

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för **Vaggeryd – Skillingaryds Bostads AB** (556527-8651) avger härmed följande redovisning över verksamheten för räkenskapsåret 2023. Företaget är anslutet till Sveriges Allmännyttta, till inköpsorganisationen HBV och till arbetsgivarorganisationen Fastigo.

## Styrelse

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

### Ordinarie ledamöter

Kjell Karlsson, Skillingaryd, ordförande, (s)  
Sven Samuelsson, Vaggeryd, vice ordf. (c)  
Andreas Orre, Skillingaryd (m)  
Berry Lilja, Vaggeryd (s)  
Jan-Olof Svedberg, Vaggeryd (sd)

### Suppleanter

Allan Ragnarsson, Vaggeryd (m)  
Ingegerd Ohlsson, Vaggeryd (s)  
Inger Fröding, Vaggeryd (s)  
Philip Boman, Skillingaryd (kd)  
Jonathan Freyschuss, Vaggeryd (l)

## Verkställande direktör

Satu Jonsson, Jönköping

## Revisorer

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

### Ordinarie revisorer

Pernilla Rehnberg (auktoriserad revisor)  
Inger Strandlund  
Linnea Graab

### Suppleanter

Daniel Johansson (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 1 149 (1 149) bostadslägenheter och ett mindre antal lokaler.

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

Rådande ekonomiska läge har medfört att alla byggstarter fått skjutas på framtiden.

I kvarter Karlsborg fanns ett färdigt projekt med 24 lägenheter och bygglov. Med stigande räntor och index samt borttagande av subventioner hade hyrorna blivit så höga på projektet fick avbrytas.

Det positiva är att det finns ett flertal projekt som är startklart när omvärldsläget tillåter.

## Underhåll

Under året har underhåll utförts för 420: - per kvm (214: -) inkl. komponenter.

Lägenhetsunderhåll utförs kontinuerligt och större utförda underhållsåtgärder enligt plan är bland annat:

- Balkongrenovering och byte av tak på Smedjan i Vaggeryd
- Fönsterbyte och målning på Svea i Vaggeryd
- Färdigställande av inglasade balkonger på Saturnus och Jupiter i Skillingaryd
- Centralventilation på Hagalund i Vaggeryd
- Målning på Lämmeln i Skillingaryd

Reparationsarbeten motsvarande 97: - per kvm (96: -) har gjorts under året.

## Miljöarbete

Fönsterbyte på Svea i Vaggeryd har genomförts under året. Dessutom har Smedjan försetts med solceller på taket.

Alla bostadsområden har anpassats till FNI, fastighetsnära insamling av förpackningar, med omfattande fysiska åtgärder och mycket informationsarbete. Det är svårt att få alla att sortera rätt.

VSBo medverkar också i kommunens miljögrupp som tagit fram ett miljöprogram för hela kommunen. En separat miljöredovisning för 2023 upprättas för hela kommunkoncernen.

## Hyresnivå och uthyrningsläge

Per årsskiftet 23/24 var genomsnittlig kallhyra 1 027: - per kvm och år innan bränsleuttag och kvarboenderabatter dragits av 129: -.

Spridningen i hyresnivå är stor, i huvudsak beroende på varierande ålder på fastighetsbeståndet, och varmhyra i kr/kvm varierar mellan 986 – 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 850 tkr totalt.

Per lägenhet och månad varierar rabatten mellan 195 – 1 009: - per månad.

Omflyttningen är oförändrad mot föregående år och ligger på cirka 15 %.

Hyresförlusterna uppgår till 474 tkr.

## Personal

Per årsskiftet 23/24 var 28 personer tillsvidareanställda i bolaget och 1 vikarie.

9 personer arbetar huvudsakligen med administrativa uppgifter, 15 är fastighetsskötare och hantverkare, 3 är värdinnor på seniorboende/trygghetsboende och 2 arbetar med lokalvård.

Som kompletterande information till Not 5 så har under verksamhetsåret betalats pensionspremier till KPA Pension om totalt 1 507 000:-.

## 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. Alla lägenheter är och har varit uthyrda. Antalet tomma lägenheter här ökar, framför allt i Skillingaryd och nya objekt som medför hyresförluster är garage och motorvärmplatser.

