

Årsredovisning för
Vilhelmina Bostäder AB
556446-8402

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vilhelmina Bostäder AB, 556446-8402, med säte i Vilhelmina, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Företagets redovisningsvaluta är Svenska kronor (SEK).

Allmänt om verksamheten

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 året har Vilhelmina Bostäder AB bedrivit verksamheten i ett fortsatt utmanande ekonomiskt läge, präglat av högre räntenivåer och ett ökande kostnadstryck inom bland annat energi och drift. Sammantaget har detta inneburit ett fortsatt behov av prioriteringar för att upprätthålla en långsiktig hållbar ekonomi, samtidigt som bolaget verkat för att säkerställa god boendemiljö och kvalitet i beståndet.

Ekonomisk och finansiell utveckling

Bolaget redovisar en intäktsutveckling i paritet med budget, och har under året fortsatt fokusera på kärnverksamheten och ökat avsatta resurser för arbete med uthyrning i syfte att minska hyresbortfall och vakanser. Under 2025 har bolaget genomfört ytterligare prioriterade åtgärder för att effektivisera driften och begränsa kostnadsutvecklingen. Under maj månad omsatte bolaget lån om 45,0 mkr till högre räntenivåer och ytterligare 22,7 mkr förfaller för omsättning under 2026, vilket innebär att räntekostnaderna bedöms öka ytterligare och fortsatt belasta finansnettot.

Projekt och fastighetsutveckling

Som ett led i att tydliggöra bolagets långsiktiga inriktning för beståndets utveckling har bolaget under året arbetat fram en fastighetsstrategi, vilken antogs av Vilhelmina kommunfullmäktige. Strategin anger övergripande prioriteringar och åtgärdsinriktning för att säkerställa en ändamålsenlig och ekonomiskt hållbar utveckling av fastighetsbeståndet.

I strategin föreslås bland annat rivning av gårdshusen på Åsgatan. Under hösten har bolaget inlett och genomfört ett arbete med omlokalisering av berörda hyresgäster. Parallellt har förberedelser inför upphandling av rivningsentreprenaden genomförts, inklusive miljöinventering och inlämnande av rivningslov.

Under året har bolaget även genomfört samt planerat åtgärder för att utveckla och modernisera delar av beståndet, med fokus på förbättrad funktionalitet, energi och långsiktigt underhåll.

Framtidsutsikter

Inför kommande år bedöms förutsättningarna fortsatt präglas av osäkerhet avseende räntenivåer och kostnadsutvecklingen kopplad till mediaförsörjning. Bolaget avser därför att fortsatt prioritera kostnadskontroll, drift- och energioptimering samt riktade insatser för uthyrning och minskat hyresbortfall. Parallellt planeras ett fortsatt arbete med planerat underhåll och investeringar för att säkerställa ett tryggt, attraktivt och långsiktigt hållbart bostadsbestånd.

Styrelse och ledning vill tacka för året som gått.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	60 845	74 471	69 924	51 989	50 987
Rörelseresultat	5 981	5 524	419	-35 745	165
Resultat efter finansiella poster	488	391	-1 402	-37 473	-1 357
Soliditet %	22,5	23	22	22	20

Belopp i Tkr

Eget kapital

Förändringar eget kapital	Aktie -kapital	Uppskriv -ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 000	33 129	17 375	-10 271	-37	62 196
Disposition enligt beslut av årsstämman: Balanseras i ny räkning				-37	37	-
Upplösning av uppskrivning		-705		705		-
Årets resultat					-55	-55
Belopp vid årets utgång	22 000	32 424	17 375	-9 603	-55	62 141

Förslag till disposition av företagets förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

	Belopp i SEK
Ansamlad förlust	-9 603 284
Årets resultat	-54 850
Summa	-9 658 134
Behandlas så att i ny räkning överföres	-9 658 134
Summa	-9 658 134

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning		60 845	74 471
Övriga rörelseintäkter		1 102	174
		<u>61 947</u>	<u>74 645</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-39 866	-57 001
Övriga externa kostnader		-6 307	-3 522
Personalkostnader	2	147	38
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 940	-8 551
Övriga rörelsekostnader		-	-85
Rörelseresultat		<u>5 981</u>	<u>5 524</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		312	480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 805	-5 613
Resultat efter finansiella poster		<u>488</u>	<u>391</u>
Resultat före skatt		<u>488</u>	<u>391</u>
Skatt på årets resultat		-543	-428
Årets resultat		<u>-55</u>	<u>-37</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	240 210	241 582
Inventarier, verktyg och installationer	4	5 322	4 442
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	130	5 184
		<u>245 662</u>	<u>251 208</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	600	600
Andra långfristiga fordringar	7	6	6
		<u>606</u>	<u>606</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>246 268</u>	<u>251 814</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		699	659
Aktuell skattefordran		165	840
Övriga fordringar		-	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 403	1 249
		<u>2 267</u>	<u>2 788</u>
Kassa och bank		27 923	20 341
Summa omsättningstillgångar		<u>30 190</u>	<u>23 129</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>276 458</u>	<u>274 943</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		22 000	22 000
Uppskrivningsfond	8	32 424	33 129
Reservfond		17 375	17 375
		<u>71 799</u>	<u>72 504</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 566	-10 556
Vinst eller förlust föregående år		-37	285
Årets resultat		-55	-37
		<u>-9 658</u>	<u>-10 308</u>
Summa eget kapital		<u>62 141</u>	<u>62 196</u>
<i>Avsättningar</i>			
	9		
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser enligt tryggandelagen		2 395	2 739
Uppskjuten skatteskuld		10 029	10 160
Övriga avsättningar		1 500	-
		<u>13 924</u>	<u>12 899</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		185 400	186 400
Skulder till koncernföretag		701	701
		<u>186 101</u>	<u>187 101</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 000	1 000
Leverantörsskulder		3 093	2 715
Skulder till koncernföretag		1 075	268
Skatteskulder		704	649
Övriga kortfristiga skulder		2	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 418	8 115
		<u>14 292</u>	<u>12 747</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>276 458</u>	<u>274 943</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		489	391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		11 096	8 551
		<u>11 585</u>	<u>8 942</u>
Betald inkomstskatt		52	134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		11 637	9 076
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-154	1 716
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 494	-3 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 977	7 682
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 395	-5 107
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 395	-5 107
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 000	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000	-1 000
Årets kassaflöde		7 582	1 575
Likvida medel vid årets början		20 341	18 766
Likvida medel vid årets slut		27 923	20 341

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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

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

Avskrivningar 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, utangeras 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 lagstadsatts. 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 utslutande 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 balansslutning.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medelantalet anställda	-	-

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	365 826	363 911
Inköp	-	2 063
Försäljningar/utrangeringar	-	-148
Omklassificeringar	8 113	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 939	365 826
Ingående avskrivningar	-119 011	-111 792
Försäljningar/utrangeringar	-	63
Årets avskrivningar	-7 611	-7 282
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 622	-119 011
Ingående uppskrivningar	41 724	42 612
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-888	-888
Utgående ackumulerade uppskrivningar	40 836	41 724
Ingående nedskrivningar	-46 957	-46 957
Årets nedskrivningar	-985	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-47 942	-46 957
Utgående redovisat värde	240 211	241 582

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 411	10 411
Inköp	-	-
Omklassificeringar	1 336	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 747	10 411
Ingående avskrivningar	-5 969	-5 589
Årets avskrivningar	-457	-380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 426	-5 969
Utgående redovisat värde	5 321	4 442

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 183	2 055
Inköp	5 833	3 128
Omklassificeringar	-10 886	-
Utgående redovisat värde	130	5 183

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600	600
Utgående redovisat värde	600	600

Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Vilhelmina Fastighetsförvaltning AB Org.nr 556973-3495	60%	60%	600 000	600
				600

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6	6
Utgående redovisat värde	6	6

Not 8 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	33 129	33 834
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	-	-
Avskrivningar av uppskrivna tillgångar	-705	-705
Belopp vid årets utgång	32 424	33 129

Not 9 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	12 899	12 695
Årets avsättningar	1 500	204
Under året återförda belopp	-475	-
	13 924	12 899

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt senare än 5 år	34 000	38 000
	34 000	38 000

Tanken med de långfristiga lånen är att dessa ska refinansieras.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-26

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bernt Dahlberg
Ordförande

Maria Kristoffersson

Stina Nordlöf

Rune Hagström

Mikael Österberg

Andre Dackmo
VD

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

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 01b239d1de9dde[...]efc2f6afa9879

IP: 81.8.xxx.xxx

2026-02-26 11:59:30 UTC



Stina Maria Nordlöf

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: b63875228f3b5b[...]c515bdaef9cd5

IP: 81.8.xxx.xxx

2026-02-26 12:17:01 UTC



MIKAEL ÖSTERBERG

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 1427cd08f34b2e[...]836eca6dd69b2

IP: 80.88.xxx.xxx

2026-02-26 12:36:53 UTC



Ruth Annika Maria Kristoffersson

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 950068c9ad103d[...]d011bee0dab03

IP: 83.191.xxx.xxx

2026-02-26 14:15:57 UTC



ANDRÉ DACKMO

VD

Serienummer: d9eb0ec0698be3[...]ff9fd3b9271b4

IP: 80.88.xxx.xxx

2026-02-27 07:20:47 UTC



Kjell Rune Hagström

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 47bba598c2ab3d[...]e83b5287a4086

IP: 80.88.xxx.xxx

2026-03-02 07:14:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

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

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: dcf7d445cff32[...]63853f0afc453

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-03 20:12:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.