

Årsredovisning för  
**Vilhelmina Fastighetsförvaltning AB**  
556973-3495

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vilhelmina Fastighetsförvaltning AB, 556973-3495, med säte i Vilhelmina, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Företagets redovisningsvaluta är Svenska kronor (SEK).

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

### Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Vilhelmina kommun förvalta Vilhelmina kommuns och Vilhelmina Bostäder AB:s fastigheter. Bolagets verksamhet ska därutöver vara att bedriva parkeringsövervakning och förvaltning av parkeringsanläggningar på kommunens tomtmark. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sina ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägarna i ägarnas syfte. Bolaget ska i sin verksamhet agera med iakttagande av samma begränsningar som skulle ha gällt om verksamheten istället utförts i komunal regi. Detta innebär att bolaget ska säkerställa att det agerar inom det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheter som utgör ramen för verksamheten.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2025 kan vi konstatera att verksamheten fortsatt utvecklats i en positiv riktning med fokus på kvalitet, effektivitet och kundnytta. Antalet hanterade arbetsordrar ökade under året och var cirka 33 % högre än genomsnittet för 2021-2023. Ökningen förklaras till viss del av en ökad efterfrågan på våra tjänster, men också i stor utsträckning av en starkt effektivitet i organisationen och ett medvetet arbetssätt inom förvaltningen.

Ett prioriterat område under året har varit att lägga grunden för ett framtidssäkert, robust och förebyggande arbetssätt. Vi har påbörjat arbetet med att ta fram nya driftsplaner och samtidigt digitalisera detta arbete för att i högre grad arbeta proaktivt, ett arbete som vi tar med oss in i 2026. Stor tyngd har även fortsatt legat på energiarbetet. Hela driftgruppen har genomgått en tvådagars utbildning inom energi- och fastighetsteknik. Under hösten slutfördes arbetet med att samla samtliga uppkopplade fastigheter i ett och samma övergripande system, vilket stärker vår förmåga att följa upp energifrågor och driva effektiviseringsarbete på ett strukturerat och långsiktigt sätt.

Vi har vidare genomfört ett gediget arbete med att se över avtal och kostnader samt lyft tillbaka flera tjänster och arbetsmoment i egen regi som ett led i att kostnadseffektivisera verksamheten. Den enskilt största förändringen är att handskottning av kommunens fastigheter numera utförs i egen regi. Ett antal betydande upphandlingar är också genomförda under året. Omsättningen minskade till 49 mnkr. Förändringen är främst hänförlig till att föregående år inkluderade intäkter kopplade till projektet Åsgatan, vilket innebar en tillfälligt hög omsättning och därmed en högre jämförelsenivå.

Kundtjänsten har under året genomgått en större strukturell omorganisation för att säkerställa en tydlig, effektiv och kvalitetssäkrad hantering av kundärenden. Genom tydliga ansvarsområden och ett helhetsägande av processen skapas bättre förutsättningar för jämnare arbetsfördelning, minskad sårbarhet vid frånvaro samt ökad förståelse för varandras arbetsuppgifter. Detta stärker teamet, förbättrar arbetsmiljön och skapar samtidigt bättre möjligheter att möta framtiden och anpassa oss efter kundernas och den egna verksamhetens behov.

### Organisation

Under året har följande organisationsförändringar genomförts:

- " Tjänsten underhållskoordinator har ersatts av en drift- och underhållsledare.
- " En ny driftchef har tillträtt.
- " En fastighetsskötare har gått i pension.
- " En fastighetsskötare har anställts med inriktning mot yttre skötsel.

Under början av året har Vifab samlats i gemensamma lokaler som rymmer hela företaget, vilket bidragit till ökad gemenskap och en trevlig intern arbetsmiljö.

Samlokaliseringen har även underlättat den dagliga hanteringen och ökat tillgängligheten för både kunder och leverantörer.

Sjukfrånvaron har under året varit fortsatt låg och uppgick till 5%.

Tack!

Styrelse och ledning vill rikta ett varmt tack till samtliga medarbetare för engagemang, kompetens och goda insatser under året. Tillsammans har vi fortsatt att utveckla verksamheten med fokus på kvalitet, effektivitet och god service.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	49 310	75 692	71 016	61 471	65 835
Resultat efter finansiella poster	107	92	283	153	74
Rörelsemarginal %	0,2	0,1	0,4	0,2	0,1
Balansomslutning	13 521	14 009	16 533	13 597	17 660
Avkastning på eget kapital %	6,2	5,6	18	11,1	5,9
Soliditet %	12,8	11,8	9,5	10,1	7,1

### Eget kapital

<i>Förändringar eget kapital</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets ingång	1 000	575	73	1 649
Disposition enligt beslut av årsstämman: Balanseras i ny räkning		73	-73	-
Årets resultat			85	85
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000</b>	<b>648</b>	<b>85</b>	<b>1 734</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 648 tkr, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserad vinst	648 774
årets vinst	85 622
	<b>734 396</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	734 396

## 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		49 310	75 692
Övriga rörelseintäkter		-	50
		<u>49 310</u>	<u>75 742</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-30 439	-56 740
Övriga externa kostnader		-4 323	-4 028
Personalkostnader	2	-14 209	-14 706
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-243	-221
<b>Rörelseresultat</b>		<u>96</u>	<u>47</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8	-12
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>108</u>	<u>92</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>108</u>	<u>92</u>
Skatt på årets resultat		-22	-19
<b>Årets resultat</b>		<u>86</u>	<u>73</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	100	140
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 341	1 282
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-	60
		<u>1 441</u>	<u>1 482</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos koncernföretag		701	701
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	40	40
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	131	156
		<u>872</u>	<u>897</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 313</u>	<u>2 379</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Varulager mm</i></b>			
Råvaror och förnödenheter		243	188
		<u>243</u>	<u>188</u>
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		5 271	8 082
Övriga fordringar		508	347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		735	810
		<u>6 514</u>	<u>9 239</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>4 451</u>	<u>2 203</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>11 208</u>	<u>11 630</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13 521</u>	<u>14 009</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		575	379
Vinst eller förlust föregående år		73	197
Årets resultat		86	73
		<u>734</u>	<u>649</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 734</u>	<u>1 649</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		6 208	5 607
Skatteskulder		401	471
Övriga kortfristiga skulder		1 508	2 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 670	4 145
		<u>11 787</u>	<u>12 360</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>13 521</u>	<u>14 009</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>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		108	92
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		243	204
		<u>351</u>	<u>296</u>
Betald inkomstskatt		-223	222
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>128</b>	<b>518</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-56	20
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 856	-1 007
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-502	-2 838
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 426</b>	<b>-3 307</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-178	-246
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-178</b>	<b>-246</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 248</b>	<b>-3 553</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 203</b>	<b>5 756</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 451</b>	<b>2 203</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats 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.

#### **Aläggningstillgångar**

Imateriella 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:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	10-33%

#### **Finansiella instrument**

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

### Not 2 Anställda och personalkostnader

#### **Medelantalet anställda**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Medelantalet anställda	23	23

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	657	507
Nyanskaffningar		150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>657</b>	<b>657</b>
Ingående avskrivningar	-517	-477
Årets avskrivningar	-40	-40
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-557</b>	<b>-517</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100</b>	<b>140</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 100	3 064
Inköp	262	36
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 362</b>	<b>3 100</b>
Ingående avskrivningar	-1 818	-1 637
Årets avskrivningar	-203	-181
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 021</b>	<b>-1 818</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 341</b>	<b>1 282</b>

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60	
Inköp		95
Omklassificeringar	-60	-35
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-</b>	<b>60</b>

### Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

### Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Inkommande anskaffningsvärden	156	139
Tillkommande fordringar	-25	17
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131</b>	<b>156</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131</b>	<b>156</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

### *Ställda säkerheter*

	2025-12-31	2024-12-31
Garantiförbindelser FASTIGO	196	218

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-26

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bernt Dahlberg  
Styrelseordförande

Andre Dackmo  
Verkställande direktör

Rune Hagström

Stina Nordlöf

Maria Kristoffersson

Mikael Österberg

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 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.