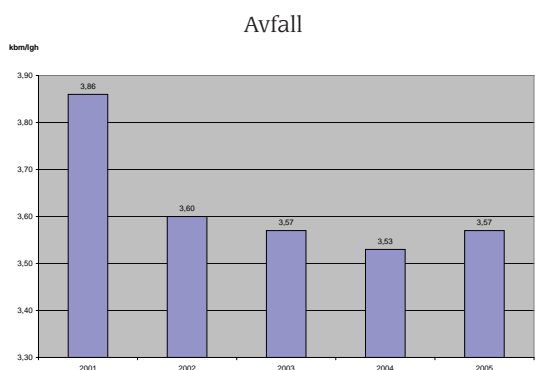
Tack vare besparingsåtgärder har vi kunnat sänka vattenförbrukningen till en nivå ungefär lika med 2001.



Mycket tack vare ett mildt år har förbrukningen sjunkit jämfört med 2004. Här har även våra energibesparingsåtgärder slagit igenom.



Förbrukningen har kunnat sänkas en aning jämfört med 2004 med hjälp av energibesparingar.



Tyvärr har vi inte lyckats fortsätta trenden med minskad mängd avfall. Här spelar hyresgästernas sortering en stor roll.

Extern förvaltning

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.

Vänersborgs kommun äger och förvaltar lokaler som är belägna i Vargön, Vänersborg, Frändefors och Brålanda (diagram 12), områden som är attraktiva för kommunal lokalförsörjning. Under året har kvalitetshöjande åtgärder genomförts för att skapa goda kundrelationer med kommunala verksamheter. I arbetet med att skapa bättre kundrelationer har informationsträffar anordnats. Frågeställningar som har diskuterats är lokalers standard, fastighetsskötsel, trygghet och service.

Lokaler

Ombyggnader har genomförts på skolbyggnader med höga ombyggnadskostnader på grund av eftersatt underhåll. Underhållskostnaden för 2005 har uppgått till 61 kr/m², och hela

fastighetsbeståndet är i stort behov av utökad underhåll.

AB Vänersborgsbostäders avdelning Externa Fastigheter har påbörjat en inventering av underhållsplaner. I första hand inventeras skolfastigheter och omsorgsfastigheter.

Fastighetsbeståndet har ingen direkt vakans i sitt lokalbestånd och endast en liten andel av lokalerna är lediga. För att behålla kunderna utgår vi från kundens behov samt att etablera långsiktiga kundrelationer med kommunala verksamheter. I arbetet ingår att bygga om, förädla och vara lyhörd för kommunala verksamheters

förändringar för att möta kravet från våra politiska organisationer. En viktig ingrediens i vårt arbete är att kunna tillgodose verksamheters förändringsbehov oavsett kontraktslängd.

Förvaltningsorganisation

Målet är att genom samordnad förvaltning verka för och upprätta förslag till effektiviseringar av tjänsteutbudet. Genom en kostnadseffektiv organisation skall verksamheten nyttjas och rutiner för drift och underhåll skapas. Detta ger god ekonomi och ändamålsenliga lokaler med bra miljö till lägsta möjliga livscykelkostnad.

Under 2005 har ny fastighetsskötarsorganisation genomförts vilket gör att Externa Fastigheter kan nyttja AB Vänersborgsbostäders specialkompetens och verksamheten kan bedrivas med ett allt större kundfokus. Grunden i serviceorganisationen är kundtjänst med felanmälan, dit kommunala verksamheter kan vända sig för att få effektiv lokalservice. Externa Fastigheter har därigenom en bra grund för kvalitetskontroll och uppföljning.

