

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för **Vaggeryd – Skillingaryds Bostads AB** (556527-8651) avger härmed följande redovisning över verksamheten för räkenskapsåret 2011.

Företaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) och till Fastigo.

## Styrelse

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

### Ordinarie ledamöter

Lars-Erik Joakimson, Vaggeryd, ordförande (s)  
Patrik Isaksson, Hok, v. ordf. (kd)  
Sven Samuelsson, Skillingaryd (c)  
Peter Sjöberg, Skillingaryd (m)  
Ann-Christin Hallinder, Skillingaryd (s)

### Suppleanter

Magnus Dauhn, Vaggeryd (s)  
Lars-Eric Sandahl, Vaggeryd (kd)  
Eva Toftgård, Skillingaryd (c)  
Helena Elb, Hok (m)  
Inger Fröding, Vaggeryd (s)

## Verkställande direktör

Satu Jonsson, Jönköping

## Revisorer

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

### Ordinarie revisorer

Mats Nilsson (auktoriserad revisor)  
Erling Andersson, Skillingaryd  
Anders Pettersson, Skillingaryd

### Suppleanter

Lena Härelind (auktoriserad revisor)

## Fastighetsförvaltning

Den egna fastighetsförvaltningen omfattade vid verksamhetsårets slut 1 018 (992) bostadslägenheter och 37 (37) lokaler.

Slätten 5 i Skillingaryd har byggts om och byggts på med två våningar till 56 lägenheter i Trygghetsboende med gemensamma lokaler.

Inflyttning påbörjades 2011.08.01 och drygt hälften av lägenheerna är idag uthyrda.

Åldersgränsen, för att få flytta in, är idag 70 år men kommer förhoppningsvis att sänkas i framtiden.

På Tor 2, 9 och 10 i Vaggeryd har markundersökning gjorts och sanering kommer att utföras när befintliga byggnader rivits. Rivning pågår och ska vara klar mars 2012.

Ny detaljplan för området finns framtagen och väntar på sanering innan planen ställs ut. Drygt 100 lägenheter i två eller tre etapper ska byggas inom området.

## Underhåll

Under året har underhåll utförts för 141:- per kvm (115:-), varav 23:- per kvm avser lägenhetsunderhåll på Slätten 5.

Lägenhetsunderhåll utförs kontinuerligt och större utförda underhållsåtgärder enligt plan är bland annat fönsterbyte på del av Rönnbäret i Skillingaryd, takomläggning och tilläggsisolering på delar av Mercurius i Skillingaryd, ny ventilation i lokalerna på delar av Vilan i Vaggeryd, yttre miljö på Fridensborg/Berghem i Vaggeryd samt jordvärme på Mogatan 5 i Klevshult. Dessutom har omfattande lägenhetsreovering utförts på befintliga delar av Trygghetsboendet på Slätten i Skillingaryd.

Reparationsarbeten motsvarande 43:- per kvm (44:-) har utförts under året.

## Miljöarbete

Under några års tid har fönsterbyten genomförts i beståndet, 2011 på delar av Rönnbäret i Skillingaryd. Ytterligare fönsterbyten är planerade för kommande år.

Vindsbjälklaget på Mercurius 5 har tilläggsisolerats.

Fastighetsskötare mfl genomgår en omfattande utbildning i energieffektivisering.

VSBo deltar i kommunens arbete med att utarbeta en klimat- och energistrategi. I arbetet ingår bla kartläggning av fastigheternas energiprestanda och utbildning av berörd personal.

## Hyresnivå och uthyrningsläge

2011.12.31 var genomsnittlig kallhyra (per kvm och år) 773:- (738:-) - innan kvarboenderabatter dragits av - och bränsleuttaget 118:50 (108:50). Om- och tillbyggnad för Trygghetsboende har höjt snitthyran utöver, inför årsskiftet förhandlad, hyreshöjning.

Hyresgäster som har bott länge i samma lägenhet får en kvarboenderabatt som avdrag på kallhyran varje månad. Kvarboenderabatten är 4 % av kallhyran när man bott i 10 år i samma lägenhet, 12 % efter 20 år och 16 % efter 30 år. I december 2011 fick 19 % av samtliga hyresgäster kvarboenderabatt.

9 familjer har bott i samma lägenhet i 30 år eller mer och erhåller den högsta rabatten.

Omflyttningen har sjunkit för andra året i rad och är nu 22 %. Fortfarande en hög andel men utvecklingen går ändå åt rätt håll. Varje omflyttning innebär kostnader för administration och reparationer och ofta också hyresförluster.

Vakansgraden är hög - 4,6 % - och huvuddelen av vakanserna finns i Skillingaryd. Dels är fortfarande 8 av 22 lägenheter på Smultronet, som färdigställdes hösten 2009, outhyrda. Dessutom tillkom Trygghetsboendet på Slätten hösten 2011 och där är 25 lägenheter lediga för uthyrning.

2012.01.01 höjdes kallhyran med 20:50 per kvm och år och bränsleuttaget med 8:- per kvm och år.

## Personal

2011.12.31 var 26 personer tillsvidareanställda i bolaget. 7 personer arbetar med huvudsakligen administrativa uppgifter, 14 är fastighetsskötare och hantverkare, på seniorboendet och trygghetsboendet finns en värdinna på resp. boende och 3 personer arbetar med lokalvård.

Två anställda har slutat under året, en fastighetsskötare och en hantverkare. Tre nya medarbetare har anställts under året, två hantverkare och en lokalvårdare.

Sjukfrånvaron har ökat från 4,07 % av total arbetstid till 5,84 %. Antalet anställda har minskat kraftigt och huvuddelen av frånvaron utgörs av två långtidssjukskrivningar som slår hårt i statistiken. Övrig sjukfrånvaro är 0,9% mot 1 % året innan.

Andelen uttagen semester är 6,83 % (10,93 % året innan). Uttagen föräldraledighet utgör 2,50 % av den totala arbetstiden (0,64 %). En anställd har varit mammalediga från och med sommaren 2011.

Personalens medelålder är 53 år. Idag finns inga anställda under 30 år och bara en under 40 år. Inom vissa personalkategorier är medelåldern hög och en förnygring måste till för att klara fortsatt verksamhet efter pensionsavgångar. Nyrekryteringarna är få och det är svårt att hitta ung personal med tillräcklig erfarenhet. Då kan ofta en rekrytering innebära en ytterligare höjning av medelåldern.

## Måluppfyllelse

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

Under senare år har två projekt färdigställts i Skillingaryd och dessa har totalt tillfört 50 lägenheter. Idag är vakansgraden hög och överskottet på tomma lägenheter finns i Skillingaryd. Även i Klevshult finns oroväckande många vakanser.

Planerna för nyproduktion den närmaste framtiden är därför inriktade på Vaggeryd. I kv Tor planeras för ett hundratal lägenheter på några års sikt. Detaljplanen väntar på sanering av marken och saneringen kan påbörjas så fort de gamla industrilokalerna är rivna.

När det gäller kommersiella lokaler finns för närvarande ett överskott i Skillingaryd. Även i Vaggeryd har det funnits outhyrda lokaler men nya hyresgäster är på väg in i dessa.

## Resultat och ekonomisk ställning

Aktiekapitalet uppgår till kr 5 000 000:- och samtliga aktier ägs av Vaggeryds kommun. Bolaget har en soliditet på 8,6 % (9,8 %). Resultatet och bolagets ekonomiska ställning per den 31 december 2011 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande:

Balanserad vinst	82 806
Årets resultat	-1 217 546
kronor	-1 134 740

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade förlusten, kr 1 134 740:-, överföres i ny räkning.

## Framtida utveckling

Ny -och ombyggnation av kv Slätten 5 i Skillingaryd till Trygghetsboende med totalt 56 bostadslägenheter samt gemensamma lokaler färdigställdes hösten 2011. Åldersgränsen på 70 år och det stora antalet lägenheter har medfört att många lägenheter fortfarande är outhyrda. Dessutom finns fortfarande 8 tomma lägenheter på Smultronet som var färdigt hösten 2009. Så mycket tomma lägenheter och dessutom i nyproduktion medför höga hyresförluster. Antalet vakanser måste därför minska så fort som möjligt och absolut innan ytterligare lägenheter kan produceras. Nyproduktion innebär alltid större hyresförluster en period och renovering av befintliga lägenheter på Slätten har dessutom belastat underhållskontot hårt. Detta tillsammans med fortsatta kostnader till följd av avveckling av lokalvården är orsaken till det redovisade underskottet 2011.

Nu ska alla kostnader för lokalvården vara betalda och inom en snar framtid kan troligen åldersgränsen för Trygghetsboendet sänkas så att kundgruppen blir större. 2011 var inflyttningen till kommunen stor och fortsätter den trenden ska Smultronet också hitta hyresgäster.

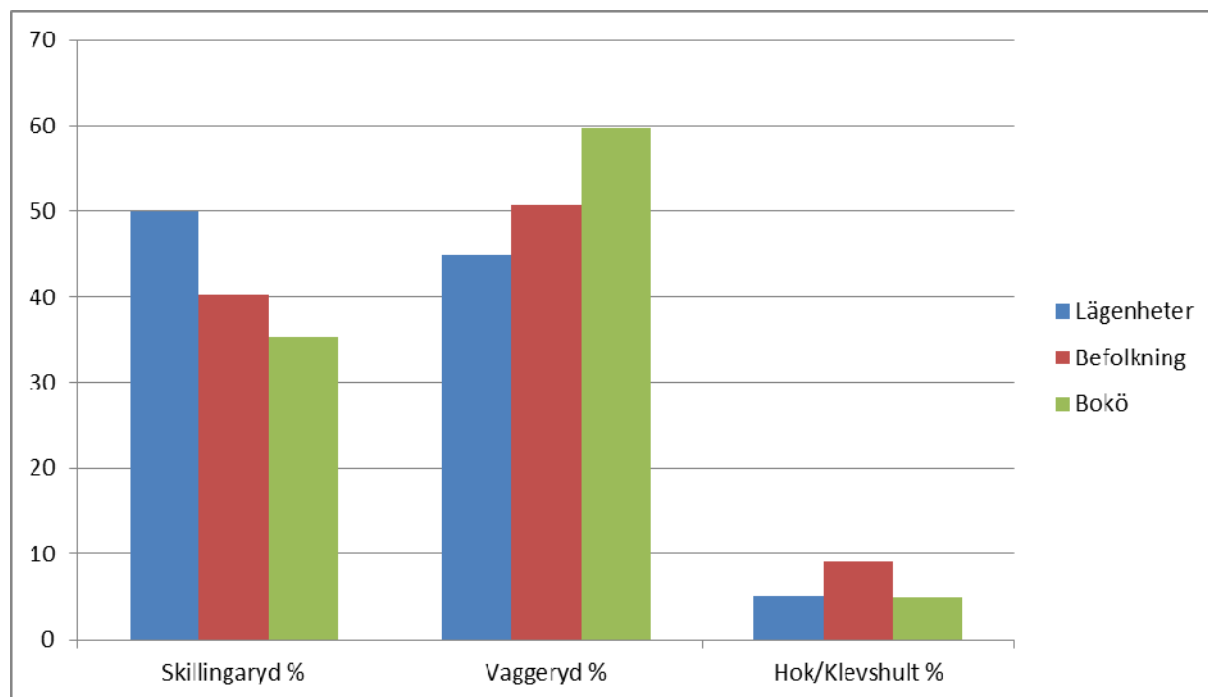
Med lokalvårdens avveckling betald och mindre hyresförluster ökar möjligheten att underhålla det befintliga beståndet.

I underhållsplaner framåt finns flera fönsterbyten. Ett fönsterbyte spar energi och miljö och ökar dessutom komforten i lägenheterna. På sikt kommer också fler stambyten att behöva göras och det finns objekt som, i mån av resurser, skulle vara lämpliga att konvertera från direktverkande el till fjärrvärme. Det är av stor vikt att det befintliga beståndet underhålls. I dagsläget utgör vattenskadorna av olika slag en stor belastning och en hög kostnad.

Underhåll kan också ofta kombineras med energiåtgärder vilket på sikt sänker kostnaderna för framför allt uppvärmning. Sophantering är ett annat område där åtgärder kan vara både kostnadseffektiva och bra för miljön. 2011 installerades Molok behållare på ett antal större fastigheterna och resultatet är snyggare omgivningar och betydligt lägre kostnad för sophanteringen. Hyresgästerna tycks sortera sina sopor bättre. Fler Molok och ytterligare informationsinsatser planeras för 2012.

VSBo deltar i kommunens arbete med en energi - och klimatstrategi. Förutom kartläggning av nuläget ingår utbildning av personalen och energikartläggning av fastigheter. Nu under vintern fotograferas fastigheterna dessutom med värmekamera för att ytterligare få underlag för framtida energiåtgärder.

Beredskapen för ytterligare nyproduktion är god och diskuteras kontinuerligt. Dom senaste byggprojekten återfinns i Skillingaryd och därmed också vakanserna. Trots att 38 lägenheter sålts i dom södra kommundelarna på senare år återfinns hälften av VSBo:s lägenhetsbestånd i Skillingaryd, vilket framgår av de vänstra staplarna i följande diagram. Det bor fler människor i Vaggeryds tätort än i Skillingaryds tätort (mittenstaplarna). Tittar man på VSBo:s bostadskö söker 60 % av dom köande en lägenhet i Vaggeryd. Detta kombinerat med närheten till Jönköping och Torsvik gör att VSBo planerar för byggnation i Vaggeryd dom närmaste åren.



Dom mest aktuella projekten idag är:

- ☉ I kv Tor, med ett mycket centralt läge, är tanken att ett hundratal lägenheter ska byggas i två eller tre etapper – i punkthus på fyra våningar och uppåt. Projektet väntar på rivning av gamla industribyggnader, sanering av marken och antagande av detaljplanen – i nämnd ordning.
- ☉ Parallellt med Tor pågår arbete för att kunna uppföra marklägenheter vid Kvarnen i Vaggeryd. Marklägenheter är en boendeform som är mycket eftertraktad som hyresrätt, för människor som tröttnat på att ta hand om sitt hus men ändå vill ha markkontakt och lite gräs under fötterna. Marklägenheter har också en hög tillgänglighet och läget vid Kvarnen är väldigt attraktivt. Detaljplanearbetet är igång och en första kontakt med kringboende har tagits.

Vilket av projekten som kommer igång först och när det kan bli aktuellt är beroende av var det går snabbast att komma fram med detaljplan och bygglov, hur efterfrågan och vakansgraden utvecklas och också på hur andra aktörer på marknaden agerar.

En fråga som troligen kommer att engagera många förvaltningar i kommunen är anhöriginvandringen som kan väntas öka nästa sommar. I kommunen bor många flyktingar som väntar på sina familjer. När dessa kommer blir det, för VSBo:s del, snabbt ett stort behov av större lägenheter och många av familjerna är riktigt stora med svenska mått mätt. Det kommer inte att vara möjligt att bygga sig ur problemet. Nybyggda stora lägenheter får så höga hyror att den aktuella kundgruppen inte kommer att kunna betala för sitt boende. Andra lösningar måste till och ett samarbete mellan flera aktörer kommer att behövas.

Alla problem som ska lösas och alla planer som ska genomföras, liksom den löpande verksamheten, är beroende av bra personal. Och VSBo har en bra personal, enligt alla undersökningar och alla kommentarer är personalen det bästa hos VSBo. Många stannar länge men ibland lämnar någon och nyrekryteringar måste göras. Medelåldern är ganska hög och pensionsavgångar är oundvikliga. Det är inte lätt att hitta rätt personer med rätt kompetens som passar in, trivs och vill stanna. Yrkeskompetens är en förutsättning men räcker absolut inte. Ett serviceyrke med mycket kontakter med olika typer av människor kräver rätt person på rätt plats.

Här är en stor del av dom som gör jobbet:

