

AB Vänersborgsbostäder Årsredovisning

2021





VD har ordet	3
Ett år präglat av covid-19	4
Digitalisering	4
Fortsatt framtidstro	5
Hyresrätten och marknaden	5
Så vårdar vi våra fastigheter	6
Så jobbar vi för goda inomhusmiljöer	7
Så skapar vi trygga och säkra boendemiljöer	8
Nyproduktion	9
Vård- och omsorgsfastigheter	10
Lokaler och bilplatser	10
Relationen till hyresgästerna	10
Social hållbarhet	11
Ekologisk hållbarhet	14
Hållbar personalstyrka	17
Framtid	20
Förvaltningsberättelse	24
Finans	26
Resultaträkning	33
Balansräkning	34
Kassaflödesanalys	36
Femårsöversikt	37
Redovisnings- och tilläggsupplysningar	38
Noter	42
Styrelse och VD	45
Revisionsberättelse	46
Granskningsrapport för år 2021	49
Fastighetsbestånd 2021-12-31	50

Dubbelstart av byggen

Under 2021 har pandemin fortsatt att påverka oss. För ett bolag med ambitioner att nyproducera lägenheter kan prisuppgångar samt leveransproblem på byggvaror ha en stor påverkan. För byggnation är det viktigt att man får rätt varor i rätt tid annars kan hela bygget stanna av. Under 2021 har vi haft byggstart på de två stora projekten Elisabeths Port och äldreboendet Lunddala. Genom god planering så har båda projekten hittills klarat sig utan varken förseningar eller större fördyringar.

Vi tog det första spadtaget på Elisabeths Port i början av juni. Huset som blir 15 våningar högt kommer att byggas med prefabricerade betongelement. 79 lägenheter med en gemensam solterrass på 15:e våningen i ett centralt läge gör att vi bedömer efterfrågan som stor. Inflyttning är planerad till maj 2023 och uthyrningen påbörjas under hösten 2022.

I september, bara några månader efter starten av Elisabeths Port, startade arbetet med att bygga om och till på äldreboendet Lunddala. Ombyggnationen sker på uppdrag av Vänersborgs kommun. Stora delar av den gamla delen rivs för att ge plats åt ett nytt modernt äldreboende. Det nya boendet får 44 platser att jämföra med de 32 platser som fanns förut. Även här ska arbetet vara klart till sommaren 2023.

Byggnationen är en del i vår vision ”att bli det mest attraktiva och hållbara boendet i Vänersborg”. Men attraktivitet handlar inte bara om nyproduktion. Eftersom merparten av våra lägenheter finns i vårt befintliga bestånd, så är det viktigt att fortsätta arbetet med underhåll samt att hålla en hög servicenivå. Som grund för detta arbete ligger vår hyresgästundersökning som vi genomför löpande.



Gunnar Johansson, VD, Vänersborgsbostäder.

Som ett led i vår strävan att erbjuda det mest hållbara boendet i Vänersborg har vi anslutit oss till Allmännyttans klimatinitiativ. En satsning som innebär att bolaget aktivt ska arbeta för att bli helt fossilfria samt spara 30% energi fram till 2030. Genom att varje år tillföra resurser samt att arbeta målmedvetet ser vi att vi har en god chans att nå båda målen. En utmaning kommer att vara omställningen av våra hyresgästers bilar från bensin/diesel till el. Möjligheten att tillföra laddplatser i beståndet begränsas av kapacitetsbrist samt höga kostnader för grävning och installation.

Inom bolaget sker en stor utbildningsinsats inom chefs- och medarbetarskap. På Torpavägen 1 pågår en om- och tillbyggnation. Under sommaren 2022 kommer vi att flytta ihop all vår personal till den gemensamma arbetsplatsen.

Jag vill slutligen rikta ett stort tack till alla våra duktiga och positiva medarbetare för ett väl utfört arbete under ett utmanande år. Jag vill även tacka styrelsen och ägaren för ert intresse och engagemang i bolaget.

/Gunnar Johansson, VD

Ett år präglat av covid-19

Även år 2021 har präglats av pandemin. För uthyrningens del innebar det att ställa om och digitalisera. Kontraktsskrivning med hyresgäster skedde inte på kontoret utan via digitala signaturer med BankId, eller traditionell postgång för den som föredrog det. Det innebar inställda öppettider för fysiska besök, men utökade telefontider. I stället för att besöka lägenheten på visning fick hyresgäster ta del av bilder och filmer innan de bestämde sig.

Bolaget genomför löpande kundundersökningar för nyinflyttade och glädjande nog har våra anpassade processer kring att hyra lägenhet varit minst lika uppskattade som tidigare. Det enda undantaget är visningarna, där kunderna inte tycker att bilder är fullgott komplement till att ”känna av rummet” på plats i lägenheten. Under hösten har vi så sakteliga återgått till det nya normala med visningar, öppet för fysiska besök och kontraktsskrivning på plats.

När det gäller aktiviteter såsom träffar på trygghetsboenden, verksamhet hos Hjälpande händer och arrangerade bomöten, så var vi tvungna att ställa in många av dem för att minska smittspridningen.

För förvaltningsidans del innebar det en del förseningar av vitvaror till oss, vilket i sin tur gav förseningar av utlovade byten hos hyresgäster. Men vi har trots pandemin kunnat utföra underhållsåtgärder och komponentbyten motsvarande 460 kronor/m² (442) varav 186 kronor/m² (186) redovisas som kostnad i resultaträkningen och 274 kronor/m² (256) har aktiverats i balansräkningen.

Digitalisering

Pandemin gav oss en extra skjuts i digitaliseringsarbetet. Många av våra kunders ärenden kan skötas utan fysisk kontakt, vilket har varit till stor hjälp för att kunna hålla fysiska avstånd. En stor del av alla möten och utbildningar har genomförts digitalt. Planen för digitalisering handlar mycket om verksamhetsutveckling där vi ser över våra processer och ser vad vi kan förenkla och förbättra.

Vi har under 2021 startat med SMS-service för två funktioner. Till en början får kunderna bekräftelse på sin felanmälan och påminnelse om att logga in på hemsidan för att inte bli av med sina köpoäng, men det finns stora möjligheter att bygga ut kundvården ytterligare via sms.

Vi kom under hösten fram till att vi behöver ett nytt fastighetssystem. Därför startade vi en upphandling. Planen är att nytt fastighetssystem ska vara på plats hösten 2022. Med detta följer också att en ny hemsida ska tas fram och sjösättas.

Vi installerar löpande digitala lås och portlås. Det ökar tryggheten för de boende och underlättar hanteringen av nycklar för oss som bolag. Mer om detta skriver vi på sidan 8. I trappgångarna tillför vi löpande digitala tavlor med boenderegister och trapphusinformation. Även postboxarna blir digitala där vi styr namnskyltarna på distans och där hyresgästen måste använda en tagg för att öppna sin box.



Digital postbox, Kastanjevägen.

Fortsatt framtidstro

I Vänersborg planeras och byggs nya hem i olika upplåtelseformer och i olika delar av staden. Kommunen arbetar aktivt med detaljplanerna, vilket nu börjar ge frukt i färdiga och påbörjade bostäder, såväl som kommande möjligheter runt den södra delen av Vassbotten. Under 2021 var det säljstart för ett antal bostadsprojekt runtom i vår kommun av olika aktörer, och sällan har bostadskonsumenter i Vänersborg haft så många olika nyproducerade bostäder att välja mellan.

Antalet invånare i Vänersborg har under året ökat med 12 personer. Att ökningstakten är lägre än de senaste åren beror på lägre invandring och utflytt till övriga Sverige, på grund av trångboddhet och få lediga lägenheter. Antalet invånare per den 31 december var 39 636 personer. Siffrorna visar både ett positivt födelseöverskott och flyttnetto. Kommunen tappar invånare till det egna länet och övriga Sverige, men har en nettoinflyttning från utlandet vilket gör att flyttnettot ändå är positivt. Vår grannkommun Trollhättan har haft en svag negativ utveckling, medan Uddevalla har haft en ökning under 2021 och Trestadsregionen har ökat med 252 (308) invånare och har nu totalt 155 912 invånare. Det korta avståndet och de goda kommunikationerna mellan städerna gör att många väljer att bo i en stad och arbeta eller studera i en annan.

Hyresrätten och marknaden

Hyresrätten har många fördelar. Den ger frihet i vardagen, bra service och den boende vet sin boendekostnad och slipper binda kapital i lägenheten. Det bor cirka 6 200 vänersborgare, vilket motsvarar ungefär var sjunde kommuninvånare, hos Vänersborgsbostäder. Många fortsätter att hyra sin lägenhet. Av 491 (624) inflyttningar och 416 (405) avflyttningar under 2021 valde cirka 54% (60) att flytta vidare till ny hyresrätt.

Hyresmarknaden i Vänersborg är fragmenterad. Det finns ett varierat utbud av lägenheter, radhus och även friliggande villor att hyra. Med våra drygt 3 400 lägenheter är vi den största aktören på Vänersborgs bostadsmarknad. Inom kommunen finns många andra hyresvärdar, de allra flesta med färre än 100 lägenheter i sitt fastighetsbestånd. Glädjande är att börsnoterade Balder har återetablerat sig i Vänersborg och byggt hyreslägenheter på Nabbens Udde. Balder har även förvärvat tomten bredvid Elisabeths Port, där byggnation planeras att påbörjas under 2022. Det är ett tecken på god underliggande efterfrågan i staden och för Vänersborgsbostäder sporrande med en aktiv konkurrent inom hyresrätten.

Vänersborgsbostäders lediga lägenheter hyrs ut via bolagets egen bostadskö. Alla som har fyllt 16 år kan registrera sig i bostadskön. Den som vill söka en bostad måste vara registrerad som bostadssökande och vara 18 år fyllda. Antalet personer i bostadskön har minskat något och vid årets slut var drygt 10 500 personer aktivt sökande. För att behålla sina poäng, så behöver man logga in på hemsidan inom 12 månader, för att undvika att automatiskt rensas ur kön. Under året som gått aktiverade vi en SMS-funktion som gör att den som står i kö får en påminnelse via SMS innan de 12 månaderna har passerat.

Efterfrågan på lägenheter har varit god under året. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet under 2021 var 42 månader (41), det krävs alltså i genomsnitt mer än tre års kötid för att få en hyresrätt hos Vänersborgsbostäder.

Omsättningen på lägenheter var under året 14,0% (13,6) med variation mellan olika områden. De främsta anledningarna till flytt var läget, ändrade familjeförhållanden och behov av större eller mindre lägenhet samt att de boende fått arbete eller börjat studera på annan ort.

Så vårdar vi våra fastigheter

I linje med vår vision om ett attraktivt och hållbart boende, så vill vi erbjuda trivsamma lägenheter med kontinuerligt underhåll och reparationer. Trivsel och hållbarhet är grundstenarna för oss. När vi gör ombyggnationer ser vi till att samtidigt förbättra fastighetens miljö- och energiprestanda. Dessutom gör vi hållbara materialval.

49% av våra lägenheter är byggda före 1976 och 40% är nybyggda eller ombyggda efter 2003. Vänersborgsbostäder har en löpande plan för de renoveringar som görs. Varje år gör vi ett antal större så kallade stamrenoveringar, där vi byter kök, badrum och en del annat. Under 2021 genomförde vi stamrenovering av 26 lägenheter på Gasverksgatan 3. För hyresgästerna innebar det nya kök och badrum med möjlighet att välja mellan två olika nivåer av standard.

Vi strävar efter att öka standarden även då inte stambyte är aktuellt. Det görs då i kombination med en överenskommen hyreshöjning. Därför erbjöd vi under året nya kök till boende på adresserna Skogsvägen, Åkervägen, Sommarhemsvägen, Karslundsgatan, Kronogatan och Skansgatan. Sammanlagt valde 70 hushåll att beställa nya kök. Under 2021 startade vi en omfattande renovering av badrum hos samtliga 100 hushåll på Enebacksgatan. Vi blev klara med hälften innan årsskiftet, resten ska vara klara före maj kommande år. Hyresgästerna har där kunnat välja mellan två nivåer på standard av badrummet. På Gasverksgatan 18 har arbetet fortsatt med att bygga om lägenheterna så att hyresgästerna nu har dusch i lägenheten i stället för i källaren. Även på Duellvägen och Poppelvägen har vi fortsatt renoveringen av badrum. Här har vi även erbjudit renovering av väggar och golv i övriga utrymmen. Hyresgästerna har haft möjlighet att avstå från renovering om de vill.

Vi har ett kontinuerligt underhåll av våra fastigheter för att kunna hålla den fina standard vi vill ha. Det handlar om alltifrån att måla om exteriört, som vi under 2021 gjorde på Residensgatan 36, till att måla trapphus vilket vi under året gjorde på bland annat Södergatan/Gasverksgatan. Därtill kommer löpande arbete med fasadtvätt, taktvätt med mera. Livslängden för ett bostadshus beräknas ofta till 100 år och under den tiden genomför vi en rad olika återkommande renoveringar. Vi har under året erbjudit de hyresgäster där underhållsintervallen passerats, möjlighet att få inre underhåll i form av målning och renovering av golv. Detta har under 2021 skett på Tors väg 1 - 11, där hyresgästen dessutom kunde välja att få sitt kök uppstatat som tillval.

Även i våra utomhusmiljöer vill vi erbjuda en hög trivsel. Under året som gått byggde vi en ny uteplats på gården vid Kyrkogatan 8 och 10, Gasverksgatan 4-6 och Södergatan 3. På Kastanjevägen 3-55 skapade vi en trevligare gårdsmiljö med nya rabatter och växter, plattläggning, anläggning av gräsmattor med mera. På Valhallavägen fick hyresgästerna själva välja mellan att få en renoverad lekplats eller en renoverad gård med sittplatser, grill och nya fina planteringar. De valde det senare alternativet, vilket föll väl ut med en trivsam yta för umgänge. I kvarteret Ringhem i Frändefors har vi byggt om hela utemiljön och tillfört ett antal nya p-platser.