För att säkerställa kvaliteten på servicen har Externa Fastigheter utarbetat en gränsdragningslista med klara

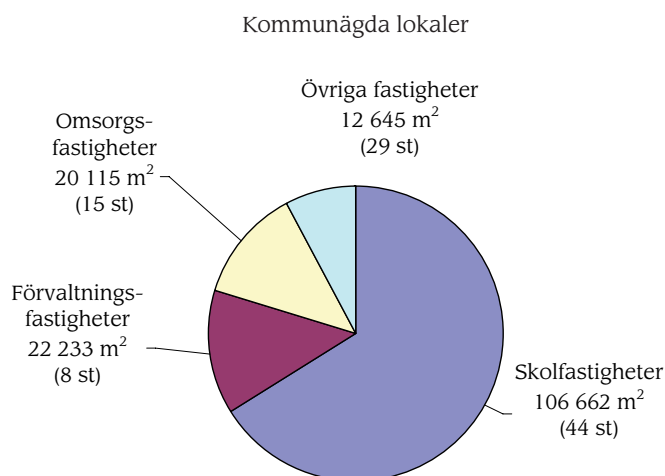


Diagram 12

regler för hur man skall arbeta. Att fastighetsskötseln är samordnad på respektive bostads- och lokalmarknad är en konkurrensfördel.

Arbetsätt

AB Vänersborgsbostäders avdelning Externa Fastigheter arbetar efter konceptet "BasLokaler". Ett koncept som utgår från verksamhetens organisation och dess behov. Under året har grunden lagts för inventeringsarbete gällande "BasLokaler". AB Vänersborgsbostäder har investerat i ett nytt fastighetssystem som skall hjälpa organisationen i kundvårdsarbetet. Systemet underlättar felanmälan, fastighetspresentationer, utskick och fastigheters hyresstatus. När detta är till fullo inarbetat kommer det att vara ett värdefullt verktyg för förvaltningen.

Åtgärder har genomförts för att öka säkerheten i kommunens lokaler genom projektering och upphandling av ett övergripande passage- och larmsystem för hela kommunen. Under 2006 kommer i ett första skede "Säkerhet i Kommunhuset" att genomföras genom installation av passage- och larmsystem.

Miljöarbete

och samtidigt förbättra inomhuskomforten. Externa Fastigheter kommer att säkerställa rutiner för att genomföra månadsvis avläsning av värme-, vatten- och elförbrukning. Detta ger ett bra underlag att basera åtgärder och investeringar på.

Det övergripande målet för avfallshandlingen har under 2005 varit att effektivisera handlingen genom ökad sorteringsgrad. Det avfall som uppstår ska omhändertas enligt kretsloppsprincipen. Dialogen med verksamheter är en viktig del i arbetet.

I arbetet med att minska Externa Fastigheters miljöpåverkan har de viktigaste miljöpåverkande aktiviteter identifierats inom en rad miljöområden. Dessa är fastighetsskötsel, vatten, energi, avfallshantering, statistik, samt administration.

Arbete med att sänka energianvändningen genom förbättrad styrning och investering i effektivare utrustning har genomförts. Ansvar för uppföljning av energistatistik har samlats i en deltidstjänst. Målsättningen är att optimera driftkostnader och energianvändning utifrån varje fastighets förutsättningar

Teknisk support

Under denna avdelning har teknisk specialkompetens samlats. Avsikten är att avdelningen skall utföra uppdrag åt hela kommunkoncernen. Under året har ett antal byggledningsuppdrag utförts. Granåsskolan har tagits i bruk, om- och tillbyggnad av Gasverksgatans förskola samt tillbyggnad och reparation av en gruppboende på Onsjö har påbörjats. Projektering och upphandling av om- och tillbyggnad av Rånnums skola och Solängens äldreboende har också påbörjats.

Andra uppdrag

Andra uppdrag har varit att ta fram underlag för upphandling av brandlarm till fritidsfastigheterna (Arena Fritid). Arbetet har varit att ta fram digitala ritningar som underlag och orienteringsplaner. Även detta år har mycket fokus lagts på det systematiska brandskyddsarbetet (SBA). Vi är nu klara med inventering och utrymningsplaner för skolfastigheter och omsorgsfastigheter. Under 2006 kommer rådgivning till verksamheterna att prioriteras.

En ny stor arbetsuppgift för avdelningen är digital dokumenthantering. Detta omfattar i stort sett alla dokument som hanteras i fastighetsförvaltningen, men det som kräver mest arbete är att digitalisera ritningarna. Målet är att alla dokument, som behövs för förvaltningen, skall vara lätta att hitta i AB Vänersborgsbostäders fastighetssystem "Summarum". Även support för dokumenthantering i Summarum ingår i uppdraget.

