

Delårsrapport Vilhelmina Bostäder AB

2025-08-31



Vilhelmina Bostäder AB
Volgsjövägen 48
912 81 VILHELMINA
Tel växel: 0940-143 70
E-post: vibo@vilhelmina.se



Väsentliga händelser under perioden

Resultatrapporten per 2025-08-31 visar ett resultat om 1 682 tkr vilket är 434 tkr bättre än budget.

Hyresintäkter: Totalt 39 897 tkr dok är vakansnivån en fortsatt utmaning och har en tydlig negativ påverkan på intäktssidan, vilket innebär att 3 265 tkr kommer dras av i hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter.

Reparationskostnader: 358 tkr över budget, främst till följd av tre vattenskadade lägenheter. En del av kostnaden förväntas regleras via försäkringsbolaget.

Driftkostnader: Fjärrvärme- och sophämningskostnader är 372 tkr lägre än budget. Detta beror på att de planerade taxeökningarna ännu inte uppnått förväntat budgetutfall. Elkostnaderna är 153 tkr lägre än budget. Budgeteringen är mer komplex än tidigare då el numera köps in vid flera olika tillfällen till dagspriser, i stället för i treårscykler som tidigare.

Finansiella kostnader: Räntekostnaderna är 345 tkr lägre än budget till följd av något lägre räntenivåer än förväntat.

Ombyggnation Åsgatan 7: Skillnaden mellan utfall och budget avseende intäkter och kostnader förklaras främst av att slutregleringen av vidarefaktureringen till SBO för ombyggnationen på Åsgatan 7 färdigställdes efter årsskiftet. Effekten är ett nollsummespel och påverkar därmed inte Vibos resultat.

Framåtblick

Under kommande period väntas resultatet fortsatt påverkas av hyresbortfall på grund av outhyrda lägenheter, vilket gör arbetet med att minska vakanser till en prioriterad fråga. Samtidigt bedöms driftkostnaderna kunna hållas på en relativt stabil nivå, även om osäkerheten kring framtida taxor för framför allt fjärrvärme och sophämtning kvarstår. Elmarknaden präglas av hög volatilitet, vilket innebär att kostnadsutfallet kan variera beroende på marknadsutvecklingen.

För fastighetsmarknaden i stort bedöms en fortsatt press på hyresnivåer och efterfrågan, särskilt i mindre orter, vilket ställer krav på proaktiv förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet.

Bolaget fortsätter att arbeta med att sänka vakansgraden, optimera driftskostnaderna och säkra en långsiktigt hållbar ekonomi för att navigera i en omvärld med hög osäkerhet.

Finansiell ställning

Anläggningstillgångar

Byggnaderna har per 2025-08-31 ett bokfört restvärde om 219 905 tkr och har hittills under perioden skrivits av med 4 789 tkr.

Likvida medel

Kassan uppgick till 23 434 tkr 2025-08-31.

Lån

Låneskuld per 2025-08-31 uppgick till 186 900 tkr och genomsnittlig ränta till 2,52% de senaste 12 månaderna.

62 000 tkr av lånen har rörlig ränta och den övriga delen har fast ränta.

Soliditet

Soliditeten uppgick 2025-08-31 till 23%.

Investeringar och underhåll

Investeringarna under perioden har främst omfattat installation av snålspolande blandare i två huskroppar, färdigställande av utemiljön på Strandvägen samt badrumsrenoveringar inom delar av beståndet. Inför hösten planeras en ny upphandling för utbyte av tre ventilationsaggregat och relining av två hus kommer att genomföras.

Underhållskostnaderna uppgår till 1 789 tkr, vilket trots ett restriktivt underhållsarbete innebär en negativ avvikelse mot budget med 456 tkr. Den främsta orsaken är akuta åtgärder och oförutsedda underhållsbehov som inte kunnat skjutas på framtiden.

65+ boendet på Åsgatan 7 har färdigställts under perioden. Av de totalt 16 tillgänglighetsanpassade lägenheterna är 13 nu uthyrda. Projektet bedöms vara ett viktigt inslag i arbetet med att möta framtidens demografiska behov.

Balansrapport (tkr)

	2025-08-31	2024-08-31
Anläggningstillgångar	249 155	253 514
Omsättningstillgångar	24 432	20 303
Summa tillgångar	273 587	273 817
Eget kapital	63 866	63 408
Avsättningar	13 075	13 574
Långfristiga skulder	186 601	187 601
Kortfristiga skulder	10 045	9 234
Summa eget kapital och skulder	273 587	273 817

Resultatrapport (tkr)

	Budget	Utfall
	2025-08-31	2025-08-31
Intäkter	38 142	41 893
Kostnader, fastighet, rep, uhåll, media	-25 491	-28 512
Övriga kostnader	- 1 427	-1 992
Avskrivningar	- 6 040	-5 975
Finansiella poster	- 3 947	- 3 744
Resultat	1 237	1 670

Kassaflöde (tkr)

	250101-250831	240101-240831
Löpande verksamheten före förändr	7 524	6 369
Löpande verksamheten	6 732	3 463
Investeringsverksamheten	-3 018	-2 571
Finansieringsverksamheten	-500	-500
Årets kassaflöde	3 214	391
Likvida medel vid årets början	20 220	18 764
Likvida medel vid periodens slut	23 434	19 155

Prognos (tkr)

	Budget	Prognos
	2025-12-31	2025-12-31
Intäkter	57 213	60 964
Kostnader, fastighet, rep, uhåll, media	-39 875	-42 971
Övriga kostnader	-2 325	-2 430
Avskrivningar	-9 060	-9 103
Finansiella poster	-5 920	-5 782
Resultat	33	678