

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för **Vaggeryd – Skillingaryds Bostads AB** (556527-8651) avger härmed följande redovisning över verksamheten för räkenskapsåret 2017.

Företaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), till inköpsorganisationen HBV och till arbetsgivarorganisationen Fastigo.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter

Stig-Göran Hultsbo, Vaggeryd, ordförande (mp)
Ann-Christin Hallinder, Skillingaryd, v. ordf. (s)
Thomas Axelsson, Vaggeryd, (kd)
Andreas Orre, Skillingaryd (m)
Bengt Sandahl, Skillingaryd (s)

Suppleanter

Kristin Stark, Vaggeryd (mp)
Kenneth Bergqvist, Månsarp (s)
Jan Andersson, Vaggeryd (c)
Magnus Thelin, Skillingaryd (l)
Inger Fröding, Vaggeryd (s)

Verkställande direktör

Satu Jonsson, Jönköping

Revisorer

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

Ordinarie revisorer

Pernilla Rehnberg (auktoriserad revisor)
Erling Andersson, Skillingaryd

Suppleanter

Harald Jagner (auktoriserad revisor)

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

Fastighetsförvaltning

Den egna fastighetsförvaltningen omfattade vid verksamhetsårets slut 1 038 (1 038) bostadslägenheter och ett mindre antal lokaler.

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

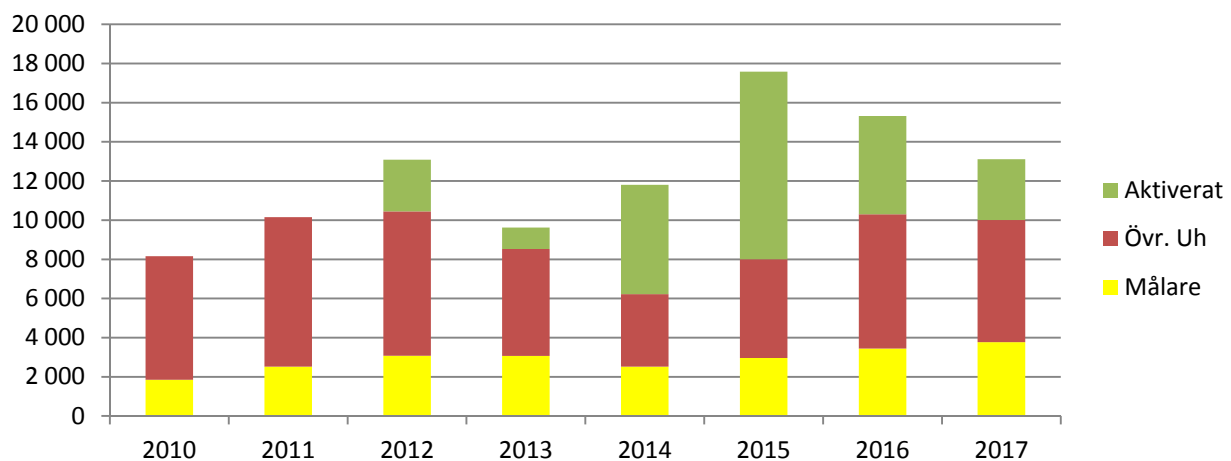
På kv Tor i Vaggeryd kommer 80 bostadslägenheter, varav 45 i Trygghetsboende, att byggas. Entreprenad är upphandlad och byggnation påbörjas under våren/sommaren 2018.

Inom kv. Gästgivaren i Skillingaryd kommer 32 lägenheter, med byggstart under våren/sommaren 2019, att uppföras. Upphandling av entreprenör pågår.

För kv. Karlsborg i Vaggeryd pågår arbete med ny detaljplan. Planen är att kunna bygga flerbostadshus på två tidigare villatomter.

Underhåll

Under året har underhåll utförts för 180:- per kvm (210:-).



Lägenhetsunderhåll utförs kontinuerligt och större utförda underhållsåtgärder enligt plan är bland annat fönsterbyte på Jupiter 1 i Skillingaryd och Eken i Vaggeryd, yttre miljö på Heimdal 1 samt en hel del målning.

Reparationsarbeten motsvarande 84:- per kvm (70:-) har gjorts under året.

Miljöarbete

Arbetet med fönsterbyten fortsätter och 2017 har 62 lägenheter på Jupiter och Eken fått nya fönster. Ytterligare fönsterbyten är planerade för kommande år. Injustering av värmesystem har gjorts på Saturnus.

En ny elupphandling med miljömärkt el – Bra miljöval - i fyra år framåt har genomförts.

Bolagets första elbil har köpts in.

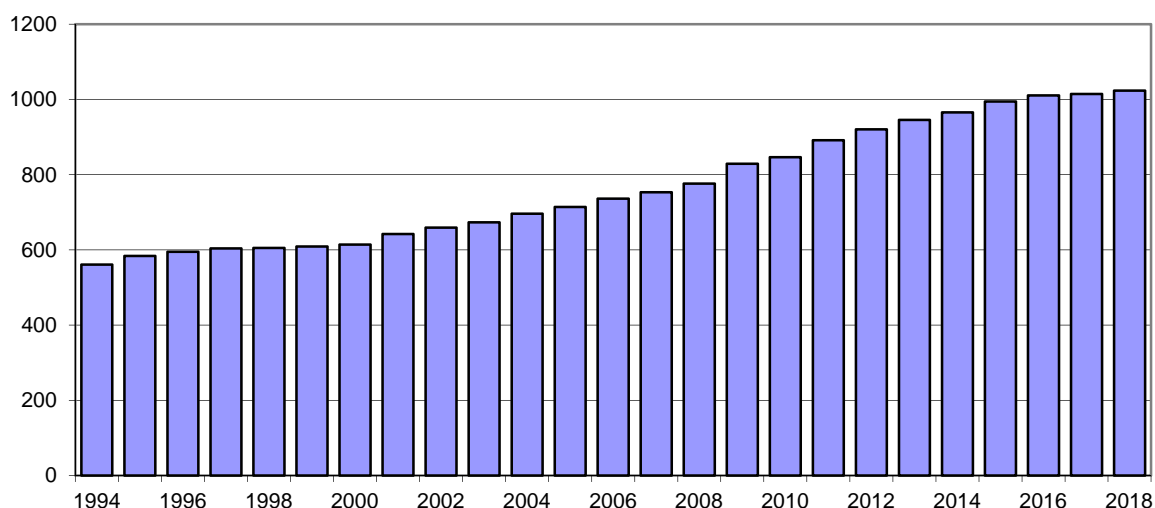
VSBo medverkar också i kommunens miljögrupp som tagit fram ett miljöprogram för hela kommunen. En separat miljöredovisning för 2017 upprättas för hela kommunkoncernen.

Hyresnivå och uthyrningsläge

2017.12.31 var genomsnittlig kallhyra (per kvm och år) 888:- (884:-) - innan kvarboenderabatter dragits av - och bränsleuttaget 126:50 (126:50).
2018.01.01 höjdes hyran med 9 kr /kvm och år, motsvarande 0,9 %.

Genomsnittlig varmhya framgår av följande tabell. Snitthyran ligger högt, jämfört med andra allmännyttiga bostadbolag, beroende på att VSBo har byggt mycket nytt. Trots att det finns äldre fastigheter i beståndet är medelvärdet 1981. Snittet för alla allmännyttiga bostadbolag i landet som redovisar enligt K3 är 1977 och ännu äldre för övriga.

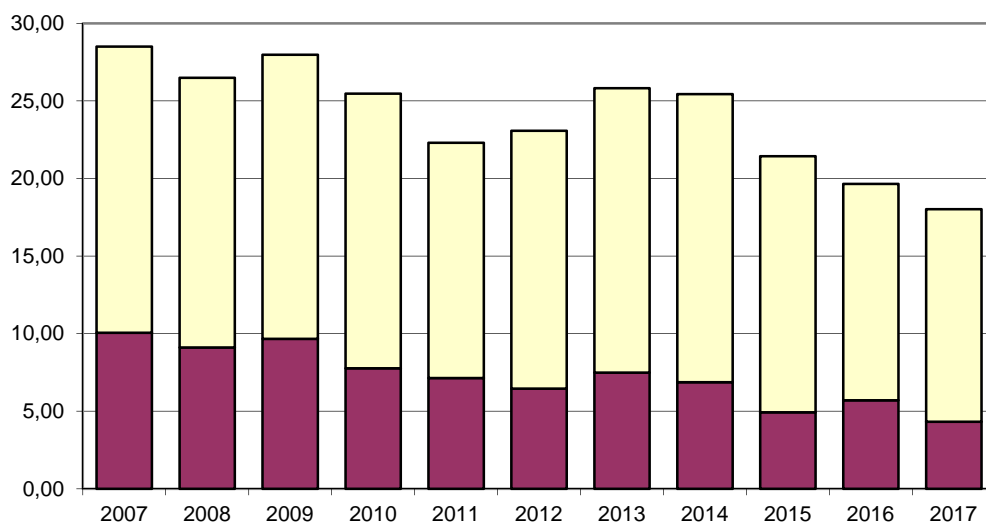
Varmhya kr/kvm



Spridningen i hyresnivå är stor och varmhya i kr/kvm varierar mellan 789 och 1.494:-. I varmhya ingår normalt, förutom uppvärmning, även varmvatten, tv samt bredband och IP-telefoni i nyare fastigheter.

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 15 % av samtliga hyresgäster får en kvarboenderabatt och under året har kvarboenderabatten uppgått till totalt nästan 1 Mkr.

Omflyttningen har minskat ytterligare (diagram nedan) och ligger nu på 18 % (20 %), 4 % utgörs av intern omflyttning. Omflyttningen är dock fortfarande hög jämfört med allmännyttiga bostadsbolag i landet som låg på 14,5 % 2016.

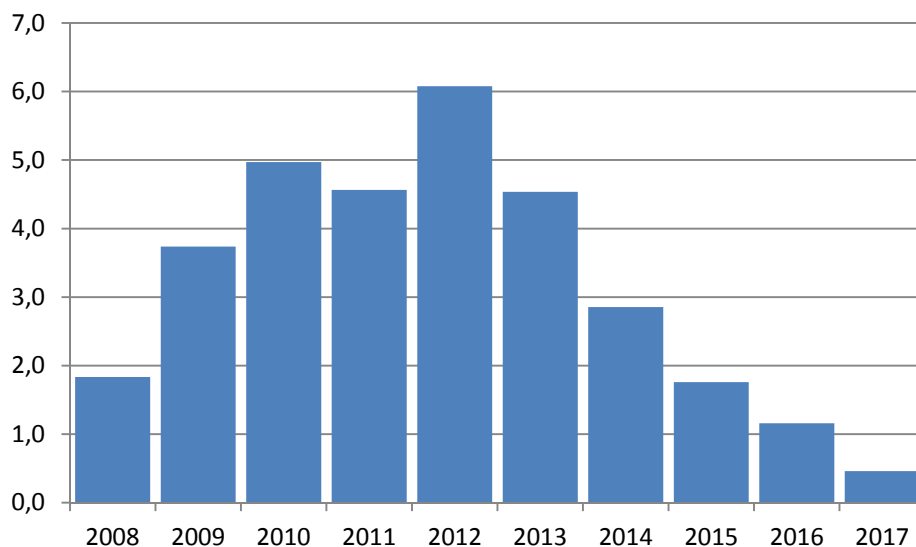


Hyresförlusterna har sjunkit de senaste åren. Under 2017 har alla lägenheter varit uthyrda och från och med våren-17 även alla större lokaler.

Genomsnittlig vakansgrad, som andel hyresförluster av totala hyresintäkter, de senaste åren framgår av nedan diagram.

September 2009 var Smultronet i Skillingaryd inflyttningsklart. Med fullt genomslag på hyresförlusterna 2010.

September 2011 var Trygghetsboendet på Slätten i Skillingaryd inflyttningsklart och förlusterna på årsbasis syns 2012. Därefter har hyresförlusterna minskat för varje år. 2014 byggdes lägenheter på kv Mjölaren i Vaggeryd och 2016 på kv Liljedal i Vaggeryd.



Personal

2017.12.31 var 24 personer tillsvidareanställda i bolaget. 6 personer arbetar med huvudsakligen administrativa uppgifter, 14 är fastighetsskötare och hantverkare, på seniorboendet/trygghetsboendet finns 2 värdinnor och 2 personer arbetar med lokalvård.

Under året har en anställd avgått med pension. I övrig har inga förändringar skett. Sjukfrånvaron uppgår till 4,05 % (3,27 % året innan).

Andelen uttagen semester är 9,4 % (9,5 %). Uttagen föräldraledighet utgör 2,2 % av den totala arbetstiden (1,6 %).

Personalens medelålder är nu 50 år.



Måluppfyllelse

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

Vakansgraden har tidigare varit hög men sen en tid tillbaka finns inga lediga lägenheter. Planering för ett stort antal lägenheter pågår. 80 lägenheter är upphandlade och ytterligare 32 ska handlas upp inom kort. Tillskottet motsvarar en ökning av beståndet med 11 %.

Det har varit svårt att hyra ut lokalerna men sedan våren 2017 är större delen av lokalerna uthyrd. Det finns dock några uppsägningar som riskerar att medföra vakanser i framtiden.

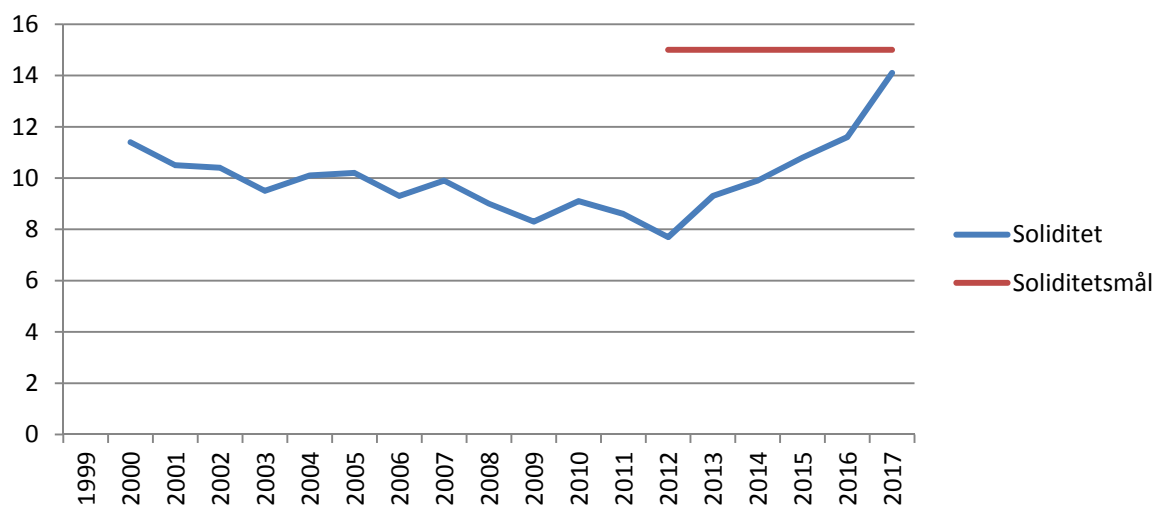
Resultat och ekonomisk ställning

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

Bolaget har en soliditet på 14,1 % (11,6 %).

Soliditeten har utvecklats enligt följande diagram. Soliditetsmålet är 15 % och under senare år har soliditeten närmat sig målet. En anledning till den ökade soliditeten är minskade hyresförluster och sjunkande räntekostnader. En annan är övergången till K3 som inneburit att en del av underhållskostnaden aktiveras.

Planerade nybyggnationer kommer att tära hårt på soliditeten.



Resultatet och bolagets ekonomiska ställning per den 31 december 2017 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande:

Balanserad vinst	1 166 659:-
Ägartillskott	1 000 000:-
Årets resultat	5 652 679:-

kronor 7 819 338:-

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

Av den ansamlade vinsten	kr 7 819 338:-
avsätts till reservfond	kr 4 500 000:-
resterande överföres i ny räkning	kr 3 319 338:-

Framtida utveckling

I Kv **Tor** i Vaggeryd kommer 80 lägenheter i två punkthus att byggas. Det ena huset blir åtta våningar högt med 45 lägenheter samt gemensamma lokaler i Trygghetsboende. Det andra huset kommer att innehålla 35 lägenheter i en sexvåningsbyggnad. Byggstart beräknas bli sommaren/hösten 2018 och inflyttning våren 2020.



I kv **Gästgivaren** i Skillingaryd planeras för byggnation av två punkthus med sammanlagt 32 lägenheter. Upphandling av entreprenad pågår och byggnation kan förhoppningsvis påbörjas till sommaren 2018.

För kv **Karlsborg** i Vaggeryd finns förslag till en ny detaljplan för att möjliggöra byggnation i fyra våningar. Planen kommer att antas under våren 2018. Återstår att se hur lång tid det tar innan planen vinner laga kraft.

Nu, när hyresförlusterna är låga och ekonomin god, är ambitionen att öka underhållet av **det befintliga beståndet**. Fönsterbyten och byten av tamburdörrar ska fortsätta även 2018 och som vanligt finns mycket yttre målning i underhållsplanen. Stambyten/relining behöver göras och finns med i planeringen framåt. På Saturnus i Skillingaryd ersätts en del av befintliga balkonger med större inglasade.

Den planerade nybyggnationstakten är väldigt hög. Ett tillskott på 11 % av beståndet är en stor andel nyproduktion. Det blir mycket arbete med att färdigställa projekten och hyra ut alla lägenheter. Samtidigt ska det befintliga beståndet vårdas och alla hyresgäster erbjudas bra service och bemötande. Det skulle inte vara möjligt utan den duktiga och engagerade personalen. Alla gör sitt bästa för att alla delar av verksamheten ska fungera på ett fantastiskt bra sätt.

Under 2018 firar VSBo 60-årsjubileum. Detta ska givetvis firas.