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 2005 uppgick till 32,3 mkr (38,8 mkr 2004) medan finansiella intäkter blev 0,3 mkr (0,2). Netto 32,0 mkr (38,6).

Låneskulden uppgick till 829 mkr (858). Av dessa hade 715 mkr (738) kommunal borgen som säkerhet. Reserverande del, 114 mkr (120) utgjordes av pantbrevslån.

Den genomsnittligt betalda låneräntan för hela året blev 3,83% (4,51), medan genomsnittsräntan på balansdagen uppgick till 3,81% (4,29). Antal lån var på balansdagen 31 (34).

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 8 mkr (6) bättre.

Ränteförfallstruktur

Den genomsnittliga räntebindingstiden var på balansdagen 2,40 år (2,24). Bindingstiden har under året legat över 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 (75) samt ränteswapavtal om sammanlagt 550 mkr (485). Effekten av derivatkontrakten är medräknad i de nyckeltal som redovisas.

Kreditförfallstruktur

Låneportföljen hade vid årsskiftet en genomsnittlig återstående löptid på 1,85 år (2,05). 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 2005 uppgick till 0,04 mkr (0,04).

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade till full värde hos Sveland.

Resultat och ställning

Vänersborgsbostäder visar ett positivt resultat på 5,7 mkr (5,2 mkr). Resultatet är klart bättre än det budgeterade (1,9 mkr). Det är främst lägre finan-

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

Hysesintäkterna blev 173,0 mkr, (172,9 mkr). Ökningen består av årets hyresökningar på 2,95% (2,95%) samt en minskning genom försäljning av ett antal fastigheter i Brålanda. Det goda resultatutfallet har möjliggjort en utökad satsning på underhåll av fastigheterna, utfallet blev 28,1 mkr (26,5 mkr). De höga underhållskostnaderna förklaras av vår strategi att satsa vårt överskott i ökade underhållsåtgärder. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 4,9 mkr (16,1 mkr), varav fastighetsförvärv 0,3 mkr (3,2 mkr) och ombyggnad 4,6 mkr (12,9 mkr). Eget kapital uppgick vid årets slut till 81,5 mkr (70,8 mkr). Vilket innebär en soliditet på 8,59% (7,27%). Vänersborgsbostäders likvida medel uppgick till 19,2 mkr (14,0 mkr). Fastighetslånen har minskat med 28,6 mkr (14,2 mkr). Kassaflödet från den löpande verksamheten har varit positivt och uppgick till 21,1 mkr (23,4 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 årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinstmedel	10 196 911
Årets resultat	5 707 051
	15 903 962

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2006 års ordinarie årsstämma att:

i ny räkning balansera	15 903 962
	15 903 962

Resultaträkning

	Not	2005	2004
NETTOOMSÄTTNING			
Nettoomsättning:	1		
Hysesintäkter	2	173 031 599	172 873 696
Övriga förvaltningsintäkter	3	15 804 362	17 232 959
SUMMA NETTOOMSÄTTNING		188 835 961	190 106 655
Fastighetskostnader:			
Driftskostnader	4	-88 071 552	-87 953 002
Underhållskostnader		-28 088 566	-26 512 985
Fastighetsskatt		-3 789 046	-3 668 679
Avskrivningar	5, 12, 13	-20 097 760	-18 967 906
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-140 046 924	-137 102 572
BRUTTORESULTAT		48 789 037	53 004 083
Centrala administrations- och försäljningskostnader			
	5, 6	-10 622 058	-9 217 038
RÖRELSERESULTAT	7, 8	38 166 979	43 787 045
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
Statliga bostadsbyggnadssubventioner	9	322 620	197 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-32 331 175	-38 792 862
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 195 832	5 228 829
Uppskjuten skatt	11	-488 782	0
ÅRETS RESULTAT		5 707 051	5 228 829

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2005-12-31	2004-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	918 041 153	943 614 411
Pågående om- och tillbyggnad	12	559 098	2 454 882
Maskiner och inventarier	13	1 491 851	1 667 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar		40 000	40 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		920 132 102	947 776 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m m.			
Lager och förråd		1 032 510	1 195 043
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		258 988	259 181
Kundfordringar		2 817 096	5 352 647
Övriga fordringar	14	3 870 025	3 846 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 809 132	2 084 940
Kassa och bank	16	19 159 555	13 986 461
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		28 947 306	26 724 986
SUMMA TILLGÅNGAR		949 079 408	974 501 955

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (27 000 aktier à nom 1 000 kr)		27 000 000	22 000 000
Uppskrivningsfond		27 620 461	30 880 000
Reservfond		11 000 000	6 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 196 911	6 708 543
Periodens resultat		5 707 051	5 228 829
SUMMA EGET KAPITAL		81 524 423	70 817 372
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	488 782	0
SUMMA AVSÄTTNINGAR		488 782	0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	829 493 801	858 061 825
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		829 493 801	858 061 825
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 121 074	14 366 002
Övriga skulder	20	1 269 287	1 857 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	24 182 041	29 398 837
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		37 572 402	45 622 760
SUMMA SKULDER		867 066 203	903 684 584
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		949 079 408	974 501 955
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	22	160 350 600	169 390 400
Ansvarsförbindelser			
Fastigo	22	377 403	359 096

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	2005-12-31	2004-12-31
Resultat efter finansiella poster	6 195 832	5 228 829
Avskrivningar	20 383 744	19 324 779
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	-415 493	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	26 164 084	24 553 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning(-) / minskning(+) av förråd	162 533	94 442
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar	2 788 242	-193 383
Ökning(+)/ minskning(-) av rörelseskulder	-8 050 356	-1 082 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 064 502	23 371 987
Investeringsverksamheten		
Förvärv och investering i fastigheter	-4 877 850	-16 080 437
Förvärv och investering i inventarier	-603 596	-1 193 176
Försäljning av fastigheter	13 158 062	1 226 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 676 616	-16 047 614
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga lån	-28 568 024	-14 218 046
Aktieägartillskott, inbet (+), utbet (-)	5 000 000	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 568 024	-9 218 046
Årets kassaflöde	5 173 094	-1 893 673
Likvida medel vid årets början	13 986 461	15 880 133
Summa likvida medel vid periodens slut	19 159 555	13 986 461

Femårsöversikt

Nyckeltal		2005	2004	2003	2002	2001
<i>Jämförelsetal</i>						
Antal bostäder	st	2924	2 992	2 999	2 974	2 975
Antal lokaler	st	122	123	121	118	110
Bostadsyta	m ²	190 567	194 908	195 066	194 246	194 246
Lokalyta	m ²	22 212	22 953	20 889	19 634	11 693
Antal anställda på balansdagen	st	71	71	69	67	67
Nettoomsättning	tkr	188 836	190 107	182 139	174 378	162 866
Rörelseresultat	tkr	38 167	43 787	44 743	10 866	47 902
<i>Rörelseresultat</i>						
exkl jämförelsestörande poster	tkr	38 167	43 787	44 743	10 866	44 188
Resultat efter finansiella poster	tkr	6 196	5 229	1 284	-34 240	806
Bokfört värde fastigheter	tkr	918 600	946 069	949 266	940 856	924 379
Balansomslutning	tkr	949 079	974 502	979 574	966 305	945 879
<i>Jämförelsetal</i>						
Direktavkastning	%	7,40	7,59	7,58	7,39	7,15
Avkastning på totalt kapital	%	3,97	4,48	4,60	1,14	5,01
Avkastning på eget kapital	%	7,49	7,96	2,23	-64,70	1,67
<i>Finans</i>						
Soliditet	%	8,59	7,27	6,19	5,62	5,45
Fastighetslån	mkr	829	858	872	866	854
Bruttoränta	mkr	32	39	44	46	48
Räntebidrag	mkr	0	0	0	0	0,1
Finansnetto	mkr	-32	-39	-43	-45	-47
Genomsnittsränta	%	3,83	4,51	5,07	5,29	5,56
<i>Förvaltning</i>						
Medelhyra bostäder	kr/m ²	809	782	757	732	719
Medelhyra bostäder exkl särskilda boendeformer	kr/m ²	791	764	742	722	701
Vakanser	antal	68	29	30	18	55
Omflyttningsfrekvens	%	27,3	24,0	25,0	23,0	27,9
Driftnetto	kr/m ²	324	330	332	322	324
Driftkostnader	kr/m ²	369	363	347	325	309
Underhålls- och reparationskostnader	kr/m ²	173	162	146	162	136
Avskrivning byggnader	%	2,0	2,0	2,0	2,0	1,5
Nöjd kundindex	%	92,2	93,5	93,0	91,6	92,5

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 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

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång i enlighet med årsredovisningslagen. En intern avkastningsanalys av bolagets fastigheter har skett 2005-12-31. 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

	2005	2004
Uthyrningsenheter		
Bostäder	139 814 859	137 390 108
Blockhyresavtal	29 226 643	30 078 212
Lokaler	5 233 134	5 170 095
Övriga	2 762 787	2 697 307
Summa hyresintäkter	177 037 423	175 335 722
Avgår outhyrt:		
Bostäder	-2 716 190	-1 297 734
Lokaler	-320 885	-181 491
Övriga	-116 055	-101 881
Summa outhyrt	-3 153 130	-1 581 106
Intäktssreduktioner:		
Ungdomsrabatt	-132 576	-245 367
Hyresnedsättningar	-720 119	-635 554
Summa intäktssreduktioner	-852 695	-880 921
SUMMA	173 031 599	172 873 696

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2005	2004
Förvaltningsuppdrag, Vbg kommun	8 941 426	8 974 447
Ersättning från hyresgäster	485 874	682 409
Sålda tjänster till Vbg kommun	5 237 913	6 661 409
Bostadsanpassningsbidrag	308 290	209 086
Fastighetsförsäljningar	415 493	0
Övriga intäkter	415 367	705 609
SUMMA	15 804 362	17 232 959

Not 4 Driftskostnader

	2005	2004
Fastighetsskötsel och städning	17 965 966	17 224 514
Reparationer	8 739 796	8 765 151
Taxebundna kostnader	16 691 875	16 252 157
Uppvärmning	22 396 870	21 579 971
Lokal administration	4 790 021	5 182 554
Övriga driftskostnader	7 997 665	10 095 304
Driftskostn. exkl förv.uppdr.	78 582 194	79 099 651
Driftskost. avs. förv.uppdr.	5 582 716	5 411 430
Adm. avs. förv.uppdr.	3 906 642	3 441 921
Driftskostn. förv.uppdr.	9 489 358	8 853 351
SUMMA	88 071 552	87 953 002

Not 5 Planenliga avskrivningar per funktion

Funktioner/ tillgångsslag	Direkta avskrivn.	Centr adm/ försäljln.kostn.	Totalt
Byggnader	19 463 926 (17 968 830)	140 396 (126 356)	19 604 322 (18 095 186)
Inventarier	633 834 (999 076)	145 589 (230 516)	779 422 (1 229 593)
SUMMA	20 097 760 (18 967 906)	285 984 (356 873)	20 383 744 (19 324 779)

Föregående års belopp anges inom parentes.

Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2005	2004
Central administration	7 827 743	6 598 214
Försäljningskostnader	2 360 383	2 180 195
Information till befintliga hyresgäster	433 931	438 629
SUMMA	10 622 058	9 217 038

Till revisionsföretaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers har 167 tkr utgått i sammanlagd ersättning, varav 55 tkr avser andra uppdrag än revisionsuppdraget.

Not 7 Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor

	2005		2004	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Adm pers	29	48%	29	45%
Fastighets- personal	51	8%	51	10%
Totalt	80	24%	80	24%

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2005	2004
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen och verkst. direktören	729 553	691 053
Övriga anställda	18 701 932	18 384 673
Totala löner och ersättningar	19 431 485	19 075 726
Sociala kostnader enligt lag och avtal	6 981 411	6 780 848
Pensionskostn. (varav för styrelse och verkst. direktör 230 821 (218 715))	1 379 422	1 255 736
SUMMA	27 792 318	27 112 310

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 och liknande resultatposter

	2005	2004
Utdelning HBV	2 000	4 000
Ränteintäkt från Vbg kommun	188 537	113 936
Ränteintäkter från övriga	132 084	79 302
SUMMA	322 620	197 238

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2005	2004
Räntekostnader	31 914 627	38 367 329
Räntekostnader till Vbg kommun	415 000	415 000
Övriga finansiella kostnader	1 548	10 533
SUMMA	32 331 175	38 792 862

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.

	2005	2004
Avvikelse mellan bokf. värden och skattemässiga restvärden på tillgångar	12 486 398	0
Underskottsavdrag, 28% av total ack. underskott	-11 997 616	0
SUMMA	488 782	0

Not 12 Byggnader och mark

	2005-12-31	2004-12-31
(Belopp anges i tkr)		
Ingående ack. anskaffningsvärden	1 066 430	1 051 575
Nyanskaffningar under året	4 878	16 080
Försäljningar och utrangeringar	-11 461	-1 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 059 847	1 066 430
Ingående ack. avskrivningar enligt plan:		
Byggnader	-119 240	-101 721
Försäljningar och utrangeringar	1 370	
Årets avskrivningar enligt plan	-18 997	-17 519
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-136 867	-119 240
Ingående ackumulerade uppskrivningar	30 880	31 456
Försäljningar och utrangeringar	-2 652	0
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-607	-576
Utgående ackumulerade uppskrivningar	27 620	30 880
Ingående ack. nedskrivningar	-32 000	-32 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 000	-32 000
SUMMA	918 600	946 069
Taxeringsvärden		
Byggnader	567 888	577 594
Mark	138 291	141 904
TAXERINGSVÄRDEN	706 179	719 498

Not 13 Maskiner och inventarier

	2005-12-31	2004-12-31
(Belopp anges i tkr)		
Ingående ack. anskaffningsvärden	8 511	8 361
Nyanskaffningar under året	621	1 193
Försäljningar och utrangeringar	-246	-1 043
Utgående ack. anskaffningsvärden	8 887	8 511
Ingående ack. avskrivningar enligt plan	-6 844	-6 657
Årets avskrivningar enligt plan	-779	-1 230
Försäljningar och utrangeringar	228	1 043
Utgående ack. avskrivn. enligt plan	-7 395	-6 844
SUMMA	1 492	1 668

Not 14 Övriga fordringar

	2005-12-31	2004-12-31
Fordran fastighetsskatt	334 765	2 059 227
ROT-bidrag	0	900 000
Diverse	3 535 260	887 486
SUMMA	3 870 025	3 846 713

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Periodiserade finansiella instrument	213 030	366 030
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 596 102	1 718 910
SUMMA	1 809 132	2 084 940

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. Utöver denna limit finns ett kreditlöfte från Vänersborgs kommun på 50 000 000 kr.

Not 17 Förändring eget kapital

	2005-12-31	2004-12-31
Bundet eget kapital		
Enligt balansräkning föregående år	58 880 000	53 760 705
Tillkommer:		
Nyemission	5 000 000	5 000 000
Överföring från fritt eget kapital	5 000 000	695 295
Uppskrivning av fastigheter mot uppskrivningsfond	0	0
Avskrivning på uppskrivningsfond	- 607 495	- 576 000
Utrangering, försäljn. uppskr.fond	- 2 652 044	0
Enligt balansräkning innev. år	65 620 461	58 880 000
Fritt eget kapital		
Enligt balansräkning föregående år	11 937 372	6 827 837
Avgår:		
Överföring till bundet eget kapital	-5 000 000	-695 295
Tillkommer:		
Utrangering, försäljn. uppskrivn.fond	2 652 044	0
Avskrivning på uppskrivningsfond	607 495	576 000
Årets resultat	5 707 051	5 228 829
Enl. balansräkning innev. år	15 903 962	11 937 372

Not 18 Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder

	2005-12-31	2004-12-31
Skulder som förfaller inom ett år	346 835 917	193 025 395
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	457 657 884	622 036 430
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	25 000 000	43 000 000
SUMMA	829 493 801	858 061 825

Not 19 Specifikation av lånestruktur och räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp mkr	Snitt-ränta	Andel av lån
Lån med rörlig ränta	18	1,85%	2,18%
2006	122	4,39%	14,65%
2007	157	2,19%	18,93%
2008-	533	4,24%	64,24%
Totalt	829	3,81%	100%

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2005-12-31	2004-12-31
Mervärdesskatteskuld	651 081	1 199 163
Källskatt	553 116	602 136
Övriga skulder	65 089	56 622
SUMMA	1 269 287	1 857 921

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Upplupna semesterlöner samt övriga löneskulder	2 083 620	2 002 453
Upplupna sociala avgifter	1 534 648	1 521 160
Upplupna räntekostnader	5 007 663	10 292 724
Förskottsbetalda hyresintäkter	11 474 071	12 254 813
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 082 040	3 327 686
SUMMA	24 182 041	29 398 837

Not 22 Ställda panter

	2005	2004
Fastighetsinteckningar	160 350 600	169 390 400
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	377 403	359 096

Kommunal borgen uppgår till 715 104 686 (737 859 383) kr per 2005-12-31.

Vänersborg den 2 mars 2006

S Anders Larsson
Styrelsens ordförande

Bilt Davidsson

Kerstin Johansson

Erik Landström

Orvar Carlsson

Leif Selin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 20 mars 2006

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 2005. 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vänersborg den 20 mars 2006

Stefan Frifelt
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2005

Vi har granskat AB Vänersborgsbostäders (orgnr 556489-0274) verksamhet för år 2005.

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 20 mars 2006

Ernst Peterson

John-Evert Wahlström

Fastighetsbeståndet 2005-12-31

Fastighet	Byggnadsår	Ombyggnadsår	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok och större	Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Årshyra kr/m2	Antal lokaler	Lokalyta
Centrum												
Nejlikan 6	1961		20	36	21	5	1	83	4 658	790	1	81
Pionen 10	1961		4	3	6	4		17	1 153	773	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	781	9	416
Linnéan 16	1958		38	1				39	1 205	828	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	992	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	781	6	55
Hägern 1	1957		22	28	6		4	60	3 486	772	2	83
Hägern 2	1954							0	0	0	1	260
Hägern 3	1957		22	24	10	4		60	3 486	776	1	111
Ripan 1	1953-56		12	11	3	3		29	1 623	805	3	201
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	3	343
Sparven 4	1953-56		10	12	18	3		43	2 734	787	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	753	2	115
Torpaområdet												
Sirius 1	1971				49	21		70	6 244	772	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		34	65	82	1		182	11 627	700	3	397
Viggen 2	1978		41	37	55	9	2	144	8 825	686	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/m ²	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	782	0	0
Fjällskivlingen 6	1953	1988		8	6			14	939	892	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	764	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
Haren 9											1	296
Brålanda												
Sörbyn 17:5	1990			10	10			20	1 694	794	1	366
Sörbyn 19:13	1969		9	9				18	891	677	0	0
Frändefors												
Frändefors 1:62	1969			4				4	222	667	0	0
Frändefors 1:62	1966		4	4				8	422	745	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	755	0	0
Peneplanet 1	1971-72			16		4		20	1 189	818	0	0
Peneplanet 2	1971-72			32		8		40	2 378	818	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	834	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/m ²	Antal lokaler	Lokalyta
Normalbeståndet			433	1 070	919	202	17	2 641	174 881	764	110	9 122
Särskilda boendeformer			65	203	15	0	0	283	15 686	962	12	13 090
Totalt AB Vänersborgsbostäder			498	1 273	934	202	17	2 924	190 567	782	122	22 212



**VÄNERSBORGS
BOSTÄDER**