## Resultat och ekonomisk ställning

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

Resultatet och bolagets ekonomiska ställning per den 31 december 2023 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande:

Balanserad vinst

1 524 443:-

Årets resultat

87 257:-

**1 611 700:-**

## Framtida utveckling

På **Karlsborg** i Vaggeryd planerades för 24 lägenheter i ett fyra vånings punkthus. Karlsborg är det projekt som var tänkt att påbörjas först. Kraftiga kostnadsökningar har dock gjort 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. Köp av fastigheten planeras.



På **Tor** har en första etapp med 79 lägenheter byggts. Det finns utrymme för ytterligare två lika stora etapper. Styrelsen har beslutat att Ytterligare två byggnader på Tor, varav den ena som trygghetsboende, blir ett av de första projekten att ta in pris på.

I **Hok** finns en ny detaljplan och VSBo har fått markanvisning från kommunen för att kunna bygga lägenheter i punkthus och parhus. Kommunen har anlagt vägar och ledningar och området är byggklart men saknar bygglov.

Merkurius 5 i Skillingaryd är utrymt och ombyggnation pågår. 4 lägenheter och ett par lokaler ska bli 10 lägenheter och fastigheten förses med balkonger och hiss.



VSBo har köpt Pianocentralen på Lämmeln i Skillingaryd och behöver komplettera med p-platser. Här kan 25-30 byggas.



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. Det ekonomiska läget är bekymmersamt men målsättningen är att inte strypa underhållet.

VSBo har en stor andel, 155 lägenheter motsvarande 13 % av beståndet. 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.

Vi ser en fortsatt digital utveckling av ekonomifunktioner och fastighetsövervakning.

## Resultaträkning

	Not	2023	2022
<b>Nettoomsättning</b>	1		
Hysesintäkter	2	96 118 937	92 141 958
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 143 375	488 254
<b>Summa nettomsättning</b>		<b>97 262 312</b>	<b>92 630 212</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4	-57 689 251	-47 447 191
Underhållskostnader		-15 686 942	-12 219 862
Fastighetsskatt avgift		-3 264 180	-1 971 486
Avskrivningar		-15 744 712	-14 995 379
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-92 385 085</b>	<b>-76 633 918</b>
<b>Rörelseresultat</b>	5	<b>4 877 227</b>	<b>15 996 294</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter	6	760 385	187 606
Räntekostnader	7	-10 450 355	-8 898 766
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<b>-9 689 970</b>	<b>-8 711 160</b>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>-4 812 743</b>	<b>7 285 134</b>
Bokslutsdispositioner	8	4 900 000	1 200 000
Skatt på årets resultat	9	0	-1 771 685
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>87 257</b>	<b>6 713 449</b>

## Balansräkning

	Not	2023	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>1</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	551 120 427	546 218 562
Maskiner och inventarier	11	1 888 996	2 061 773
Pågående ny och ombyggnad	12	3 770 496	5 490 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	13	308 462	456 339
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>557 088 381</b>	<b>554 227 655</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager		383 553	305 756
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	14	1 937 902	199 017
Övriga fordringar		184 887	-4 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 439 477	2 336 956
Kassa och bank	15	1 515	4 462
Fordringar hos koncernföretag	16	23 187 133	28 195 725
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 134 467</b>	<b>31 037 399</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>584 222 848</b>	<b>585 265 054</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>17</b>		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		67 500 000	59 500 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		1 524 443	2 811 294
Årets resultat		87 257	6 713 449
<b>Summa eget kapital</b>		<b>74 111 700</b>	<b>74 024 743</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>4 900 000</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>19</b>		
Avsättning till pensioner		4 749 507	4 936 018
Uppskjuten skatteskuld		4 241 467	4 241 467
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 990 974</b>	<b>9 177 485</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>20</b>	<b>478 000 000</b>	<b>478 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 620 496	6 339 646
Skatteskulder		0	562 380
Övriga kortfristiga skulder		249 462	344 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	13 250 216	11 916 113
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 120 174</b>	<b>19 162 826</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>584 222 848</b>	<b>585 265 054</b>



## Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	Not	2023	2022
Rörelseresultat		4 877 227	15 996 294
Justeringar ej likvidpåverkande poster			
Avskrivningar		15 744 712	14 995 379
Pensionsavsättningar	19	-186 511	-476 828
Vinst försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	-3 000
Finansiella intäkter		760 385	187 606
Finansiella kostnader		-10 450 355	-8 898 766
Betald inkomstskatt		0	-741 896
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>10 745 459</b>	<b>21 058 789</b>
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av varulager		-77 797	-29 526
Förändring av kortfristiga fordringar	22	-5 295 640	-6 107 975
Förändring av kortfristiga skulder	23	2 639 190	4 741 893
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>		<b>8 011 212</b>	<b>19 663 181</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	24	-21 622 349	-19 565 688
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	25	0	3 000
Finansiella anläggningstillgångar		-147 877	-101 671
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-13 759 014</b>	<b>-19 664 359</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Förändring av likvida medel		-2 947	-1 178
Likvida medel vid årets början		4 462	5 640
Likvida medel vid årets slut		1 515	4 462

Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning.

## Not

### 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 överförts 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.

### **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.

2 Hyresintäkter	2023	2022
Hyror		
Bostäder	91 810 557	87 735 206
Lokaler	4 764 998	6 046 997
Övrigt	1 689 250	32 650
Outhyrt		
Bostäder	-699 319	-189 437
Lokaler	-485 158	-307 607
Rabatter		
Kvarboenderabatt	-851 966	-828 786
Hyresrabatt	-109 425	-347 065
<b>Nettointäkter</b>	<b>96 118 937</b>	<b>92 141 958</b>

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	2023	2022
Sålda tjänster	1 112 896	273 858
Vinst/förlust försäljning materiella anläggningstillgångar		3 000
Övrigt	30 479	211 396
<b>Summa</b>	<b>1 143 375</b>	<b>488 254</b>

4 Driftskostnader	2023	2022
Reparationer	-10 096 932	-8 052 176
Fastighetsskötsel och städning	-8 548 038	-8 681 484
Uppvärmning	-10 959 697	-8 998 668
Sophantering	-2 364 249	-2 131 111
Vattenförbrukning	-3 970 439	-3 695 931
Elförbrukning	-2 110 576	-2 863 459
Avskrivna hyresfordringar	-428 059	-310 462
Försäkringspremier	-603 585	-511 844
Administration	-12 826 026	-8 566 549
Pensioner	-1 872 000	-323 521
Övriga driftskostnader	-3 909 649	-3 311 986
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-57 689 251</b>	<b>-47 447 191</b>
Underhållskostnader	-15 686 942	-12 219 862
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>-15 686 942</b>	<b>-12 219 862</b>
Fastighetsavgift	-3 264 180	-3 311 986
<b>Summa fastighetsavgift</b>	<b>-3 264 180</b>	<b>-3 311 986</b>
Avskrivningar	-15 744 712	-14 995 379
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-15 744 712</b>	<b>-14 995 379</b>

## 5 Medelantal anställda

	Heltid		Deltid/Vikarie	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Adm. personal och arbetsledning	4 (2)	5 (5)	1 (1)	1 (0)
Fastighetsarbetare	7 (6)	5 (5)	0 (0)	0 (0)
Hantverkare	7 (7)	1 (0)	1 (0)	0 (0)
<b>Summa anställda</b>	<b>18 ((15)</b>	<b>10 (10)</b>	<b>1 ( 1)</b>	<b>0 (0)</b>

Totalt antal anställda är 29 personer motsvarande 28 heltidstjänster samt 1 vikarie.

	Män	Kvinnor
Styrelse	5 (4)	0 (1)
Verkställande direktör	0 (0)	1 (1)
<b>Summa</b>	<b>5 (4)</b>	<b>1 (2)</b>

## Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023		2022	
	Löner/Andra ers.	Soc.avg (varav pension)	Löner/Andra ers.	Soc.avg (varav pension)
Styrelse och VD	1 020 000	908 252 (565 502)	1 103 157	908 252 (565 502)
Övriga anställda	11 313 728	3 430 748 (34 201)	10 001 685	3 138 421 (31 287)
		<b>4 339 000 (599 703)</b>		<b>4 046 674 (596 789)</b>
<b>Summa</b>	<b>12 333 728</b>		<b>11 104 842</b>	

## 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntor	760 385	187 606
<b>Summa</b>	<b>760 385</b>	<b>187 606</b>

## 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-10 450 355	-8 898 766
<b>Summa</b>	<b>-10 450 355</b>	<b>-8 898 766</b>

## 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Återföring periodiseringsfond	4 900 000	1 200 000
<b>Summa</b>	<b>4 900 000</b>	<b>1 200 000</b>

## 9 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	0	-562 380
Uppskjuten skatt	0	-1 209 305
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-1 771 685</b>
Redovisat resultat före skatt	87 257	7 285 134
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	17 975	-1 500 738
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-17 975	-270 947
<b>Summa</b>	<b>87 257</b>	<b>-1 771 685</b>

<b>10 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	752 658 673	738 638 014
Inköp	19 901 865	14 303 548
Försäljning och utrangering	0	-282 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	772 560 538	752 658 673
Ingående avskrivningar	-206 440 111	-192 951 470
Försäljning och utrangering	0	196 627
Årets avskrivning	-15 000 000	-13 685 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 440 111	-206 440 111
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>551 120 427</b>	<b>546 218 562</b>

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 %.

<b>11 Maskiner och inventarier</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	14 524 629	14 185 790
Inköp	0	434 239
Försäljning och utrangering	0	-95 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 351 852	14 524 629
Ingående avskrivningar	-12 462 856	-11 334 407
Försäljning och utrangering	0	95 400
Årets avskrivning	-121 211	-1 223 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 462 856	-12 462 856
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 888 996</b>	<b>2 061 773</b>

<b>12 Pågående ny- och ombyggnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	5 490 981	663 080
Under året nedlagda kostnader	-1 720 485	5 030 123
Under året nedlagda omklassificeringar	0	-202 222
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 770 496</b>	<b>5 490 981</b>

<b>13 Aktier och andelar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Insatskapital, HBV	40 000	40 000
Återbäringsmedel att utbetala, HBV	174 500	270 556
Ej uppsägningsbara återbäringsmedel, HBV	93 962	145 773
<b>Bokfört nettovärde</b>	<b>308 462</b>	<b>456 329</b>

<b>14 Hyres- och kundfordringar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hyresfordringar	1 132 744	24 936
Kundfordringar	805 158	174 081
<b>Summa</b>	<b>1 937 902</b>	<b>199 017</b>

15 Likvida medel	2023	2022
Kassamedel	1 515	4 462
Banktillgodohavande	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 515</b>	<b>4 462</b>

Till koncernkontot finns en checkkredit på totalt 10 Mkr.

16 Fordringar hos koncernföretag	2023	2022
Koncernkonto	23 952 763	31 098 591
Förutbetalda kostnader	0	57 402
Hyres- och kundfordringar, Vaggeryds Kommun	142 497	46 441
Leverantörsskulder, Vaggeryds Kommun	-555 726	-64 744
Förskottsbetalda intäkter	0	-404 152
Leverantörsskulder, Vaggeryds Energi	0	-2 398 028
Leverantörsskulder, SÅM	0	-139 785
<b>Summa</b>	<b>23 187 133</b>	<b>28 195 725</b>

## 17 Eget kapital

Aktiekapitalet består av 5 000 aktier med ett kvotvärde på 1 000 kr.

### Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa EK
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
<b>IB 2022-01-01</b>	5 000 000	51 500 000	10 811 294		67 311 294
Disp. föregående års resultat		8 000 000	-8 000 000		
Årets resultat				6 713 449	6 713 449
Summa värdeförändring		8 000 000	-8 000 000	6 713 449	6 713 449
<b>UB 2022-12-31</b>	<b>5 000 000</b>	<b>59 500 000</b>	<b>2 811 294</b>	<b>6 713 449</b>	<b>74 024 443</b>

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa EK
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
<b>IB 2023-01-01</b>	5 000 000	59 500 000	9 524 443		74 024 443
Disp. föregående års resultat		8 000 000	-8 000 000		
Årets resultat				87 257	87 257
Summa värdeförändring		8 000 000	-8 000 000	87 257	87 257
<b>UB 2023-12-31</b>	<b>5 000 000</b>	<b>67 500 000</b>	<b>1 524 443</b>	<b>87 257</b>	<b>74 111 700</b>

18 Obeskattade reserver	2023	2022
Periodiseringsfond 2017	0	0
Periodiseringsfond 2018	0	1 900 000
Periodiseringsfond 2019	0	2 000 000
Periodiseringsfond 2020	0	0
Periodiseringsfond 2021	0	1 000 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>4 900 000</b>



19 Avsättningar	2023	2022
<b>Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Ingående pensionsavsättning	4 936 018	5 412 846
Inbetalning individuell del	-186 511	-180 972
Avsättning pensioner	0	-295 856
<b>Framtida pensioner</b>	<b>4 749 507</b>	<b>4 936 018</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Ingående skattefordran balanslånepost	4 241 467	-272 211
Ingående skatteskuld fastigheter	0	3 304 373
Förändring balanslånepost	0	48 897
Förändring fastigheter	0	1 160 408
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 241 467</b>	<b>4 241 467</b>
I bolaget föreligger temporär skillnad i balanslåneposter där uppskjuten skattefordran uppgår till 20,6 %.		
K3 medför en skillnad i bokföringsmässig och skattemässigt avdragsgill avskrivning.		
20 Långfristiga skulder	2023	2022
Skulder till kreditinstitut		
Mellan 1 och 5 år	278 000 000	213 000 000
Senare än 5 år	200 000 000	265 000 000
<b>Summa</b>	<b>478 000 000</b>	<b>478 000 000</b>
Alla lån är amorteringsfria.		
Säkerhet för lånen utgörs av kommunal borgen.		
Snitträntan är 2,06 % (1,58 %), borgensavgiften 40 bp		
21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023	2022
Semesterlöneskuld	664 521	664 521
Upplupna räntor	3 423 134	3 543 336
Förskottsbetalda hyror	8 357 658	6 876 057
Övrigt	804 903	832 199
<b>Summa</b>	<b>13 250 216</b>	<b>11 916 113</b>
22 Förändring av kortfristiga fordringar	2023	2022
Förändring hyres- och kundfordringar	1 692 745	363 593
Förändring övriga fordringar	-180 370	-24 784
Förändring förutbet. kostn / uppl. int.	337 813	-2 386
Förändring fordr. hos koncernföretag	-7 145 828	-6 444 398
<b>Summa</b>	<b>-5 295 640</b>	<b>-6 107 975</b>
23 Förändring av kortfristiga skulder	2023	2022
Förändring leverantörsskulder	352 489	4 349 692
Förändring övriga kortfristiga skulder	90 560	-268
Förändring uppl. kostn. / förutbet. int.	2 196 141	392 469
<b>Summa</b>	<b>2 639 190</b>	<b>4 741 893</b>

<b>24 Förvärv av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inköp netto, not 10	-19 901 864	-14 303 548
Inköp netto, not 11	0	-434 239
Förändring pågående	-1 720 485	-4 827 901
<b>Summa</b>	<b>-21 622 349</b>	<b>-19 565 688</b>
<b>25 Försäljning av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Försäljning förvaltningsfastigheter	0	0
Försäljning maskiner och inventarier	0	3 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>
<b>26 Disposition av företagets vinst</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	1 611 700	9 524 743
Styrelsen och vd föreslår att till reservfond avsätts	0	8 000 000
Styrelsen och vd föreslår att i ny räkning balanseras	1 611 700	1 524 743
	<b>1 611 700</b>	<b>9 524 743</b>
<b>27 Ställda panter och eventualförpliktelser</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ställda säkerheter	inga	inga
Eventualförpliktelser	0	0
Garantibelopp Fastigo	222 878	217 639

## 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Vaggeryd den 4 juli 2024

Kjell Karlsson  
Ordförande

Sven Samuelsson

Jan-Olof Svedberg

Andreas Orre

Tuula Ingner

Ingegerd Ohlsson

Min revisionsberättelse har avgivits

Pernilla Rehnberg  
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 18 pages before this page

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende