

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Vilhelmina Bostäder AB avger följande årsredovisning.

Styrelsens säte: Vilhelmina

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Vilhelmina kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

Bolaget har sitt säte i Vilhelmina, Västerbottens län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmän översikt

Under 2024 har bolaget verkat i en utmanande ekonomisk miljö, präglad av stigande räntenivåer och ökade driftkostnader. Dessa faktorer har satt bolagets ekonomi under press, vilket begränsat möjligheterna till nödvändiga investeringar och underhåll av fastighetsbeståndet. De ökade kostnaderna har medfört ett ökat behov av kostnadsbesparingar vilket påverkat både verksamhetens flexibilitet och dess långsiktiga planer. Bolaget har fått anpassa sig till det förändrade ekonomiska läget och fokuserat på att hantera kostnadsökningar vilket inneburit tuffa prioriteringar och utmaningar att balansera en fortsatt god boendemiljö för sina hyresgäster. Under året har VIBO genomfört en hyresgästenkät med stor kundnöjdhet där bland annat resultatet för Serviceindex höjts med +1,8% jämfört med senaste enkäten som utfördes 2021, ett tecken på att bolagets förmåga till värdeskapande för sina hyresgäster är fortsatt god.

Ekonomi och finansiell utveckling

Bolaget har under året omfördelat lån till nya högre räntenivåer, vilket har påverkat ekonomin genom ökade räntekostnader. Samtidigt har kraftigt stigande kostnader för exempelvis fjärrvärme, el och sophämtning ytterligare belastat bolagets ekonomi. Även det höga antalet vakanta lägenheter har haft en negativ påverkan på bolaget, vilket har ökat behovet av strategiska åtgärder för att hantera den ekonomiska situationen. För att möta dessa utmaningar kommer ett förstärkt fokus läggas framgent på att optimera driftskostnaderna och genomföra strategiska energieffektiviseringsåtgärder.

Som ett led i att hantera det ekonomiska läget har bolaget under året lämnat in ett förslag till ägaren för ställningstagande gällande rivning av tre fastigheter för att motverka de fortsatt ökande vakanserna i beståndet. Kommunfullmäktige beslutade att återremittera ärendet för vidare utredning och analys.

Projekt och fastighetsutveckling

Ett av årets mest betydelsefulla projekt har varit det gemensamma renoveringsprojektet tillsammans med SBO. Två byggnader på Åsgatan, ett gårdshus och ett gatuhus, har moderniserats genom omfattande renoveringsåtgärder.

Projektet har inneburit att båda byggnaderna nu uppfyller dagens standard med nya trapphus, hiss och gemensamhetslokal. Totalt har 16 rymliga och moderna tvårummare skapats, vigda för 65+ boende. Detta initiativ har inte bara bidragit till att förbättra bostadsmiljön utan även till att möta den ökade efterfrågan på anpassade bostäder för äldre hyresgäster.

Framtidsutsikter

Inför 2025 kommer bolaget att fortsätta arbetet med att balansera ekonomiska utmaningar, nödvändigt underhåll och hyresgästernas behov. Hållbarhetsåtgärder och energieffektivisering kommer att vara i fortsatt fokus, samtidigt som bolaget strävar efter att erbjuda trygga och framtidssäkra bostäder för sina hyresgäster.

Styrelse och ledning vill tacka för året som gått.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	74 471	69 924	51 989	50 987	49 412
Rörelseresultat	5 524	419	-35 745	165	1 690
Resultat efter finansiella poster	391	-1 402	-37 473	-1 357	103
Soliditet (%)	23	22	22	20	24

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 000	33 834	17 375	-11 261	285	62 233
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				285	-285	0
Upplösning av uppskrivning		-705		705		0
Årets resultat					-37	-37
Belopp vid årets utgång	22 000	33 129	17 375	-10 271	-37	62 196

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 270 828
årets förlust	-37 335
	-10 308 163
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 308 163
	-10 308 163

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr		-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		74 471	69 924
Övriga rörelseintäkter		174	26
		74 645	69 950
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-57 001	-56 386
Övriga externa kostnader		-3 516	-2 923
Personalkostnader	2	32	-55
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 551	-8 634
Övriga rörelsekostnader		-85	-1 533
		-69 121	-69 531
Rörelseresultat		5 524	419
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		480	574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 613	-2 395
		-5 133	-1 821
Resultat efter finansiella poster		391	-1 402
Resultat före skatt		391	-1 402
Skatt på årets resultat		-428	1 687
Årets resultat		-37	285

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	241 582	247 774
Inventarier, verktyg och installationer	4	4 442	4 822
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	5 184	2 056
		251 208	254 652

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6, 7	600	600
Andra långfristiga fordringar	8	6	6
		606	606

Summa anläggningstillgångar		251 814	255 258
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		659	2 709
Aktuella skattefordringar		840	840
Övriga fordringar		40	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 250	941
		2 789	4 512

