



VAGGERYDS  
KOMMUN

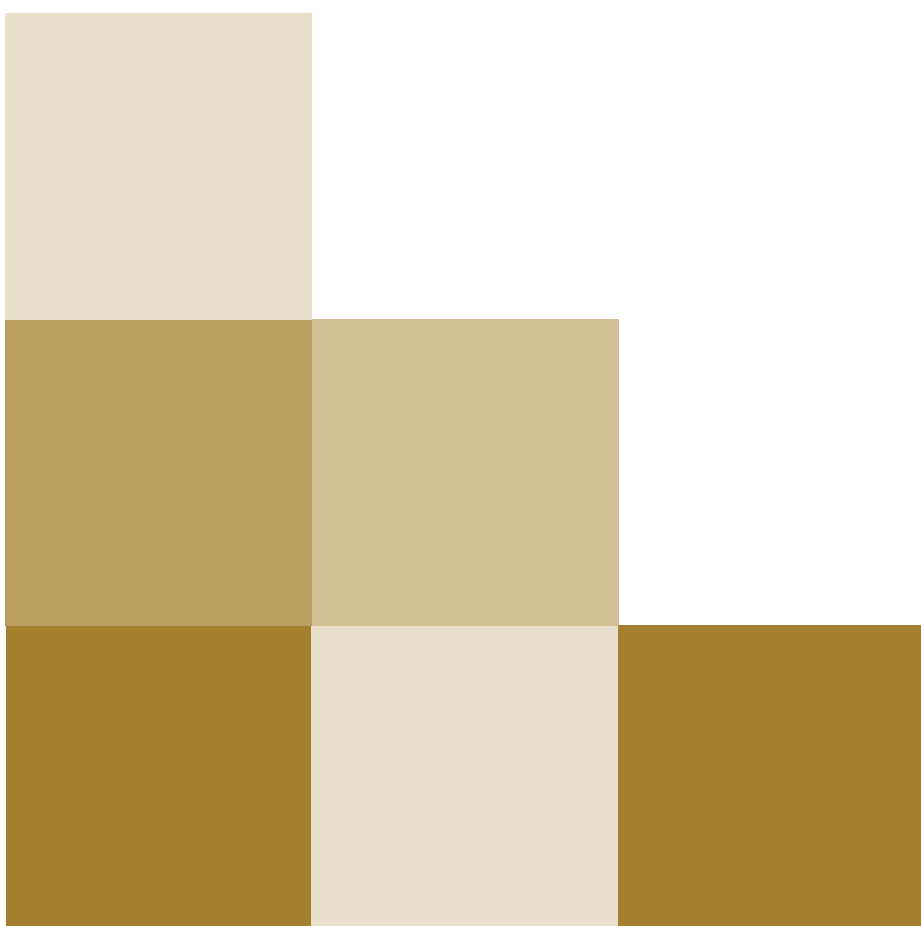
# Verksamhetsberättelse 2025

---

Antagen av XXX

Ansvarig förvaltning: VSBO

Ansvarig tjänsteman: Maria Ygemar Josefsson



## Innehållsförteckning

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Inledning .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Väsentliga händelser .....</b>                                 | <b>3</b> |
| <b>3</b> | <b>Ekonomi.....</b>   | <b>5</b> |
| 3.1      | Resultatredovisning .....   | 5        |
| 3.2      | Ekonomisk analys.....   | 5        |
| <b>4</b> | <b>Verksamhetsuppföljning .....</b>                               | <b>6</b> |
| 4.1      | KF mål 1 Hållbar samhällsutveckling .....                         | 6        |
| 4.2      | KF mål 2 Näringsliv utbildning sysselsättning .....               | 6        |
| 4.3      | KF mål 3 Folkhälsa kultur och fritid .....                        | 6        |
| 4.4      | KF mål 4 Attraktivitet tillgänglighet demokrati och trygghet..... | 6        |
| 4.5      | Arbetsgivarmål .....  | 7        |

# 1 Inledning

VSBo (Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB) är Vaggeryds kommuns eget bostadsbolag. Bolaget grundades redan 1949 och har sedan 1995 drivits som aktiebolag, med kommunen som ensam ägare och ansvarig för att utse styrelsen.

Med 1155 bostadslägenheter och ett antal lokaler i Vaggeryd, Skillingaryd, Hok och Klevshult är VSBo en viktig aktör i kommunens utveckling. Verksamheten har vuxit stadigt genom åren och har idag en omsättning på ca 107 miljoner kronor.

Vi på VSBo arbetar för att erbjuda attraktiva, hållbara och trygga boendemiljöer – oavsett var i kommunen du vill bo.

## 2 Väsentliga händelser

Under året genomförde vi ett strategiskt viktigt förvärv av en fastighet (Hermes) som kommer att möjliggöra en samlokalisering av vår verksamhet. Detta är ett av de större utvecklingsstegen vi tagit. Beslutet grundar sig i vårt långsiktiga arbete med att skapa stabila, funktionella och hållbara förutsättningar för både medarbetare och hyresgäster.

Förvärvet innebär att vi kan samla organisationens olika delar under ett och samma tak. En sådan samlokalisering skapar effektivare arbetssätt, snabbare interna flöden och en mer sammanhållen service. Den ger oss också möjlighet att stärka vår interna kommunikation, förenkla samverkan mellan avdelningar och frigöra tid som idag går åt till logistik mellan olika arbetsplatser.

En gemensam fysisk plats kommer att stärka vår kultur, skapa naturliga mötesytor och underlätta vårt arbete med utveckling och kundfokus framåt.

Under året slutförde vi det omfattande stambytet i vår fastighet Rönnbäret. I samband med arbetet har samtliga kök och badrum renoverats, vilket har lyft lägenheternas standard avsevärt och skapat moderna, trivsamma och funktionella hem för våra hyresgäster. Projekt som dessa är en viktig del av vårt långsiktiga arbete med att förvalta och utveckla vårt bestånd. Genom att byta stammar och modernisera installationer säkerställer vi fastighetens funktionalitet under många år framöver, samtidigt som vi höjer boendekvaliteten.

Under året har vi fortsatt vårt arbete med att modernisera och förbättra våra digitala kanaler. Ett viktigt steg i detta var att vi uppdaterade och vidareutvecklade vår hemsida, med målet att skapa en mer användarvänlig, tydlig och tillgänglig plattform för våra hyresgäster och besökare. Den nya strukturen gör det enklare att hitta rätt information, samtidigt som det grafiska uttrycket har fått ett lyft som bättre speglar vår verksamhet och vårt uppdrag.

I samband med att vi gjorde om hemsidan gjorde vi även ett omfattande arbete av ”Mina sidor”, där funktioner och tjänster nu är både enklare att använda och mer anpassade efter hyresgästernas behov.

## 3 Ekonomi

### 3.1 Resultatredovisning

#### Resultaträkning

| Tkr  | Bokslut<br>2025 | Budget 2025   | Budget<br>avvikelse<br>2025 | Bokslut<br>2024 | Budget<br>avvikelse<br>2024 |
|--|-----------------|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Verksamhetens intäkter                       | 107 000         | 109 646       | -2 646                      | 103 100         |                             |
| Verksamhetens kostnader                      | -70 876         | -79 617       | 8 741                       | -74 187         |                             |
| Avskrivningar                                | -16 173         | -15 000       | -1 173                      | -14 454         |                             |
| <b>Verksamhetens nettokostnad</b>            | <b>19 950</b>   | <b>15 029</b> | <b>4 921</b>                | <b>14 510</b>   |                             |
| Finansiella intäkter                         | 377             |               | 377                         | 382             |                             |
| Finansiella kostnader                        | -12 211         | -13 604       | 1 393                       | -12 355         |                             |
| <b>Summa finansnetto</b>                     | <b>-11 834</b>  | <b>13 604</b> | <b>1 770</b>                | <b>-11 973</b>  |                             |
| <b>Resultat före bokslutsdisp. och skatt</b> | <b>8 116</b>    | <b>1 425</b>  | <b>6 691</b>                | <b>2 537</b>    |                             |
| Bokslutsdispositioner och skatt              | -2 541          | 0             | -2 541                      | -2 169          |                             |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>5 575</b>    | <b>1 425</b>  | <b>4 150</b>                | <b>368</b>      |                             |

### 3.2 Ekonomisk analys

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt visar ett överskott om 8,1 mkr.

Bolaget redovisar en vinst i år och avsättning till periodiseringsfond har gjorts med 0,9 mkr. De bokföringsmässiga avskrivningarna på fastigheterna är lägre än vad som tillåts skattemässigt, vilket medför en förändring i uppskjuten skatteskuld om 0,9 mkr för 2025, vilket belastar resultatet under posten bokslutsdispositioner och skatt. År 2024 gjorde en bolaget en skattemässig förlust och en uppskjuten skattefordran på 0,2 mkr bokades upp. För år 2025 gör bolaget en skattemässig vinst och kan utnyttja det skattemässiga underskottet, vilket påverkar resultatet negativt med 0,2 mkr. Bolagets kostnad för skatt på årets resultat uppgår till 0,5 mkr vilket påverkar resultatet negativt. Slutligt resultat uppgår till 5,6 mkr.


Verksamhetens kostnader uppgår till 71 mkr och består främst av taxebundna kostnader såsom värme, vatten och el. Även personalkostnader och renovering är en stor del av denna post.



Avskrivningar på fastigheterna belastar resultatet med 16,2 mkr. Ränteläget har påverkat de finansiella kostnaderna, som för 2025 uppgår till 12,2 mkr.

Årets investeringar i fastigheter och mark uppgår till 42 mkr och finns aktiverade i balansräkningen.


## 4 Verksamhetsuppföljning

### 4.1 KF mål 1 Hållbar samhällsutveckling


| Nämnd/styrelsemål  | Kommentar  |
|--|--|
|  VSBO mål 1 VSBo ska vara steget före och erbjuda attraktiva bostäder för olika målgrupper och det som byggs ska hyras ut | För närvarande har vi inte möjlighet att påbörja några nya byggprojekt, men vi undersöker aktivt möjligheterna för framtida utveckling. Vi håller oss uppdaterade om marknadens behov och planerar att erbjuda attraktiva bostäder för olika målgrupper när förutsättningarna tillåter |

| Prioriterat område   | Kommentar   |
|--|---|
|  KF: Bidra till beredskap och kontinuitetsplanering | Vi har påbörjat vårt arbete med beredskap och kontinuitetsplanering. Vi deltar i kommunens olika initiativ och vi strävar efter att stärka vår förmåga att hantera oförutsedda händelser. |
|  KF: Bidra till miljöarbetet enligt riktlinjer      | Vi är medvetna om vikten av miljöarbete och hållbarhet, och vi strävar efter att integrera dessa principer i vår verksamhet   |


### 4.2 KF mål 2 Näringsliv utbildning sysselsättning



| Nämnd/styrelsemål  | Kommentar   |
|--|---|
|  VSBO mål 2 VSBo ska, genom lyhördhet och gott samarbete med övriga aktörer, sträva efter god beredskap när det gäller boende för att underlätta för fortsatt konkurrenskraft | Vi har en aktiv dialog med kommunen kring boendefrågor för att säkerställa att vi kan möta de lokala behoven på bästa sätt. Vi samarbetar med socialförvaltningen för att stödja deras verksamhet och bidra till att skapa hållbara och inkluderande boendelösningar. Genom dessa samarbeten strävar vi efter att förbättra vår konkurrenskraft och stärka vårt samhällsengagemang. |

### 4.3 KF mål 3 Folkhälsa kultur och fritid




| Nämnd/styrelsemål  | Kommentar   |
|--|---|
|  VSBO mål 3 VSBo ska erbjuda hälsosamma bostäder och en yttre miljö som många vill vistas i | Vi arbetar kontinuerligt med underhåll på våra bostäder. Just nu gör vi ett omfattande arbete med de lägenheter som är eftersatta. Vi har även under år 2025 avslutat ett omfattande stambyte med ca 50 lägenheter. |




### 4.4 KF mål 4 Attraktivitet tillgänglighet demokrati och trygghet

| Nämnd/styrelsemål   | Kommentar   |
|---|---|
|  VSBO mål 4 VSBo ska skapa trygga och attraktiva boendemiljöer och erbjuda boinflytande. | Vi samarbetar med hyresgästföreningen för att skapa bra förutsättningar för våra hyresgäster. |

| Prioriterat område  | Kommentar |
|---|-----------|
|  KF: Bidra till arbete med säkerhet och trygghet |           |
|  KF: Bidra till tillgänglighetsarbetet           |           |

## 4.5 Arbetsgivarmål

| Prioriterat område  | Kommentar |
|---|-----------|
|  KF: Attraktiva och hälsofrämjande arbetsplatser   |           |
|  KF: Ett kommunikativt och närvarande ledarskap som skapar förutsättningar för goda resultat |           |
|  KF: Engagerade medarbetare med rätt kompetens   |           |

| Mätetal   | Vaggeryd | Alla kommuner |
|---|----------|---------------|
|  HME totalt                    |          |               |
|  Sjukfrånvaro tertial          |          |               |
|  HME Medarbetarskap/motivation |          |               |