Uteplats, kvarteret Penséen.

Så jobbar vi för goda inomhusmiljöer

De som bor hos oss ska uppleva trygghet både inomhus och utomhus. Därför lägger vi stor vikt vid att leva upp till höga krav på miljö- och hälsorelaterade aspekter. I detta ingår att säkerställa gott inomhusklimat, både vad gäller dagsljusinsläpp, ventilation, buller och annat.

Vi arbetar kontinuerligt med injustering för att hålla en jämn temperatur och jämnt luftflöde i våra fastigheter. Vi installerar löpande inomhusgivare och i våra nyproduktioner ingår de från början. Genom dessa kan vi hålla en jämn inomhustemperatur i lägenheterna. Hög värme kan vara en utmaning under sommaren. Här arbetar vi med information till våra hyresgäster om hur de kan agera för att hålla nere inomhustemperaturen. I alla nyproduktioner monteras persienner redan från start.

Hos Vänersborgsbostäder har samtliga fastigheter genomgått radonmätning, vilka visar att alla lägenheter är godkända med värden under 200 Bq/m³. Nya mätningar görs exempelvis då förändringar av en fastighets ventilationssystem genomförs.

Vid nyproduktion har vi möjlighet att maximera dagsljusinsläppet i lägenheterna, vilket var en bidragande orsak till att vi valde en trekantig husformation för Elisabeths Port.

När det gäller material och produkter ställer vi de krav som regleras i Bygg AMA (Allmän material- och arbetsbeskrivning). Våra entreprenörer är med få undantag certifierade enligt ISO 9001/ISO 14001 och OHSAS 18001.

Ytterligare en del i ett gott inomhusklimat är att slippa lukten från rök. Därför har vi gjort kvarteret på Holmängs Hage till ett rökfritt kvarter och detsamma kommer att ske på Elisabeths Port. Det finns många som gärna vill slippa röklukten och för en astmatiker kan ett rökfritt boende vara livsviktigt. Förutom i lägenheten och alla gemensamma utrymmen ska trapphus, balkonger, uteplatser och husets entréer vara rökfria. På gården finns en anvisad plats för rökning.



Carl-Göran Sjöo, snickare, Vänersborgsbostäder.

Så skapar vi trygga och säkra boendemiljöer

Hos Vänersborgsbostäder finns en krisorganisation (Krisgruppen) som tillfälligt ska agera i och hantera en krissituation. Under 2021 gjordes en grundlig översyn av planen för kris och katastrof med tillhörande checklistor och rutiner. Planen ska ses över varje år.

Vi har ett systematiskt brandskyddsarbete och arbetar preventivt med brandskyddsfrågor. Förutom vår egenkontroll, kontrolleras årligen släckutrustning och rökluckor av extern entreprenör. Varje lägenhet hos Vänersborgsbostäder är utrustad med brandvarnare. Det är hyresgästens ansvar att kontrollera den, vilket vi informerar om med jämna mellanrum. Om den inte fungerar ska hyresgästen göra en felanmälan. Ytterligare en åtgärd för ökad brandsäkerhet är att våra fastighetsvärdar har som ansvar att kontrollera att inga saker ställs i trapphusen, som är våra hyresgästers väg ut och räddningstjänstens väg in om det brinner. Av samma skäl är det viktigt att hålla låst till vind, källare och garage. Sommartid informerar vi om säkerhet vid grillning.

När det gäller inbrottsförebyggande arbete, så bytte vi under året låssystem i flera av våra fastigheter. Hos vissa innebär det att både lägenhets-, altan-, källare- och förrådslås uppdaterades med ännu mer säkerhet. Nycklarna ser fysiskt sett helt likadana ut, men varje nyckel har ett chip som programmeras för just respektive dörrlås, vilket gör dem omöjliga att kopiera. Under 2021 installerade vi nya moderna lås på Torpavägen, Adolf Andersohngatan, Almgatan, Kronogatan, Poppelvägen, och Norra Järnvägsgränd. Det innebär att cirka 500 hushåll fick bättre låssystem.

Under året bytte vi ut sammanlagt 250 äldre dörrar till säkerhetsdörrar, som har många fördelar. Förutom att de ökar säkerheten mot inbrott, så blir det mindre ljud mellan lägenhet och trappuppgång. Dessutom gör de så att lägenheterna behåller värmen och att den inte sipprar ut i trapphuset. Dörrbyten gjordes under 2021 på Sandmarksgatan 14, 16–18, Gasverksgatan 18, Kyrkogatan 28 och Bangatan 2–6 och Kastanjevägen 2-36.

När det gäller trygghet utomhus har vi under 2021 förstärkt belysningen på Lindvägen/Tomtevägen, Södergatan/Gasverksgatan och Kastanjevägen 3–55.

Vi har 33 lekplatser runt om i våra kvarter. Dessa besiktigas varje år av en certifierad extern besiktningsman. Efter den årliga inspektionen av lekplatser förstärker vi säkerheten och byter ut vissa enheter vid behov. Under 2021 färdigställde vi arbetet med att göra om hela gårdsmiljön i kvarteret Narcissen (Södergatan och Gasverksgatan). Där ingår att vi bytt ut den gamla lekutrustningen till nya redskap samt gjort gården mer trivsamt och lockande till socialt umgänge. Likaså gjorde vi om den gamla lekplatsen på Marierovägen/Hedmansgatan där det blev nya lekredskap och nytt fallunderlag.

Vi jobbar ständigt med att minimera biltrafiken i våra områden. Vi begränsar framkomligheten för bilar med undantag för platser där räddningstjänst och andra måste kunna komma fram. Ett exempel på detta under 2021 är att vi på Kastanjevägen 3–55 fortsatte med markarbeten som skapar en tryggare utemiljö för barn och vuxna. Vi arbetar även aktivt med information om trafikfrågor både till intern och extern personal samt hyresgäster.

Nyproduktion

Ett av bolagets fokusområden handlar om nyproduktion. Det är angeläget för kommunens fortsatta utveckling att nya bostäder tillförs och i denna utveckling är Vänersborgsbostäder en viktig kugge. Arbetet med att ta fram en projektportfölj med tänkbar nyproduktion påbörjades 2014. En förutsättning för detta är en långsiktig efterfrågan på de bostäder som vi planerar att bygga. Vår bedömning är att projekt om cirka 50 lägenheter per år ger oss en möjlighet att medverka till kommunens utveckling utan att riskera bolagets ekonomi. Under året har vi påbörjat byggandet av två projekt:

- 79 lägenheter i Elisabeths Port i kvarteret Haren. Planerad inflyttning sommaren 2023.
- Till- och ombyggnation av äldreboendet Lundsala i Vargön. Planerad inflyttning sommaren 2023. Mer om detta finns att läsa på sidan 10.

Vi har en planerad nybyggnation av radhus i kvarteret Spaden på Holmängs Hage.



3D-skiss Elisabeths Port.



Vård- och omsorgsfastigheter

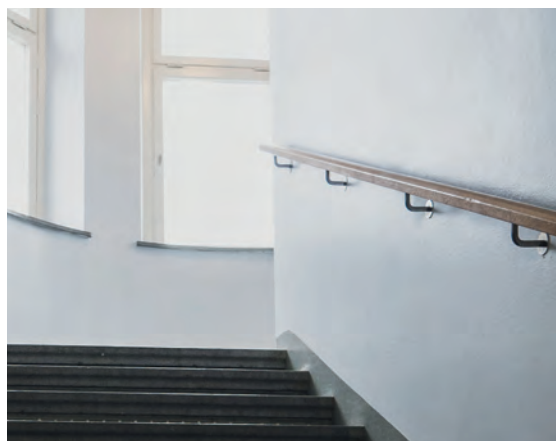
Bolaget har sedan 1998 ett antal blockhyresavtal med socialförvaltningen i Vänersborgs kommun. Genom ett nära samarbete har vi samverkat för att skapa trygga, flexibla och attraktiva fastigheter för boende och personal. Avtalen omfattar nu 438 lägenheter med tillhörande lokaler, totalt 39 206 m². Blockförhyrningen innebär att socialförvaltningen hyr ut lägenheterna i andra hand till de boende. För att få hyra en lägenhet krävs i de flesta fall ett biståndsbeslut. Under 2021 påbörjades om- och tillbyggnation av äldreboendet Lunddala i Vargön. Bakgrunden är att det i Vargön fanns två äldreboenden, Lunddala och Ekeliden, som båda hade behov av ombyggnation utifrån de lokaler de bedrevs i. I början av 2020 påbörjades en planering gällande en om- och tillbyggnation samt en sammanslagning av de båda boendena i Vargön. Utifrån planeringen bedömdes att det nya boendet kan uppföras i Lunddalas lokaler. Detta resulterade i att kommunen tog beslut om renovering och tillbyggnation på Lunddala. Nu är arbetet i gång och rivningen är snart klar. Av det äldre boendet kommer en byggnad att bevaras och byggas ihop med den nya delen. Färdigt blir boendet cirka 5 100 kvm och får 44 platser fördelade på fyra avdelningar. Dessutom skapas nya luftigare, gemensamma ytor och en grönskande oas på innergården med plats för avkoppling och sociala aktiviteter. Vi förbättrar Lunddala för både personal och hyresgäster. Bygget sker på uppdrag av Vänersborgs kommun och kommer att pågå ända fram till våren 2023.

Lokaler och bilplatser

I externatet i Elisabeths Park bedrevs tidigare ungdomsverksamhet. Efter en omfattande ombyggnation flyttade under 2021 Kungskapsförbundets vuxenutbildningar in.

Lokaler svarar för 1,9% av hyresintäkterna och bilplatser för 2,6%. Bolagets lokaler är uteslutande belägna i eller vid bostadsfastigheterna. Normalbeståndet består av cirka 7 800 m², till det kommer drygt 18 900 m² som kommunen hyr för olika verksamheter. Vi har under året haft en god efterfrågan på både lokaler och mindre förråd, däremot har intresset varit något svalare för mindre affärslokaler.

Efterfrågan på garage och p-platser har varit fortsatt hög under året med undantag för vissa områden där parkeringssituationen i övrigt är god. Vi har därför fortsatt arbetet med att införa parkeringsavtal till våra bostadsparkeringar, samt SMS-parkering till våra besöksplatser (besökare har alltid en timmes fri parkering). Detta gör vi för att minska antalet bilar på gårdarna och antalet obehöriga bilar på våra parkeringar. Arbetet med att möjliggöra elbilsladdning fortgår, mer om detta finns att läsa på sidan 15.



Interiör, Externatet efter ombyggnation.

Relationen till hyresgästerna

Enligt lagen om Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska hyresgästerna erbjudas möjlighet till boinflytande. Vi har under 2021 på grund av pandemin inte haft möjlighet att anordna mer än ett enda traditionellt bostadsmöte med hyresgästerna. I stället har dialogen hanterats på avstånd, digitalt och via telefon. En grundbult i vårt boinflytande för hyresgästen är samtalet mellan hyresgäst och fastighetsvärd och den delen har kunnat flyta på i stort sett som tidigare. Denna dagliga dialog är den, som ofta leder till konkreta åtgärder på gården och i bostadsom-

rådet. Trots pandemin lyckades vi genomföra ett luciafirande på Holmängs Hage. Det blev en ersättning för en tidigare utlovad invigning som tyvärr hindrades av pandemin. Ett 40-tal hyresgäster deltog på detta uppskattade event. Ytterligare en aktivitet som kunde genomföras var vårt engagemang i samband med Vänersborgs ljusfestival. Det var av stort värde för de barn från Kastanjevägen som fick delta. Dessutom fick vi stor exponering som bolag.



Bomagasinet Dörrposten.

Dörrposten, som är vårt bomagasin, skickas ut till alla hyresgäster fyra gånger per år. Ett av numren går ut till samtliga hushåll i Vänersborgs kommun. Vi gjorde om tidningen under 2021 med så pass gott resultat att vi blev en av sex finalister i den prestigefyllda nationella branschtävlingen "Publishingspriset". När vi genom åren tillfrågat våra hyresgäster om Dörrposten, så har det visat sig vara en mycket uppskattad produkt. För bolagets del är det en viktig informationskanal och pusselbit i varumärkesbyggandet.

För att kunna mäta om vi når upp till bolagets vision om att vara "Det mest attraktiva och hållbara boendet i Vänersborg" gör vi vartannat år en omfattande hyresgästundersökning. Senaste mätningen gjordes våren 2020. Undersökningen visar tydligt vilka förbättringsområden som vi har och hur de bör prioriteras. 93,5% (92,2) är nöjda med sitt boende vilket känns oerhört positivt. Undersökningen visade på stor belåtenhet vad gäller vår service mot kund. Under året har kundserviceavdelningen arbetat med att ytterligare förbättra både rutiner och arbetsprocesser. Hyresgästundersökningen är ett bra och tydligt verktyg, som leder till konkreta åtgärder runt om i våra fastigheter. I samband med att resultaten färdigställs skickar vi ut tidningen Check, till våra hyresgäster, där resultatet sammanfattas. Under de två år som går mellan varje undersökning kan hyresgästerna följa arbete som utförs genom att läsa vårt bomagasin Dörrposten.

Vi utför även en rad enkätundersökningar löpande. Det gäller bland annat hur de som nyss flyttat in upplever oss som fastighetsvärd. Förvaltningsavdelningen utför likartade enkätundersökningar efter utförda underhåll och renoveringar.

Under 2021 tog vi fram en servicehandbok för internt bruk och en entreprenörshandbok riktad till våra entreprenörer. Båda syftar till att skapa en god service och gott bemötande både internt och externt.

Social hållbarhet

Trygghetskänslan är högt prioriterad av Vänersborgsbostäder och kommer att fortsätta vara det. Det är en av de viktigaste faktorerna för att få nöjda hyresgäster och socialt hållbara boendemiljöer. Hyresgästundersökningen som genomfördes 2020 visade en höjning från 81% till 84% när det gäller graden av upplevd trygghet. Den gav oss också underlag för fortsatt planering av arbete för ökad trygghet och säkerhet.

Vi vill ge de boende trygga och säkra bostäder och närmiljöer, det gäller inte minst i socioekonomiskt svagare områden. Ett av de viktigaste verktygen är den dialog vi för både med hyresgäster, internt inom bolaget och med externa aktörer såsom kommun och polis. Våra fastighetsvärdar och vår Trivsel- och trygghetsvärd har daglig kontakt med de boende och det är dessa samtal som är grunden för de förslag vi tar fram och de åtgärder som utvecklar bomiljöerna.

Vår trivsel- och trygghetsvård har som uppdrag att arbeta med trivsel och trygghet grannar emellan. Det handlar om allt från att ta hand om felparkeringar till störande hyresgäster. För det mesta räcker det med ett samtal för att lösa problemet. Vid större konflikter kan socialtjänsten och andra instanser kopplas in. Trivsel- och trygghetsvården har ett nära samarbete med polisen och Vänersborgs kommun bland annat genom medborgarlöftet som ska ta vara på det engagemang som finns i samhället, arbeta brottsförebyggande och trygghetsskapande och involvera vänersborgarna i det som sker. Sanden och Torpaområdet har varit fokusområden för medborgarlöftet 2021. På Torpaområdet har insatserna handlat om att först identifiera orsakerna till den upplevda otryggheten. Sedan har arbetet övergått till att skapa åtgärder för att minska otrygghet eller hantera andra utmaningar. Genom att ställa upp tydliga mål och arbeta tillsammans, har vi tillsammans bland annat fått få ner brottsligheten vid Sportcentrum med 2/3-delar.

I arbetet med trygghet nära boendet har vi identifierat att kontakten med grannar är mycket viktig. Därför har vi tillsammans med hyresgästföreningen skapat en verksamhetsfond med medel till aktiviteter för våra hyresgäster. Varje år avsätter Vänersborgsbostäder 250 000 kronor med syfte att öka trivsel och gemenskap. Ur fonden kan både våra hyresgäster, Hyresgästföreningen och vi på Vänersborgsbostäder ansöka om medel. Under 2021 hade vi 13 ansökningar om allt från växthus till Nobelmiddagar på våra trygghetsboenden. Det är färre ansökningar än vad vi brukar få in och vi förmodar att det beror på de restriktioner för fysiska möten vi har fått leva med under 2021.

Fritidsklubben Hjälpande händer

Ett exempel på verksamhet som vuxit fram genom åren är Hjälpande händer, som är en fritidsklubb för barnen på Torpaområdet, med syfte att skapa en positiv inställning till mångfald och kulturella olikheter. Målet är att skapa en gemensam värdegrund. Några exempel på arbetsområden är kulturmöten, främlingsfientlighet, attityder, integration och jämställdhet.

Genom att stötta Hjälpande händer med finansiering och lokaler hjälper vi också till med integrationen av nyanlända. Fritidsklubben tar emot drygt 300 barn varje vecka. Verksamheten har på grund av pandemin fått anpassa sin inomhusverksamhet till mindre grupper och i vissa fall till enskilda familjer. Under utesäsongen kunde däremot mer av den ordinarie verksamheten fortlöpa genom enklare anpassning. Den dagliga verksamheten består av läxhjälp, teater, dans och musik. Hjälpande händer har en tjejgrupp som under normala omständigheter träffas en gång per vecka. Ytterligare en verksamhetsdel är föräldrautbildningar för mammor och pappor. Hjälpande händer och Vänersborgsbostäder har också ett samarbete som syftar till att få med barnen in i det lokala föreningslivet, och använder våra sponsorpartners för att låta barnen prova på olika idrotter.

Under 2021 har Hjälpande händer, precis som föregående år, fått ställa in vissa aktiviteter på grund av pandemin. En del aktiviteter har ändå kunnat genomföras såsom fotbollsskola med VFK, sportlovshockey med VHC och utflykt till Ljusfestivalen med VIF. Barnen bidrog med lyktor till Ljusfestivalen. Lyktorna såldes och delar av intäkten gick tillbaka till Hjälpande händer som får använda dem till en valfri aktivitet för barnen. 80 barn fick åka chartrad buss från Kastanjevägen till Skräcklan.



Fotbollsskola.

Så jobbar vi med trygghet för äldre

Andelen äldre ökar i samhället och allt fler äldre önskar bo kvar så länge som möjligt i eget boende. Vi genomför en rad åtgärder för att möta efterfrågan på tillgänglighet, trygghet och service som tillsammans ger ökade förutsättningar att bo kvar hemma länge. Ungefär var femte hyresgäst hos Vänersborgsbostäder är över 65 år. De största åtgärderna, såsom hissinstallation, breddning av badrum och dörröppningar, gör vi i samband med stamreoveringar. Andra åtgärder såsom kontrastmarkeringar i trapphus och bättre belysning görs löpande.

Vänersborgsbostäder har 205 lägenheter som vi kallar för ”kategoriboende” då de enbart hyrs ut till boende som är över 60 år. Gemensamt för dessa är att de är placerade i markplan, eller i flervåningshus med hiss och att de har bättre tillgänglighet för att underlätta kvarboende i lägenheter.



För att möta upp behovet av extra trygghet och social samvaro har vi tre trygghetsboenden med sammanlagt 54 lägenheter. De är belägna i Vänersborg, Vargön respektive i Frändefors och består av vanliga lägenheter med god tillgänglighet i och omkring lägenheterna plus lite extra trygghet och social samvaro genom gemensamhetslokaler. I gemensamhetslokalen finns en värd på plats några timmar under vardagar för att inspirera till aktiviteter. Det är hyresgästerna och värden som tillsammans planerar och genomför trevliga aktiviteter, som självklart är frivilliga att delta i. Kravet för att få lägenhet i ett trygghetsboende är att minst en person i hushållet ska ha fyllt 70 år.

Nobelmiddag på Kastanjens trygghetsboende.

I år var det svårt att genomföra de vanliga så uppskattade träffarna på grund av pandemin, men vi hittade andra vägar att ge extra trygghet till de boende. Bland annat hjälpte vår värd till med handling och knackade på en gång varje vecka för en stunds samtal. Under hösten blev det fart på träffarna igen och exempel på detta är Nobelmiddag, luciafirande, grötfrukost och bingo.

Både lägenheterna i våra kategoriboenden och trygghetsboenden hyrs ut via den vanliga bostadskön och det krävs inget biståndsbeslut eller liknande. Båda typerna av boenden är mycket populära. Kötiden till kategoriboende 60+ var under 2021 29 månader och till trygghetsboenden 16 månader. Vänersborgsbostäder för dialog både med Vänersborgs kommun och med pensionärsorganisationer för att tillsammans tillgodose de behov som finns av tryggt boende för äldre.

Så jobbar vi med att motverka hemlöshet

Som kommunalt bolag är det Vänersborgsbostäders jobb att se till att det finns tillgång till bostäder i kommunen. Vi har också ett socialt ansvar att bidra till goda levnadsvillkor för alla som bor och verkar här. Ett socialt hållbart samhälle är inkluderande, jämlikt och tolerant. Som en del i samhällsnyttan har vi under flera år samarbetat med socialförvaltningen i projektet ”Bosam” för att motverka hemlöshet. Det är ett värdefullt och viktigt samarbete som gör att människor som inte uppfyller kraven för ett eget lägenhetskontrakt ändå har möjlighet att få ett boende. För exempelvis personer med missbruk och beroende kan ett stabilt boende göra att man fullföljer och lyckas med sin behandling. I avtalet med socialförvaltningen ingår att Vänersborgsbostäder ska bistå med två lägenheter per månad. Socialförvaltningen står på kontraktet, men har tillåtelse att hyra ut lägenheterna i andra hand. Målsättningen är att hyresgästen till slut ska ha möjlighet att få ett eget förstahandskontrakt. De grupper som prioriteras i det här samarbetet är personer med missbruksproblematik, psykiatrisk problematik, personer som varit utsatta för våld i nära relationer och ensamkommande.

De som får möjlighet att hyra en lägenhet i andra hand får även annan hjälp från socialförvaltningen, vilket tillsammans oftast leder till att personerna går vidare till egna kontrakt. Den 31 december 2021 var det tre pågående Bosamkontrakt. Under året har tio kontrakt övergått i tillsvidarekontrakt för den enskilde.

Så jobbar vi för att motverka våld i nära relationer

Vänersborgsbostäder vill förebygga och förhindra våld i nära relation, genom att ge både personal och boende verktyg och information om vad de kan göra vid oro för att någon utsätts för våld eller hot om våld i hemmet. Under 2021 tog Vänersborgsbostäder fram en rutin ”Mot våld i nära relationer” och personalens kunskap ökade genom en föreläsning av en representant från ”Enheten mot våld i nära relationer”. Genom medverkan på kommunens aktiviteter på Orange day och genom artiklar i bomagasinet Dörrposten ökade vi kunskapen om att våga agera hos våra hyresgäster.

Ekologisk hållbarhet

Vi är Vänersborgs största hyresvärd och påverkar miljön dels genom den egna verksamheten, dels genom att göra det enkelt för våra hyresgäster att ta miljöhänsyn i sitt boende. Vi har också möjlighet att påverka miljön genom de avtal vi tecknar med entreprenörer och leverantörer.

På 14 år har vi minskat vår energianvändning med 22%. Vi är sedan 2020 fossilfria både vad gäller uppvärmning och egna transporter. Det är helt i linje med ambitionen inom Allmännyttans klimatinitiativ, dit vi anslöt oss 2018. Det är ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Tillsammans med 175 andra allmännyttiga bostadsföretag har vi antagit målet att vi ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30%. Vi har ambitiösa mål, som är nåbara genom samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Tanken är att ta tillvara Allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen.



Lars Granberg, drifttekniker, Vänersborgsbostäder.

Fastighetsförvaltning innebär behov av transporter, ofta i samband med åtgärder i lägenheten eller fastigheten. Vid byte av fordon eller maskiner väljer vi alltid fossilfritt drivmedel då det är möjligt. Under 2020 nådde vi målet om en fossiloberoende fordonsflotta då vi bytte ut de sista fossildrivna fordonen mot sådana som vi tankar med HVO 100. Av bolagets 44 bilar är 23 elbilar. Samma år nådde vi även vårt mål om att vara fossiloberoende vad gäller uppvärmning av fastigheter.

Vid byte av uttjänta undercentraler ser vi till att byta mot mer energisnåla. Under 2021 bytte vi undercentraler på Bangatan 2–6 och Bangatan 13–23. Detsamma gäller vid byte av kulvertar, som transporterar värme från undercentralen till fastigheterna. Vi ersätter successivt de gamla med nya mer energieffektiva.

Så jobbar vi systematiskt

Bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan. Våra fastigheter använder mycket energi vilket ger upphov till utsläpp av växthusgaser. Vid ny- och ombyggnation ger vår verksamhet stora indirekta utsläpp i form av materialanvändning, avfall och transporter. Därför arbetar Vänersborgsbostäder systematiskt och förebyggande med dessa frågor. Vi utgår från vår miljöpolicy och vår vision om det attraktiva och hållbara boendet. Bolaget arbetar systematiskt med årlig genomgång och tydlig målsättning. Genom detta ser vi tydliga resultat av vad vi åstadkommer och hur vi allteftersom lyckas minska vår påverkan på miljön. I det löpande arbetet tar vi dagligen beslut där hållbarhet vägs in som en viktig faktor.

Under 2021 energideklarerade vi alla våra fastigheter. Vi använder nu de resultaten i vårt fortsatta energieffektiviseringsarbete. Energideklarationen är ett dokument med uppgifter om hur mycket energi som går åt i ett hus när det används. Under året har vi fokuserat på injustering av våra värmeanläggningar och loggning av lägenheter. Deklarationen är giltig i tio år och vi kommer löpande att genomföra åtgärder för att ytterligare minska vår energiförbrukning så långt det är möjligt.

Vid varje upphandling ställer vi miljökrav på entreprenörer och leverantörer.

Så energianpassar vi våra fastigheter

Vi jobbar kontinuerligt med klimatfrågor och med att energianpassa våra fastigheter för att möta framtiden på ett hållbart sätt. Ofta går inomhusmiljöprojekt hand i hand med arbetet med att sänka energiåtgången. Ett exempel är att vi installerar innegivare i lägenheterna, som både sparar energi och förbättrar inomhusmiljön för våra hyresgäster. Vi berättar mer om detta under stycket om inomhusklimat.

Endast en liten del av elen vi använder går åt till uppvärmning. Merparten används för belysning, drift av ventilation, hissar och liknande. Vi satsar löpande på energieffektiva lösningar för belysning i trapphus och gemensamma utrymmen, exempelvis genom att installera närvarostyrd belysning när möjlighet finns. En sensor känner av när någon rör sig i uppgången och då tänds lamporna. I trapphus utan fönster låter vi lamporna lysa med en styrka på 10% av den vanliga nivån. Våra mätningar visar att vi på så sätt sparar 3 000 kWh per år och trapphus. Vi har under året satt in ett stort antal LED-lampor, vilka ger en besparingspotential på 80% jämfört med en traditionell lampa.

Vår satsning på solcellsanläggningar fortsätter. Vi har under 2021 satt upp solpaneler på tak i kvarteret Gallsoppen (Åkervägen, Skogsvägen). Vi har också projekterat ytterligare två kvarter, på Vallhallavägen respektive Lärovägen, för montering under 2022. Sammanlagt producerade våra befintliga solcellsanläggningar 363 000 kWh (260 000) under året. Vi fortsätter att utreda de platser som kan vara lämpliga för solceller. Tanken är att den el som vi förbrukar i fastigheten, det vill säga el till trapphus, tvättstugor och belysning samt verksamhetsel, ska kunna försörjas i så stor utsträckning som möjligt via denna typ av anläggningar.

Laddstolpar för elbilar är idag en självklarhet i nybyggnation. Vi har under 2021 monterat sex stycken elbilsaddare. Den som bor hos Vänersborgsbostäder kan ansöka om laddplats. Att ha en laddplats kostar 450–475 kr per månad plus kostnaden för förbrukning, som läggs på hyresavin. Vid efterfrågan är vi öppna för montering av laddstolpar om förutsättningarna finns. Vi tycker oss känna av ett allt större intresse från våra hyresgäster att få tillgång till laddmöjlighet och har därför inlett en inventering av våra fastigheters förutsättningar för laddning av el- eller hybridbilar. Alla prognoser talar för att mängden elbilar fortsätter att växa, vilket vi behöver möta upp. Därför planerar vi att under 2022 kommer vi att göra i ordning för elbilsaddning på Storegårds-

vägen 13, Landerivägen, Duellvägen, Skogsvägen och Belfragegatan 3. Vi kommer även byta ut elbilsladdare på Drottningg 42/Östergatan 24-26 till ny modell.

Vi byter successivt ut gamla tvättmaskiner och torktumlare till nya mer energisnåla. Under 2021 bytte vi ut 12 enheter, vilket minskar både vatten- och elförbrukning samtidigt som det ger oss nöjda hyresgäster. Vi monterar i möjligaste mån maskiner där det enbart används flytande tvättmedel som läggs direkt i trumman. Flytande tvättmedel minskar slitaget på maskinerna väldigt mycket, jämfört med användning av pulvertvättmedel.

Så jobbar vi med avfall, återvinning och återbruk

Med 6700 hyresgäster har vi ett stort ansvar och även möjlighet till stor påverkan genom den mängd avfall som uppkommer i boendet. Det blir sammantaget stora mängder. När vi på Vänersborgsbostäder mäter mängden avfall hos våra hyresgäster, så ser vi att det under 2021 motsvarade 3,6 m³/lägenhet (3,7) vilket är en liten minskning mot föregående år.

Vi på Vänersborgsbostäder vill bidra till att minska mängden avfall samt återbruka och återanvända så mycket som möjligt. Det är viktigt både ur ett resursperspektiv och ett klimatperspektiv.

Vi övergår successivt till ett system med nedgrävda behållare för avfallet. Detta system är yteffektivt och minskar både vår och kommunens personals hantering av sopkärnen. Ytterligare fördelar är att det blir trevligare och renare gårdsmiljöer. Utvärderingen av arbetet vi hittills gjort visar att den totala avfallsmängden i stort är oförändrad, men att sorteringen av det rötbara avfallet fungerar bättre samt att gårdsmiljön har blivit bättre då sopbilarna slipper köra in på gårdarna. Under 2021 installerade vi nedgrävda behållare i kvarteret Narcissen (Gasverksgatan, Södergatan).

Vi vill skapa goda förutsättningar för våra hyresgästers sopsortering och vi förbereder oss på hur vi ska möta upp den lag som träder i kraft 2023 gällande att producenterna ska ordna bostadsnära insamling för förpackningsavfall. Vi arbetar med att ge våra hyresgäster kunskap om och inspiration till att sortera rätt. Genom informativ märkning vid våra sopbehållare underlättar vi sorteringen. Genom inspirerande artiklar i bomagasinet Dörrposten och i sociala medier sprider vi kunskap och ökar motivationen. 2019 startade vi en kampanj för att förbättra sopsorteringen på Kastanjevägen där vi sett att särskilda insatser behövs. Den innefattade alltifrån inventering och komplettering av utrustning i varje kök hos hyresgästerna till att involvera Hjälpande händer för att nå ut. Många av de planerade insatserna förutsatte personliga möten, så tyvärr har vi tvingats skjuta upp denna kampanj på grund av pandemin.

Vi uppmärksammade i år skräpplockningens dag då all personal samlades för att plocka skräp ute i våra kvarter. Detta är en del av Håll Sverige Rent, en kampanj för att minska skräpet som slängs på fel ställen. Vi hoppas att vi på detta sätt visat för hyresgästerna att vi är engagerade i frågan och att skräp inte ska slängas på marken.

I våra utomhusmiljöer använder vi, när så är möjligt, äldre material från andra fastigheter. Vid byggnationen av kvarteret Penséens uteplats (Södergatan, Gasverksgatan, Kyrkogatan)



Nedgrävda behållare för avfall.

och annat markarbete återvände vi granitblock från den tidigare gårdsmiljön på Pionen (Norra Järnvägsgatan, Gasverksgatan). Blocken blev över då gården där gjordes om föregående år.

Vänersborgsbostäder är ett kranmärkt bolag. Kranmärkt är en nationell hållbarhetsmärkning för verksamheter som väljer kranvatten i stället för förpackat vatten. Förutom att det är bättre för miljön är det billigare med kranvatten än att köpa på flaska. Förpackat vatten kräver tunga transporter som orsakar onödiga utsläpp och avfall. Dessutom krävs det 300 gånger mer energi att producera och leverera en liter förpackat vatten jämfört med att tappa upp en liter vatten från kranen.

Så testar vi nya arbetssätt

I vår strävan efter att vara energieffektiva testar vi gärna nya vägar. Under 2021 startade vi arbetet med en ny typ av isolering, som ska användas på vindsutrymmen och andra ställen där traditionell isolering inte är möjlig. Den är extremt tunn jämfört med traditionellt material, vilket gör att vi kommer åt att isolera på ställen som vanligtvis är omöjliga. Efter en digital temperaturmätning på första provvinden registrerade vi en höjning av innetemperaturen i lägenheten under med 1,5 grader. Vi kommer att göra en utvärdering under våren 2022.

Vi har även för första gången installerat en VVC-booster. VVC är en förkortning för varmvattencirkulation och under transporten i ledningarna tappar vattnet naturligt värme, och kallas VVC-förlust. En VVC-booster är en maskin som bidrar till att minska VVC-förlusterna.

Under hösten 2021 startade vi en dialog med Wargön Innovation och Röda Korset gällande test för bostadsnära återvinning av textilier. Vi hoppas kunna genomföra denna test i en av våra fastigheter under 2022.

Hållbar personalstyrka

Vänersborgsbostäder är Vänersborgs största fastighetsägare med 68 (69) anställda, per den 31 december 2021, 17 (17) kvinnor och 51 (52) män. Inklusivt sommarjobbare och andra tillfälligt anställda, så motsvarar det 72 (69) helårstjänster.

Fördelningen mellan könen är ojämn bland de kollektivanställda, där det är betydligt fler män än kvinnor. Bland tjänstemännen är det ungefär lika många kvinnor som män. Vid årets utgång hade bolaget 10 (10) medlemmar i styrelsen, varav 2 (2) kvinnor. Totala antalet personer i bolagets styrgrupp uppgick till 4 (4) personer, varav 1 (0) kvinna. Personalomsättningen uppgick till 7,5% (3,2) och medelåldern var 46 år (46).

Kompetensutveckling

När hela företaget 2022 ska flytta ihop till gemensamt kontor vill vi ta vara på möjligheten att samtidigt stärka vår gemensamma kultur, vårt arbetssätt och kommunikation inom bolaget. Under hösten påbörjades därför en stor utbildningsinsats som kommer att avslutas hösten 2022. Satsningen utgår från vår vision och våra kärnvärden och är indelad i tre program: Ledarskapsutveckling, medarbetarskapsutveckling och teamutveckling. Syftet är att vi genom detta ska stärka vår gemenskap, lära känna varandra bättre och öka förståelsen för varandra men också öka vår arbetsglädje och motivation.

Utifrån beslut i skyddskommittén har också samtlig personal genomgått utbildning i Hjärt- och lungräddning och Hot- och våld. Syftet med dessa två insatserna var att stärka vår kompetens inom områdena samt säkerställa att samtliga har kännedom om våra rutiner om någon skulle bli utsatt för hot eller hot om våld på arbetet.

Vi är måna om att hela tiden öka personalens kompetens genom kurser och utbildningar. Förutom ovan nämnda utbildningsinsats har vi också investerat i kompetensutveckling för enskilda medarbetare. Utbildningskostnader omräknat per anställd blev under året 17 644 kronor (3 281), till detta kommer satsad arbetstid.

Trivsel och hälsa

Vänersborgsbostäder uppmuntrar personalen, både som individ och som grupp, till friskvårdsaktiviteter. Förutom att bolaget är medlem i Vänersborgs kommuns Personalklubb, som har till uppgift att främja det fysiska, psykiska och sociala välbefinnandet i arbetslivet och på fritiden har all personal hos oss möjlighet att nyttja en friskvårdstimma i veckan på betald arbetstid. Alla anställda har dessutom möjlighet att nyttja ett friskvårdsbidrag. Utifrån 2020 års resultat i hälsoprofilsbedömningen togs beslut om att höja friskvårdsbidraget från 2 000 kr per anställd till 4 000 kr per anställd. Beloppet ska användas till skattefria friskvårdsaktiviteter som syftar till att individen eller gruppen främjar hälsan och välbefinnandet.

För att förebygga ohälsa och öka välbefinnande erbjöds de medarbetare som identifierats i hälsoundersökningen 2020 vara i stort behov av en livsstilsförändring insatser i samarbete med vår företagshälsovård, Avonova. Syftet med insatserna var att i individuella möten och motiverande samtal lägga upp en handlingsplan för att stödja en livsstilsförändring. Insatsen avslutades med en återrapportering för ledningen.



Monica Svensson, uthyrare.
Marita Borgmalm, förvaltningssekreterare.

Vänersborgsbostäder vet att det kan vara svårt att planera in läkarbesök utanför arbetstid. För att främja god hälsa får därför medarbetare hos oss besöka läkare på betald arbetstid om tiden inte kan förläggas utanför arbetstid. För den som vill vaccinera sig mot covid-19 har man möjlighet att göra även detta på betald arbetstid.

Praktikplatser och sommarjobb

Vänersborgsbostäder ser vanligtvis positivt på att erbjuda skolelever praktikplats hos oss för arbetsuppgifter främst inom fastighetsskötsel och hantverksyrken men även inom kontorsarbete. 2021 präglades likt 2020 av pandemi vilket innebar att möjligheten att ta emot praktikanter kraftigt begränsades. Under 2021 hade vi endast möjlighet att ta emot 1st skolelev. När det gäller sommarjobb arbetade ett 30-tal ungdomar hos oss 2021. Merparten av årets sommarjobbare arbetade inom fastighetsskötsel.



Delar av personalstyrkan på Skräpplockningens dag.

Framtid

Pandemin har gett områden som flexibilitet och digitalisering en extra skjuts och vi tar med oss de nya arbetssätten in i framtiden. Vår bransch med uthyrning av lägenheter har klarat sig mycket bättre än andra under pandemin, men vi kämpar ständigt med frågan "När kommer avmattningen?" Detta parallellt med klimatfrågorna är ett par av de utmaningar vi har att ta oss an.

Digitalisering

Parallellt med digitaliserade möten och digitaliserade arbetsprocesser, så pågår en spännande utveckling av smarta hem, uppkopplade hus, vårdtjänster i hemmet med mera. För att bättre kunna ta vara på möjligheterna som detta ger oss så kommer vi under 2022 både att byta fastighetssystem och plattform för hemsida.

Vi är med i Sveriges Allmännyttas digitaliseringsinitiativ, vars syfte är att bygga upp kompetens för att medlemsbolagen ska bli starkare aktörer, driva utvecklingen i strategiskt viktiga frågor samt stödja digitaliseringen i medlemsbolagen.

Marknadsläget

Efterfrågan är god på hyresrätter av alla storlekar, men framför allt på stora lägenheter till en lägre hyresnivå. Vi räknar med fortsatt god efterfrågan under 2022, men 2023 känns mycket mer osäkert. Under 2023 kommer det att tillföras en stor mängd lägenheter i olika upplåtelseformer både i Trollhättan och Vänersborg. Närheten till Göteborg och möjligheten att pendla både för arbete och studier påverkar, men även flyktingströmmarna. Det är i nuläget för tidigt att säga vilken effekt som pandemin kommer att få på flyktingströmmarna. Andra faktorer som påverkar är den befintliga bostadsbristen med trångboddhet, räntor samt ett slopat investeringsbidrag.

Intäkter/kostnader

Hyran för 2022 höjs med i snitt 1,5%. Våra driftskostnader förväntas stiga under 2022 på grund av ökad förbrukning, högre taxor och högre priser på insatsvaror. Bolagets räntekostnad och kostnaden för el kommer att ligga stilla medan kostnader för avskrivningar kommer att öka. Även underhållskostnad ligger på en fortsatt hög nivå.

Nyproduktion/fastighetsutveckling

Arbetet med att färdigställa Elisabeths Port fortsätter och vi planerar start av uthyrning vid årsskiftet 2022/2023 och inflyttning sommaren 2023. Det blir 79 lägenheter i 15 våningar med en gemensam solterrass på översta våningen. På fastigheten kommer vi att för första gången tillföra ett upphandlat konstverk.

Vi fortsätter under 2022 den påbörjade om- och tillbyggnationen, som utförs åt kommunens socialförvaltning, på äldreboendet Luddala i Vargön. Det enda som behålls är källaren samt två fristående byggnader. På platsen ska det byggas ett helt nytt boende som står klart år 2023. Det nya boendet får 44 platser att jämföra med de 32 platser som fanns förut. Mer om äldreboendet Luddala finns att läsa på sidan 10.

Sommaren 2022 kommer vi att flytta samman merparten av vår personal i fastigheten Tuppen 3 med adress Torpavägen 1. Fastighetens köptes av Hyresgästföreningen 2020, om- och tillbyggnation startade hösten 2021. Flytten innebär bland annat att vi ska hyra ut det vi haft som personalutrymmen på Bangatan till kommunen som kommer att förlägga ett tvätteri i lokalerna.

I slutet av 2017 förvärvades fyra fastigheter i kvarteret Penséen (Kyrkogatan 10, Gasverksgatan 4-6) i centrala Vänersborg. På dessa fastigheter finns möjlighet till nyproduktion. Detaljplanearbetet pågår och kommer att fortsätta under 2022.

Under 2022 räknar vi med att genomföra stambyte i kvarteret Alen (Kronogatan 60-66). Förutom att byta stammar kommer även kök och badrum att renoveras samt balkonger att tillföras. Totalt är det 32 lägenheter som ska renoveras.

Bolaget står de närmaste åren inför stora investeringar. En förutsättning för att planerna ska bli verklighet är att bolagets ekonomi inte äventyras och därför följer vi noggrant utvecklingen av efterfrågan, byggpriser, bidragsregler, räntenivå och finansieringsalternativ.

Social hållbarhet

Vi kommer att fortsätta arbetet med att öka känslan av trygghet hos våra hyresgäster, inte minst i socioekonomiskt utsatta områden. Integration är en viktig pusselbit i detta arbete.

Vår dialog med Vänersborgs kommun löper på vad gäller allt från att motverka hemlöshet till att skapa tryggt boende för de äldre.

Ekologisk hållbarhet

Klimatarbetet kommer att fortsätta med oförminskad styrka med satsningar på de åtgärder som ger bäst resultat. Vi har goda chanser att lyckas med vår målsättning, enligt Klimatinitiativet, att bli helt fossilfria samt spara 30% energi fram till 2030.

Det som kommer att vara den stora utmaningen är att möta våra hyresgästers efterfrågan på laddinfrastruktur i samband med omställningen av bensen-/dieselmotorer till elbilar. Vi kommer därför att arbeta enligt en framtagen plan för hur detta ska kunna ske och vilka kvarter som prioriteras.

Vi fortsätter att testa ny teknik för energibesparingar. Vi kommer att på Edsgatan 1 montera vår första vindsnurra som kommer att alstra energi. Detta är ett test som vi hoppas ska falla väl ut eftersom vi kan använda det på fastigheter där solpaneler inte skulle fungera bra.

Hållbar personalstyrka

Den påbörjade utbildningsinsatsen kring både chefskap och medarbetarskap fortlöper fram till hösten 2022. Utbildningsinsatsen tillsammans med flytten till Torpavägen 1 tror vi kommer att stärka vår gemensamma kultur, vårt arbetssätt och vår kommunikation. Flytten kommer att innebära enklare och snabbare kommunikationsvägar inom företaget och vi får bättre möjlighet att överbrygga avdelningsgränser. Som alltid vid stora förändringar i en organisation kan det ta tid och hur individen påverkas är individuellt. Vi följer kontinuerligt upp våra medarbetares arbetsmiljö och mående och nästa medarbetarenkät är inplanerad under 2022.

Ett bra introduktionsprogram för nyanställda är en bra investering. Den första kontakten är avgörande för den nyanställdes inställning till sitt arbete och sin nya arbetsplats. Under 2022 kommer vi att tydliggöra vår process än mer och kvalitetssäkra den, så att våra kommande medarbetare känner sig välkomna och kommer in i vår gemenskap så snart som möjligt.

Underhållsåtgärder och komponentbyten:
460 kr/m²

Andel lägenheter byggde före 1976: 49 %

Andel lägenheter nybyggda eller ombyggda
efter 2003: 40 %

Utbytta enheter i tvättstugor: 14

Antal anställda: 68

Antal nyanställda 2021: 3

Medelålder anställda: 46

Antal kvinnor resp. män i personalen:
17 kvinnor, 51 män

Antal kvinnor resp. män i styrgruppen:
1 kvinnor, 3 män

Utbildningskostnad i snitt per anställd:
17 644 kr

Antal invånare i Vänersborg: 39 636

Antal lägenheter i normalbeståndet: 2 987

Antal bostadsmöten: 1

Antal nya solpaneler: 127

Utvunnen energimängd från solceller:
363 000 kWh

Antal nya nedgrävda behållare för avfall: 4

Antal elbilar inom företaget: 23 av 44

Den totala mängden avfall motsvarar
3,6 m³/lägenhet

Besparing genom närvarostyrd belysning:
3 000 kWh/år och trapphus

Antal ansökningar till
Verksamhetsfonden: 13

Antal barn på Hjälpande händer
varje vecka: drygt 300

Pågående kontrakt via Bosam
vid årsskiftet: 3

Kontrakt via Bosam som under året
övergick till tillsvidarekontrakt: 10

Omsättning på lägenheter: 14%

Genomsnittlig kötid: 42 månader

Antal lägenheter i särskilt boende: 438 st

Trygghetsboende: 54 st

60+ boende: 205 st

Hyreshöjning 2022: 1,5%

Antal lägenheter i äldreboende som byggs på
Lunddala: 44 st

Antal lägenheter som byggs på
Elisabeths Port: 79 st

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Vänersborgsbostäder (org nr 556489-0274) avger följande berättelse över verksamheten för år 2021.

Allmänt om verksamheten

AB Vänersborgsbostäder har anor sedan 1947. Företaget var en stiftelse som ombildades 1995 till ett kommunalt aktiebolag. Bolaget ägs till 100% av Vänersborgs kommun och är kommunens största bostadsbolag.

Huvudsakliga uppgiften är att i enlighet med affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i Vänersborgs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget. Förvaltningen bedrivs till största delen i egen regi.

Affärsidé

Vänersborgsbostäder ska på ett affärsmässigt sätt utveckla och erbjuda ett attraktivt boende för alla som vill bo i hyresrätt inom Vänersborgs kommun.

Vision

Det mest attraktiva och hållbara boendet för alla Vänersborgare.

Ägardirektiv

I sammandrag. De fullständiga direktiven finns på www.vanersborg.se. Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Vänersborgs kommun och eftersträva ett varierat utbud av bostäder av god kvalitet i kommunens tätorter.

Bolaget ska verka för utveckling av goda och trygga boendemiljöer, både på egen hand och tillsammans med andra aktörer.

Bolaget ska samverka med kommunen för att erbjuda boenden för personer med särskilda behov. Detta kan ske genom kategoriboenden för äldre, funktionshindrade med flera grupper och genom så kallade sociala kontrakt eller liknande.

Bolaget har ett särskilt ansvar att medverka vid uppfyllande av kommunens skyldigheter att tillhandahålla bostäder för flyktingar och hemlösa. Bolaget ska bidra till ett ekologiskt hållbart samhälle. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget ska långsiktigt eftersträva en soliditet på 20% Bolaget ska eftersträva en avkastning på 4% av eget kapital. Fastigheter som ingår i blockhyresavtalet med Vänersborgs kommun undantas från avkastningskravet. Eventuell utdelning till ägaren förutsätter att soliditetsmålet uppnåts.

Organisationsanslutningar

AB Vänersborgsbostäder är medlem i:

- Sveriges Allmännytta
- Fastigo - Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
- HBV - Husbyggnadsvaror HBV Förening upa

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter

Jörgen Hellman, ordförande

Carl-Ewert Berg, vice ordförande

Dan Åberg

Christin Slättmyr

Anders Strand

Suppleanter

Jan Carlstein

Hans Norén

Ann-Helen Selander

Henrik Jansson

Ola Wesley

Verkställande direktör

Gunnar Johansson

Revisor ordinarie

Daniel Larsson, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor ordinarie

Thomas Boström

Lekmannarevisor suppleant

Torsten Gunnarsson

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit sex sammanträden.

Finans

Bolagets mål är att den finansiella verksamheten ska drivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer i finanspolicyn.

Marknadsräntor och finansiering

Marknadens utveckling 2021

Året kom att präglas av återöppningen av världens ekonomier. En återöppning som visade sig vara allt annat än enkel. Restriktioner och störningar på de globala leverantörskedjorna tillsammans med rusande energipriser fick inflationen att göra en rejäl comeback under året. Från att ha levt i en lång period med låg inflation överraskades världen av allt högre inflationsutfall.

Den svenska ekonomin återhämtade sig starkt under året och BNP var tillbaka på högre nivåer än innan pandemin i det tredje kvartalet. Även i Sverige var inflationen ett hett tema och framför allt elpriser drev upp inflationsutfallen och KPIF (Konsumentprisindex med fast ränta) avslutades på 4,1% i december, högt över Riksbankens mål.

De akuta pandemiåtgärderna har dragits tillbaka men Riksbanken har fortsatt med de tidigare kommunicerade obligationsköpen under hela året. De stora köpen av bostadsobligationer har upprätthållit efterfrågan och bidragit till låga kreditmarginaler på både kapitalmarknaden och via Kommuninvest, något som AB Vänersborgsbostäder kunnat dra nytta av.

Den rörliga räntan har legat kring 0% (Riksbankens reporänta) men längre marknadsräntor har varit volatila, inte minst under hösten. När året summeras har längre räntor stigit i takt med att marknaden tror mer på räntehöjningar under de kommande åren än vad som var bilden i början av året.

Skuldförvaltning

Räntekostnaden har tidigare varit en av de största kostnadsposterna i AB Vänersborgsbostäders resultaträkning och bolaget har under flera år arbetat strukturerat med att ha en lämplig fördelning mellan rörliga och fasta räntor, med hänsyn tagen till bolagets övriga riskexponeringar och marknadens förväntningar på ränteutvecklingen. Räntekostnadens tyngd i bolagets resultaträkning har minskat med tiden, framför allt de senaste åren.

Den genomsnittligt betalda räntan (exklusive borgensavgift) uppgår 2021 till 0,48% och förväntas för 2022 bli 0,51%. Ränteprognosen visar på att bolaget nu har nått botten både vad gäller snittränta och räntekostnad och de förväntas stiga de kommande åren.

Bolagets mål är att den finansiella verksamheten ska drivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer i finanspolicyn.

Finanspolicy

Finanspolicyn är ett samlat dokument för styrningen av finansförvaltningen och ska därför klargöra sambandet mellan finansförvaltningen och affärsverksamheten. Styrelsens, ledningens och finansförvaltningens riskmandat ska vara så tydligt angivet att ansvarsfördelningen dem emellan blir klar. Finanspolicyn ska ha en så god precision att den styr och sätter tydliga gränser för finansförvaltningen. På detta sätt skapas också rimliga förutsättningar för att uppnå en god intern kontroll.

I policyn ska också aktuella riskbegrepp definieras och formuleras. Vidare ska de finansiella riskerna som bolaget är utsatt för redovisas tillsammans med en beskrivning av hur de hanteras. En beskrivning av hur framför allt ränteriskerna ska hanteras är av central betydelse för ett bolag med en betydande skuldportfölj.

Målen med finanspolicyn är följande:

- Långsiktigt säkerställa bolagets tillgång till finansiering.
- Styra, reglera och tydliggöra riskerna i finanshanteringen.
- Skapa förutsättningar för en bra intern kontroll.
- Minimera de finansiella nettokostnaderna över tid samtidigt som riskerna i policyn iakttas.
- Utgöra ett stöd för bolagets kärnverksamhet och affärsplan.
- Finanspolicyn ska årligen fastställas av styrelsen och vid behov revideras.

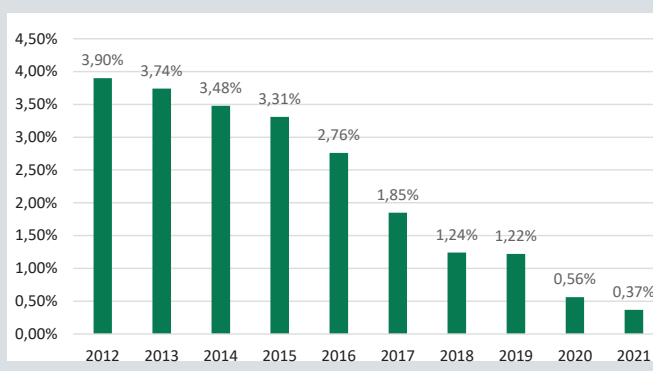
Låneskuld och säkerheter

Bolaget har under 2021 inte tagit upp några nya lån men omsättning av befintliga lån har skett med 135 mkr (miljoner kronor). Den totala låneskulden uppgår på balansdagen till 1 689 mkr (1 689). Utnyttjad checkkredit uppgår till 0 mkr (0). Av den totala låneskulden har 1 604 mkr (1 604) kommunal borgen som säkerhet och resterande 85 mkr (85) utgörs av pantbrevslån. Borgensavgiften till Vänersborgs kommun uppgår för närvarande till 0,25% (0,25).

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader år 2021 uppgick till 12,1 mkr (17,9) varav 4,0 mkr (4,0) avser borgensavgift. Den genomsnittligt betalda låneräntan (exklusive borgensavgift) för hela året blev 0,48% (0,82), medan genomsnittsräntan på balansdagen uppgick till 0,37% (0,56).

Figur 1. Skuldportföljens snittränta på balansdagen



Ränterisk och ränteförfallostruktur

Med ränterisk menas risken att förändrade marknadsräntor påverkar verksamhetens resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt. För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken används finansiella derivatinstrument, vilket möjliggör att räntebindning frikopplas från de enskilda lånen. Detta ger bolaget möjligheter att förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden utan att kapitalbindningen påverkas.

