



**ÅRS- OCH
HÅLLBARHETS-
BERÄTTELSE
2025**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	2
VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Kvalitet och miljö	8
Ekonomi och uthyrning	10
Hållbarhet	12
Fastighetsförteckning	18
Flerårsanalys	21
Resultaträkning	22
Rapport över eget kapital	23
Balansräkning	24
Kassaflödesanalys	26
Ordförande har ordet	27
Styrelsen	29

FRAMÅT, TILLSAMMANS, VARJE DAG

”Det är inte murarna som gör hemmet, utan livet inom dem.” Kloka ord av Verner von Heidenstam men också kärnan i det Vårgårda Bostäder vill åstadkomma. Trivsamma bostadsområden med nöjda hyresgäster. Våra medarbetare medverkar tillsammans för att skapa trygghet, gemenskap och framtidstro i Vårgårda.

När vi summerar året som gått gör vi det med blicken stadigt riktad framåt.

– Det går hela tiden framåt, vi rör oss hela tiden mot något bättre, säger Katarina Jordansson, VD för Vårgårda Bostäder.

Det är en enkel men kraftfull beskrivning av ett år som präglats av utveckling, ansvarstagande och samarbete, även när förutsättningarna stundtals varit utmanande.

En arbetsmiljö som bygger på tillit

– Vi har ett väl fungerande och systematiskt arbetsmiljöarbete men det är av största vikt att hela tiden upprätthålla arbetet och göra de åtgärder som krävs för att utveckla arbetsmiljön, förklarar Katarina.

Vårgårda Bostäder har också en öppen företagskultur där medarbetare vågar säga ifrån, dela idéer och lyfta förbättringsförslag, vilket är en grundförutsättning för att utveckla våra bostadsområden.

– Tillit är viktigt, att vi litar på varandra och att det faktiskt får bli fel ibland. Vi kan inte vara på mer än en plats i taget. Det är i vardagen, i samspelet mellan kollegor, som arbetsmiljön formas på riktigt, fortsätter Katarina.

När visionen blir verklighet

2025 har också inneburit prövningar. Långtidssjukskrivningar har påverkat verksamheten men samtidigt tydliggjort styrkan i vår gemenskap.

– ”Här lyckas vi tillsammans”. Det är Vårgårda kommuns nya vision. Visionen har varit vår vardag under året som gått. Vi har emellanåt fått släppa delar av vårt ”egna” arbete för att fokusera på det mest akuta i verksamheten. Jag är stolt över min personal som gemensamt tar ett ansvar för trygga och trivsamma bostadsområden, avslutar Katarina.

Katarina Jordansson, VD, Vårgårda Bostäder

” DET ÄR INTE MURARNA SOM GÖR HEMMET, UTAN LIVET INOM DEM

Katarina Jordansson, VD Vårgårda Bostäder



Bolagets ägande

Vårgårda Bostäder AB ägs till 100 procent av Vårgårda kommun och dess verksamhet består av uthyrning, förvaltning och nyproduktion av bostäder och lokaler i Vårgårda kommun. Bolaget är anslutet till FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), Sveriges Allmännyttan och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening).

Bolagets styrning

Vårgårda Bostäder AB är ett kommunägt bolag i Vårgårda kommun. Bolaget ska följa den företagspolicy som fullmäktige antar för de kommunala bolagen. Verksamheten regleras, förutom genom lag och författning, även genom bolagsordning, företagspolicy, ägardirektiv samt avtal som kan finnas mellan kommunen och bolaget.

Ändamål med verksamheten

Ändamålet med Vårgårda Bostäder AB:s verksamhet är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i kommunen. Verksamheten skall bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget skall verka för att trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt ökad valfrihet och inflytande i boendet.

Organisation och personal

Vårgårda Bostäder AB´s huvudsakliga verksamhet är förvaltning, drift och byggnation. Det är dessa funktioner som i första hand möter våra kunder. Den totala personalstyrkan var vid 2025 års utgång 15 (14) tillsvidareanställda, varav 8 kvinnor och 7 män.

ÄGARDIREKTIV

Aktuellt ägardirektiv gäller för perioden 2020 - 2027. Enligt ägardirektivet skall Vårgårda Bostäder AB:

- Tillgodose att hyresbostäder, bostadsrätter och övriga lokaler finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god teknisk och arkitektonisk kvalitet, och erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och belägenhet.
- Medverka till att det finns bostäder för utsatta grupper. Arbeta så kundorienterat att bolaget är en attraktiv alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadsökandens behov och ekonomiska möjligheter.
- Svara för god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till att en god service finns i området.
- Medverka till att vidareutveckla boinflyttandet.
- Vara en föregångare inom miljö- och klimatsmart byggnation, drift och underhåll
- Genom sin verksamhet enligt punkterna ovan, aktivt arbeta för att Vårgårda kommun ska uppfattas som och vara en attraktiv och hållbar kommun att bo och verka i.
- Främja byggande av flerbostadshus och förtätning av centralorten, i syfte att öka antalet bostäder enligt kommunens mål för ökat invånarantal.

Enligt ägardirektivet ska avkastningskravet på totalt kapital (beräknad på fastigheternas marknadsvärde) över en rullande fyraårsperiod vara minst 3 procent och soliditeten minst 12 procent. Över en expansiv period kan bolaget begära ett lägre soliditetsmått. Utfallet 2025 innebär soliditet på 5,4 procent (5,6), avkastningskravet 1,1 procent (1,5).

Fastighetsförvaltning

Vårgårda Bostäder innehar vid årets slut 748 lägenheter med en total yta om 54 384 m² (inklusive lokalyta) och ca 702 biluppställningsplatser. De sammanlagda taxeringsvärdena för bolagets fastigheter uppgår till 483 726 tkr (varav mark 79 464 tkr). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp. Fordon, maskiner, redskap, inventarier och verkstad är försäkrade till betryggande belopp.

Underhåll och investeringar 2025

Årets totala investeringar uppgår till 10,8 mkr (13,9). Årets största projekt har varit en fortsättning på mark- och miljöprojektet på område Klocket. Under 2025 blev det asfaltering av både parkering och gångbanor samt 2 st nya miljöhus, en väldigt synlig förbättring av området. Under nästa år kommer vi att slutföra det här projektet.

Vidare har vi satsat mycket på energibesparande åtgärder såsom till exempel styrning och injustering av värme och varmvatten, injustering av värme med. Vårt fokus kommer under några år framöver ligga på ombyggnad av fastigheten på Järnvägsgatan 11 (Kempen1). Bolaget har gjort ett antal större underhållsåtgärder som aktiverats under året 2,5 mkr (3,1). Kostnadsfört underhåll uppgick till 4,3 mkr (3,7).

Pågående projekt

Pågående arbeten uppgick vid periodens utgång till 0,7 mkr (2,5). Vi har projekt som löper på flera år så som ombyggnad av Kempen 1, Järnvägsgatan 11.

Fastighetsförsäljning

Inga fastigheter har sålts under året.

Värdering

Marknadsvärderingen utförs internt med hjälp av värderingsverktyget från Datscha. Värderingsmodellen bygger på förväntade kassaflöden samt ett beräknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Marknadsinformation i form av schabloniserade direktavkastningskrav och kalkylräntor kommer från fastighetskonsultbolaget. Fastigheternas bedömda marknadsvärde vid utgången av året uppgick till 584 mkr.



Årets resultat

Årets rörelseresultat uppgår till 6,3 mkr (8,1). Resultatet efter finansiella poster uppgår till -0,6 mkr (-0,1). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 0,04 mkr (-0,6). Soliditeten vid årsskiftet uppgår till 5,4 procent (5,6). Den justerade soliditeten beräknat på fastigheternas marknadsvärden uppgår till 20,7 procent (18,5). Direktavkastning på totalt kapital är 5,0 procent (4,9).

Intäkter

Nettoomsättningen var för året 72,4 mkr (69,4). Hyresintäkterna ökade med 3,0 mkr under år 2025 och uppgick till 69,4 mkr (64,4), där ökningen i huvudsak kommer från den årliga hyreshöjningen. Hyresavtalen för bostäder löper på tre månader med automatisk förlängning och hyresbeloppen omförhandlas i regel en gång per år. Hyresförhandlingarna för 2025 resulterade i ett avtal innebärande en hyreshöjning med 5,1 procent för 2025 med start från januari 2025.

Övriga intäkter består av ersättningen för utebliven värme under januari 2025, förvaltningsuppdrag mot Vårgårda Kommun och övriga ersättningar från hyresgäster och ligger på samma nivå som under 2024.

Kostnader

Det totala underhållet inklusive det aktiverade underhållet uppgår till 6,8 mkr (6,8). De totala driftkostnaderna har ökat med 0,7 mkr jämfört med 2024 och uppgår under 2025 till 38,0 mkr (37,3). En ökning med 2 procent. Fastighetsskötsel har ökat med ca 0,3 mkr jämfört med 2024, det beror på fler bevakningar än normalt. Reparationskostnader har ökat med 0,6 mkr jämfört med 2024 beroende på förstörda lägenheter, vattenläckor med mera.

De totala taxebundna kostnaderna har minskat med 0,3 mkr. Kostnader för uppvärmningen har minskat 0,3 mkr jämfört med utfall 2024. Minskningen utgörs av oförändrade priser fram till juni månad 2025. Avskrivningar uppgår till 17,9 mkr under 2025. Ökningen består av effekter från genomförda re- och investeringar under 2024 - 2025. Inga nedskrivningar gjorda under året. Ökningen av administrativa kostnader beror på höga pensionskostnader under 2025. Övriga rörelsekostnader utgörs främst av utrangering av fastighetskomponenter vid underhållsarbeten. Övriga rörelseintäkter är reavinster av försäljning av anläggningstillgångar. Årets låga räntor har speglats i bolagets räntekostnader som har minskat med 1,4 mkr jämfört med 2024.

Finanspolicy

Räntebindningstiden i skuldportföljen bör ej understiga 1 år och ej överstiga 10 år. Minst tre långgivare bör eftersträvas. Enskilda långgivare bör ej representera mer än 50 % av den vid varje tidpunkt totala skuldvolymen. Undantag kan dock göras för Kommuninvest och storbankerna i Sverige, de så kallade universalbankerna

Finansiering och risk

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 290 mkr (290). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,10 år (2,74) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,29 % (1,41). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 16,7 mkr (22,4).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras. Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås.

Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Miljöarbete och ledningssystem

Vårgårda Bostäder AB är sedan 2010 miljöcertifierade enligt ISO 14001. Årets revision var en så kallad omcertifiering och utfördes 20 oktober 2025. Vi kommer att göra en års- och hållbarhetsberättelse där vi redogör för vårt hållbarhetsarbete.

Marknad uthyrningsläget

Uthyrningsläget är fortsatt stabilt utan vakanser. Samtidigt märks en tydlig avmattning i efterfrågan, där uthyrningsprocesserna tar längre tid än tidigare. Det gäller framför allt lägenheter med högre hyresnivåer, vilket ställer ökade krav på en aktiv och behovsanpassad uthyrning även framöver. Omflyttningsfrekvensen uppgick för 2025 till 18,0 procent (17,8). Vårgårda Bostäder AB:s lägenheter finns samtliga inom Vårgårda centralort.

FRAMTIDSUTSIKTER

Bolaget står på en stabil grund med god ordning i verksamheten, men med en liten ekonomi som ställer höga krav på prioriteringar. För att även framåt kunna förvalta och utveckla våra fastigheter på ett ansvarsfullt sätt är det avgörande att vi fortsätter att använda våra resurser väl. Samtidigt visar kalkylerna att intäkterna på sikt behöver stärkas, vilket innebär att hyresutvecklingen måste hanteras med både långsiktighet och ansvar, i balans mellan bolagets behov och hyresgästernas förutsättningar.



STRUKTUR, ENGAGEMANG OCH STÄNDIG FÖRBÄTTRING I FOKUS

Kvalitet och miljö är en naturlig del av vardagen på Vårgårda Bostäder. Under året som gått har arbetet tagit tydliga kliv framåt, inte minst genom ett mer strukturerat och organiserat arbetssätt. Elisabeth Erkenborn, som är kvalitetsansvarig på Vårgårda Bostäder, beskriver året som ett viktigt utvecklingsår.

– Vi gör ständiga förbättringar inom kvalitet och miljö. Det som verkligen utmärker året är att vi har organiserat oss tydligare och jobbar mer strukturerat inom respektive område, säger hon.

Ansvarsområdena är idag tydligt fördelade: Anders Eriksson ansvarar för miljöarbetet, Katarina Jordansson för arbetsmiljön och Elisabeth för kvalitetsarbetet. Tillsammans skapar de en helhet där verksamheten hålls samman av gemensamma arbetssätt, rutiner och styrdokument.

– Vi är miljöcertifierade och jobbar enligt ISO 14001. Det ger oss bra rutiner och tydliga styrdokument att luta oss mot. Vid årets miljörevision har vi tittat på hur vi förhåller oss vid en eventuell kvalitetcertifiering ISO 9001.

Engagemang och lärande driver utvecklingen

För Elisabeth handlar kvalitetsarbetet inte bara om dokument och rutiner – utan också om utveckling, nyfikenhet och engagemang.

– Vi har under året fått ett utlåtande från vår revisor, vilket ger oss vägledning i hur vi kan fortsätta utvecklas.

Fokus på avfall, utemiljö och trygghet

Ett konkret exempel på det strukturerade arbetet är den så kallade utegruppen, som fokuserar särskilt på avfallsfrågor. Gruppen har haft extra närvaro i vissa bostadsområden för att stötta hyresgästerna i sopsorteringen.

– Vi har fått en lista med avvikelser från Remondis som visar var det finns problem i avfallshanteringen. Det ger oss möjlighet att göra punktinsatser där de verkligen behövs. Genom att vara på plats och informera hyresgästerna kan vi skapa förståelse och förändra beteenden, säger Elisabeth.



Under året har också flera fysiska förbättringar genomförts. Två nya miljöhus har etablerats – på Backgårdsgatan 13–19 och Trädgårdsgatan 2–6. På Backgårdsgatan har dessutom ett nytt passer-system installerats, både till bostadshusen och miljöhuset.

– När vi ändå gör markarbeten ser vi över helheten. Det kan handla om avvattnings eller andra funktioner som behöver fungera för att området ska upplevas som tryggt och välskött. Vi vill att våra utemiljöer ska vara hela och rena – det är en strategi vi jobbat med i flera år.

Varsamma renoveringar och förebyggande åtgärder

Flera projekt har också bidragit till både kvalitet och hållbarhet. Entréerna på Backgårdsgatan 3 och 9 har gjorts om och gett området ett tydligt lyft. På Kabelgatan har bilspärrar satts upp för att minska biltrafiken och öka tryggheten.

En stor satsning har varit relining av avloppsrör, bland annat på Trastvägen 9, som en förebyggande åtgärd mot framtida vattenskador. På Stockholmsvägen 13 har äldre fönster renoverats med traditionella hantverksmetoder.

– Det känns bra att kunna ta tillvara på det som redan finns. Fönstren är gamla och fina, och genom varsam renovering bevarar vi både kvalitet och karaktär.

Blicken framåt

Arbetet stannar inte här. Under 2026 väntar en omfattande renovering på Järnvägsgatan – ett projekt som kommer att bli en av bolagets större investeringar kommande år.

– Vi försöker hela tiden koppla ihop våra verksamheter och hitta den röda tråden. Kvalitet, miljö och arbetsmiljö hänger ihop – och tillsammans skapar de långsiktigt hållbara bostäder, avslutar Elisabeth.

REVISORNS UTLÅTANDE I KORTHET

Stort fokus på arbetsmiljö och miljö

Vårgårda Bostäder arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor och med att minska sin miljöpåverkan genom miljöledningssystemet enligt ISO 14001.

Ordning och struktur i verksamheten

Arbetsätten bidrar till god ordning och tydliga rutiner i organisationen.

Förberedelser för kvalitetscertifiering

Under 2025 har bolaget kartlagt vad som krävs för att uppfylla kraven i ISO 9001 för kvalitetsledningssystem.

Fokus framåt

Det fortsatta arbetet handlar främst om att utveckla och tydliggöra processbeskrivningar, bland annat för inköp och för att bättre kunna mäta effektivitet och kvalitet.



FORTSATT STABILITET I ETT UTMANANDE LÄGE

Det gångna året har varit utmanande för Vårgårda Bostäder men också präglats av ansvarstagande, snabba insatser och en tydlig vilja att hålla verksamheten stabil. När vi träffar Nina Farias, ekonomichef och Linda Fällgren, ansvarig för uthyrning, så berättar de att fokus under det gångna året legat på att ta ansvar för löpande underhåll och reparationer, trots små marginaler.

– Det har varit ett tufft år med begränsat ekonomiskt spelrum, men vi har lyckats hålla oss inom ramarna och använt resurserna där de behövts som mest, säger Nina.

Under årets första hälft påverkades ekonomin av flera oförutsedda händelser, såsom vattenläckor och andra akuta underhållsåtgärder. Samtidigt har bolaget klarat de taxebundna kostnaderna enligt budget och värmekostnaderna blev lägre än beräknat, tack vare ett varmt år och fördelaktiga inköp. Under 2025 har även räntorna börjat sjunka, vilket ger ett välkommet tillskott i ekonomin.

– Räntesänkningarna ger oss ett större spelrum och stärker förutsättningarna framåt, även om vi fortsatt behöver vara försiktiga och alltid försöka prioritera rätt, fortsätter Nina.

För att även framåt kunna förvalta och utveckla våra fastigheter på ett ansvarsfullt sätt är det avgörande att vi fortsätter att använda våra resurser väl.

Hög uthyrningsgrad trots förändrad marknad
Även uthyrningsläget har förändrats en aning under året, särskilt under den senare halvan då efterfrågan på större och dyrare lägenheter blivit något svagare. Trots detta är uthyrningsgraden fortsatt mycket hög – 99,7 procent.

– Vi ser en tuffare marknad samtidigt som Vårgårda Bostäder fortsatt är ett attraktivt och lättillgängligt alternativ för många, säger Linda.

Det blir allt viktigare för bolaget förebygga vakanser och följa upp kundnöjdheten.

– Vårt mål är att vara lyhörda, arbeta förebyggande och snabbt kunna möta förändringar. Det ger oss goda förutsättningar även framåt, avslutar Linda.

MILJÖARBETET SOM GÖR SKILLNAD – STEG FÖR STEG

För Vårgårda Bostäder handlar miljöarbete om både stora investeringar och många små, smarta förbättringar i vardagen. Under året har flera viktiga steg tagits för att minska energianvändningen, förbättra boendemiljön och skapa bättre förutsättningar för ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd. Vi träffar Anders Eriksson, som är miljöansvarig på Vårgårda Bostäder.

Vi har genomfört flera energiförbättringar under året med goda resultat, säger Anders. Ett exempel på det är Hantverksgatan i Vårgårda.

– Handdukstorkarna var tidigare kopplade till varmvattencirkulationen. Istället kopplade vi in dem på det vanliga värmesystemet vilket har genererat en besparing på 8000–10 000 kWh per månad. Dessutom eliminerar vi risken för legionella-tillväxt, förklarar Anders.

Mätning och styrning – nyckeln till effektivisering

För att nå målet om 30 procent energieffektivisering till 2030, inom ramen för Allmännyttans Klimatinitiativ, arbetar Vårgårda Bostäder systematiskt med teknik, mätning och uppföljning.

– Vi bygger om våra undercentraler och mäter ofta förbrukning på byggnad samt temperatur i lägenhet. På så sätt kan vi säkerställa att rätt mängd värme levereras. Ju mer vi mäter, desto lättare är det att upptäcka avvikelser och fel, säger Anders.

Målet är att 2027 kunna mäta temperaturen i samtliga lägenheter i bolagets bestånd. Uppdaterade styrsystem och modern teknik ger bättre kontroll och skapar nya möjligheter till fler besparingar.

Äldre fastigheter kräver kloka prioriteringar

Att förvalta ett bestånd med många äldre fastigheter innebär vissa utmaningar.

Här behöver flera faktorer vägas samman från tekniska system till boendemiljö och ekonomi.

– Många system i äldre hus är ibland i dåligt skick, vilket hänger ihop med höga energikostnader. Utmaningen är att avgöra när man ska göra de större insatserna som krävs, säger Anders.

Hyresgästerna är en viktig del av lösningen

Hyresgästernas vardagsval spelar också en stor roll i miljöarbetet. Vattenförbrukning är ett område där Vårgårda Bostäder redan ligger bra till (under rikssnittet) men det finns alltid potential att göra ännu mer.

– Här finns både utmaningar och möjligheter. Vi installerar snålspolande kranar och gör andra åtgärder för att minska förbrukningen ytterligare. Genom att analysera våra siffror kan vi göra punktinsatser där de behövs som mest, säger Anders och tillägger att idéer från hyresgästerna alltid är välkomna.

Blicken framåt – helhet och ansvar

Nästa stora steg i miljö- och energiarbetet är den kommande ombyggnationen på Järnväggsgatan, där nya möjligheter till energibesparingar och förbättrad boendemiljö ska tas tillvara.

Samtidigt har Anders under året fått ett bredare ansvar. Arbetet omfattar bland annat rapportering inom Klimatinitiativet, kemikaliehantering samt frågor kopplade till GDPR.

– Det är många delar som ska fungera tillsammans. Energi, miljö, teknik och boendemiljö går hand i hand. När vi tittar på helheten ser vi att det finns mycket kvar att förbättra. Det är det som också driver arbetet framåt, avslutar Anders.

HÅLLBARHET UNDER 2025

- Köpt el är vattenkraft.
- Redovisat köpt el inkluderar el till värmepumpar för uppvärmning
- Ytterligare två robotgräsklippare är installerade.
- Tjänsteresor till Klimat- & Energikicken 2025.
- Restavfall utifrån kärlovoly, tömningsfrekvens och fyllnadsgrad 80 % (schablon).
- Ombyggnation av varmvattencirkulation ger besparingar på energi.

KLIMAT OCH ENERGI

Vårgårda Bostäder arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan och deltar i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ 2.0, som syftar till att nå en halvering av klimatutsläppen från allmännyttans verksamhet samt en fossilfri drift.

Under året uppgick bolagets totala elanvändning till 831 582 kWh. Av detta utgjorde 780 439 kWh inköpt el, medan 51 143 kWh producerades och användes inom bolaget genom egna solcellsanläggningar. Den totala elproduktionen från solceller uppgick till 150 368 kWh, varav 99 225 kWh levererades ut på elnätet.

Den inköpta elen är förnybar vattenkraft, vilket bidrar till att hålla klimatpåverkan från el relativt låg. Den marknadsbaserade klimatpåverkan från inköpt el till drift och förvaltning uppgick till 367 ton CO₂e, medan den platsbaserade beräkningen uppgick till 41 ton CO₂e. Bolaget använder även fjärrvärme för uppvärmning, motsvarande 5 526 MWh under året. Klimatpåverkan från inköpt fjärrvärme uppgick till 83 ton CO₂e. Utsläpp från bolagets egna transporter är begränsade och uppgick till 5 ton CO₂e under året.

Därtill tillkommer uppströms klimatpåverkan från energi och bränslen på 61 ton CO₂e (platsbaserat) respektive 88 ton CO₂e (marknadsbaserat).

Under året har flera åtgärder genomförts för att effektivisera energianvändningen och minska klimatpåverkan, bland annat:

- Installation av ytterligare två robotgräsklippare
- Deltagande i Klimat- och energikicken 2025.
- Ombyggnation av VVC-system, vilket bidrar till minskad energianvändning.
- Fortsatt utveckling av lokal solexproduktion.

Även avfall och resursanvändning följs upp inom ramen för klimatinitiativet. Beräkningar visar att hushållens restavfall motsvarar cirka 89 ton CO₂e, baserat på avfallsvolym och schabloniserade omräkningsfaktorer.

Genom systematisk uppföljning av energi, utsläpp och resursanvändning fortsätter Vårgårda Bostäder att utveckla arbetet för en mer klimatneutral bostadsförvaltning.

Använd el	Elekticitet (kWh)
Ospecifierad elanvändning	19 880
Fastighetsel	780 439
El till laddstolpar	21 429
El till egna verksamhetslokaler	9 834
Totalsumma använd el	831 582

Producerad el	Elekticitet (kWh)
Producerad el under året	150 368
Egenproducerad såld el till elnätet	99 225
Egenproducerad egenanvänd el	51 143

Beräkning av köpt el	Elekticitet (kWh)
Använd el (exklusive lägenheter och lokaler)	831 582
Egenproducerad egenanvänd el	51 143
Köpt el (exklusive lägenheter och lokaler)	780 439
Totalsumma köpt el	780 439

Egenproducerad el till nätet	Elekticitet (kWh)
Solceller (kWh)	99 225

Tjänsteresor	Person-km
Tåg (personkilometer)	856

Förbrukning av fjärrvärme	MWh
Solör Bioenergi / Vårgårda	5 526 628

Boendes restavfall	Kubikmeter/år
Avfallsvolym i kubikmeter per år	1 930 240



CO₂e står för koldioxidekvivalenter

Vilket är ett sätt att mäta klimatpåverkan från olika växthusgaser i en gemensam enhet. Eftersom olika gaser påverkar klimatet olika mycket räknas de om till motsvarande mängd koldioxid.



Klimatposter	Årlig klimatpåverkan (ton CO ₂ e)
Drivmedel tjänstebilar och arbetsmaskiner (exklusive el)	5
Inköpt el till drift och förvaltning (platsbaserad)	41
Inköpt el till drift och förvaltning (marknadsbaserad)	367
Inköpt fjärrvärme (utan avfallsförbränning)	83
Uppströms drivmedel	2
Uppströms inköpt el till drift och förvaltning (platsbaserad)	10
Uppströms inköpt el till drift och förvaltning (marknadsbaserad)	36
Uppströms inköpt fjärrvärme	49

Hushållens restavfall – sammanfattning av resultat

Typ av indata	Totalt per indatotyp	Totalt omräknat till vikt (ton)	Utsläpp vid förbränning	Antal hushåll
Kärllkapacitet	2 413	193	89	730

Beskrivning	Kärllkapacitet (liter per hushåll & vecka)	Vikt (kg per hushåll & vecka)
Klimatinitiativets mål	50	4,00
Vårt mål i dagsläget	64	5,08

Mängd inköpt kallvatten	Kubikmeter
Mängd kallvatten	73 770,3
Procentandel varmvatten	40

Mängd inköpt el	kWh
Inköpt el angivet i kilowattimmar	780 439
Egenproducerad el som används inom bolaget	51 143

El fördelad efter användningsområde	kWh
Drivmedel tjänstebilar och arbetsmaskiner (exklusive el)	780 439
El till hyresgästernas laddstolpar	21 429
El bolagets fordon eller maskiner	9 834
Ospecifierad användning	19 880

Drivmedel för fordon och arbetsmaskiner	Liter
Bensin/alkylatbensin	196,5
Diesel	1961

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Färdigställda fastigheter 2025

Fastighet	Bostäder kvm	Bostäder antal	Lokaler kvm	Lokaler antal	Byggår	Ombyggnadsår	Bokfört värde	Taxerings- värde
Kajan 15	1 301	24	71	2	-63	-03	2 944	9 922
Rödstjärten 1/ Sidensvansen 1	1 344	22			-64		2 291	8 129
Måsen 4/Anden 10	1 907	30			-65	-03	8 829	14 724
Anden 1 o 3	3 666	52	64	1	-68	-03, -06	20 418	28 345
Måsen 2	5 532	76			-70	-03	33 948	47 182
Kempen 1	1 259	24	165	2	-53	-84, -95, -17	2 461	10 677
Ringblomman 2	3 301	38	1090	2	-90-93	-16, -21	24 705	29 789
Korpen 27	1 648	27	763	4	-91-93, 95	-18, -21	25 770	23 992
Byggmästaren 13	2 900	36	356	4	-93-95	-21	21 007	29 520
Linnéan 6	896	12			-94		7 509	8 481
Hantverkaren 9	2 870	38			-02	-21	23 485	32 589
Lövängen 28	1 180	15			-96		8 133	12 335
Anden 3	1 989	32			-14		34 244	30 231
Staren 1			1 171	19	-35	-85, -94-95, -14, 21	8 579	1 921 1)
Klockarebolet 5-8	9 190	154			-73-74	-18, -19, -20, -21, -22	164 125	100 888
Klockarebolet 4	2 321	36	126	1	-78	-21	16 421	17 639
Klockarebolet 9-10	4 642	72			-79-80		29 268	38 942
Klockarebolet 2	2 336	32			-82		9 752	18 737
Klockarebolet 11	2 296	28			-88		12 706	19 683
Summa byggnader	50 578	748	3 806	35			387 228	483 726
Summa areal för bostäder & lokaler kvm	54 384							
Markanläggningar							21 846	
Markvärde (tomtmark)							47 521	
Summa byggnader & mark							456 595	
Värde per kvm bostäder o lokaler								8 396 kr

1) Inkl VBAB:s kontorslokal





FLERÅRSANALYS

Bolagets prestation/utveckling i sammandrag.

Fastighetsuppgifter	2025	2024	2023	2022	2021
Antal lägenheter	748	748	748	748	748
Antal lokaler	35	35	48	48	48
Uthyrningsgrad bostäder, %	99,7	99,5	99,1	99,5	95,7
Uthyrningsgrad lokaler, %	98,8	75,3	95,4	96,4	91,6

Ekonomi	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter, mkr	69,4	66,4	62,9	59,3	55,6
Flyttningsfrekvens, %	18,0	17,8	16,0	21,7	18,0
Belåningsgrad, fastigheter, %	98,3	97,3	96,3	95,8	102,5
Balansomslutning, mkr	488,8	489,9	491,4	489,4	469,5
Årets resultat, tkr	44	-578	397	460	-1 344
Soliditet, %	5,4	5,6	5,7	5,7	5,9
Avkastning på totalt kapital, %	1,1	1,5	1,9	0,8	1,1
Rörelseresultat exkl avskrivningar och räntebidrag, tkr	24 132	24 538	24 867	21 865	19 620
Balanslikviditet, %	237,8	174,1	115,1	105,0	28,3
Avkastning på eget kapital, %	neg	neg	4,5	1,7	2,7
Snittränta på fastighetslån, %	1,29	1,41	1,74	1,38	0,8
Direktavkastning på totalt kapital, %	5,0	4,9	5,0	4,5	4,2
Nettoinvesteringar, mkr	12,5	15,6	14,1	72,4	68,9

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-13 300 273 kr
Årets resultat	43 736 kr
Totalt	-13 256 537 kr
Disponeras så att i ny räkning överföres	-13 256 537 kr

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

(belopp i tkr)

	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättning		
Hyresintäkter	69 417	66 417
Förvaltningsintäkter	2 971	2 966
Summa nettoomsättning	72 388	69 383
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-37 980	-37 287
Underhåll	-4 294	-3 688
Fastighetsskatt	-1 144	-1 186
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-17 907	-16 561
Summa fastighetskostnader	-61 325	-58 722
Bruttoresultat	11 063	10 661
Centrala administration	-4 682	-3 287
Övriga rörelseintäkter	78	1 049
Övriga rörelsekostnader	-160	-372
Rörelseresultat	6 299	8 051
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	259	373
Räntekostnader och liknande kostnader	-7 134	-8 536
Finansnetto	-6 875	-8 163
Resultat efter finansiella poster	-576	-112
Bokslutsdispositioner och skatt		
Bokslutsdispositioner	1 120	215
Skatt på årets resultat	-500	-681
Årets resultat	44	-578

RAPPORT ÖVER EGET KAPITAL (belopp i tkr)

Förändringar i Eget Kapital jämfört med föregående års balansräkning

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans 2024-01-01	4 090	3 567	31 256	-13 524	397	25 768
Disposition av föregående års resultat				397	-397	0
Årets resultat			-168	212	-578	-534
Utgående balans 2024-12-31	4 090	3 567	31 088	-12 933	-578	25 234
Ingående balans 2025-01-01	4 090	3 567	31 088	-12 933	-578	25 234
Disposition av föregående års resultat				-578	578	0
Årets resultat			-168	211	44	87
Utgående balans 2025-12-31	4 090	3 567	30 920	-13 300	44	25 321

Aktiekapitalet består av 4 090 st aktier med kvotvärde 1 000 kr.

BALANSRÄKNING

(belopp i tkr)

Tillgångar	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	774	1 103
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	456 596	461 661
Inventarier	4 832	5 105
Pågående ny- och ombyggnationer	742	2 514
	462 170	470 383
Finansiella anläggningstillgångar		
Ägarintressen i övriga företag	50	50
Andra långfristiga fordringar	141	76
Summa anläggningstillgångar	463 135	470 509
Omsättningstillgångar		
Varulager	200	11
Kortfristiga fordringar		
Hyses- och kundfordringar	1 766	1 952
Övriga fordringar	43	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	518	386
	2 484	3 869
Kortfristiga placeringar		
Kassa och bank	20 662	13 130
Summa omsättningstillgångar	25 673	19 348
Summa tillgångar	488 808	489 857

BALANSRÄKNING

(belopp i tkr)

Eget kapital och skulder	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	4 090	4 090
Uppskrivningsfond	30 920	31 088
Reservfond	3 567	3 567
Summa bundet eget kapital	38 577	38 745
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-13 300	-12 933
Årets resultat	44	-578
Summa ansamlad förlust	-13 256	-13 511
Summa eget kapital	25 321	25 234
Obeskattade reserver	1 604	2 724
Avsättningar		
Uppskjutna skatter	2 264	1 789
Långfristiga skulder	449 000	449 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 453	2 255
Övriga skulder	547	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 619	8 382
Summa kortfristiga skulder	10 619	11 110
Summa eget kapital och skulder	488 808	489 857

KASSAFLÖDEANALYS (belopp i tkr)

Eget kapital och skulder	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster inkl extraordinära poster	6 299	8 051
Avskrivningar	17 993	16 635
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-48	-758
Erhållen ränta	259	373
Erhållen skatt	137	18
Erlagd ränta	-7 134	-8 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	17 506	15 783
Minskning/Ökning varulager	-189	10
Ökning/Minskning kundfordringar	186	-571
Ökning/Minskning övriga fordringar	1 253	-1 760
Minskning/Ökning leverantörsskulder	-802	-1 382
Ökning/Minskning övriga rörelseskulder	149	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 103	12 033
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-107
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 763	-13 752
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	127	4 391
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	65	25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 571	-9 443
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Förändring av likvida medel	7 532	2 590
Likvida medel vid årets början	13 130	10 540
Likvida medel vid årets slut	20 662	13 130

TILLSAMMANS FÖR KVALITET OCH FRAMTIDSTRO

Vi träffar Mikaela Engström, ordförande på Vårgårda Bostäder. Hon blickar tillbaka på 2025 och sammanfattar året med ett ord: ansvarstagande. – Alla på Vårgårda Bostäder gör sitt absolut bästa för att hålla i kostnaderna men ändå leverera kvalitet, säger hon.

Det gångna året har präglats av ett stort fokus på att använda resurserna klokt utan att tumma på det som är allra viktigast – trygga och välskötta bostadsområden. För Mikaela är det tydligt att bolagets styrka sitter i människorna.

– På Vårgårda Bostäder möts man alltid av glada miner och lösningsorienterad personal. Jag är otroligt glad över att all personal alltid försöker göra sitt yttersta för att hjälpa våra hyresgäster och göra det så bra som möjligt för dem, förklarar hon.

Mikaela beskriver en kultur där engagemang och vilja att hitta lösningar är en självklar del av vardagen. Det märks i mötet med hyresgäster, i förvaltningen av fastigheterna och i det långsiktiga utvecklingsarbetet framåt.

Framtiden i fokus

Som ordförande inspireras Mikaela särskilt av de strategiska samtalen om framtiden.

– Just nu pratar vi mycket om hur bolaget ska se ut och verka framöver. Hur kan vi som bostadsbolag bidra till en bättre kommun att bo och leva i? Sådant arbete inspirerar mig, fortsätter hon.



Mikaela Engström
Ordförande, Vårgårda Bostäder

För Vårgårda Bostäder handlar uppdraget inte bara om fastigheter, utan om samhällsutveckling i stort. Att skapa förutsättningar för människor att trivas, känna trygghet och vilja stanna kvar – eller för den delen flytta hit. En viktig del i det arbetet är samspelet mellan styrelse och ledning. Här beskriver Mikaela ett nära och förtroendefullt samarbete.

– Styrelsen har en god kontakt med ledningen och är alltid bara ett telefonsamtal bort. Vi litar på varandra och har inga problem att beröra svåra frågor. Alla vill alltid varandra gott och det bidrar till en god stämning. Med öppenhet och tillit kan långsiktiga beslut fattas med hjärta, förklarar Mikaela.

En blick framåt

När Mikaela får blicka några år framåt är hennes förhoppning tydlig.

– Vi drömmer om att äntligen kunna bygga nya bostäder och på så vis fortsätta utveckla Vårgårda som kommun. Att skapa fler möjligheter för människor att hitta ett hem och för kommunen att växa på ett hållbart och genomtänkt sätt, avslutar Mikaela.



STYRELSEN, LEDAMÖTER OCH ERSÄTTARE

Utsedda av Vårgårda kommun, till och med ordinarie årsstämma 2026.

Styrelseledamöter, ordinarie

Mikaela Engström, ordförande
Christer Forsmark, vice ordförande
Torbjörn Nyholm
Henrik Sanddahl
Stig-Olov Tingbratt

Styrelseledamöter, suppleanter

Martin Olausson
Pierre Nilsson
Johan Hansson
Mathias Smok Palm
Maria Gustafsson

Revisorer

Egon Gårdeson, lekmannarevisor ordinarie
Inga-Lena Tellström, lekmannarevisor, ordinarie
Peter Olofsson Wank, auktoriserad revisor (Cedra Sverige AB)

Verkställande direktör

Katarina Jordansson



VÅRGÅRDA BOSTÄDER

för ett trivsamt boende till alla

Stockholmsvägen 13, Vårgårda | Telefon 0322 - 28 58 40 | www.vargardabostader.se

Öppet: Mån-tors 09:30-15:00, Lunch 12:00-13:00, Fredag 09:30-12:00 | info@vargardabostader.se