

2025

ÅRSREDOVISNING VÄNERSBORGBOSTÄDER



VÄNERSBORGS
BOSTÄDER



Innehåll

Nyckeltal	2
Är krisen över?	3
Utveckling och förnyelse	4
Ekonomisk hållbarhet	5
Social hållbarhet	8
Ekologisk hållbarhet	11
Hållbar personalstyrka	13
Framtid	15
Förvaltningsberättelse	16
Finans	17
Resultaträkning	23
Balansräkning	24
Kassaflödesanalys	26
Femårsöversikt	27
Redovisnings- och tilläggsupplysningar	28
Noter	30
Styrelse och VD	33
Revisionsberättelse	34
Granskningsrapport	36
Fastighetsbestånd	38

Nyckeltal

Antal invånare i Vänersborg: 40 078

Antal lägenheter i normalbeståndet: 3573

Antal lägenheter i särskilt boende: 495 st

Antal lägenheter i trygghetsboende: 66 st

Antal lägenheter i 60+ boende: 202 st

Antal lägenheter uthyrda via Bostad Direkt: 45 st

Omsättning på lägenheter: 15,9%

Genomsnittlig kötid: 3,5 år

Antal beviljade ansökningar till Aktivitetsfonden: 21

Pågående kontrakt via Bosam vid årsskiftet: 6

Kontrakt via Bosam som under året övergick till tillsvidarekontrakt: 8

Underhållsåtgärder och komponentbyten: 418 kr/m²

Andel lägenheter byggda före 1976: 46 %

Andel lägenheter byggda eller ombyggda efter 2003: 40 %

Utvunnen energimängd från solceller: 553 886 kWh

Antal elbilar inom företaget: 16 av 48

Den totala mängden avfall motsvarar 3,5 m³/lägenhet

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

Utbytta enheter i tvättstugor: 14

Antal anställda: 71

Antal nyanställda: 5

Medelålder anställda: 47

Antal kvinnor resp. män i personalen: 14 kvinnor, 57 män

Antal kvinnor resp. män i stygruppen: 1 kvinna, 3 män

Omslagsbild

Fotograf Åsa E Johansson

Malin Karlsson är kundcenterchef hos Vänersborgsbostäder



Är krisen över?

Byggmarknaden har stannat av de senaste åren. Tidigare fanns en stark efterfrågan, låga räntor och en växande befolkning som gjorde det möjligt att bygga nytt. Men utvecklingen vände snabbt – räntorna steg, investeringsstödet försvann och i många delar av landet började befolkningen minska. För vår del har det inneburit att vi pausat nyproduktionen och i stället satsar på att ta hand om det vi redan har, genom stambyten och underhåll. Det är viktigt att vi kan erbjuda attraktiva lägenheter, både nu och i framtiden.

Med en styrränta som nu ligger på 1,75 %, efter att tidigare ha varit uppe på 4 %, ser läget för finansiering något ljusare ut. Bostadsmarknaden är oerhört kapitalintensiv, och ändrade räntor – både uppåt och nedåt – påverkar kraftigt möjligheterna att investera i nya projekt.

Befolkningstillväxten har stannat av och ligger numera still. Vänersborg har ungefär 40 000 invånare. Många kommuner runt Göteborg tappas invånare till själva staden. Det leder till minskad efterfrågan på bostäder och en kamp för att undvika vakanser.

De stöd som tidigare funnits för nybyggnation har tagits bort. Det gör att hyrorna i nya bostäder blir högre, vilket ökar risken för omflyttningar och tomma lägenheter.

Vad betyder det för oss? Jo, att vi stoppar nyproduktionen, satsar mer på att undvika vakanser och lägger fokus på att ta hand om det vi redan har.

En professionell fastighetsförvaltning innebär att man satsar i sina befintliga fastigheter. Tak måste bytas, stammar renoveras, energieffektiviseringar göras och utemiljöer rustas upp. Våra lägenheter ska vara attraktiva under lång tid – därför är kontinuerligt underhåll en självklar investering.

Vi behöver också planera för framtiden. När efterfrågan ökar och det blir lönsamt att bygga igen, ska vi vara redo att starta. Att planera nya projekt och ta fram detaljplaner tar tid, därför är det viktigt att ha byggklar mark när marknaden vänder.

Just nu pågår planarbete i kvarteret Penseén (Edsgatan 3-5, Kyrkogatan 10 A-C, Gasverksgatan 4-6, Södergatan 3 och Kyrkogatan 8). Ett attraktivt läge för framtida projekt. Tyvärr kan vi inte riva de två byggnader som redan finns på platsen, vilket betyder att vår plan för ett trygghetsboende där inte kan genomföras.

Även på södra Sanden finns hinder – den befintliga industrin gör det omöjligt att bygga bostäder i nuläget. Därför har planarbetet för vår fastighet där avbrutits.

Vår befolkning blir allt äldre, och därför planerar vi tillsammans med socialförvaltningen i Vänersborgs kommun för nya äldreboenden. Under första halvåret 2024 köpte vi kvarteret Kalkonen (tidigare Östra skolan) för att skapa byggbar mark för ett nytt särskilt boende. Projekteringen har pågått under hösten 2025 och vi är nu redo för byggstart.

När jag summerar året känner jag stolthet över allt vi har åstadkommit tillsammans. Genom engagemang, lyhördhet och positiv inställning fortsätter vi att utveckla våra kvarter och skapa trygga, trivsamma hem.

Tillsammans är vi med och bygger framtidens Vänersborg.

Gunnar Johansson, VD



Tillsammans är vi med och bygger framtidens Vänersborg.

Gunnar Johansson, VD

Utveckling och förnyelse

Befolkningsutvecklingen

Vänersborgs invånarantal ökade med 37 personer under 2025, till totalt 40 078 invånare per den 31 december. Ökningen beror främst på ett positivt invandringsnetto, medan både födslar och inrikes flyttnetto minskade. I Trestadsregionen ökade befolkningen totalt med 33 invånare till 156 087. Trollhättan ökade med 262 personer och Uddevalla minskade med 266 personer.

Nationellt ökade Sveriges befolkning med 17 829 personer (1,7 %) under 2025. Vid årets slut var 10 605 529 personer folkbokförda i Sverige, med en könsfördelning på 49,7% kvinnor och 50,3% män.

Hyresrätten och marknaden

Vänersborgsbostäder erbjuder högkvalitativa hyresrätter med god service. Hyresrätten ger våra kunder ett tryggt, bekvämt och flexibelt boende utan oro för oförutsedda kostnader eller ränteförändringar. Vi är boendevalet för var sjätte vänersborgare.

Brett utbud av lägenheter

Som ledande hyresvärd i Vänersborg förvaltar vi närmare 3 600 lägenheter i olika storlekar och områden. Vår bostadskö är öppen för alla över 16 år, men kontrakt tecknas först vid 18 års ålder.

Stark efterfrågan och stabil bostadskö

Efterfrågan på våra lägenheter har varit fortsatt hög under 2025. Den genomsnittliga kötiden minskade något till 3,5 år, jämfört med 3,6 år 2024. Omsättningsgraden på lägenheter ökade till 15,9% från föregående års 13,6%. Omsättningsgraden varierar dock mellan olika områden beroende på läge, storlek och standard. Dessa siffror bekräftar att våra hyresgäster värdesätter vårt boendeerbjudande och att intresset för att hyra hos oss är stort.

Uthyrningskampanjer

Vi hade under 2025 två kampanjer på Kastanjevägen, där vi erbjöd två hyresfria månader första året. Sammanlagt hyrde vi ut 41 lägenheter i kampanjerna.

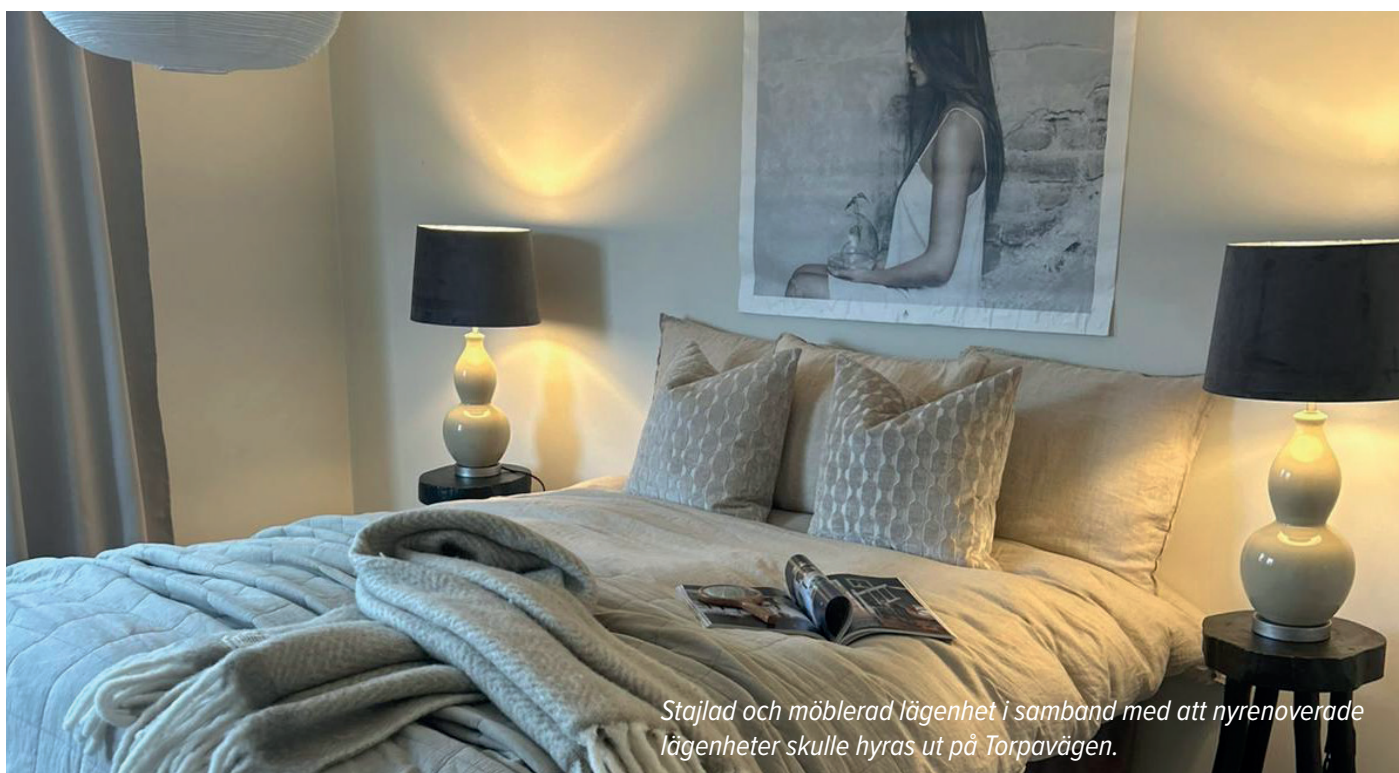
Vi hade visning i en av de stamrenoverade lägenheterna på Torpavägen 11, som var möblerad, vilket ledde till att alla lägenheter hyrdes ut.

Uppmuntran till trogna hyresgäster

Vi uppmuntrar trogna kunder och delar ut premier till de som bott i samma lägenhet. 10 år betyder ett presentkort på 1 000 kr, 20 år ger 2 000 kr o.s.v. Detta är så väldigt uppskattat.

Bostad Direkt för snabbare uthyrning

Vänersborgsbostäder införde Bostad Direkt i maj 2023 för att effektivisera uthyrningsprocessen. Detta system används för lägenheter som inte blivit uthyrda efter minst sju dagar i det ordinarie systemet. Bostad Direkt fungerar enligt principen "först till kvarn" och bortser från köpoäng. Systemet har visat sig framgångsrikt: Uthyrningen via Bostad Direkt har ökat från 25 lägenheter 2023 till 44 år 2024 (+76%). År 2025 uppgår antalet till 45 lägenheter, vilket motsvarar en total ökning på 80% sedan 2023. Detta tyder på att systemet blivit mer etablerat och effektivt över tid.



Stajlad och möblerad lägenhet i samband med att nyrenoverade lägenheter skulle hyras ut på Torpavägen.

Ekonomisk hållbarhet

I linje med vår vision om attraktivt och hållbart boende, prioriterar vi trivsamma lägenheter med kontinuerligt underhåll och reparationer, samt hållbara materialval vid ombyggnationer. Vid ombyggnationer förbättras även fastigheternas miljö- och energiprestanda.

Stamreivering och standardhöjning

Vi strävar efter att erbjuda ett attraktivt och hållbart boende med fokus på trivsel och kvalitet. Därför satsar vi på att genom planerat och löpande underhåll samt reparationer stärka vår miljö- och energiprestanda. Vi gör också hållbara materialval när vi renoverar eller bygger nytt.

Av våra lägenheter är 46 % byggda före 1976 och 44 % byggda eller ombyggda efter 2003. För att höja standarden har vi en långsiktig plan för att renovera äldre fastigheter. Varje år genomförs flera större stamreiveringar där badrum och andra delar av bostäderna förnyas.

Under 2025 färdigställdes reiveringen på Torpavägen 7 och 11, där 33 lägenheter har fått nya stammar samt nya badrum och kök.

Underhåll och förbättring av fastigheterna

Genom kontinuerligt underhåll, både utvändigt och invändigt, ser vi till att fastigheternas skick bevaras och förbättras. Under 2025 har vi bland annat dränerat uteplatser på Agnesborgsvägen samt relinat avloppen på Skansgatan 3-5 och Kronogatan 55. Vi arbetar också löpande med fasadvätt, målning, taktvätt och andra underhållsåtgärder. Livslängden för ett bostadshus beräknas ofta till omkring 100 år, och under den tiden genomförs många återkommande reiveringar för att våra hus ska hålla sin goda standard.

Ett gott inomhusklimat

Vi garanterar ett gott inomhusklimat genom att uppfylla höga krav på miljö- och hälsorelaterade aspekter, som dagsljusinsläpp, ventilation och buller.

Temperatur och luftkvalitet

Vi arbetar kontinuerligt med att justera temperatur och luftflöde i våra fastigheter. Inomhusgivare installeras successivt, och i våra nyproducerade hus finns de på plats redan från början. Det gör att vi kan hålla en jämn och behaglig temperatur i lägenheterna året runt. Vi informerar också hyresgäster om hur de kan hålla temperaturen nere under varma sommarmånader. Alla våra lägenheter är utrustade med persienner som standard.

Radonmätningar har genomförts i samtliga fastigheter, och alla lägenheter har godkända värden under 200 Bq/m³. Nya mätningar görs vid behov, till exempel när ventilationssystem byggs om. Vi följer givetvis alla myndighetskrav för obligatorisk ventilationskontroll (OVK).



På Runnarebos trygghetsboende rustades altanerna upp.

Dagsljus och material

I våra nyproduktioner lägger vi stor vikt vid att optimera dagsljusinsläppet. Det var till exempel en av anledningarna till att vi valde den trekantiga husformen för Elisabeths Port.

Vi ställer höga krav på både material och produkter och följer riktlinjerna i Bygg AMA (Allmän material- och arbetsbeskrivning). Våra entreprenörer är, med få undantag, certifierade enligt ISO 9001, ISO 14001 och OHSAS 18001.

Rökfria kvarter

För att förbättra inomhusklimatet har vi gjort Landerivägen 14–40 och Elisabeths Port (Belfragegatan 3) till rökfria kvarter, vilket innebär rökförbud i lägenheter, gemensamma utrymmen, trapphus, balkonger, uteplatser och entréer. På gården finns en särskild plats för rökning. På Roddaregatan blir lägenheterna rökfria allteftersom nya kontrakt skrivs.

Trygga och säkra boendemiljöer

Våra hyresgäster ska känna sig trygga och säkra. Vi har en krisorganisation som kan hantera eventuella krissituationer och en plan för kris och katastrof som revideras årligen.

Skyddsrum

Skyddsrummen är en del av befolkningsskyddet i Sveriges civilförsvar. I landet finns cirka 64 000 skyddsrum med plats för ungefär sju miljoner människor. AB Vänersborgsbostäder har 62 skyddsrum som rymmer cirka 6 200 personer.

I fredstid kan rummen användas till annat, men de ska kunna iordningställas inom två dygn av de som behöver skydd. Skyddsrumsförråden där material förvaras får inte röras under fredstid. Vid full beläggning ska rummen fungera i minst tre dygn utan avbrott. De skyddar mot stötvågor och splitter från till exempel granatexplosioner, brand, kemiska stridsmedel samt radioaktiv strålning.

Under 2025 har vi, med hjälp av certifierade experter, inventerat alla våra skyddsrum. Vi har fram till nu iordningställt 50% av våra skyddsrum.

Brandsäkerhet och inbrottskydd

Vi utför årligen systematiskt brandskyddsarbete av en extern entreprenör som kontrollerar och underhåller släckutrustning och rökluckor. Varje lägenhet har brandvarnare, och vi informerar hyresgäster om deras ansvar att kontrollera och felanmäla dem vid behov. Under 2025 började vi med utdelning av brandfiltar till nyinflyttade.

Våra fastighetsvärdar gör brandskyddskontroller kvartalsvis i alla gemensamma utrymmen. De ser till att trapphus – som är hyresgästers utrymningsväg och räddningstjänstens väg in vid brand – hålls fria från hinder och är låsta. Vi ger också tips om säker grillning på sommaren.

För att förebygga inbrott och stölder bytte vi under 2025 låssystem på Gasverksgatan/Södergatan och Lärovägen, vilket gav 151 hushåll ett säkrare system, omöjligt att kopiera. I flera kvarter har vi låst entrédörrar för att hindra obehöriga att komma in.



Fastighetsvärden Khadro målade och gjorde fint på lekplatsen vid Barnens kastanj.

Trevliga och gröna utemiljöer

Vi vill att våra hyresgäster ska trivas i sina utemiljöer, och därför satsar vi på trevliga och gröna gårdar. Under 2025 har våra fastighetsvärdar arbetat med planteringar och underhåll av grönytor. Vi ser till att gårdarna hålls rena och trivsamma. Vi har också förbättrat platsättningar och bytt ut utemöbler för att skapa en inbjudande atmosfär för de boende.

Våra 30 lekplatser besiktigas årligen av certifierade besiktningsmän. Efter inspektionen förstärker vi säkerheten och byter ut enheter vid behov. Under 2025 renoverades lekplatse på Storegårdsvägen 13 och ett nytt fallunderlag tillfördes. På Hagtornsgatan blev det en ny gungställning och förbättring av sandunderlaget.



Här är det fastighetsvärden Julia Olsson som monterar snöpinnar

Minskad biltrafik

Vi arbetar för att minska biltrafiken i våra bostadsområden och begränsar framkomligheten för bilar där det går. Vi informerar hyresgäster om trafikregler och säkerhet för att skapa tryggare miljöer.

Nyproduktion

Inga nya projekt påbörjades under 2025 på grund av avmatad efterfrågan. Arbetet med projektportfölj med tänkbar nyproduktion fortsätter. Detaljplanarbete pågår i kvarteret Penséen (Edsgatan 3-5, Kyrkogatan 10 A-C, Gasverksgatan 4-6, Södergatan 3 och Kyrkogatan 8).

Digitalisering

Vi lever i en digital tid där tekniken ger oss både nya möjligheter och utmaningar. Vår ambition är att vara en modern och innovativ aktör på bostadsmarknaden som använder digitaliseringens möjligheter för att skapa värde för våra kunder, medarbetare och samhället i stort. Under året har vi bland annat installerat AI-stöd som optimerar värmestyrningen i några av våra fastigheter.

Vi har fortsatt att utveckla funktionerna i vårt fastighetssystem Momentum, bland annat genom vidareutveckling av CRM-modulen (Customer Relationship Management) som gör kundkommunikationen mer effektiv. Via CRM-systemet kan hyresgästerna enkelt kommunicera med oss i frågor som rör boendet, uthyrning eller felanmälan – det enda som fortfarande kräver ett besök på Kundcentret är nyckelhantering.

Arbetet med integrationen mellan fastighetssystem och ekonomisystem har fortsatt, vilket bidrar till effektivare fakturahantering. Samtidigt fortsätter utbyggnaden av iLOQ-systemet som möjliggör digitala nycklar.

Vi är även anslutna till Sveriges Allmännyttas digitaliseringsinitiativ, som stärker medlemsbolagens roll som drivande och ansvarstagande aktörer i den pågående digitala omställningen. Genom initiativet får vi tillgång till kunskap, nätverk och stöd i utvecklingen av vår digitala strategi och mognad.

De senaste åren har vi gjort betydande satsningar på att digitalisera våra tjänster och processer för att öka tillgängligheten och effektiviteten för hyresgästerna. Med det nya fastighetssystemet, nya portalen för Mina sidor, digital felanmälan och digital signering kan hyresgästerna smidigt sköta sina ärenden när som helst och var som helst. Andelen som använder våra digitala tjänster ökar stadigt: idag sker 93 % (91 % år 2024) av alla avtalssigneringar digitalt och 39 % (22 % år 2024) av felanmälningarna. Allt fler upptäcker fördelarna med att hantera sina ärenden digitalt.

Väggmålningar

Under hösten återvände Artscape för tredje och sista gången till Vänersborg. Två av årets konstverk skapades på fastigheter som tillhör Vänersborgsbostäder – en väggmålning på Gasverksgatan 18 och en på Solängens äldreboende.

För Vänersborgsbostäder har Artscape varit en viktig pusselbit i arbetet med att skapa attraktiva och levande bostadsområden. Projektet avslutades med en festkväll öppen för allmänheten, och en bok togs fram i begränsad upplaga som sammanfattade de tre åren med Artscape. Den delades ut till de aktörer som medverkat i projektet. I samband med avslutningen bjöds hyresgäster och styrelse på en guidad bussresa till väggmålningarna.

Vård- och omsorgsfastigheter

Blockhyresavtal med Vänersborgs kommun

Sedan 1998 har vi ett framgångsrikt samarbete med Vänersborgs kommun, där vi tillhandahåller trygga, flexibla och attraktiva bostäder och lokaler för kommunens verksamheter. Vi har nu blockhyresavtal för 495 lägenheter och 27 044 m² lokalyta. Blockhyresavtalen innebär att vi hyr ut hela fastigheter till socialförvaltningen, som i sin tur hyr ut lägenheterna till enskilda hyresgäster med biståndsbeslut.

Under 2025 renoverades utemiljön på Villagatan i Brålanda där de boende fick nya plattsättningar, belysning, träd och buskar på området.

I kvarteret Kalkonen (tidigare Östra skolan) planeras ett särskilt boende för äldre som behöver mer omsorg i vardagen. Boendet kommer innehålla 48 platser i två våningsplan och en gemensam innegård. Projektering har pågått under hösten 2025 och planen är att byggstarten sker under 2026 med ett färdigställande i början av 2029. Från början fanns en plan om att på samma plats bygga ett trygghetsboende för personer över 70 år, men på grund av ekonomiska skäl så skjuts nu denna del på framtiden.

Lokaler och bilplatser

Våra lokaler (mindre förråd samt affärs- och föreningslokaler) och bilplatser utgör en liten men viktig del av vår verksamhet. De står för sammanlagt 5,16 % av våra totala hyresintäkter. Våra lokaler är främst belägna i anslutning till våra bostadsfastigheter och har en total yta på nästan 40 000 m². Av dessa hyr kommunen drygt 27 000 m² för olika ändamål. Våra garage och p-platser har fortsatt varit populära.



Väggmålning på Gasverksgatan 18. Konstnär: Doppel



Väggmålning på Solängens äldreboende. Konstnär: Madi

Social hållbarhet

Trygghet

Åtgärder efter hyresgästundersökningen 2025

Vänersborgsbostäder prioriterar trygghet högt – det är avgörande för hyresgästernas trivsel och socialt hållbara boenden.

Hyresgästenkäten 2025 visar att 83,8 % upplever trygghet (84,1 % år 2024), alltså ingen större förändring. Resultatet ligger 1,2 procentenheter över branschgenomsnittet och visar att vårt arbete ger effekt.

Under 2025 har vi samarbetat med BRÅ i kommunen. Från och med nu ligger fokus på unga och unga vuxna, där vi tillsammans med andra aktörer skapar bättre förutsättningar för dem att lyckas.

Dialog och samverkan

För att skapa trygga och säkra boenden, särskilt i utsatta områden, driver Vänersborgsbostäder en ständig dialog med hyresgäster, kollegor internt samt med kommunen och Polisen. På så sätt identifierar vi behov och föreslår åtgärder som förbättrar boendemiljöerna. Den dagliga kontakten med de boende är grunden i vårt arbete.



Kampen mot våld i nära relationer

Vi på Vänersborgsbostäder tycker det är viktigt att ta hand om varandra och bry sig om alla vi möter i vardagen. Därför bjöd vi in personal från Trollhättans enhet mot våld i nära relationer. De höll i en föreläsning för all vår personal. Tack vare detta har vi nu lite mer kunskap om tecken på våld i nära relationer och vet vart vi ska vända oss om vi är oroliga för någon av våra hyresgäster.

Två resurser för ökad trygghet

Vi har en trygghetssamordnare och en boendekonsulent som tillsammans arbetar för trygga och trivsamma boendemiljöer.

Trygghetssamordnaren hanterar störningar och trygghetsproblem hos hyresgäster, löser frågor i kvarteren och samarbetar externt med Polisen, socialtjänsten och vaktbolag.

Boendekonsulenterna fokuserar istället på problem utanför lägenheterna – stöttar fastighetsvärdarna i ordningsfrågor som misskött uteplatser, hjälper till vid garagebesiktningar,

arrangerar gårdsträffar och sköter parkeringsärenden. Under året har 6 stycken bostadsmöten anordnats.

Trygga och tillgängliga boenden för våra äldre

Vänersborgsbostäder arbetar aktivt för att skapa boenden som passar våra äldre hyresgäster. Vi vet att många vill bo kvar hemma så länge som möjligt – därför satsar vi på ökad tillgänglighet, trygghet och service i våra fastigheter.

Vid stora renoveringar, som stambyten, installerar vi hissar, breddar badrum och utvidgar dörröppningar. Vi gör även mindre anpassningar som kontrastmarkeringar och förbättrad belysning i trapphus för att öka tryggheten.

För äldre hyresgäster erbjuder vi 268 anpassade kategori-boenden med god tillgänglighet, vilket gör det möjligt att bo kvar hemma längre.

- Seniorboenden: 202 lägenheter som hyrs ut till personer över 60 år. De är placerade i markplan eller i hus med hiss. Kötid närmare 3 år.
- Trygghetsboenden: 66 lägenheter i Vänersborg, Vargön och Frändefors som hyrs ut till personer över 70 år. De har gemensamhetslokaler där en värd finns tillgänglig några timmar under vardagar och ordnar frivilliga aktiviteter som till exempel luncher, sittgympa och bingo. Kötid drygt 3 år.

Både våra seniorboenden och trygghetsboenden är mycket populära, och vi har särskilda köer för kategori-boendena. Inget biståndsbeslut krävs för att få en sådan lägenhet. Vi samarbetar med Vänersborgs kommun för att möta behoven av tryggt och anpassat boende för äldre.

Aktivitetsfonden och sociala aktiviteter

Vi vill främja trygghet och social samvaro bland våra hyresgäster. Därför har vi tillsammans med Hyresgästföreningen inrättat en aktivitetsfond (tidigare kallad verksamhetsfond) på 250 000 kronor per år, som kan användas till olika aktiviteter i bostadsområdena. Under 2025 beviljades 21 ansökningar från hyresgäster, Hyresgästföreningen och oss själva.

Boinflytande

Under 2025 har vi fortsatt att prioritera och utveckla boinflytandet för våra hyresgäster, i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Vårt fokus har legat på att skapa meningsfulla möjligheter för hyresgäster att påverka sitt boende och närmiljö på flera nivåer.

En central del i detta arbete är den dagliga dialogen mellan hyresgäster och fastighetsvärdar, som lett till konkreta förbättringar i gårdsmiljöer och bostadsområden – med ökad trivsel och trygghet som resultat.

För en strukturerad dialog genomför vi årliga hyresgästundersökningar som ger värdefulla insikter i hyresgästernas upplevelser och behov. Dessa resultat styr både våra strategiska beslut och operativa förbättringar. Som en del av engagemanget för hyresgäster och samhället har vi även ett enkätprogram för nyinflyttade. För varje besvarad enkät ger vi 10 kronor till BUS-fonden, som med stöd från både privat



Livsutrymme
i kvadrat



Aktivitetssonden

Med medel från aktivitetsfonden bjöd vi med hyresgäster till Hunneberg. Andra exempel är Nobelmiddag och Luciafirande på trygghetsboende. Vi vill också berätta om den guidade bussturen till väggmålningarna.



Bild från januari 2025 då pengar från BUS-fonden använts till inköp för NU-sjukvårdens avdelning för barn och ungdom.

personer och företag ger barn och unga i NU-sjukvården möjlighet att leka, skratta och glömma det svåra för en stund. Det innebar 40 460 kr som vi kunde över lämna över till fonden.

För att säkerställa konsekvent hög servicenivå har vi infört en servicehandbok som vägleder medarbetarna till professionellt bemötande i alla kundkontakter.

Våra insatser har gett mätbara resultat: i hyresgästundersökningen 2025 rapporterade 87,6% (88,5% 2024) att de trivs hos oss – 1,9 procentenheter över branschgenomsnittet på 85,7%.

Barnens Kastanj - barnverksamhet

Barnens Kastanj är en öppen och frivillig verksamhet för barn i årskurserna F-6 på Kastanjevägen. Det är ett samarbete mellan Vänersborgsbostäder och Vänersborgs kommun som ger barn en meningsfull fritid, där de får leka, utforska sina intressen och vara delaktiga. Verksamheten har ett pedagogiskt syfte att stödja barnens positiva utveckling inom känslor, beteende, hälsa, utbildning och relationer. Vi arbetar också aktivt med allas lika värde, rättigheter och skyldigheter.

Verksamheten erbjuder bland annat:

- Gruppstärkande och kreativa aktiviteter
- Konflikthantering och relationsskapande
- Samverkan med olika föreningar och verksamheter
- Utevistelse och miljömedvetenhet
- Språkutveckling och läxhjälp
- Demokratiråd
- Kontakt och samtal med vårdnadshavare



Pippikalas på Kastanjevägen med ansiktsmålning, musik, lekar, pyssel, fotografering, tipspromenad med mera.

Så jobbar vi med att motverka hemlöshet

Vårt uppdrag är att erbjuda bostäder till Vänersborgs invånare. Vi har också ett socialt ansvar att främja goda levnadsvillkor för alla som bor och arbetar här. Vi vill bidra till ett inkluderande, jämlikt och tolerant samhälle.

Genom projektet "Bosam" samarbetar vi sedan flera år med socialförvaltningen för att motverka hemlöshet. Det gör att vi kan erbjuda boende till personer som inte uppfyller kraven för ett eget förstahandskontrakt.

Vi tillhandahåller två lägenheter per månad som socialförvaltningen hyr ut i andra hand till personer med psykiatrisk problematik, de som utsatts för våld i nära relationer eller ensamkommande. Målet är att de med stöd från socialtjänsten ska få ett eget tillsvidarekontrakt.

Under 2025 hade vi tre pågående Bosam-kontrakt, och alla tre personerna fick ett eget kontrakt genom projektet. Vår trygghetssamordnare samarbetar nära med polisen och kommunen i trygghets- och brottsförebyggande frågor.

Bostad först

Som en del i arbetet i att motverka hemlöshet har vi under året tillsammans med socialförvaltningen inom Vänersborgs kommun startat upp "Bostad först". Grundtanken är att personer som befinner sig i hemlöshet först ska få en egen bostad och sedan erbjudas flexibelt och individuellt utformat stöd och behandling. För att Bostad först ska fungera behöver det finnas tillgång till lägenheter och personal med rätt kompetens. Vänersborgsbostäder kommer att ställa upp med lägenheter och socialförvaltningen har tilldelats medel för att anställa personal med rätt kompetens. Som en del av projektet kommer även det vråkningsförebyggande arbetet att intensifieras.

Ekologisk hållbarhet

Som Vänersborgs största hyresvärd bär vi ett stort ansvar – och en unik möjlighet – att aktivt bidra till en bättre och mer hållbar miljö. Vårt engagemang omfattar både att minska vår egen miljöpåverkan och att underlätta för hyresgäster att göra miljömedvetna val i vardagen. Vi ställer också höga miljökrav på entreprenörer och leverantörer, vilket säkerställs genom tydliga avtal och kontinuerlig uppföljning.

Våra resultat och mål

Under de senaste 18 åren har vi framgångsrikt minskat vår energianvändning med 31,5 %. Detta är resultatet av ett långsiktigt och systematiskt arbete med energieffektivisering. Sedan 2020 är vi stolta över att vara helt fossilfria i vår uppvärmning och våra egna transporter.

Våra mål och resultat

Vårt klimat- och hållbarhetsarbete följer Allmännyttans klimatinitiativ, som vi varit anslutna till sedan 2008. 2025 gick vi med i det utökade initiativet, vilket innebär hårdare krav – till exempel ska vi under kommande år mäta restavfall. Fler faktorer kommer att mätas framöver.

Tillsammans med 195 andra allmännyttiga bostadsbolag åtar vi oss att minska växthusgasutsläpp och nå klimatmålen. Målen är fossilfrihet senast 2030 och 30% lägre energianvändning. Internt siktar vi ännu högre – 35% energibesparing under mandatperioden. Genom samarbete och kunskapsdelning inom Allmännyttan kan vi driva klimatomställningen framåt i stor skala.

Transporter och uppvärmning

Vår fastighetsförvaltning kräver transporter, främst för arbeten i lägenheter och fastigheter. Vid byte av fordon prioriterar vi alltid fossilfria alternativ. Redan 2020 nådde vi målet om en helt fossilfri fordonsflotta genom att ersätta de sista fossildrivna bilarna med HVO100-drivna.

Av våra 48 bilar är 16 stycken elbilar, inklusive golfbilar som används i kvarteren. Vi driver en intern bilpool för att minska antalet bilar bland tjänstemännen. Dessutom har vi två elcyklar i poolen som vi uppmuntrar personalen att använda som miljövänligt transportmedel.

Systematiskt miljö- och klimatarbete

Bygg- och fastighetssektorn påverkar miljön mycket. Våra fastigheter använder mycket energi och ger växthusgasutsläpp. Verksamheten skapar också indirekta utsläpp från material, avfall och transporter vid nybyggen och ombyggnationer.

För att minska påverkan arbetar vi systematiskt och förebyggande. Vi följer vår miljöpolicy och vision om hållbara hyresrätter. Genom tydliga mål och årlig uppföljning ser vi konkreta förbättringar i vårt miljöarbete. Hållbarhet är en prioriterad aspekt i alla våra beslut och i vårt dagliga arbete.



Regnbädd på Torpavägen 1.

Med start 2024 har vi genomfört projekt för att hantera dagvatten lokalt genom fördröjningskassuner som också bevattnar anlagda ängsytor. Det minskar belastningen på kommunens dagvattensystem. Vi har hittills anlagt tre stycken – på Bangatan, Tomtevägen i Vargön och Torpavägen – som vi nu följer upp.

Energideklaration

Under 2021–2022 genomförde vi energideklarationer för alla våra fastigheter. Resultaten används som grund för vårt fortsatta arbete med energieffektivisering. En energideklaration visar fastighetens energiförbrukning vid normal användning och gäller i tio år.

Under året har vi justerat värmeanläggningar och loggat energianvändning i lägenheter. Vi fortsätter att implementera åtgärder för att sänka energiförbrukningen och ställer höga miljökrav på entreprenörer och leverantörer vid upphandlingar.

Klimatfrågor och energianpassning av våra fastigheter

Inomhusklimat och energibesparing

Vi arbetar kontinuerligt med klimatfrågor och energianpassning för att skapa hållbart boende.

Vi genomför ofta projekt som både förbättrar inomhusmiljön och minskar energianvändningen. Ett exempel är installationen av innegivare i lägenheter – de anpassar värmen efter behov och ökar komforten för hyresgäster. Mer om detta finns i avsnittet om inomhusklimat.

Belysning och elanvändning

Endast en liten del av elen vi använder går till uppvärmning. Huvuddelen används till belysning, ventilation och hissar.

Vi investerar i energieffektiva lösningar som närvarostyrd belysning i trapphus och gemensamma utrymmen. Våra mätningar visar en besparing på 3 000 kWh per år och trapphus med denna metod.

Solceller och förnybar energi

Vi fortsätter satsningen på solcellsanläggningar. Under 2025 installerades solpaneler på Belfragegatan 34, Torsväg/Storegårdsvägen i Vargön samt på Niklasberg där de två sista husen Eken och Niklasberg 1 nu har anläggningar. Våra befintliga solceller producerade cirka 814 000 kWh under 2025 (mot 554 000 kWh 2024). Vi utreder löpande nya lämpliga platser och siktar på att solceller ska täcka så mycket som möjligt av fastigheternas elbehov – som trapphus, tvättstugor, belysning och verksamhetsel.

Laddstolpar och elbilar

Hyresgäster som hyr en laddplats debiteras med en fast avgift per månad plus förbrukningskostnad.

Tvättstugor och tvättmedel

Under 2025 bytte vi ut 14 enheter till mer energisnåla tvättmaskiner och torktumlare, vilket ger oss både lägre vatten- och elförbrukning samt nöjdare hyresgäster. Vi installerar i största möjliga utsträckning maskiner som använder flytande tvättmedel för att minska slitage.

Avfallshantering och hållbar utveckling

Avfallsmängd och nedgrävda behållare

Som största hyresvärd i Vänersborg, med 6 500 hyresgäster, har vi ett omfattande ansvar för avfallshantering och en möjlighet att bidra till hållbar utveckling. Vårt mål är att minska, återbruka och återvinna avfall för att spara resurser och minska klimatpåverkan. Då vi bytt inrapporteringsmodell har vi inga exakta siffror för 2025 än. Vi har fortsatt övergången till nedgrävda behållare, vilket effektiviserar avfallshanteringen genom att:

- Spara yta på gårdarna
- Minska arbetsbelastningen för personal och sophämtare
- Skapa en renare boendemiljö
- Förbättra sorteringen av rotbart avfall
- Minska behovet av sopbilstrafik på gårdarna

Under 2025 köpte vi in behållare till kvarteret Sirius och Almgatan, som kommer att installeras under 2026.

För att öka medvetenheten använder vi tydlig märkning vid sopbehållarna samt sprider information via vårt bomagasin Dörrposten och sociala medier. Som Vänersborgs största hyresvärd har vi ett stort ansvar för avfallshanteringen.

Återvinning och återbruk

Vi strävar efter att återanvända material från andra fastigheter i våra utomhusmiljöer när så är möjligt.

Kranmärkt bolag

Vänersborgsbostäder är ett kranmärkt bolag, vilket innebär att vi väljer kranvatten istället för förpackat vatten. Detta är både miljövänligt och kostnadseffektivt.

Sopsortering och bostadsnära insamling

Vi arbetar aktivt för att få fler hyresgäster att sortera sina sopor rätt och förbereder oss för den nya lagen om producentansvar för förpackningsavfall. Vi anpassar utrymmen för fastighetsnära insamling och informerar samt inspirerar hyresgäster att sortera korrekt.

Under 2025 har vi byggt sorteringsmöjligheter för cirka 3 000 hushåll. Idag har vi fastighetsnära återvinning i alla kvarter utom nio som återstår. Totalt har vi 94 miljörum, varav 85 är klara.



Hållbar personalstyrka

Personalstruktur och jämställdhet

Vänersborgsbostäder, Vänersborgs största fastighetsägare, hade 71 (66) anställda per den 31 december 2025, varav 14 (14) kvinnor och 57 (52) män. Könsfördelningen är ojämn bland kollektivanställda, med en klar majoritet män, medan tjänstemannasidan uppvisar en jämnare balans. Styrelsen bestod av 10 ledamöter, varav 4 (4) kvinnor, och styrgruppen omfattade 4 personer, varav 1 kvinna (1). Personalomsättningen, inklusive pensionsavgångar, var 0 % (6), exklusive pensionsavgångar 0 % (6) och medelåldern låg på 47 (47) år.

Kompetensutveckling och utbildning

Trots ekonomiska utmaningar har Vänersborgsbostäder fortsatt att investera i personalens kompetensutveckling. Utbildningskostnaden per anställd uppgick till 10 767 (9 390) kronor under året. Bolaget erbjuder både specialistutbildningar och generella kurser, som exempelvis Sveriges Allmännyttas "Flygande start" för nyanställda där alla nyanställda medarbetare får lära sig om hyreslagstiftning mm.

Under året genomfördes också riktade utbildningsinsatser kopplade till nya regelverk. I samband med uppdaterade AFS-föreskrifter och direktiv gällande hantering av asbest deltog berörda medarbetare i asbestutbildning för att säkerställa fortsatt tryggt och regelmässigt arbete i våra fastigheter. Detta bidrar både till en högre säkerhetsnivå och till att vi som arbetsgivare uppfyller våra arbetsmiljökrav.

Vänersborgsbostäder har under året påbörjat ett valideringsarbete för några av våra fastighetsvärdar inom ramen för TCYK:s branschvalideringsmodell. Genom att validera kom-

petens mot modulerna i Skötsel och förvaltning av utemiljö synliggörs befintliga kunskaper samtidigt som medarbetarna ges möjlighet att stärka sin yrkeskompetens. Arbetet bidrar till både kvalitetssäkring och långsiktig kompetensförsörjning inom verksamheten.

Visselblåsning

För att upprätthålla förtroende och etik i verksamheten har Vänersborgsbostäder implementerat ett externt hanterat visselblåsarsystem. Detta säkerställer en oberoende och professionell hantering av eventuella rapporter om oegentligheter.

Första hjälpen

För att öka beredskapen vid eventuella hjärtstopp har Vänersborgsbostäder investerat i en hjärtstartare och utbildat anställda i HLR och hantering av hjärtstartare.

Trivsel och hälsa

Vänersborgsbostäder främjar aktivt personalens välbefinnande genom flera initiativ:

- Medlemskap i Vänersborgs kommuns Personalklubb, som har till uppgift att främja det fysiska, psykiska och sociala välbefinnandet i arbetslivet
- Möjlighet till en friskvårdstimme per vecka på betald arbetstid
- Friskvårdsbidrag på 4 000 kr per anställd och år. Beloppet ska användas till skattefria friskvårdsaktiviteter som syftar till att individen eller gruppen främjar hälsan och välbefinnandet. Av det totala friskvårdsbidraget på 284 000 (264 000) kr utnyttjades 171 857 (128 577) kr, vilket motsvarar 61 % (49) av maxbeloppet.



Här ska några i vår personal (Joakim Odalgård, Patrik Karlsson och Morgan Havelin) precis in på ett möte i vårt Kundcenter.



Framtid

För många av Sveriges över 300 allmännyttiga bostadsbolag ligger fokus på 2 frågor. Hur möjliggör vi nyproduktion och hur håller vi vakanserna i schack. Storstadsregioner och vissa universitetsstäder klarar sig fortfarande bättre. I övriga landet är det en tydlig trend att man flyttar från mindre orter till storstäder.

Den osäkerhet som präglar omvärlden kommer att påverka vilka frågor vi i Sverige uppfattar som viktigast framöver. Allt oftare talar man om resiliens, det vill säga den långsiktiga förmågan att stå emot och återhämta sig från motgångar och kriser. Det kan till exempel handla om hur våra energisystem klarar att motstå, anpassa sig till och snabbt återhämta sig från störningar som extremväder, cyberattacker eller tekniska fel.

Förhoppningsvis får vi under de kommande åren se fler världsledare ta sitt förnuft till fånga, avsluta konflikter runt om i världen och i stället fokusera på att stärka människors välfärd.

Marknadsläget

Efterfrågan på hyresrätter var god under slutet av 2025 för alla storlekar, med undantag för ett fåtal kvarter. Samtidigt tar det längre tid att hyra ut lägenheterna. Vi är väl förberedda på ett tuffare 2026, där vi behöver satsa mer på reklam och marknadsföring.

Det tidigare positiva flyttnettot till vår region är marginellt, och konkurrensen ökar med många nyproducerade hyresrätter och bostadsrätter. Samtidigt kan bostadssituationen i Göteborg – tillsammans med goda pendlingsmöjligheter för jobb och studier – ge en viss positiv effekt.

Ekonomisk hållbarhet

Intäkter/kostnader

Hyreshöjningen för 2026 landade på 3,4%, vilket är lägre än vårt behov. Inför förhandlingen yrkade vi på 4,5%, en nivå som ändå inte hade gett full kostnadstäckning. Konsekvensen blir fortsatta effektiviseringar.

Våra fastigheter är väl underhållna, och vi kommer att fortsätta denna utveckling till gagn för både hyresgäster och ägare. Driftkostnaderna kommer att stiga under 2026, främst på grund av högre taxor för el och värme samt ökade priser på insatsvaror. Även räntekostnader och avskrivningar kommer att öka.

Nyproduktion/fastighetsutveckling

Under 2026 startar vi stambytesprojektet på Lärovägen i Varvön. Förutom byte av stammar renoveras kök och badrum, individuell mätning och debitering (IMD) införs för kall- och varmvatten, och ventilationen byts till ett FTX-system – vilket ger betydligt bättre energiprestanda. Totalt omfattar projektet 40 lägenheter. Våren 2024 förvärvades fastigheten Kalkonen

(Östra skolan), ett strategiskt köp för att skapa boendeplatser för äldreomsorgen i Vänersborgs kommun. Projekteringen är klar och byggstart kan ske när de politiska besluten fattats.

Vi har arbetat med detaljplaner för framtida nyproduktion. I slutet av 2017 köpte vi fyra fastigheter i kvarteret Penséen (Kyrkogatan 10, Gasverksgatan 4–6) i centrala Vänersborg, där detaljplanearbetet pågår och fortsätter under 2026.

På Södra Sanden (kvarteret Fregatten) har detaljplanearbetet pågått i samverkan med andra fastighetsägare, lett av Skanska, med målet att möjliggöra bostäder, handel och kontor. Kommunen har nu tagit över planarbetet i samband med järnvägspererrongens utbyggnad, och övriga ägare har avbrutit sin medverkan. För oss är fortsatt planering beroende av att den nuvarande industriverksamheten avvecklas för att vi ska få bygga lägenheter på fastigheten.

Digitalisering

Parallellt med digitaliserade möten och arbetsprocesser pågår en spännande utveckling inom smarta hem, uppkopplade hus, vårdtjänster i hemmet med mera. För att bättre utnyttja dessa möjligheter bytte vi under 2023 både fastighetssystem och plattform för hemsidan.

Utvecklingen fortsätter under 2026, då vi analyserar våra processer för att identifiera förenklingar och förbättringar som systemen kan ge. Vi har också upphandlat ett nytt avtal med kommunikationsoperatör för våra fastigheter, som träder i kraft sommaren 2026. Det ger bättre uppkoppling och större valfrihet för hyresgästerna.

Social hållbarhet

Vi fortsätter arbetet med att stärka trygghetskänslan hos våra hyresgäster, särskilt i socioekonomiskt utsatta områden. För att kunna arbeta mer förebyggande tillsatte vi 2024 ytterligare en tjänst. Integration är en viktig pusselbit i detta arbete.

Tillsammans med Vänersborgs kommun och Polisen driver vi ett brottsförebyggande samarbete som under 2026 får ett särskilt fokus på unga. En meningsfull fritid minskar grogrund för kriminalitet – det är satsningens huvudsyfte.

Ekologisk hållbarhet

Klimatarbetet fortsätter under 2026 med oförminskad styrka och fokus på åtgärder med bäst effekt. Under 2023 nådde vi målet enligt Klimatinitiativet att bli helt fossilfria och spara 30% energi till 2030. Den nya målsättningen är 35% under mandatperioden – inför 2026 ligger vi på 31,4%.

Arbetet med att hantera klimatpåverkan som översvämningar, stormar och varma somrar inleddes 2024. Målet är att anpassa 1–2 fastigheter per år, där översvämningar är den största utmaningen.

Efterfrågan på laddinfrastruktur ökar, om än i minskad takt. Utmaningarna är tekniska (kapacitet och placering av stolpar) samt ekonomiska. Redan idag krävs det vid nyproduktion, och fler regler väntas införas.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Vänersborgsbostäder (org nr 556489-0274) avger följande berättelse över verksamheten för år 2025.

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 "Attraktivt och hållbart boende i hyresrätt - hela livet".

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 uppnåtts.

Organisationsanslutningar

AB Vänersborgsbostäder är medlem i:

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

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter

Håkan Falck, ordförande
Dan Åberg, vice ordförande
Christin Slättmyr
Anders Strand
Britt-Marie Karlsson

Suppleanter

Jacob Kjörk
Ann-Helen Selander
Elisabeth Johansson
Torbjörn Moqvist
Johan Aghem

Verkställande direktör

Gunnar Johansson

Revisor ordinarie

Daniel Larsson, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor ordinarie

Doris Rudén

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 2025

Det har under året varit kraftiga omsvingningar i USA:s utrikes- och handelspolitik med införandet av tullar och en aggressiv hållning gentemot både allierade och fiender. Rysslands krig i Ukraina fortsätter. I Mellanöstern nåddes en skör vapenvila mellan Israel och Palestina, vilket bidrog till viss stabilisering i regionen. Detta till trots så har de finansiella marknaderna visat sig någorlunda motståndskraftiga men turbulens och osäkerhet är nog de ord som bäst beskriver utvecklingen under året.

Riksbanken sänkte räntan till 2,25 procent i januari. Därefter följdes två penningpolitiska beslut i mars och juni där räntan lämnades orörd. Konjunkturåterhämtningen tar inte riktigt fart och i juni valde därför Riksbanken att sänka styrräntan till 2 procent och samtidigt kommunicera att ytterligare sänkningar var att vänta. För att ge lite hjälp till svenska konsumenterna kommer en ytterligare räntesänkning i september och styrräntan är nu nere på 1,75 %.

De långa räntorna har haft en volatil utveckling under året. 5-år swappen började på 2,40 % och var som högst runt ca 2,75 % i mars och december. Botten nåddes under sommaren på 2,14 %. 3-månader Stibor har följt styrräntan ned, från 2,54 % vid årets start till 1,96 %.

Skuldförvaltning

Räntekostnaden är fortsatt en av de stora 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 under några år varit lägre men ett trendbrott skedde 2022 och vi behöver fortsatt räkna med ökade räntekostnader under överskådlig tid på grund av omsättning av lån.

Den genomsnittligt betalda räntan (exklusive borgensavgift) uppgår 2025 till 2,27 % och förväntas för 2026 bli 2,38 %. Ränteprognoisen visar på att bolaget under 2021 nådde botten både vad gäller snittränta och räntekostnad och de förväntas fortsätta 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 därmed 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.

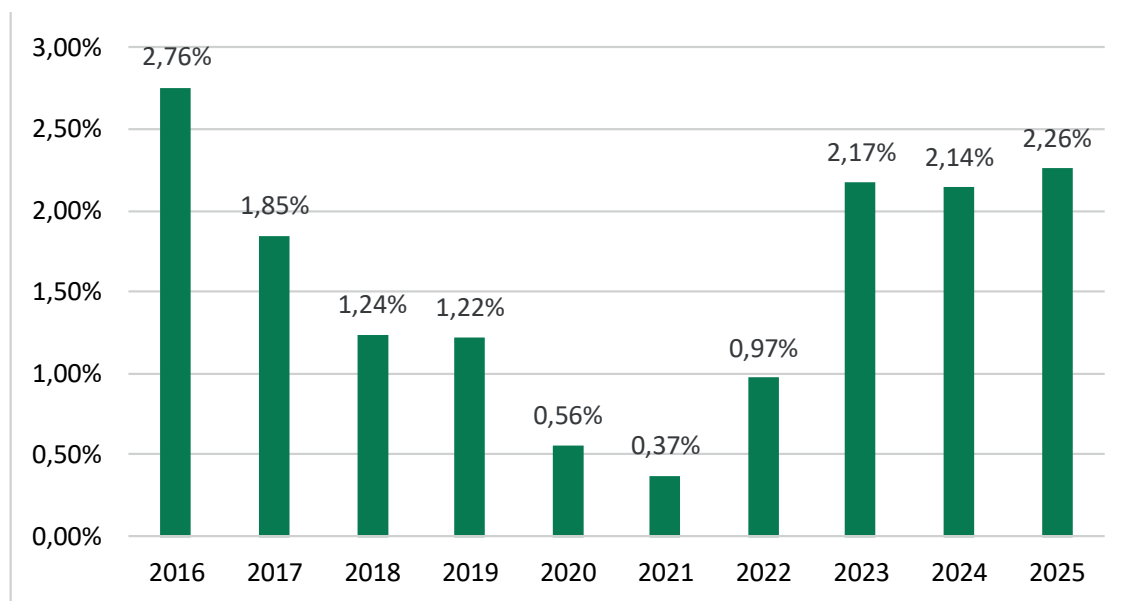
Målen med finanspolicyn är följande:

- 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 iaktas.
- Utgöra ett stöd för bolagets kärnverksamhet och affärsplan.
- Finanspolicyn ska årligen fastställas av styrelsen och vid behov revideras.

Låneskuld och säkerheter

Bolaget har under 2025 minskat låneskulden med 25 mkr och omsatt befintliga lån om 585 mkr. Den totala låneskulden uppgår på balansdagen till 1 894 mkr (1 919). Utnyttjad checkkredit uppgår till 0 mkr (0). Av den totala låneskulden har 1 824 mkr (1 834) kommunal borgen som säkerhet och resterande 70 mkr (85) utgörs av pantbrevslån. Borgensavgiften till Vänersborgs kommun uppgår för närvarande till 0,25 % (0,25).

Figur 1. Skuldportföljens snittränta på balansdagen



Finansiella kostnader

Finansiella kostnader år 2025 uppgick till 47,8 mkr (44,7) varav 4,6 mkr (4,6) avser borgensavgift. Den genomsnittligt betalda låneräntan (exklusive borgensavgift) för hela året blev 2,27 % (2,09). Genomsnittsräntan på balansdagen uppgick till 2,26 % (2,14)

Ränterisk och räntefälllostruktur

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 5 finansiella derivatinstrument

Tabellen redovisar samtliga 5 finansiella derivatinstrument bolaget innehar

Startdag	Slutdag	Typ	Ränta %	Belopp tkr	Marknadsvärde tkr
2024-06-14	2028-06-14	Betala fast	2,793	150 000	-2 020
2022-09-30	2029-09-28	Betala fast	0,386	150 000	10 806
2023-12-01	2030-12-02	Betala fast	2,871	150 000	-2 419
2023-09-01	2033-09-01	Betala fast	4,280	35 000	-3 700
2023-09-11	2033-09-12	Betala fast	4,050	100 000	-8 999
		Summa brutto (1)		585 000	
		Summa netto (2)		585 000	-6 332

(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 5 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 2024 tkr	Marknadsvärde 2025 tkr
Aktiva kontrakt	2	135 000	-15 431	-12 699
Forwardstartade kontrakt	0	0	0	0
Summa			-15 431	-12 699

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 2025 tkr
2020-03-03	2022-09-30	2029-09-28	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	10 806
2023-11-29	2023-12-01	2030-12-02	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	-2 419
2024-06-12	2024-06-14	2028-06-14	Betala fast	150 000	Anpassning till normportfölj	Ja	-2 020
Summa							6 367

Totalt marknadsvärde 2025 tkr	-6 332
--------------------------------------	---------------

Totalt marknadsvärde per balansdagen är -6,3 mkr (-6,2). 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 2,61 år (3,36). Andel av låneportföljen som ska räntejusteras inom 12 månader uppgår till 33 % (18), vilket per balansdagen är inom det i finanspolicyn beslutade mandatet.

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 1,58 år (1,92). Andel av låneskulden som har kreditförfall inom 12 månader uppgår till 48 % (32), vilket rymms inom finanspolicyn.

Resultat och ställning

Intäkter

Hysesintäkter för bostäder och lokaler ökade med i genomsnitt 5,8 % under 2025. Intäkter för vård- och omsorgsfastigheter som blockförhyrs till Vänersborgs kommun ökade från 76,3 till 83,1 mkr, framför allt beroende på ökade underhålls- och avskrivningskostnader. Antalet vakanta lägenheter har minskat under året, framförallt under sista kvartalet. Kostnaden för hyresbortfall ökade från 5,6 till 6,8 mkr, främst på grund av att vakanskostnaden per lägenhet har ökat. Vid årsskiftet saknades det intäkt på 33 (83) lägenheter. Flera av dessa är tillfälligt avställda i samband med stambyte eller renovering men det har också varit svårt att hyra ut lägenheter i vissa kvarter under året.

Kostnader

Driftskostnader

Bolagets totala driftskostnader har ökat jämfört med föregående år vilket framförallt förklaras av ökade uppvärmningskostnader samt ökning av taxebundna kostnader.

Underhållskostnader

Bolaget håller fortsatt en god underhållsnivå och det är glädjande att vi har kunnat genomföra våra planerade underhållsåtgärder trots att vi är pressade av stigande kostnader i övrigt. 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 2025 nu uppgår till 2,49 %.

Centrala administrations- och försäljningskostnader

Bolagets kostnader för central administration och försäljning utvecklas i takt med kostnadsökningar generellt inom ekonomin.

Räntekostnader

Finansiella kostnader år 2025 uppgick till 47,8 mkr (44,7). Av årets kostnad avser 4,6 mkr (4,6) borgensavgift. Den genomsnittligt betalda låneräntan (exklusive borgensavgift) för hela året blev 2,27 % (2,09). Mer utförlig information finns under avsnittet Marknadsräntor och finansiering.

Skattekostnad

Reglerna om ränteavdragsbegränsning som infördes 2019 gör att bolaget inte får skattemässigt avdrag för 19,4 mkr (13,7) av årets räntekostnad vilket leder till en ökad skattekostnad på 4,0 mkr (2,8).

Årets resultat

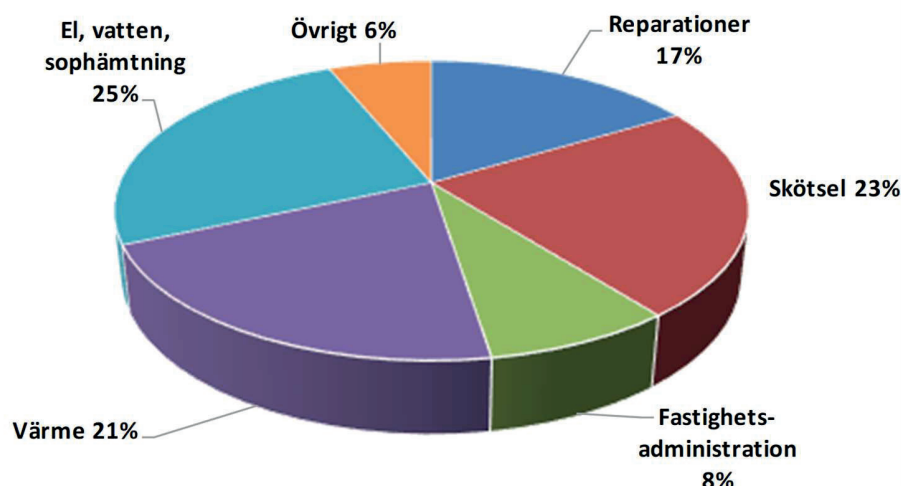
Årets resultat efter skatt uppgår till 2,9 mkr (13,7).

Tillgångar

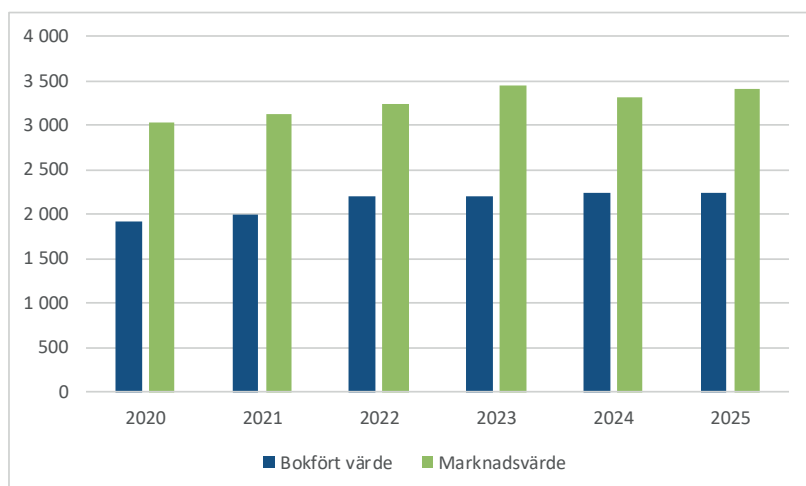
Bolagets tillgångar är framför allt fastigheter. Byggnader och mark inklusive pågående om- och tillbyggnad uppgår till 2 264 mkr (2 277) och utgör 97,6 % (97,5) av tillgångsmassan. Årets investeringar i fastigheter uppgår till 64,2 mkr (96,5) varav 0,7 mkr (25,2) avser förvärv, 12,4 mkr (0,1) avser nyttill- och ombyggnad och 51,1 mkr (71,2) avser övriga aktiverade underhålls- och förbättringsåtgärder.

Likvida medel uppgår till 1,2 mkr (1,5). Bolaget är anslutet till ett gemensamt koncernkonto inom Vänersborgs kommun, där andelen av den gemensamma kreditlimiten uppgår till 33 mkr (33). På balansdagen är saldodot på koncernkontot +38,8 mkr (+37,7) vilket i balansräkningen redovisas som fordran hos koncernföretag, medan det i kassaflödesanalysen ingår i likvida medel.

Figur 5. Driftskostnader



Figur 6. Fastighetsvärden, mkr



Eget kapital

Bolagets eget kapital uppgår till 302,9 mkr (300,0) och årets ökning består av årets resultat 2,9 mkr. Den synliga soliditeten uppgår till 13,1 % (12,8).

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar. Uppskjuten skatteskuld har ökat med 5,7 mkr och uppgår vid årets slut till 54,7 mkr (49,0).

Skulder

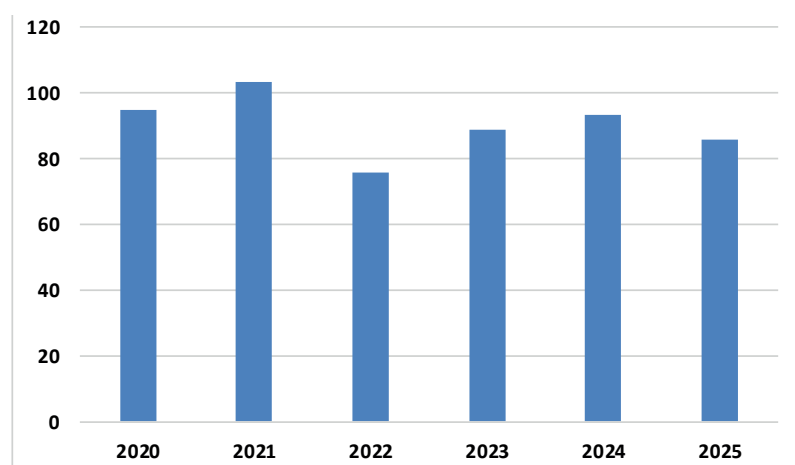
Fastighetslånen har minskat under året och uppgår vid årets slut till 1 894 mkr. Största kreditgivare är Kommuninvest med 89 % (96) av lånestocken. Belåningsgraden (låneskulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde) uppgår till 83,7 % (84,3).

Kassaflöde

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapital har varit positivt och uppgick till 85,8 mkr (93,2).

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 finanskrisen eller under pandemin har AB Vänersborgs-bostäder vägrats refinansiering av befintliga lån, även om marginalerna kan variera.

Vakansrisk

Risken för vikande efterfrågan i regionen bedöms idag något högre än tidigare år. Tack vare bra kommunikationer till Göteborg bedöms ändå risken för betydande vakanser i Vänersborg som relativt liten.

Förändring eget kapital

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

Bundet eget kapital	2025-12-31	2024-12-31
Enligt balansräkningen föregående år	87 514	88 098
Avskrivning på uppskrivningsfond	-585	-585
Enligt balansräkningen innevarande år	86 929	87 514
Fritt eget kapital		
Enligt balansräkningen föregående år	212 481	198 218
Avskrivning på uppskrivningsfond	585	585
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Årets resultat enligt fastställd balansräkning	2 932	13 679
Enligt balansräkningen innevarande år	215 997	212 481
SUMMA EGET KAPITAL	302 927	299 995

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står (kr):

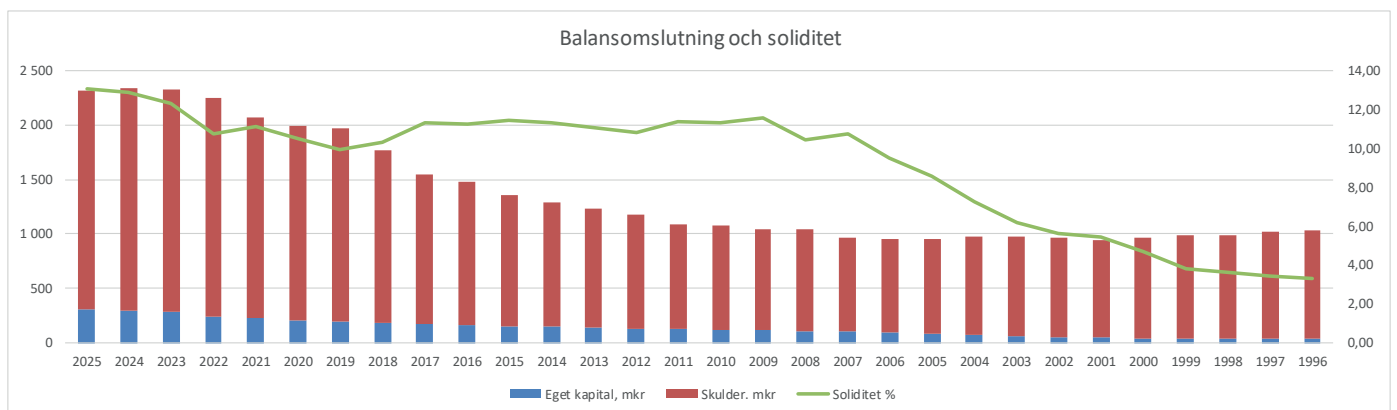
Balanserade vinstmedel	213 065 776
Årets resultat	2 931 554
	215 997 329

Styrelsen och verkställande direktören föreslår 2026 års ordinarie årsstämma att:

I ny räkning balansera	215 997 329
	215 997 329

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	2025	2024
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	1	362 494	341 802
Övriga förvaltningsintäkter	2	6 620	6 667
Summa nettoomsättning		369 114	348 469
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-147 057	-142 840
Underhållskostnader		-55 059	-40 124
Fastighetsskatt		-6 093	-6 125
Avskrivningar och nedskrivningar	4, 11, 13	-75 636	-70 921
Summa fastighetskostnader		-283 845	-260 010
BRUTTORESULTAT		85 268	88 459
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4, 5	-28 980	-24 139
RÖRELSERESULTAT		55 996	64 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	657	1 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-47 807	-44 740
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		8 847	20 801
Skatt på årets resultat	10	-5 915	-7 122
ÅRETS RESULTAT		2 932	13 679

Balansräkning

(Belopp i tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	11	2 232 079	2 246 424
Pågående ny- om- och tillbyggnad	12	31 643	30 668
Maskiner och inventarier	13	7 079	8 262
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och depositioner		40	40
Summa anläggningstillgångar		2 270 841	2 285 394
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager mm			
Lager och förråd		0	0
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		165	159
Kundfordringar		366	1 106
Fordringar hos koncernföretag	16	41 612	38 826
Övriga fordringar	14	0	3 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	4 168	4 471
Kassa och bank		1 153	1 461
Summa omsättningstillgångar		47 462	49 554
SUMMA TILLGÅNGAR		2 318 303	2 334 949

(Belopp i tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		15 929	16 514
Reservfond		21 000	21 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		213 066	198 802
Periodens resultat		2 932	13 679
Summa eget kapital		302 927	299 995
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	54 741	48 997
Summa avsättningar		54 741	48 997
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	983 000	1 309 000
Summa långfristiga skulder		983 000	1 309 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	911 000	610 000
Leverantörsskulder		22 793	24 530
Skulder till koncernföretag	16	559	1 685
Övriga skulder	20	2 379	914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	40 905	39 828
Summa kortfristiga skulder		977 636	676 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 318 303	2 334 949

Kassaflödesanalys

(Belopp i tkr)	Not	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster		55 996	64 320
Justering för avskrivningar	11,13	77 340	72 614
Realisationsresultat vid försäljning och uttrangering fastigheter och inventarier		-240	-75
Erhållen ränta	8	657	1 221
Erlagd ränta	9	-47 807	-44 740
Betald inkomstskatt		-171	-176
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		85 775	93 164
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning(-) / minskning(+) av förråd		0	0
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar	16	2 855	-3 856
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		-321	-7 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten		88 309	82 122
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv och investering i fastigheter	11,12	-64 188	-91 503
Förvärv och investering i inventarier	13	-1 176	-2 414
Försäljning av fastigheter och inventarier		2 818	75
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 546	-93 841
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga lån		-25 000	0
Aktieägartillskott/Nyemission, inbet (+), utbet (-)		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		763	-11 719
Likvida medel vid årets början	16	39 145	50 864
Likvida medel vid årets slut	16	39 908	39 145

Femårsöversikt

Nyckeltal		2025	2024	2023	2022	2021
Jämförelsetal						
Antal bostäder	st	3 566	3 566	3 566	3 425	3 425
Antal lokaler och förråd	st	318	318	226	187	187
Bostadsyta	m ²	226 543	226 543	227 683	222 838	222 838
Lokalyta	m ²	39 574	39 574	36 058	31 191	31 191
Antal anställda på balansdagen	st	71	66	64	68	68
Nettoomsättning	tkr	369 114	348 469	319 324	288 877	303 874
Rörelseresultat	tkr	55 996	64 320	54 061	32 565	36 435
Resultat efter finansiella poster	tkr	8 847	20 801	16 200	15 929	24 490
Bokfört värde fastigheter	mkr	2 232	2 246	2 227	1 830	1 831
Balansomslutning	mkr	2 318	2 335	2 322	2 251	2 069
Lönsamhet						
Direktavkastning	%	7,23	7,13	7,35	6,51	7,33
Avkastning på totalt kapital	%	2,41	2,76	2,36	1,51	1,79
Avkastning på eget kapital	%	0,97	4,67	4,06	5,29	9,10
Finans						
Soliditet	%	13,07	12,85	12,33	10,78	11,12
Fastighetslån	mkr	1 894	1 919	1 919	1 889	1 689
Bruttoränta	mkr	48	45	39	17	12
Genomsnittsränta (inkl borgensavg)	%	2,51	2,33	2,05	0,95	0,71
Förvaltning						
Medelhyra bostäder	kr/m ²	1 371	1 308	1 242	1 171	1 147
Medelhyra bostäder, exkl särskilda boendeformer	kr/m ²	1 306	1 244	1 183	1 117	1 093
Hyresutveckling på årsbasis	%	4,90	5,30	4,13	1,50	0,95
Lägenheter utan intäkt	antal	33	83	48	48	30
Omflyttningsfrekvens	%	16,5	13,6	16,6	15,5	14,0
Driftnetto	kr/m ²	602	566	566	469	531
Driftkostnader	kr/m ²	498	493	493	492	457
Underhålls- och reparationskostnader	kr/m ²	297	198	198	220	261
Genomsnittlig avskr byggnader	%	2,5	2,3	2,4	2,3	3,1
Serviceindex	%		83,5		82,9	

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/m²)

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/m²)

Driftkostnader i förhållande till totala ytan bostäder och lokaler.

Omflyttningsfrekvens

Antal omflyttningar i bostadsbeståndet i förh. till antal bostäder.

Underhålls- och reparationskostnader (kr/m²)

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 felavhjälpan service de efterfrågar.

Redovisnings- och tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen för 2025 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.

Hyresintäkter 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.

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

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
Hyresgäst Anpassning	Bestäms av hyreskontraktet
Vitvaror massbyte	15
Komplementbyggnader	40
Solcellsanläggning	25
Säkerhetsdörrar massbyte	15
Restpost	30-50

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 MSCI. 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 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 (Bryggan). 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 planerliga avskrivningar och ränta.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång i enlighet med årsredovisningslagen och K3. En nedskrivning som inte längre är motiverad ska återföras (reverseras). Uppskrivning av fastigheter kan ske om värdeuppgången kan anses vara bestående och tillförlitlig.

Finansiella instrument

En förteckning över de finansiella instrument bolaget innehar per balansdagen framgår av tabell på sidan 23. 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 skattenot.

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.

Upplåning 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 under 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 relevanta. 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. Risken bedöms som liten per balansdagen.

Noter

(Belopp i tkr)

Not 1 Hyresintäkter och hyresbortfall

Uthyrningsenheter	2025	2024
Bostäder	266 758	252 227
Blockhyresavtal	83 142	76 266
Lokaler	6 108	5 631
Övriga	14 520	14 282
Summa hyresintäkter	370 528	348 407
Avgår outhyrt:		
Bostäder	-5 257	-4 136
Lokaler	-571	-387
Övriga	-932	-1 056
Summa outhyrt	-6 761	-5 579
Intäktsreduktioner:		
Hyresnedsättningar	-1 273	-1 026
Summa intäktsreduktioner	-1 273	-1 026
SUMMA	362 494	341 802

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2025	2024
Ersättning från hyresgäster	2 572	2 818
Sålda tjänster till Vbg kommun	1 960	1 761
Fastighetsförsäljningar	380	0
Statliga bidrag avseende elstöd	0	0
Övriga intäkter	1 707	2 088
SUMMA	6 620	6 667

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	33 578	34 520
Reparationer	24 268	24 047
Taxebundna kostnader	37 181	34 876
Uppvärmning	30 856	28 062
Lokal administration	11 966	11 388
Aktiverad egen tid	-111	-351
Övr driftskostnader inkl kostnad för sålda tjänster	9 320	10 296
SUMMA	147 057	142 840

Not 4 Av- och nedskrivningar per funktion

Funktioner/ Tillgångslag	Direkta av- o nedskrivn.	Cent adm/ försäljn	Totalt
Avskrivning byggnader	72 833 (68 767)	1 482 (1 482)	74 315 (70 249)
Nedskrivningar netto byggnader	665 (0)	0 (0)	665 (0)

Avskrivning inventarier	2 138 (2 155)	222 (211)	2 359 (2 365)
SUMMA	75 636 (70 921)	1 704 (1 693)	77 340 (72 614)

Föregående års belopp inom parantes.

Not 5 Centrala administrations- och försäljningskostnader

	2025	2024
Central administration	24 455	19 239
Försäljningskostnader	3 788	4 137
Info. till befintliga hyresgäster	737	763
SUMMA	28 980	24 139
Ersättning revisionsföretag		
Revisionsuppdrag Cedra	206	0
Revisionsuppdrag PWC	0	225
Övriga tjänster	0	0
SUMMA	206	225

Not 6 Medelantalet anställda fördelat på män och kvinnor

	2025		2024	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Adm pers.	27	44%	25	48%
Fastighetspersonal	45	4%	42	7%
SUMMA	72	19%	67	23%

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025	2024
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkst. direktören	1 531	1 561
Övriga anställda	34 033	30 680
SUMMA	35 564	32 242
Sociala kostn enligt lag och avtal	12 055	10 896
Pensionskostn (varav för styrelse och verkst. direktör 398 (284))	3 429	2 902
SUMMA	15 485	13 798

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

	2025	2024
Utdelning HBV	2	2
Ränteintäkter från Vbg kommun	374	991
Ränteintäkter från övriga	282	228
SUMMA	657	1 221

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	43 068	39 990
Räntekostnader till Vbg kommun	166	165
Borgensavgift till Vbg kommun	4 573	4 585
SUMMA	47 807	44 740

Not 10 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skatt	176	176
Uppskjuten skatt	5 739	6 946
Skatt på årets resultat	5 915	7 122
Redovisat resultat före skatt	8 847	20 801
Skatt enl aktuell skattesats (20,6%)	1 822	4 285
Skatteeffekt av ej avdr gilla kostn	520	541
Skatteeffekt av ej skattepl intäkter	-529	-527
Skatteeffekt av ränteavdragsbegr	4 005	2 823
Skatteeffekt temporära skillnader	97	0
Redovisad skattekostnad	5 915	7 122

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ack anskaffn.värden	3 030 989	2 951 983
Nyanskaffningar under året	63 213	89 865
Försäljningar och uttrangeringar	-13 920	-10 859
Utgående ack. anskaffn.värden	3 080 282	3 030 989
Ingående ack avskrivn enl plan	-789 078	-730 273
Försäljningar och uttrangeringar	12 796	10 859
Årets avskrivningar enl plan	-75 589	-69 664
Utgående ack avskr enl plan	-851 872	-789 078
Ingående ack uppskrivningar	16 514	17 098
Årets avskrivn på uppskrivningar	-585	-585
Utgående ack uppskrivningar	15 929	16 514
Ingående ack nedskrivningar	-12 000	-12 000
Reversering under året	1 940	0
Nedskrivningar under året	-2 200	0
Utgående ack nedskrivningar	-12 260	-12 000
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	2 232 079	2 246 424

Varav rörelsefastigheter	42 982	44 494
Varav förvaltningsfastigheter	2 189 097	2 232 598

Beräknat marknadsvärde för förvaltningsfastigheter **3 387 487** **3 300 820**

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

Under året har inga statliga bidrag som minskat byggnaders anskaffningsvärden erhållits.

Totalt sett har bolaget erhållit statliga bidrag med 111 002 tkr avseende tillgångar som fortfarande är i bruk.

Taxeringsvärden:		
Byggnader	1 858 794	1 743 837
Mark	511 829	538 005
SUMMA TAXERINGSVÄRDEN	2 370 623	2 281 842

Not 12 Pågående ny- och ombyggnationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående bokfört värde		
pågående projekt	30 668	29 030
Upparbetade projekt under året	63 518	71 281
Aktiverade projekt under året	-62 542	-69 643
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	31 643	30 668

Not 13 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ack anskaffn.värden	25 412	23 529
Nyanskaffningar under året	1 176	2 414
Försäljningar och uttrangeringar	-594	-531
Utgående ack. anskaffn.värden	25 994	25 412
Ingående ack avskrivn enl plan	-17 150	-15 315
Försäljningar och uttrangeringar	594	531
Årets avskrivningar enl plan	-2 359	-2 365
Utgående ack avskr enl plan	-18 916	-17 150
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	7 079	8 262

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	3 484
Övrigt	0	48
SUMMA	0	3 531

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
HBV	754	915
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 414	3 556
SUMMA	4 168	4 471

Not 16 Koncerninterna mellanhavanden

	2025-12-31	2024-12-31
Saldo på koncernkonto	38 755	37 683
Hyses- och kundfordringar	2 857	1 143
Leverantörsskulder	-559	-1 685

Gällande koncernkontot så redovisas positivt saldo bland fordringar hos koncernföretag och negativt saldo bland långfristiga skulder. I kassaflödesanalysen ingår positivt saldo på koncernkontot bland likvida medel.

Not 17 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kr):

Balanserade vinstmedel	213 065 776
Årets resultat	2 931 554
SUMMA	215 997 329

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att balanserade vinstmedel inklusive årets resultat, uppgående till 215 997 329 kr, balanseras i ny räkning.

Not 18 Redovisning av förfallotid på långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	911 000	610 000
Skulder som förfaller senare än 1 år men senast 5 år efter balansdagen	845 000	1 171 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	138 000	138 000
SUMMA	1 894 000	1 919 000

Not 19 Specifikation av räntebindningstid

Räntebindning till	Lånebelopp	Andel av lån
2026	621 000	32,8%
2027	320 000	16,9%
2028	230 000	12,1%
2029-	723 000	38,2%
SUMMA	1 894 000	100,0%

För ytterligare information se avsnittet Marknadsräntor och finansiering.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mervärdesskatteskuld	1 218	0
Källskatt	737	659
Övriga skulder	64	255
SUMMA	2 379	914

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	4 036	3 855
Upplupna sociala avgifter	3 003	2 715
Upplupna räntekostnader	4 782	5 044
Förskottsbetalda hyresintäkter	21 859	20 561
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 224	7 652
SUMMA	40 905	39 828

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	92 004	92 004
Eventalförpliktelser		
Fastigo	617	617

Kommunal borgen uppgår till 1 824 000 (1 834 000) tkr per 2025-12-31. Borgensavgift betalas med 0,25% (0,25).

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Styrelse och VD



*Stående: Håkan Falck Ordförande, Gunnar Johansson (VD), Christin Slättmyr, Anders Strand
Sittande: Britt-Marie Karlsson, Dan Åberg Vice ordförande*

Årsredovisningen beslutades 2026-03-18

Håkan Falck Ordförande

Christin Slättmyr

Anders Strand

Britt-Marie Karlsson

Dan Åberg

Gunnar Johansson (VD)

Vår revisionsberättelse avlämnas den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Daniel Larsson

*Auktoriserad revisor utsedd
av Vänersborgs kommun*

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Vänersborgsbostäder, org.nr 556489-0274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Vänersborgsbostäder för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Vänersborgsbostäders finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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 AB 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 3-15 och 38-39. 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 AB Vänersborgsbostäder för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB 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. 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,

eller

- 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 revisionsssed 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/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Sverige AB

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2025

AB Vänersborgsbostäder, organisations nr 556489-0274

Till fullmäktige, styrelse och årsstämma i AB Vänersborgsbostäder.

Jag har som utsedd kommunal revisor granskat den verksamhet som bedrivits. Bedömer om styrelse och VD bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Dessutom övergripande om den interna kontrollen varit tillräcklig.

Att finansiell information är tillförlitlig, görs i rätt tid samt följer lagar och regler granskas av auktoriserad revisor.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande mål, beslut och riktlinjer samt lagar och föreskrifter. De ansvarar för att det finns en tillräcklig intern kontroll. Granskningen har främst baserats på ägardirektiv, en omfattande årsrapport, styrelseprotokoll samt övrig kontakt.

Resultat jämfört med ägardirektiv:

Vänersborgs kommun kräver av bolaget att det skall ha en god soliditet samt en marknadsmässig avkastning. Bolaget skall långsiktigt eftersträva:

- Soliditet 20%, resultat 2025 13,07%. (Total skuld 2 015 MSEK)
- Avkastning 4% på eget kapital, resultat 2025 1,0%. (Exklusive blockavtal)

Övriga Resultat:

- Belåningsgrad 84% av bokförda värden.
- Avkastning på totalt kapital (2,4%).
- Resultat före finansiella kostnader 57 MSEK, finansiella kostnader 48 MSEK.

Risker:

- Hög skuld och troligen ökade kostnader för räntor.
- Driftskostnader har ökat mer än hyreshöjningar under flera år.
- Klimatförändringar och EU-krav kräver extra åtgärder
- Överutbud av lägenheter, lägenheter som inte hyrs ut 31/12 är 33 st.
- Investeringar (64 MSEK), underhåll (55 MSEK) överskrider de ekonomiska förutsättningarna. Beslutsordning och riktlinjer för investeringar och större underhåll bör förtydligas.

Jag bedömer att bolaget har en mycket hög skuldsättning och stora risker. I övrigt har styrelse och VD bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Från ekonomisk synpunkt uppnås inte satta långsiktiga krav.

Vänersborg 2026-03-19

Doris Rudén

Kommunal revisor

Vänersborgs kommun

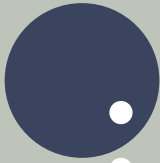
Edsgatan 5 i Julskrud.



Fastighetsbestånd 2025-12-31

	Byggnadsår	Senaste större renovering	1 rak	2 rak	3 rak	4 rak	5 rak och större	Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Årshyra kr/m ²	Antal lokaler	Lokalyta
Centrum												
Fregatten 20	1967							0	0	0	2	644
Haren 8	1929,2023	2011	19	20	30	10		79	5 444	1 609	19	1 787
Haren 9	2007				6	7	3	16	1 392	1 571	0	0
Linnéan 16	1958		38	1				39	1 205	1 569	2	95
Narcissen 17	1965-67	2020	19	36	24	21	3	103	7 249	1 385	25	439
Nejlikan 6	1961	2016	22	36	21	6		85	4 680	1 444	1	81
Penséen 14	1906	2010		4	4		1	9	814	1 127	5	359
Penséen 17	1929	2018		2	1	2	1	6	550	1 128	0	0
Penséen 18	1930	2018		8				8	408	1 361	0	0
Pionen 8	1930	2021	30		6			36	1 651	1 540	6	124
Pionen 10	1961	2018	4	3	6	4		17	1 153	1 350	6	454
Pionen 11	1988			22	3			25	1 551	1 505	4	667
Nordstan och Holmängen												
Alen 20	1946	1983		28	4			32	1 940	1 581	41	457
Cypressen 8	1991			8	2	1		11	748	1 443	0	0
Cypressen 17	2017			20	24	4		48	3 324	1 739	0	0
Flädern 15	1901	1989		7	9			16	1 079	1 360	0	0
Fänriken 2	1989		4	12	18		1	35	3 009	1 192	1	20
Hässjan 2	2019-20			36	46	32		114	9 976	1 456	0	0
Kastanjen 24; 27	1915, 86	1986		21	9	1	1	32	2 606	1 295	2	201
Kastanjen 28	1986	2018		30				30	1 780	1 659	1	213
Oxeln 8	1915	1983		5	3			8	576	1 248	0	0
Plommonträdet 1	1949	1992	4	51	39	3		97	6 123	1 377	19	541
Plommonträdet 2	1957	1991	2	3	12	3		20	1 450	1 344	1	129
Plommonträdet 3	1949	1991		15	6			21	1 265	1 422	1	100
Plommonträdet 4	1957	1991	3	8	12	3		26	1 759	1 360	1	62
Reuterskiöldska												
Hägern 1	1957	2015	22	28	6		4	60	3 486	1 270	1	79
Hägern 2	1954							0	0	0	1	260
Hägern 3	1957	2012	18	28	10	4		60	3 532	1 255	3	120
Ripan 1	1953-56	2003	12	11	3	3		29	1 623	1 186	4	221
Ripan 2	1953-56	2003	2	6	6			14	895	1 160	1	30
Ripan 3	1953-56	2003	2	6	6			14	895	1 166	1	25
Ripan 8	1953-56	2003	20	54	6			80	4 349	1 196	16	220
Sparven 3	1953-56	2005	10	17	3			30	1 541	1 207	4	403
Sparven 4	1953-56	2005	10	12	18	3		43	2 734	1 159	4	126
Tuppen 2	1959-60	2009	15	54	52	10		131	8 131	1 255	13	85
Tuppen 3	1896,1958							0			2	3 152
Egna hem												
Giraffen 19	1941	1988			4			4	248	1 273	0	0
Giraffen 20	1941	1988			4			4	256	1 308	1	12
Korpen 16	1952	1993	2	20	12			34	2 031	1 343	3	112
Kråkan 3	1952	1993		2	12			14	965	1 306	2	96
Kråkan 4	1916	1973	18	3				21	898	1 436	0	0
Kråkan 5	1951	2015	4	18	12			34	2 044	1 206	12	89
Tjädern 14	1931	2025	1	7	13			21	1 551	1 190	0	0
Tjädern 15	1931	1992	6	5				11	598	1 267	2	118
Tjädern 16	1931	2025		6	4		2	12	834	1 207	0	0
Tjädern 17	1944	1993		9	3			12	717	1 279	1	30
Tjädern 18	1944	1993			12			12	810	1 289	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
Tjädern 19	1945	1993			12			12	810	1 315	3	46
Tjädern 20	1948	1993		27	3			30	1 643	1 338	5	93
Vesslan 4	1963-64	2015	9	67	59	20		155	11 078	1 479	2	26
Torpa												
Linjalen 1	1972		5	8	12			25	1 586	1 401	0	0
Teodoliten 1	1971		5	8	12			25	1 586	1 455	0	0
Teodoliten 2	1971		2	7	8			17	1 109	1 323	0	0
Sirius 1	1971	1992			49	21		70	6 244	1 173	0	0
Skatan 1	1981		1	7	10	10		28	2 504	1 019	0	0
Spovent 1	1981		8	16	27	20		71	5 976	1 038	0	0
Vipan 2	1972		29	62	82	4	3	180	11 917	1 230	28	352
Viggen 2	1978		9	38	68	9	3	127	8 825	1 229	22	350
Onsjö												
Fåraherden 8; 9	1984	2014		20	20	8		48	3 794	1 225	0	0
Visthuset 1	1988			36	37	26		99	7 734	1 250	0	0
Blåsut												
Bastuban 6	1966-67		5	5	14			24	1 724	1 219	0	0
Bastuban 7	1966-68		4	4	11	4	2	25	1 969	1 220	0	0
Fjällskivlingen 6	1953	1988		8	6			14	939	1 363	1	240
Gallsoppen 2	1989, 92			7	7	4		18	1 424	1 351	0	0
Brålanda												
Sörbyn 17:5	1990			11	12	1		24	2 055	1 141	0	0
Sörbyn 19:13	1969		9	9				18	891	980	0	0
Frändefors												
Frändefors 1:62	1966		4	4				8	400	1 089	0	0
Frändefors 1:100	1966		4	8	4			16	980	1 240	0	0
Frändefors 1:230	1989			10	14			24	2 055	1 099	0	0
Frändefors 1:231	1992			6	2			8	587	1 161	0	0
Vargön												
Filtret 1	1979		4	12	30	6		52	4 151	1 214	1	18
Filtret 3	1979	2017		28				28	1 568	1 521	1	111
Hunnediabasen 1	1972-73			56	24			80	5 240	1 210	20	30
Peneplanet 1	1971-72			16		4		20	1 189	1 237	0	0
Peneplanet 2	1971-72			32		8		40	2 378	1 236	2	13
Sedimentet 1	1969	1992		16	16	8		40	3 560	1 139	3	11
Pappersmästaren 2	1954-60	1989	11	33	16			60	3 426	1 290	11	217
Pappersmästaren 3	1952	1989	12	12	12			36	1 985	1 256	1	14
Pappersmästaren 4	1992			26	11	7		44	3 037	1 348	0	0
Skänken 4	1992			13	10			23	1 606	1 399	0	0
Slaggbollen 17	1989		4	8	24			36	3 064	1 184	0	0
Normalbeståndet			412	1 282	1 083	277	24	3 078	208 901	1 306	308	13 069
Särskilda boendeformer			407	78	8	0	2	495	18 456	2 153	16	27 044
Totalt AB Vänersborgsbostäder			819	1 360	1 091	277	26	3 573	227 357	1 371	324	40 113



*Livsutrymme
i kvadrat*