Figur 2. Bolagets samtliga 7 finansiella derivatinstrument

Tabellen redovisar samtliga 7 finansiella derivatinstrument bolaget innehar

Aktiva instrument

Startdag	Slutdag	Typ	Ränta %	Belopp tkr	Marknadsvärde tkr
2017-12-28	2022-12-30	Betala fast	0,468	100 000	-392
2018-05-31	2023-05-31	Betala fast	0,403	100 000	-346
2019-03-29	2023-06-30	Betala fast	0,289	100 000	-173
2021-09-30	2024-09-30	Betala fast	0,090	150 000	+1 405
		Summa brutto (1)		450 000	
		Summa netto (2)		450 000	494

Forwardstartade instrument

Startdag	Slutdag	Typ	Ränta %	Belopp tkr	Marknadsvärde tkr
2022-09-30	2029-09-28	Betala fast	0,386	150 000	+5 772
2023-09-01	2033-09-01	Betala fast	4,280	35 000	-10 285
2023-09-11	2033-09-12	Betala fast	4,050	100 000	-27 190
		Summa brutto (1)		285 000	
		Summa netto (2)		285 000	-31 703

(1) Bruttovolym avser total avtalsvolym.

(2) Nettovolym avser faktisk räntesäkring av lån med rörlig ränta.

Säkringsredovisning

Enligt övergångsregler i BFNAR 2012:1 punkt 35.14 ska ett säkringsförhållande som föreligger vid tidpunkten för övergång fortsätta att redovisas till dess att säkringsförhållandet upphör. Bolagets 7 finansiella instrument redovisas enligt nedan:

Figur 3. Avtal tecknade före övergången

Avtal tecknade före övergången (ingår inte i säkringsredovisning enligt K3)

	Antal kontrakt	Belopp tkr	Marknadsvärde 2020 tkr	Marknadsvärde 2021 tkr
Aktiva kontrakt	0	0	-764	0
Forwardstartade kontrakt	2	135 000	-45 771	-37 475
Summa			-46 535	-37 475

Avtal som ingås efter 2013-01-01 får endast ingå i säkringsredovisning om de anses vara effektiva genom att uppfylla samtliga tre kritiska villkor:

- 1) Samma valuta som säkrad post
- 2) Samma räntebas eller räntebas med hög korrelation som säkrad post
- 3) Andel ränteförfall inom 1 år, på portföljnivå, vid tidpunkt efter ingått derivat ska vara större än 0%.

Bedömning av säkringens effektivitet ska göras vid varje balansdag. Vid bedömning av villkor nr 3 måste hänsyn även tas till instrument som anskaffats före övergången till K3.

Figur 4. Avtal tecknade efter övergången

Avtal tecknade efter övergången (ingår i säkringsredovisning enligt K3)

Avtalsdag	Startdag	Slutdag	Typ	Belopp tkr	Syfte	Effektiv	Marknadsvärde 2021 tkr
2017-12-22	2017-12-28	2022-12-30	Betala fast	100 000	Anpassning till normportfölj	Ja	-392
2018-05-29	2018-05-31	2023-05-31	Betala fast	100 000	Anpassning till normportfölj	Ja	-346
2019-03-27	2019-03-29	2023-06-30	Betala fast	100 000	Anpassning till normportfölj	Ja	-173
2019-10-14	2021-09-30	2024-09-30	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	+1 405
2020-03-03	2022-09-30	2029-09-28	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	+5 772
Summa							6 266
Totalt marknadsvärde 2021 tkr							-31 209

Totalt marknadsvärde per balansdagen är -31,2 mkr (-49,4). Marknadsvärdet speglar skillnaden mellan den fasta räntan i kontraktet och aktuell marknadsränta för motsvarande löptid per balansdagen. Det kan också uttryckas som den beräknade premien för att lösa ett kontrakt. Syftet med innehaven är att säkra nuvarande och framtida sannolika betalningsströmmar i form av rörliga räntebetalningar.

Kombinationen av lån med rörlig ränta, lån med fast ränta och ovanstående derivatinstrument gör att bolaget för närvarande har en genomsnittlig räntebindningstid på 2,81 år (3,55). Andel av låneportföljen som ska räntejusteras inom 12 månader uppgår till 41% (28), vilket ryms inom de riskmått som angivits i finanspolicyn.

Refinansieringsrisk och kreditförfallostruktur

Refinansieringsrisk är risken att bolaget inte kan täcka förfallande skuldbelopp med likvärdig finansiering utan en betydande kostnadsökning. Risken bedöms som liten, varken under finanskrisen eller under pandemin har AB Vänersborgsbostäder vägrats refinansiering av befintliga lån, även om marginalerna kan variera.

Låneportföljen hade vid årsskiftet en genomsnittlig återstående löptid på 2,44 år (2,97). Andel av låneskulden som har kreditförfall inom 12 månader uppgår till 21% (8), vilket också denna ryms inom finanspolicyn.

Resultat och ställning

Intäkter

Hyesintäkter för bostäder och lokaler ökade med i genomsnitt 0,95% under 2021. Intäkter för vård- och omsorgsfastigheter som blockförhyrs till Vänersborgs kommun ökade från 69,4 till 71,5 mkr. Antalet vakanta lägenheter har varit lågt även under 2021 men vi har sett en viss ökning i slutet av året. Hyresbortfallet är dock relativt lågt fortfarande. Vid årsskiftet fanns det ett fåtal lägenheter för uthyrning och hyresbortfallet bestod av lägenheter ställda i samband med stambyte eller för renovering mellan in- och avflyttande hyresgäster.

Kostnader

Driftskostnader

Bolagets totala driftskostnader har ökat jämfört med föregående år, vilket dels beror på ökade reparationskostnader, dels på generella kostnadsökningar.

Underhållskostnader

Bolaget håller fortsatt en hög underhållsnivå. Under 2021 har vi återigen satsat mer pengar än någonsin för att förbättra lägenheter och utemiljöer för våra hyresgäster. Efter övergången till K3 redovisas en viss del av underhållsåtgärderna som investeringar vilket gör att underhållskostnaden i resultaträkningen är lägre och att avskrivningar på fastigheter ökar. Se vidare under Redovisnings- och tilläggsupplysningar.

Avskrivningar

I samband med övergången till komponentavskrivning och omräkningen av 2013 ökades den planerliga avskrivningen på byggnader från i genomsnitt 1,87% till 2,02%. Efter övergången aktiveras komponenter med kortare livslängder varför den genomsnittliga avskrivningen 2021 nu uppgår till 3,13%.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Bolagets ökade centrala kostnader förklaras främst av ökad satsning på utbildning samt stigande IT-relaterade kostnader.

Räntekostnader

Finansiella kostnader år 2021 uppgick till 12,1 mkr (17,9). Av årets kostnad avser 4,0 mkr (4,0) borgensavgift. Den genomsnittligt betalda låneräntan (exklusive borgensavgift) för hela året blev 0,48% (0,82) medan genomsnittsräntan på balansdagen uppgick till 0,37% (0,56). Mer utförlig information finns under avsnittet Marknadsräntor och finansiering.

Skatteskostnad

Reglerna om ränteavdragsbegränsning som infördes 2019 gjorde att bolaget ej fick skattemässigt avdrag för 5,0 mkr av det årets räntekostnader. 2,6 mkr av dessa kunde dras av i skatteberäkningen för 2020 istället och resterande 2,4 mkr i skatteberäkningen för 2021.

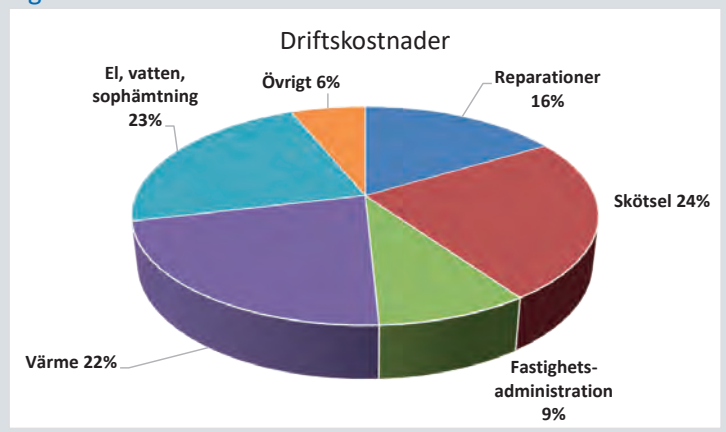
Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgår till 20,0 mkr (14,6).

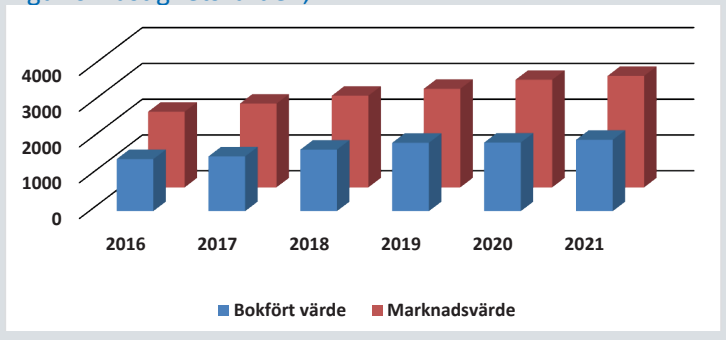
Tillgångar

Bolagets tillgångar är framför allt fastigheter. Byggnader och mark inklusive pågående om- och tillbyggnad uppgår till 1 997 mkr (1 919) och utgör 96,5% (96,1) av tillgångsmassan. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 154,7 mkr (82,7) varav 0,0 mkr (10,5) avser förvärv, 85,0 mkr (7,6) avser ny- till- och ombyggnad och 69,7 mkr (64,7) avser övriga aktiverade underhålls- och förbättringsåtgärder.

Figur 5. Driftskostnader



Figur 6. Fastighetsvärden, mkr



Likvida medel uppgår till 0,1 mkr (0,2). Bolaget är anslutet till ett gemensamt koncernkonto inom Vänersborgs kommun, där andelen av den gemensamma kreditlimiten uppgår till 33 mkr (33). På balansdagen är saldoto på koncernkontot +36,4 mkr (+48,3) vilket i balansräkningen redovisas som fordran hos koncernföretag, medan det i kassaflödesanalysen ingår i likvida medel

Eget kapital

Bolagets eget kapital har ökat till 230,1 mkr (210,0) och den synliga soliditeten uppgår till 11,1% (10,5).

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld redovisas netto och avser skattefordran på grund av taxerat underskottsavdrag samt skatteskuld avseende temporära skillnader på redovisade och skattemässiga värden på tillgångar. Uppskjuten skatteskuld har ökat med årets skattekostnad och uppgår vid årets slut till 33,2 mkr (28,7).

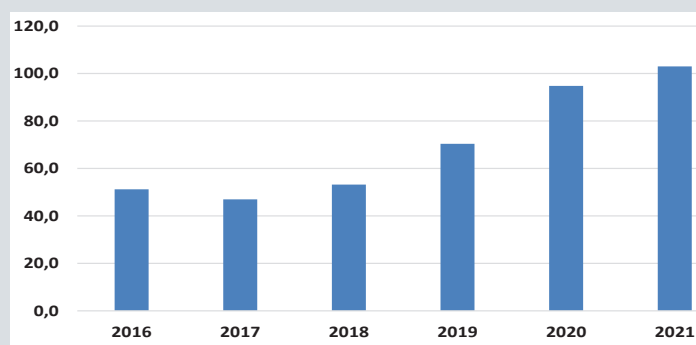
Skulder

Fastighetslånen uppgår vid årets slut till 1 689 mkr. Ingen nyupplåning har skett under året. Största kreditgivare är Kommuninvest med 95% (95) av lånestocken. Belåningsgraden (låneskulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde) uppgår till 84,6% (88,0).

Kassaflöde

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapital har varit positivt och uppgick till 103,0 mkr (94,8).

Figur 7.
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, mkr



Risker och osäkerhetsfaktorer

Intäktsrisk

Om bolaget inte kan kompensera kommande kostnadsökningar med motsvarande ökning av intäkterna finns risk att underhållet av fastigheterna på sikt urholkas.

Ränterisk

Bolaget har fastställt en finans- och räntebindningspolicy som hanterar bolagets ränterisk och ger en god avvägning mellan kostnad och risk över tid.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken att bolaget inte kan täcka förfallande skuldbelopp med likvärdig finansiering utan en betydande kostnadsökning. Risken bedöms som liten, varken under finans-krisen eller under pandemin har AB Vänersborgsbostäder vägrats refinansiering av befintliga lån, även om marginalerna kan variera.

Vakansrisk

Risken för vikande efterfrågan i regionen bedöms idag som låg. Med en ökande befolkningsmängd och bra kommunikationer till Göteborg bedöms risken för vakanser i Vänersborg som liten.

Förändring eget kapital

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier à nom 1 000 kr.

Bundet eget kapital	2021-12-31	2020-12-31
Enligt balansräkningen föregående år	89 852	90 437
Avskrivning på uppskrivningsfond	-585	-585
Enligt balansräkningen innevarande år	89 268	89 852
Fritt eget kapital		
Enligt balansräkningen föregående år	120 197	105 038
Avskrivning på uppskrivningsfond	585	585
Årets resultat enligt fastställd balansräkning	20 020	14 574
Enligt balansräkningen innevarande år	140 801	120 197
SUMMA EGET KAPITAL	230 069	210 049

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kr):

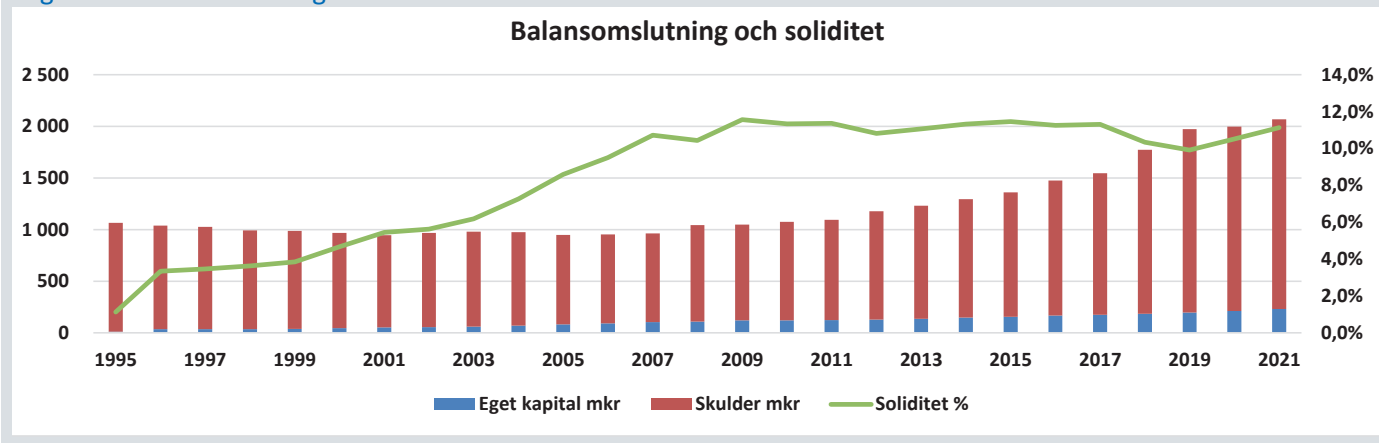
Balanserade vinstmedel	120 781 287
Årets resultat	20 020 208
	140 801 495

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2022 års ordinarie årsstämma att:

I ny räkning balansera	140 801 495
	140 801 495

Resultatet av bolagets verksamhet samt ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt därtill hörande noter.

Figur 8. Balansomslutning och soliditet



Resultaträkning

(Belopp i tkr)	Not	2021	2020
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	299 753	290 874
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 121	3 032
Summa nettoomsättning		303 874	293 906
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-116 009	-111 602
Underhållskostnader		-47 218	-46 865
Fastighetsskatt		-5 767	-5 342
Avskrivningar och nedskrivningar	4, 11, 12	-78 382	-77 260
Summa fastighetskostnader		-247 375	-241 069
BRUTTORESULTAT		56 498	52 836
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4, 5	-20 063	-17 368
RÖRELSERESULTAT	6, 7	36 435	35 468
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	129	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-12 074	-17 852
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 490	17 816
Uppskjuten skatt	10	-4 470	-3 242
ÅRETS RESULTAT		20 020	14 574

Balansräkning

(Belopp i tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	11	1 830 764	1 850 593
Pågående ny- om- och tillbyggnad	11	165 926	68 853
Maskiner och inventarier	12	7 662	5 373
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och depositioner		40	40
Summa anläggningstillgångar		2 004 392	1 924 859
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Lager och förråd		0	0
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		136	62
Kundfordringar		474	3 479
Fordringar hos koncernföretag	15	56 440	64 357
Övriga fordringar	13	10	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 984	3 919
Kassa och bank		123	164
Summa omsättningstillgångar		64 165	72 259
SUMMA TILLGÅNGAR		2 068 557	1 997 118

(Belopp i tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		18 268	18 852
Reservfond		21 000	21 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		120 781	105 623
Periodens resultat		20 020	14 574
Summa eget kapital		230 069	210 049
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	33 169	28 699
Summa avsättningar		33 169	28 699
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	1 334 000	1 554 000
Summa långfristiga skulder		1 334 000	1 554 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	355 000	135 000
Leverantörsskulder		75 304	32 039
Skulder till koncernföretag		5 286	6 056
Övriga skulder	19	1 787	2 463
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	33 942	28 812
Summa kortfristiga skulder		471 320	204 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 068 557	1 997 118

Kassaflödesanalys

(Belopp i tkr)	Not	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		24 490	17 816
Avskrivningar och nedskrivningar		78 806	77 418
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering fastigheter och inventarier		-289	-459
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		103 006	94 775
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-) / minskning(+) av förråd		0	104
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar	15	-3 905	-17 780
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		46 949	7 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		146 051	84 253
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv och investering i fastigheter		-154 661	-82 748
Förvärv och investering i inventarier		-5 753	-2 661
Försäljning av fastigheter och inventarier		2 364	613
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-158 049	-84 796
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		-11 999	-543
Likvida medel vid årets början	15	48 491	49 034
Likvida medel vid årets slut	15	36 493	48 491

Femårsöversikt

Nyckeltal		2021	2020	2019	2018	2017
Jämförelsetal						
Antal bostäder	st	3 425	3 424	3 354	3 255	3 241
Antal lokaler	st	187	186	189	185	181
Bostadsyta	kvm	222 838	222 693	216 556	210 440	209 482
Lokalyta	kvm	31 191	29 555	30 214	27 705	25 323
Antal anställda på balansdagen	st	68	69	62	61	62
Nettoomsättning	tkr	303 874	293 906	262 945	262 319	250 144
Rörelseresultat	tkr	36 435	35 468	40 871	49 231	60 410
Resultat efter finansiella poster	tkr	24 490	17 816	16 481	9 231	11 396
Bokfört värde fastigheter	mkr	1 831	1 851	1 619	1 513	1 523
Balansomslutning	mkr	2 069	1 997	1 972	1 773	1 547
Lönsamhet						
Direktavkastning	%	7,33	7,50	7,17	7,19	7,73
Avkastning på totalt kapital	%	1,79	1,79	2,18	2,97	4,00
Avkastning på eget kapital	%	9,10	7,19	6,39	4,74	5,18
Finans						
Soliditet	%	11,12	10,52	9,91	10,34	11,31
Fastighetslån	mkr	1 689	1 689	1 689	1 511	1 301
Bruttorenta	mkr	12	18	25	40	49
Genomsnittsränta (inkl borgensavg)	%	0,71	1,06	1,53	2,85	3,89
Förvaltning						
Medelhyra bostäder	kr/kvm	1 147	1 131	1 094	1 057	1 045
Medelhyra bostäder, exkl särskilda boendeformer	kr/kvm	1 093	1 077	1 039	1 007	993
Hyresutveckling på årsbasis	%	0,95	1,75	1,60	0,70	0,65
Lägenheter utan intäkt	antal	30	10	30	20	10
Omflyttningsfrekvens	%	14,0	13,6	13,1	10,8	12,3
Driftnetto	kr/kvm	531	516	455	458	473
Driftkostnader	kr/kvm	457	442	436	434	417
Underhålls- och reparationskostnader	kr/kvm	261	250	219	250	209
Genomsnittlig avskr byggnader	%	3,1	3,3	2,4	2,1	2,1
Serviceindex	%		85,0		83,1	

Direktavkastning

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Driftnetto (kr/kvm)

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

Genomsnittsränta

Räntekostnad inklusive borgensavgift i procent av genomsnittlig låneskuld under året.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Driftkostnader (kr/kvm)

Driftkostnader i förhållande till totala ytan bostäder och lokaler.

Omflyttningsfrekvens

Antal omflyttningar i bostadsbeståndet i förh. till antal bostäder.

Underhålls- och reparationskostnader (kr/kvm)

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

Serviceindex

I serviceindex mäts om kunderna upplever sig tagna på allvar, om det är tryggt och säkert, rent och snyggt samt om kunderna får den

Redovisnings- och tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2021 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärden och skulder till nominella belopp, om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Statliga bidrag

Erhållna statliga bidrag avseende investeringar minskar anläggningstillgångarnas anskaffningsvärden.

Pågående arbeten

Kostnader för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projekten påförs internt nedlagd tid i förekommande fall. Ränta aktiveras inte. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs omgående då detta fastställts.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar per fastighet per 2013-01-01 har fördelats ut på respektive fastighets ingående komponenter och att planerlig avskrivning fortsättningsvis görs på komponentnivå. Individuell bedömning av komponentens återstående livslängd bestämmer avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Bolaget har valt att dela upp fastigheterna i komponenter enligt nedanstående tabell. Livslängd per komponent kan variera beroende på t ex olika material. Tillgångar i en fastighet som vid övergången till K3 inte klassats som egen komponent har samlats i begreppet restpost. Exempel på sådana tillgångar är inre ytskikt (golv, tapeter), badrumsinredning, gårdshus och tvättstugeutrustning.

Komponent	Livslängd, år
Mark	-
Markanläggningar	20
Stomme, grund, stomkomplettering	100
Värme/sanitet (VS)	25-50
El	50
Fasad	25-80
Fönster	50
Köksinredning	20-30
Yttertak	25-40
Ventilation	25
Hiss	25
Styr och övervakning	15-20
Varmvattenberedare	30
Hyresgästanpassning	Bestäms av hyreskontraktet
Vitvaror massbyte	15
Komplementbyggnader	40
Solcellsanläggning	25
Säkerhetsdörrar massbyte	15
Restpost	30-50

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras den gamla komponenten och eventuellt kvarvarande bokfört värde belastar rörelseresultatet som övrig rörelsekostnad, och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Maskiner och inventarier

Avskrivning enligt plan sker baserat på ursprungliga anskaffningsvärden och bedömd ekonomisk livslängd, för närvarande 5–10 år.

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 11.

Bolaget använder sig av värderingsverktyget Datscha. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under fem år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningen baseras på årets utgående hyror och förbrukningar per fastighet. Hyresbortfall och övriga drift- och underhållskostnader är schabloniserade och kommer från marknadsinformation per december 2021 av fastighetskonsultbolaget NewSec Advice. Marknadsläget avspeglas också i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Bolagets interna värderingsmodell kvalitetskontrolleras årligen genom att vi låter ett antal utvalda fastigheter värderas av ett utomstående värderingsinstitut (Svefa). För vård- och omsorgsfastigheter som blockförhyrs enligt en självkostnadsbaserad hyresmodell anses marknadsvärde vara lika med bokfört värde då avtalskonstruktionen säkerställer att bolaget alltid ersätts med verkliga kostnader inklusive planenliga avskrivningar och ränta.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång i enlighet med årsredovisningslagen och K3 kapitel 27. En nedskrivning som inte längre är motiverad ska återföras (reverseras). Uppskrivning av fastigheter kan ske om värdeuppgången kan anses vara bestående och tillförlitlig. Under 2021 har inga nedskrivningar eller reverseringar gjorts.

Finansiella instrument

En förteckning över de finansiella instrument bolaget innehar per balansdagen framgår av tabell på sidan 28. Bolaget redovisar inte förändringen av marknadsvärden på finansiella instrument i resultaträkningen. Redovisningen har upprättats enligt kap 11 i BFNAR 2012:1. Säkringsredovisning tillämpas och dokumenteras enligt BFNAR 2012:1 för alla finansiella instrument som anskaffats från och med 2013-01-01.

Hyres- och kundfordringar

Fordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Effekterna redovisas i not 10.

Koncernkonto Vänersborgs kommun

I balansräkningen redovisas positivt saldo på koncernkontot som Fordran hos koncernföretag medan negativt saldo redovisas bland Långfristiga skulder. I kassaflödesanalysen ingår positivt saldo på koncernkontot i posten Likvida medel.

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut är lån som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

Uplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

Lån som förfaller senare än ett år från balansdagen klassificeras i balansräkningen som långfristiga skulder.

I kassaflödesanalysen ingår både kortfristiga och långfristiga skulder till kreditinstitut i rubriken Finansieringsverksamhet.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

Om marknaden skulle kräva betydligt högre direktavkastning på fastigheter framgent påverkas våra fastighetsvärderingar nedåt vilket skulle kunna innebära nedskrivningsbehov på ett antal objekt. Marknaden skulle dock behöva kräva väsentligt högre avkastning värden innan det skulle bli betydande justeringar för bolaget. Risker bedöms som liten per balansdagen.

Noter

(Belopp i tkr)

Not 1 Hyresintäkter och hyresbortfall

Uthyrningsenheter	2021	2020
Bostäder	217 205	212 680
Blockhyresavtal	71 491	69 395
Lokaler	4 462	4 457
Övriga	9 222	7 768
Summa hyresintäkter	302 379	294 299
Avgår outhyrt:		
Bostäder	-1 384	-1 811
Lokaler	-162	-172
Övriga	-379	-267
Summa outhyrt	-1 925	-2 250
Intäktsreduktioner:		
Hyresnedsättningar	-701	-1 176
Summa intäktsreduktioner	-701	-1 176
SUMMA	299 753	290 874

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2021	2020
Ersättning från hyresgäster	940	933
Sålda tjänster till Vbg kommun	10	44
Fastighetsförsäljningar	0	452
Statliga bidrag avseende covid 19	29	228
Övriga intäkter	3 141	1 374
SUMMA	4 121	3 032

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	27 710	26 886
Reparationer	19 049	16 211
Taxebundna kostnader	26 200	26 159
Uppvärmning	25 569	23 862
Lokal administration	10 332	10 386
Aktiverad egen tid	-803	-565
Övr driftskostnader inkl kostnad för sålda tjänster	7 953	8 663
SUMMA	116 009	111 602

Not 4 Av- och nedskrivningar per funktion

Funktioner/ Tillgångsslag	Direkta av- o nedskrivn.	Cent adm/ försäljn	Totalt
Avskrivning byggnader	76 994 (75 437)	424 (157)	77 417 (75 594)
Nedskrivningar netto byggnader	0 (0)	0 (0)	0 (0)

Avskrivning inventarier	1 388 (1 823)	0 (0)	1 388 (1 823)
SUMMA	78 382 (77 260)	424 (157)	78 806 (77 418)

Föregående års belopp inom parantes.

Not 5 Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2021	2020
Central administration	16 382	13 536
Försäljningskostnader	3 037	3 282
Info. till befintliga hyresgäster	644	550
SUMMA	20 063	17 368
Ersättning revisionsföretag		
Revisionsuppdrag PWC	139	102
Övriga tjänster PWC	0	79
SUMMA	139	182

Not 6 Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor

	2021		2020	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Adm pers.	29	48%	28	46%
Fastighetspersonal	43	9%	41	10%
SUMMA	72	25%	69	25%

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021	2020
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkst. direktören	1 228	1 155
Övriga anställda	28 996	26 494
SUMMA	30 224	27 649
Sociala kostn enligt lag och avtal	9 728	8 478
Pensionskostn (varav för styrelse och verkst. direktör 285 (313))	2 325	2 015
SUMMA	12 053	10 493

För verkställande direktören gäller följande villkor: Pensionsvillkor gäller enligt ITP-plan. Vid uppsägning av anställningen är uppsägningstiden 24 månader från företagets sida och 6 månader från verkställande direktörens sida. Vid eventuell ny tjänst mellan månad 13 - 24 justeras ersättningen med därifrån erhållen lön. Om bolaget så begär skall VD gå i pension från och med 60 års ålder. Om sådan begäran sker utlöses kostnader för inbetalning enligt ITP-planen för tiden fram till 65 års ålder.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Utdelning HBV	2	2
Ränteintäkter från övriga	127	198
SUMMA	129	200

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader	7 899	13 677
Räntekostnader till Vbg kommun	165	165
Borgensavgift till Vbg kommun	4 010	4 010
SUMMA	12 074	17 852

Not 10 Uppskjuten skatt

	2021	2020
Beräknad skatt på skillnad mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden på tillgångar	35 262	33 981
Underskottsavdrag, 20,6% av totalt ackumulerat underskott	-2 093	-5 282
Uppskjuten skatteskuld netto	33 169	28 699
FÖRÄNDRING UPPSKJUTEN SKATT	4 470	3 242

Not 11 Byggnader, mark, markanläggning och pågående om- och tillbyggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ack anskaffn.värden	2 506 356	2 431 286
Nyanskaffningar under året	154 661	82 748
Försäljningar och utrangeringar	-2 941	-7 677
Utgående ack. anskaffn.värden	2 658 076	2 506 356
Ingående ack avskrivn enl plan	-598 762	-531 281
Försäljningar och utrangeringar	2 941	7 529
Årets avskrivningar enl plan	-76 833	-75 010
Utgående ack avskr enl plan	-672 653	-598 762
Ingående ack uppskrivningar	18 852	19 437
Årets avskrivn på uppskrivningar	-585	-585
Utgående ack uppskrivningar	18 268	18 852
Ingående ack nedskrivningar	-7 000	-7 000
Reversering under året	0	0
Nedskrivningar under året	0	0
Utgående ack nedskrivningar	-7 000	-7 000
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	1 996 690	1 919 446

Varav rörelsefastigheter	28 106	17 364
Varav förvaltningsfastigheter	1 968 583	1 909 088

Beräknat marknadsvärde för förvaltningsfastigheter **3 116 153** **3 009 573**

Metoder och antaganden för fastställande av beräknat marknadsvärde beskrivs i avsnittet Fastighetsvärdering.

Under året erhållna statliga bidrag har minskat byggnaders anskaffningsvärden med följande belopp:

Fastighet	Typ av bidrag	Belopp
Viggen 2	Solceller	160
Frändefors 1:231	Solceller	293
		453

Totalt sett har bolaget erhållit statliga bidrag med 63 593 tkr avseende tillgångar som fortfarande är i bruk.

Taxeringsvärden:		
Byggnader	1 487 776	1 399 544
Mark	496 035	454 836
SUMMA TAXERINGSVÄRDEN	1 983 811	1 854 380

Not 12 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ack anskaffn.värden	18 925	16 320
Nyanskaffningar under året	5 753	2 661
Försäljningar och utrangeringar	-3 366	-56
Utgående ack. anskaffn.värden	21 312	18 925
Ingående ack avskrivn enl plan	-13 552	-11 779
Försäljningar och utrangeringar	1 291	50
Årets avskrivningar enl plan	-1 388	-1 823
Utgående ack avskr enl plan	-13 650	-13 552
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	7 662	5 373

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran mervärdesskatt	0	0
Övrigt	10	280
SUMMA	10	280

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
HBV	1 079	1 104
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 905	2 815
SUMMA	6 984	3 919

Not 15 Koncernkonto Vänersborgs kommun

	2021-12-31	2020-12-31
Saldo på koncernkonto	36 370	48 328
Kreditlimit	33 000	33 000

Positivt saldo redovisas i balansräkningen som Fordringar hos koncernföretag, negativt saldo redovisas bland Långfristiga skulder. I kassaflödesanalysen ingår positivt saldo på koncernkonto bland likvida medel.

Not 16 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kr):

Balanserade vinstmedel	120 781 287
Årets resultat	20 020 208
SUMMA	140 801 495

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att balanserade vinstmedel inklusive årets resultat, uppgående till 140 801 495 kr, balanseras i ny räkning.

Not 17 Redovisning av förfallotid på långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	355 000	135 000
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	1 334 000	1 404 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	150 000
SUMMA	1 689 000	1 689 000

Not 18 Specifikation av räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Andel av lån
2022	689 000	40,8%
2023	265 000	15,7%
2024	150 000	8,9%
2025-	585 000	34,6%
SUMMA	1 689 000	100,0%

För ytterligare information se avsnittet Marknadsräntor och finansiering.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatteskuld	937	1 034
Skuld fastighetsskatt	172	798
Källskatt	660	613
Övriga skulder	18	18
SUMMA	1 787	2 463

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	3 587	3 389
Upplupna sociala avgifter	2 563	2 334
Upplupna räntekostnader	1 808	2 061
Förskottsbetalda hyresintäkter	18 685	14 055
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 299	6 973
SUMMA	33 942	28 812

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	92 004	92 004
Eventalförpliktelser		
Fastigo	596	545

Kommunal borgen uppgår till 1 604 000 (1 604 000) tkr per 2021-12-31. Borgensavgift betalas med 0,25% (0,25).

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Styrelse och VD



*Stående: Gunnar Johansson, VD, Anders Strand, Carl-Ewert Berg, Dan Åberg.
Sittande: Christin Slättmyr, Jörgen Hellman.*

Vänersborg den 18 mars 2022

Jörgen Hellman
Styrelsens ordförande

Carl-Ewert Berg

Dan Åberg

Christin Slättmyr

Anders Strand

Gunnar Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse avlämnas den 18 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor utsedd
av Vänersborgs kommun

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Vänersborgsbostäder för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Vänersborgsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Aktiebolaget Vänersborgsbostäder.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Vänersborgsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-23 samt 49-52. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt

drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Vänersborgsbostäder för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Vänersborgsbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan 18 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2021

Till fullmäktige samt styrelsen och årsstämman i AB Vänersborgsbostäder, org nr: 556489-0274

Vi har granskat bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2021.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed. Det innebär att vi planerat 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.

För uppdraget har vi tagit del av bolagsordning, ägardirektiv, styrelseprotokoll och policydokument. Samtal med VD om bolagets verksamhet, organisation och interna kontroll har genomförts.

Bedömning

Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för uttalandet enligt nedan:

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

Vänersborg 2022-03-18

Thomas Boström

Torsten Gunnarsson

Av kommunfullmäktige i Vänersborgs kommun utsedda lekmannarevisor

Fastighetsbestånd 2021-12-31

	Byggnadsår	Senaste större renovering	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok och större	Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Årshyra kr/m ²	Antal lokaler	Lokalyta
Centrum												
Fregatten 20	1967							0	0	0	1	200
Haren 8	1929	2011						0	0	0	1	1 178
Haren 9	2007				6	7	3	16	1 392	1 335	0	0
Linnéan 16	1958		38	1				39	1 205	1 371	2	95
Narcissen 17	1965-67	2020	19	36	24	21	3	103	7 249	1 174	7	290
Nejlikan 6	1961	2016	22	36	21	6		85	4 680	1 230	1	81
Penséen 17	1929	2018		2	1	2	1	6	550	992	0	0
Penséen 18	1930	2018		8				8	408	1 166	0	0
Pionen 8	1930	2021	30		6			36	1 651	1 028	5	124
Pionen 10	1961	2018	4	3	6	4		17	1 153	1 149	4	436
Pionen 11	1988			22	3			25	1 551	1 261	4	667
Nordstan och Holmängen												
Alen 20	1946	1983		28	4			32	1 940	1 037	23	514
Cypressen 8	1991			8	2	1		11	748	1 228	0	0
Cypressen 17	2017			20	24	4		48	3 324	1 489	0	0
Flädern 15	1901	1989		7	9			16	1 079	1 156	0	0
Fänriken 2	1989		4	12	18		1	35	3 009	1 014	0	0
Hässjan 2	2019-20			36	46	32		114	9 976	1 269	0	0
Kastanjen 24,27	1915, 86	1986		21	9	1	1	32	2 606	1 082	2	201
Kastanjen 28	1986	2018		30				30	1 780	1 407	1	213
Oxeln 8	1915	1983		5	3			8	575	1 245	0	0
Plommonträdet 1	1949	1992	4	51	39	3		97	6 123	1 161	17	375
Plommonträdet 2	1957	1991	2	3	12	3		20	1 450	1 131	1	129
Plommonträdet 3	1949	1991		15	6			21	1 265	1 195	1	100
Plommonträdet 4	1957	1991	3	8	12	3		26	1 759	1 150	1	62
Reuterskiöldska												
Hägern 1	1957	2015	22	28	6		4	60	3 486	1 082	2	83
Hägern 3	1957	2012	18	28	10	4		60	3 532	1 047	3	120
Ripan 1	1953-56	2003	12	11	3	3		29	1 623	1 009	4	221
Ripan 2	1953-56	2003	2	6	6			14	895	990	1	30
Ripan 3	1953-56	2003	2	6	6			14	895	989	1	25
Ripan 8	1953-56	2003	20	54	6			80	4 349	1 018	17	223
Sparven 3	1953-56	2005	10	17	3			30	1 540	1 026	4	403
Sparven 4	1953-56	2005	10	12	18	3		43	2 734	987	3	122
Tuppen 2	1959-60	2009	15	54	52	10		131	8 131	1 069	9	85
Egna hem												
Giraffen 19	1941	1988			4			4	248	1 086	0	0
Giraffen 20	1941	1988			4			4	256	1 112	1	12
Korpen 16	1952	1993	2	20	12			34	2 031	1 129	3	112
Kråkan 3	1952	1993		2	12			14	965	1 104	2	96
Kråkan 4	1916	1973	18	3				21	898	951	0	0
Kråkan 5	1951	2015	4	18	12			34	2 043	1 027	12	89
Tjädern 14	1931	1981	1	7	13			21	1 551	890	0	0
Tjädern 15	1931	1992	6	5				11	598	1 067	1	102
Tjädern 16	1931	1981	6	4			2	12	833	908	0	0
Tjädern 17	1944	1993		9	3			12	717	1 072	1	30
Tjädern 18	1944	1993			12			12	810	1 092	0	0
Tjädern 19	1945	1993			12			12	810	1 095	3	46
Tjädern 20	1948	1993		27	3			30	1 642	1 122	5	93
Vesslan 4	1963-64	2015	9	67	59	20		155	11 078	1 264	0	0

	Byggnadsår	Senaste större renovering	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok och större	Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Årshyra kr/m ²	Antal lokaler	Lokalyta
Torpa												
Linjalen 1	1972		5	8	12			25	1 586	1 194	0	0
Teodoliten 1	1971		5	8	12			25	1 586	1 246	0	0
Teodoliten 2	1971		2	7	8			17	1 109	1 127	0	0
Sirius 1	1971	1992			49	21		70	6 244	994	0	0
Skatan 1	1981		1	7	10	10		28	2 504	868	0	0
Spoven 1	1981		8	16	27	20		71	5 976	884	0	0
Vipan 2	1972		29	62	80	4	3	178	11 772	1 039	3	316
Viggen 2	1978		9	38	68	9	3	127	8 825	1 039	4	314
Onsjö												
Fåraherden 8, 9	1984	2014		20	20	8		48	3 794	1 008	0	0
Visthuset 1	1988			36	37	26		99	7 752	1 023	0	0
Blåsut												
Bastuban 6	1966-67		5	5	14			24	1 724	1 030	0	0
Bastuban 7	1966-68		4	4	11	4	2	25	1 969	1 034	0	0
Fjällskivlingen 6	1953	1988		8	6			14	939	1 153	1	240
Gallsoppen 2	1989, 92			7	7	4		18	1 424	1 146	0	0
Brålanda												
Sörbyn 17:5	1990			11	12	1		24	2 055	971	0	0
Sörbyn 19:13	1969		9	9				18	891	838	0	0
Frändefors												
Frändefors 1:62	1966		4	4				8	400	837	0	0
Frändefors 1:100	1966		4	8	4			16	980	977	0	0
Frändefors 1:230	1989			10	14			24	2 055	932	0	0
Frändefors 1:231	1992			6	2			8	587	1 095	0	0
Vargön												
Filtret 1	1979		4	12	30	6		52	4 151	1 000	1	18
Filtret 3	1979	2017		28				28	1 568	1 297	1	111
Hunmediabasen 1	1972-73			56	24			80	5 240	1 020	0	0
Penneplanet 1	1971-72			16		4		20	1 189	1 044	0	0
Penneplanet 2	1971-72			32		8		40	2 378	1 046	0	0
Sedimentet 1	1969	1992		16	16	8		40	3 560	966	3	11
Pappersmästaren 2	1954-60	1989	11	33	16			60	3 426	1 093	11	218
Pappersmästaren 3	1952	1989	12	12	12			36	1 985	1 066	0	0
Pappersmästaren 4	1992			23	12	7	1	43	3 037	1 145	0	0
Skänken 4	1992			13	10			23	1 606	1 192	0	0
Slagbollen 17	1989		4	8	24			36	3 064	1 007	0	0
Normalbeståndet			393	1 255	1 048	267	24	2 987	202 514	1 093	167	7 785
Särskilda boendeformer			308	118	10	0	2	438	20 326	1 749	14	18 880
Totalt AB Vänersborgsbostäder			701	1 373	1 058	267	26	3 425	222 840	1 147	181	26 665



Org. nr: 556489-0274
vanersborgsbostader.se