<i>Kassa och bank</i>		20 341	18 764
-----------------------	--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		23 130	23 276
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		274 944	278 534
-------------------------	--	----------------	----------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		22 000	22 000
Uppskrivningsfond	9	33 129	33 834
Reservfond		17 375	17 375
		72 504	73 209
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-10 271	-11 261
Årets resultat		-37	285
		-10 308	-10 976
Summa eget kapital		62 196	62 233
<i>Avsättningar</i>			
	10		
Avsättningar för pensioner och likn förpliktelser		2 739	2 963
Uppskjuten skatteskuld		10 160	9 732
Summa avsättningar		12 899	12 695
<i>Långfristiga skulder</i>			
	11		
Skulder till kreditinstitut		186 400	187 400
Skulder till koncernföretag		701	701
Summa långfristiga skulder		187 101	188 101
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 000	1 000
Leverantörsskulder		2 715	4 062
Skulder till koncernföretag		268	1 297
Övriga skulder		637	661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 128	8 485
Summa kortfristiga skulder		12 748	15 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		274 944	278 534

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr		-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		391	-1 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		8 551	10 167
Betald skatt		134	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9 076	8 754
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 050	-2 326
Förändring av rörelsefordringar		-334	679
Förändring av leverantörsskulder		-1 347	1 472
Förändring av rörelseskulder		-1 763	1 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 682	10 347
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 107	-4 798
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 107	-4 798
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 000	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000	-1 000
Årets kassaflöde		1 575	4 549
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		18 764	14 215
Likvida medel vid årets slut		20 339	18 764

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme/Platta	1 %
Stomkompletteringar/innerväggar	1,7 %
Värme/VA, el, fasad, fönster/dörrar, yttertak	2 %
Köksinredning, badrum	3 %
Ventilation, styr/övervakning, hiss	4 %
Inre ytskikt/vitvaror	6 %

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Företaget har pensionsförpliktelser vilka uteslutande är beroende av värdet på de av företaget och koncernen ägda kapitalförsäkringar. Kapitalförsäkringarna redovisas till anskaffningsvärde som finansiell anläggningstillgång. Pensionsförpliktelserna redovisas som en avsättning till samma värde som kapitalförsäkringens redovisade värde.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Vilhelmina Kommun, organisationsnummer 212000-2601 med säte i Vilhelmina upprättar koncernredovisning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	363 911	362 327
Inköp	2 063	3 252
Försäljningar/utrangeringar	-148	-2 518
Omklassificeringar	0	850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365 826	363 911
Ingående avskrivningar	-111 792	-105 255
Försäljningar/utrangeringar	63	724
Årets avskrivningar	-7 283	-7 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 012	-111 792
Ingående uppskrivningar	42 612	43 500
Årets uppskrivningar		0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-888	-888
Utgående ackumulerade uppskrivningar	41 724	42 612
Ingående nedskrivningar	-46 957	-46 957
Årets nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-46 957	-46 957
Utgående redovisat värde	241 582	247 774

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 411	10 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 411	10 411
Ingående avskrivningar	-5 589	-5 104
Årets avskrivningar	-380	-485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 969	-5 589
Utgående redovisat värde	4 442	4 822

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 055	1 205
Inköp	3 128	1 700
Omklassificeringar		-850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 183	2 055
Utgående redovisat värde	5 183	2 055

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600	600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600	600
Utgående redovisat värde	600	600

Not 7 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Vilhelmina Fastighetsförvaltning AB	60 %	60 %	600 000	600
				600

	Org.nr	Säte
Vilhelmina Fastighetsförvaltning AB	556973-3495	Vilhelmina

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6	6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6	6
Utgående redovisat värde	6	6

Not 9 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	33 834	34 539
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-705	-705
Belopp vid årets utgång	33 129	33 834

Not 10 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	12 695	13 889
Årets avsättningar	204	0
Under året återförda belopp	0	-1 194
	12 899	12 695

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt senare än 5 år	38 000	182 400
	38 000	182 400

Tanken med de långfristiga lånen är att dessa ska refinansieras.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bernt Dahlberg
Ordförande

Maria Kristoffersson

Stina Nordlöf

Rune Hagström

Mikael Österberg

André Dackmo
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Wiberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BERNT ERIK DAHLBERG

Styrelseordförande

Serienummer: 01b239d1de9dde[...]efc2f6afa9879

IP: 81.8.xxx.xxx

2025-02-27 13:08:47 UTC



Ruth Annika Maria Kristoffersson

Styrelseledamot

Serienummer: 950068c9ad103d[...]d011bee0dab03

IP: 81.8.xxx.xxx

2025-02-27 15:06:25 UTC



MIKAEL ÖSTERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 1427cd08f34b2e[...]836eca6dd69b2

IP: 80.88.xxx.xxx

2025-02-27 15:16:20 UTC



ANDRÉ DACKMO

VD

Serienummer: d9eb0ec0698be3[...]ff9fd3b9271b4

IP: 80.88.xxx.xxx

2025-02-28 06:09:01 UTC



Kjell Rune Hagström

Styrelseledamot

Serienummer: 47bba598c2ab3d[...]e83b5287a4086

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-02-28 07:08:33 UTC



Stina Maria Nordlöf

Styrelseledamot

Serienummer: b63875228f3b5b[...]c515bdaef9cd5

IP: 81.8.xxx.xxx

2025-02-28 08:10:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONAS WIBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: dcf7d445cff32[...]63853f0afc453

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-03 18:54:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.