

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för **Vaggeryd – Skillingaryds Bostads AB** (556527-8651) avger härmed följande redovisning över verksamheten för räkenskapsåret 2022.

Företaget är anslutet till Sveriges Allmännytt, till inköpsorganisationen HBV och till arbetsgivarorganisationen Fastigo.

Styrelse

Styrelsen, som utsetts av kommunfullmäktige i Vaggeryds kommun, har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Sven Samuelsson, Vaggeryd, ordförande (c)
Bengt Sandahl, Vaggeryd, v. ordf. (s)
Ros-Marie Axelsson, Vaggeryd, (kd)
Andreas Orre, Skillingaryd (m)
Jan-Olof Svedberg, Vaggeryd (sd)

Suppleanter

Ingvar Larsson, Vaggeryd (sd)
Kjell Karlsson, Skillingaryd (s)
Jörgen Johansson, Skillingaryd (c)
Alzain Mohab, Skillingaryd (l)
Kristin Stark, Vaggeryd (mp)

Verkställande direktör

Satu Jonsson, Jönköping

Revisorer

Kommunfullmäktige i Vaggeryds kommun har utsett lekmannarevisorer och bolagsstämman har utsett auktoriserad revisor samt suppleant enligt följande:

Ordinarie revisorer

Pernilla Rehnberg (auktoriserad revisor)
Sture Filipsson, Skillingaryd
Lars-Erik Joakimson, Vaggeryd

Suppleanter

Daniel Johansson (auktoriserad revisor)

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kr.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

88

Fastighetsförvaltning

Den egna fastighetsförvaltningen omfattade vid verksamhetsårets slut 1 149 (1 149) bostadslägenheter och ett mindre antal lokaler.

Fastighetsbeståndet finns huvudsakligen i Skillingaryd och Vaggeryd samt en mindre del i Klevshult och Hok.

I kv Karslborg i Vaggeryd planeras för ett punkthus med 24 bostadslägenheter. Rådande ekonomiska läge har medfört att byggstart fått skjutas på framtiden.

I kv Smultronet i Skillingaryd finns nu en detaljplan för nyproduktion av lägenheter i punkthus.

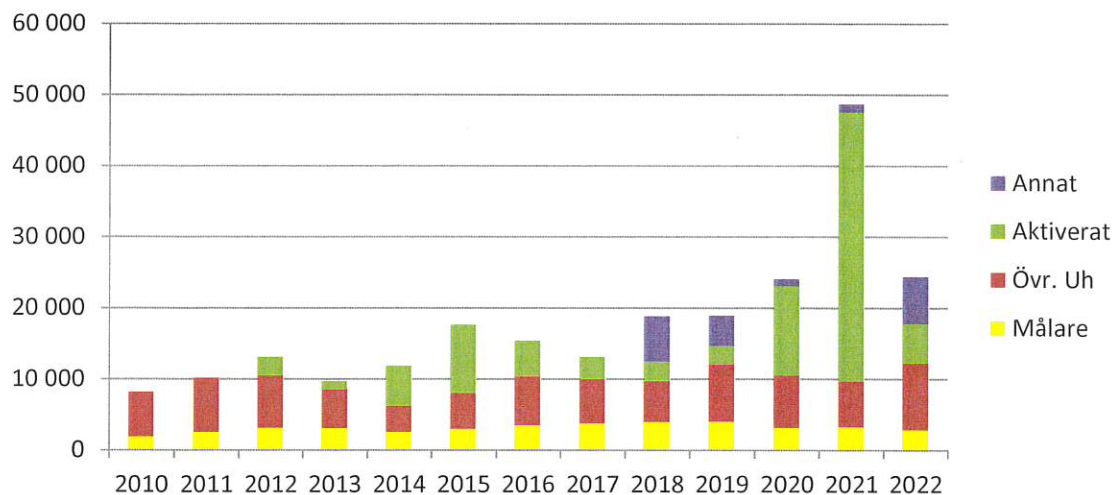
För byggnation av punkthus och parhus i Hok har VSBo fått markanvisning av kommunen. Området beräknas vara byggklart i september 2023.

I kv Tor i Vaggeryd finns möjlighet att bygga sammanlagt fyra punkthus till.

VSBo har förvärvat Lämmeln 14 i Skillingaryd. Planen är att kunna förvärva även grannfastigheten, av Vaggeryds kommun, för att kunna bygga ca 30 lägenheter.

Underhåll

Under året har underhåll utförts för 214:- per kvm (579:-). Föregående års siffra inkl. ett omfattande stambyte.



Lägenhetsunderhåll utförs kontinuerligt och större utförda underhållsåtgärder enligt plan är bland annat balkongrenovering på Staren i Vaggeryd, fönsterbyte på Heimdal i Vaggeryd, ett antal omläggningar av tak samt flera låsbyten. Någon större underhållsåtgärd har fått skjutas på framtiden pga orimligt höga kostnader. Annat underhåll har utförts i stället. Reparationsarbeten motsvarande 96:- per kvm (99:-) har gjorts under året.

Miljöarbete

Ett fönsterbyte på Heimdal i Vaggeryd har genomförts under året. Det fanns också planer på ytterligare solceller men dessa har fått senareläggas pga höga kostnader. Under året har alla bostadsområden anpassats till FNI med omfattande fysiska åtgärder och mycket informationsarbete.

VSBo medverkar också i kommunens miljögrupp som tagit fram ett miljöprogram för hela kommunen. En separat miljöredovisning för 2022 upprättas för hela kommunkoncernen.

Hyresnivå och uthyrningsläge

2022.12.31 var genomsnittlig kallhyra (per kvm och år) 1.027:- (1.006:-) - innan kvarboenderabatter dragits av - och bränsleuttaget 129:- (126:50).

Spridningen i hyresnivå är stor, i huvudsak beroende på varierande ålder på fastighetsbeståndet, och varmhyra i kr/kvm varierar mellan 986 och 1.742:-. I varmhyra ingår, förutom uppvärmning, även varmvatten, tv, parkeringsplats samt bredband och IP-telefoni i nyare fastigheter. I det äldre beståndet finns möjlighet för hyresgästen att köpa till en uppkoppling till bredband via fiber.

Hyresgäster som har bott länge i samma lägenhet får en kvarboenderabatt som avdrag på kallhyran varje månad. Kvarboenderabatten är 12 % av kallhyran när man bott i samma lägenhet i 20 år och 16 % efter 30 år. Ungefär 10 % av samtliga hyresgäster får en kvarboenderabatt och under året har kvarboenderabatten uppgått till drygt 800 tKr totalt. Per lägenhet och månad varierar rabatten mellan 195 och 1.009 kr per månad.

Omflyttningen har minskat och ligger på 15,6 % (18,4 %).

Hyresförlusterna uppgår till 474 tKr (591 tKr).

Personal

2022.12.31 var 26 personer tillsvidareanställda i bolaget. 8 personer arbetar med huvudsakligen administrativa uppgifter, 14 är fastighetsskötare och hantverkare, på seniorboendet/trygghetsboendet finns 3 värdinnor och 1 person arbetar med lokalvård.

Under året har fyra anställda slutat och tre tillkommit. En tjänst som målare samt en som lokalvårdare är vakant och rekrytering pågår. Sjukfrånvaron uppgår till 6,6 % (3,2 % året innan).

Andelen uttagen semester är 10,3 % (9,2 %). Uttagen föräldraledighet utgör 2,0 % av den totala arbetstiden (3,3 %).

Personalens medelålder är 49 år.

Måluppfyllelse

Enligt bolagsordningen ska VSBo främja kommunens försörjning med bostäder och kommersiella lokaler.

Flera projekt med nybyggnation planeras men omvärldsläget, med kraftigt ökade kostnader i form av inflation och räntehöjningar, har gjort att byggstart fått avvakta.

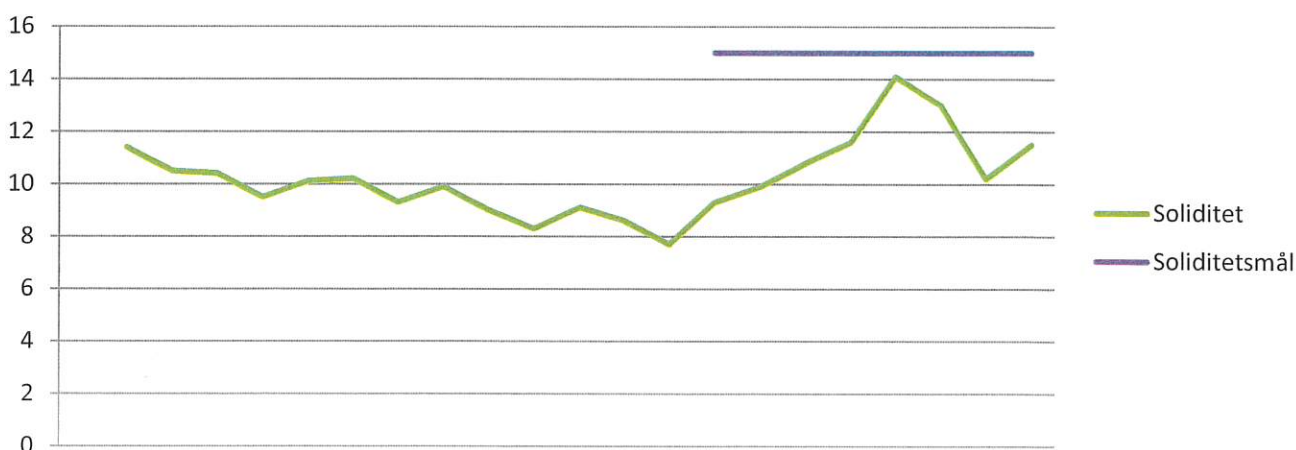
Alla lägenheter och större lokaler har varit uthyrda under året. Omflyttningen gör dock att 15-20 lägenheter per månad byter hyresgäst.

Resultat och ekonomisk ställning

Aktiekapitalet uppgår till kr 5 000 000:- och samtliga aktier ägs av Vaggeryds kommun.

Bolaget har en soliditet på 13,2 % (12,6 %).

Soliditeten har utvecklats enligt följande diagram. Soliditetsmålet är 15 %.



Resultatet och bolagets ekonomiska ställning per den 31 december 2022 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande:

Balanserad vinst	2 811 294:-
Årets resultat	6 713 449:-

kronor 9 524 743:-

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

Av den ansamlade vinsten	kr 9 524 743:-
avsätts till reservfond	kr 8 000 000:-
resterande överföres i ny räkning	kr 1 524 743:-

SS
SS

Framtida utveckling

På **Karlsborg** i Vaggeryd planeras för 24 lägenheter i ett fyrvånings punkthus. Karlsborg är det projekt som var tänkt att påbörjas först. Kraftiga kostnadsökningar gör dock att det inte går att säga när byggnation kan komma igång.



På **Smultronet** i Skillingaryd finns en ny detaljplan för ytterligare byggnation i slänten upp mot Smultronet 2 som kommunen äger.



På **Tor** har en första etapp med 79 lägenheter byggts. Det finns utrymme för ytterligare två lika stora etapper.

I **Hok** finns en ny detaljplan och VSBo har fått markanvisning från kommunen för att kunna bygga lägenheter i punkthus och parhus. Kommunen ska anlägga vägar och ledningar innan byggstart och området beräknas vara byggklart i september 2023.

På sikt kommer en detaljplan på **Slätten i centrala Skillingaryd** att tas fram och VSBo önskar markanvisning även på detta område.

Underhåll av **Det befintliga beståndet** görs efter en långsiktig underhållsplan samt en detaljerad plan som beslutas årsvis.

Under senare år har underhållstakten höjts och planen är att fortsätta i samma anda. Stora planerade åtgärder framåt är ytterligare stambyten, en hel del takrenoveringar och ett flertal låsbyten.

SS

SS

VSBo har en stor andel, 155 lägenheter motsvarande 13 % av beståndet, **Trygghetsboenden** och tre värdinnor som på heltid tar hand om hyresgäster och fastigheter. Trygghetsboenden är en eftertraktad och uppskattad boendeform och ska utvecklas.



Digitalisering är ett pågående arbete. Hyresgästernas kontaktvägar med VSBo utökas och underlättas ständigt. Alla lägenheter, även i det äldre beståndet, har idag tillgång till bredband via fiber vilket ger nya möjligheter för både hyresgäster och VSBo. Den interna hanteringen av ekonomi och fastighetsövervakning digitaliseras allt mer.

Och för att allt ska fungera på bästa sätt finns VSBo:s **Personal**. En ganska liten skara på 26 personer som gör sitt bästa för att hyresgästerna ska bo bra. Hantverkare, fastighetsskötare, lokalvårdare, värdinnor, kundmottagning och administration....alla gör ett fantastiskt arbete för att få allt att fungera.



Resultaträkning för verksamhetsåret 2022

	Not	2021	2020
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	92 141 958	88 856 256
Övriga förvaltningsintäkter	3	488 254	383 915
Summa nettoomsättning		92 630 212	89 240 171
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-47 447 191	-46 319 162
Underhållskostnader		-12 219 862	-9 707 721
Fastighetsskatt/avgift		-1 971 486	-1 818 003
Avskrivningar		-14 995 379	-14 509 601
Summa fastighetskostnader		-76 633 918	-72 354 487
Rörelseresultat	5-7	15 996 294	16 885 684
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	8	187 606	52 251
Räntekostnader	9	-8 898 766	-8 112 819
Summa finansiella poster		-8 711 160	-8 060 568
Resultat efter finansiella poster		7 285 134	8 825 116
Bokslutsdispositioner	10	1 200 000	500 000
Skatt på årets resultat	11	-1 771 685	-1 929 940
Årets resultat		6 713 449	7 395 176

SS
SN

Balansräkning 2022.12.31

	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	546 218 562	545 686 544
Maskiner och inventarier	13	2 061 773	2 851 383
Pågående ny- och ombyggnader	14	5 490 981	663 080
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	15	456 339	354 668
Summa anläggningstillgångar		554 227 655	549 555 675
Omsättningstillgångar			
Varulager		305 756	276 230
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	16	199 017	562 610
Övriga fordringar		-4 517	-29 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 336 956	2 334 570
Kassa och bank	17	4 462	5 640
Fordringar hos koncernföretag	18	28 195 725	21 751 327
Summa omsättningstillgångar		31 037 399	24 901 076
Summa tillgångar		585 265 054	574 456 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		59 500 000	51 500 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		2 811 294	3 416 118
Årets resultat		6 713 449	7 395 176
Summa eget kapital		74 024 743	67 311 294
Obeskattade reserver	20	4 900 000	6 100 000
Avsättningar	21		
Avsättning till pensioner		4 936 018	5 412 846
Uppskjuten skatteskuld		4 241 467	3 032 162
Summa avsättningar		9 177 485	8 445 008
Långfristiga skulder	22	478 000 000	478 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 339 646	1 989 954
Skatteskulder		562 380	741 896
Övriga kortfristiga skulder		344 687	344 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	11 916 113	11 523 644
Summa kortfristiga skulder		19 162 826	14 600 449
Summa eget kapital och skulder		585 265 054	574 456 751

SS
82

Kassaflödesanalys

	Not	2022	2021
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		15 996 294	16 885 684
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		14 995 379	14 509 601
Pensionsavsättning	21	-476 828	-308 401
Vinst försäljning materiella anläggningstillgångar		-3 000	-19 000
Finansiella intäkter		187 606	52 251
Finansiella kostnader		-8 898 766	-8 112 819
Betald inkomstskatt		-741 896	-544 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		21 058 789	22 463 300
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av varulager		-29 526	-106 483
Förändring av kortfristiga fordringar	24	-6 107 975	-9 787 699
Förändring av kortfristiga skulder	25	4 741 893	34 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 663 181	12 603 908
Investeringsverksamhet			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	26	-19 565 688	-12 645 461
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	27	3 000	19 000
Finansiella anläggningstillgångar		-101 671	26 173
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 664 359	-12 600 288
Finansieringsverksamhet			
Upptagna lån		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		-1 178	3 620
Likvida medel vid årets början		5 640	2 020
Likvida medel vid årets slut		4 462	5 640

Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa EK
	Aktiekapital	Reservfond	Bal. vinst	Årets resultat	
Ingående balans 2021.01.01	5 000 000	43 500 000	11 416 118		59 916 118
Disposition av föregående års resultat		8 000 000	-8 000 000		0
Årets resultat				7 395 176	7 395 176
Summa värdeförändring	0	8 000 000	-8 000 000	7 395 176	7 395 176
Utgående balans 2021.12.31	5 000 000	51 500 000	3 416 118	7 395 176	67 311 294

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa EK
	Aktiekapital	Reservfond	Bal. vinst	Årets resultat	
Ingående balans 2022.01.01	5 000 000	51 500 000	10 811 294		67 311 294
Disposition av föregående års resultat		8 000 000	-8 000 000		0
Årets resultat				6 713 449	6 713 449
Summa värdeförändring	0	8 000 000	-8 000 000	6 713 449	6 713 449
Utgående balans 2022.12.31	5 000 000	59 500 000	2 811 294	6 713 449	74 024 743

SS
8

Not

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Fastighetskostnader. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	30 år
Stommar	75-100 år
Tak	30-50 år
Fasader	40-80 år
Fönster	40-50 år
Balkong	40 år
Installationer	20-50 år
Inventarier	5 år

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid nyproduktion.

Intäkter

Hysesintäkterna redovisas i den period hyrorna avser.

Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in först-ut-principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och försäljningsvärdet på balansdagen.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar med avseende på tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster, som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Balansposter behandlas på motsvarande sätt.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård.

Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till andra företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Vid förmånsbestämda planer står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna.

Företaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler.

Pensionsplanen finansieras i egen regi och pensionsskulden redovisas enligt den beloppsuppgift som erhålls från KPA.

Övriga långfristiga ersättningar

I företaget förekommer långfristiga ersättningar till anställda som varit anställda en lång tid - jubileumsgåva efter 25 års tjänstgöring. Gåvorna är av mindre värde.

Ersättningar vid uppsägning

Inga ersättningar har betalats vid uppsägning.

Nedskrivningar av icke finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov.

Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Uppskattningar och bedömningar

Marknadsvärde på byggnader har beräknats med ledning av värderingsprogram.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

SS
SS

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av aktier och tillgodohavanden hos HBV. Innehaven innehas på lång sikt.

Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Dokumenterade säkringar av räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Avsättningar**Pensioner**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Likvida medel

Företaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SS
89

2	Hyresintäkter	2022	2021
	Hyror		
	Bostäder	87 735 206	84 930 116
	Lokaler	6 046 997	5 555 405
	Övrigt	32 650	39 051
	Outhyrt		
	Bostäder	-189 437	-277 864
	Lokaler	-307 607	-313 444
	Rabatter		
	Kvarboenderabatt	-828 786	-835 512
	Hyresrabatt	-347 065	-241 496
	Nettointäkter	92 141 958	88 856 256

Hyresavtal bostäder löper med tillsvidarekontrakt med 3 månaders uppsägning från hyresgästens sida.
Hyresavtal lokaler löper med kontraktstid från ett år och uppåt med indexreglering.

3	Övriga förvaltningsintäkter	2022	2021
	Sålda tjänster	273 858	299 687
	Vinst/förlust försäljning materiella anläggningstillgångar	3 000	19 000
	Övrigt	211 396	65 228
	Summa	488 254	383 915

4	Driftskostnader	2022	2021
	Reparationer	8 052 176	8 086 732
	Fastighetsskötsel och städning	8 681 484	7 846 964
	Uppvärmning	8 998 668	9 969 930
	Sophantering	2 131 111	1 839 332
	Vattenförbrukning	3 695 931	3 639 235
	Elförbrukning	2 863 459	2 095 006
	Avskrivna hyresfordringar	310 462	91 767
	Försäkringspremier	511 844	464 655
	Administration	8 566 549	8 587 303
	Pensioner	323 521	289 220
	Övriga driftskostnader	3 311 986	3 409 018
	Summa	47 447 191	46 319 162

5 Medelantal anställda

	Heltid		Deltid	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Adm. personal och arbetsledning	2 (2)	5 (5)	1 (1)	0 (0)
Fastighetsarbetare	5 (6)	5 (5)	0 (0)	0 (0)
Hantverkare	7 (7)	1 (0)	0 (0)	0 (0)
Summa anställda	15 (15)	10 (10)	1 (1)	0 (0)

Totalt antal anställda är 26 personer motsvarande 26 heltidstjänster.

	Män	Kvinnor
Styrelse	4 (4)	1 (1)
Verkställande direktör	0 (0)	1 (1)
Summa	4 (4)	2 (2)

SS

SS

6	Sjukfrånvaro	2022	2021
	Total sjukfrånvaro	6,6%	3,2%
	- sjukfrånvaro för män	4,8%	2,5%
	- sjukfrånvaro för kvinnor	9,8%	4,2%
	- anställda upp till 29 år	3,8%	2,7%
	- anställda 30-49 år	8,5%	1,9%
	- anställda 50 år och uppåt	6,3%	3,2%

7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
	2022	2022	2021	2021
Styrelse och Vd	1 103 157	908 253 (565 502)	1 141 948	597 940 (246 449)
Övriga anställda	10 001 685	3 138 421 (31 287)	9 697 277	3 837 149 (1 146 267)
Summa kronor	11 104 842	4 046 674 (596 789)	10 839 225	4 435 089 (1 392 716)

8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntor	187 606	52 251
Summa	187 606	52 251

9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	8 898 766	8 112 819
Summa	8 898 766	8 112 819

10 Bokslutsdispositioner

Periodiseringsfond	0	-1 000 000
Återföring periodiseringsfond	1 200 000	1 500 000
Summa	1 200 000	500 000

11 Skatt på årets resultat

Aktuell skatt	562 380	741 896
Uppskjuten skatt	1 209 305	1 188 044
Summa	1 771 685	1 929 940
Redovisat resultat före skatt	7 285 134	8 825 116
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 500 738	-1 817 974
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-270 947	-111 966
Summa	-1 771 685	-1 929 940

35
85

12	Förvaltningsfastigheter	2022	2021
	Ingående anskaffningsvärde	738 638 014	724 952 568
	Inköp	14 303 548	39 246 915
	Försäljning och utrangering	-282 889	0
	Investeringsstöd	0	-25 561 469
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	752 658 673	738 638 014
	Ingående avskrivningar	-192 951 470	-179 656 183
	Försäljning och utrangering	196 627	0
	Årets avskrivning	-13 685 268	-13 295 287
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 440 111	-192 951 470
	Utgående redovisat värde	546 218 562	545 686 544

Samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning.

Fastigheterna har värderats enligt Datschas schabloner och avkastningskrav till 1 007 Mkr.

I värderingen beaktades dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.

Vid beräkningen av fastighetens nuvärde användes en kalkylperiod på tio år och en diskonteringsränta före skatt på 4,25 resp 4,50 %, hyresutvecklingen antogs vara 2 % per år och vakansgraden 1 %.

0

13	Maskiner och inventarier	2022	2021
	Ingående anskaffningsvärde	14 185 790	14 248 787
	Inköp	434 239	82 399
	Försäljning och utrangering	-95 400	-145 396
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 524 629	14 185 790
	Ingående avskrivningar	-11 334 407	-10 265 489
	Försäljning och utrangering	95 400	145 396
	Årets avskrivning	-1 223 849	-1 214 314
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 462 856	-11 334 407
	Utgående redovisat värde	2 061 773	2 851 383

14	Pågående ny- och ombyggnader	2022	2021
	Ingående anskaffningsvärde	663 080	1 785 464
	Under året nedlagda kostnader	5 030 123	118 326
	Under året nedlagda omklassificeringar	-202 222	-1 240 710
	Utgående redovisat värde	5 490 981	663 080

15	Aktier och andelar	2022	2021
	Insatskapital, HBV	40 000	40 000
	Återbäringsmedel att utbetala, HBV	270 566	85 538
	Ej uppsägningsbara återbäringsmedel, HBV	145 773	229 130
	Bokfört nettovärde	456 339	354 668

16	Hyres- och kundfordringar	2022	2021
	Hyresfordringar	24 936	175 689
	Kundfordringar	174 081	386 921
	Summa	199 017	562 610

SS

82

17	Likvida medel	2022	2021
	Kassamedel	4 462	5 640
	Banktillgodohavande	0	0
	Summa	4 462	5 640

Till koncernkontot finns en checkkredit på totalt 10 Mkr.

18	Fordringar hos koncernföretag	2022	2021
	Koncernkonto	31 098 591	25 212 867
	Förutbetalda kostnader	57 402	64 098
	Hyses- och kundfordringar	46 441	66 104
	Leverantörsskulder, Vaggeryds kommun	-64 744	-19 929
	Upplupna kostnader, Vaggeryds kommun	0	0
	Förskottsbetalda intäkter	-404 152	-904 584
	Leverantörsskulder, Vaggeryds Energi	-2 398 028	-2 580 670
	Leverantörsskulder, SÅM	-139 785	-86 559
	Summa	28 195 725	21 751 327

19 Eget kapital

Aktiekapitalet består av 5.000 aktier med ett kvotvärde på kr 1.000:-.

20	Obeskattade reserver	2022	2021
	Periodiseringsfond 2016	0	1 200 000
	Periodiseringsfond 2017	1 900 000	1 900 000
	Periodiseringsfond 2018	2 000 000	2 000 000
	Periodiseringsfond 2019	0	0
	Periodiseringsfond 2020	0	0
	Periodiseringsfond 2021	1 000 000	1 000 000
	Summa	4 900 000	6 100 000

21 Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	2022	2021
Ingående pensionsavsättning	5 412 846	5 721 247
Inbetalning individuell del	-180 972	-161 406
Avsättning pensioner	-295 856	-146 995
Framtida pensioner	4 936 018	5 412 846

Uppskjuten skatteskuld	2022	2021
Ingående skattefordran balanslånepost	-272 211	-333 578
Effekt av sänkt bolagsskatt		-321 108
Ingående skatteskuld fastigheter	3 304 373	2 177 696
Effekt av sänkt bolagsskatt		2 096 287
Förändring balanslånepost	48 897	48 897
Förändring fastigheter	1 160 408	1 208 086
Bokfört värde	4 241 467	3 032 162

I bolaget föreligger temporär skillnad i balanslåneposter där uppskjuten skattefordran uppgår till 20,6 %. K3 medför en skillnad i bokföringsmässig och skattemässigt avdragsgill avskrivning.

SS
85

22	Långfristiga skulder	2022	2021
	Skulder till kreditinstitut		
	Mellan 1 och 5 år	278 000 000	213 000 000
	Senare än 5 år	200 000 000	265 000 000
	Summa	478 000 000	478 000 000
	Alla lån är amorteringsfria.		
	Säkerhet för lånen utgörs av kommunal borgen.		
	Snitträntan är 1,58 % (1,26 %), borgensavgiften 40 bp		
23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022	2021
	Semesterlöneskuld	664 521	641 278
	Upplupna räntor	3 543 336	3 119 240
	Förskottsbetalda hyror	6 876 057	6 674 850
	Övrigt	832 199	1 095 089
	Summa	11 916 113	11 530 457
24	Förändring av kortfristiga fordringar	2022	2021
	Förändring hyres- och kundfordringar	363 593	-209 384
	Förändring övriga fordringar	-24 784	-19 762
	Förändring förutbet. kostn / uppl. int.	-2 386	-235 820
	Förändring fordr. hos koncernföretag	-6 444 398	-9 322 733
	Summa	-6 107 975	-9 787 699
25	Förändring av kortfristiga skulder	2022	2021
	Förändring skulder till kreditinstitut	0	0
	Förändring leverantörsskulder	4 349 692	-401 393
	Förändring övriga kortfristiga skulder	-268	-34 368
	Förändring uppl. kostn. / förutbet. int.	392 469	470 551
	Förändring skulder hos koncernföretag	0	0
	Summa	4 741 893	34 790
26	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	2022	2021
	Inköp netto, not 12	-14 303 548	-13 685 446
	Inköp netto, not 13	-434 239	-82 399
	Förändring pågående	-4 827 901	1 122 384
	Summa	-19 565 688	-12 645 461
27	Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2022	2021
	Försäljning förvaltningsfastigheter	0	0
	Försäljning maskiner och inventarier	3 000	19 000
	Summa	3 000	19 000
28	Disposition av företagets vinst	2022	2021
	Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	9 524 743	10 811 294
	Styrelsen och vd föreslår att till resefond avsätts	8 000 000	8 000 000
	Styrelsen och vd föreslår att i ny räkning balanseras	1 524 743	2 811 294
		9 524 743	10 811 294

SS
SS

29	Ställda panter och eventalförpliktelser	2022	2021
	Ställda säkerheter	inga	inga
	Eventalförpliktelser	0	0
	Garantibelopp Fastigo	217 639	212 556

30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Pga omvärldsläget med hög inflation och höjda räntor har någon nyproduktion inte kunnat påbörjas under året..

Vaggeryd den 29 mars 2023



Sven Samuelsson
Ordförande



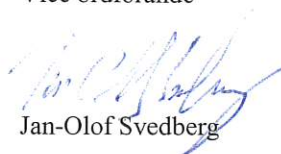
Bengt Sandahl
Vice ordförande



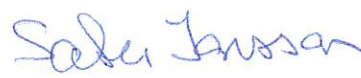
Andreas Orre



Ros-Marie Axelsson



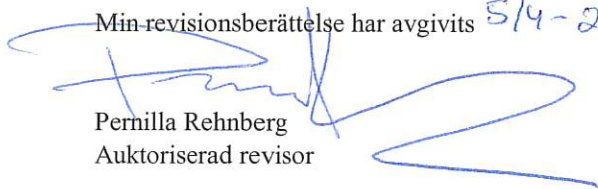
Jan-Olof Svedberg



Satu Jonsson
Verkställande direktör

Min-revisionsberättelse har avgivits

5/4-2023



Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

Till
bolagsstämman för
Vaggeryd-Skillingaryd Bostads AB

Organisationsnummer 556527-8651

Granskningsrapport

Vi, av kommunfullmäktige i Vaggeryds kommun valda lekmannarevisorer, har granskat VSBo-styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av bolaget för verksamhets- och räkenskapsår 2022.

Vi har planerat och genomfört vår granskning för att försäkra oss om att bolagsordningen och gällande ägardirektiv har följts. Vi finner att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och tillfredsställande sätt.

Vi föreslår att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter samt verkställande direktör ansvarsfrihet för verksamhets- och räkenskapsår 2022.

Vaggeryd 24 mars 2023


Sture Filipsson


Lars Erik Joakimson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB
organisationsnummer 556527-8651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vaggeryd-Skillingaryds Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Mina 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 mina 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser

eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

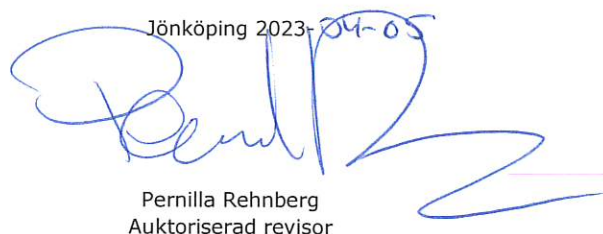
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping 2023-04-05



Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor