

# Årsredovisning

## Aktiebolaget Vingåkershem

Org.nr 556041-6843

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-18. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Bo Ljungström, Styrelseledamot

2025-03-31

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

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Vingåkershem avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Styrelsens säte: Vingåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Översikt över verksamheten och verksamhetens utveckling

Bolaget, som är ett allmännyttigt bostadsföretag, har till föremål för sin verksamhet att inom ramen för den kommunala kompetensen och utifrån affärsmässiga principer, främja bostadsförsörjningen i Vingåkers kommun genom att på långsiktig och ekonomisk sund basis förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta olika typer av bostäder, fastigheter eller tomträtter.

Bolaget har sitt säte i Vingåker.

Bolaget ska i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedriva verksamheten utifrån affärsmässiga principer.

AB Vingåkershem äger fastigheter inom Vingåkers kommun. Fastigheterna omfattar både bostäder och lokaler. Vid årsskiftet 23/24 ingick 334 st lägenheter i bolagets bestånd vilka uppgick till 22.005 kvm bostadsyta. Lokalerna uppgick till 10.368 kvm lokalyta. Sedan det nyförvärvade dotterbolaget P&K Estate AB med fastigheten Klockargården i Österåker nu har fusionerats in i AB Vingåkerhem uppgår antalet lägenheter till 347 st med en total bostadsyta om 22.842 kvm och lokalytorna om 10.500 kvm per 2024-12-31.

Aktiekapitalet är 1 000 000 kronor. Samtliga aktier ägs av Vingåkers kommun.

Styrelsen har under delåret hållit 7 st protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2024-03-25.

Bolaget har under året haft 7 anställda varav 1 kollektivanställd med arbetsuppgifter inom fastighetsskötsel. All övrig skötsel av fastigheterna upphandlas via ramavtal eller skötselentreprenader.

Den administrativa delen av förvaltningen är gemensam med systerbolaget Vingåkers Kommunfastigheter AB.

Bolaget är anslutet till Allmännyttan, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, samt har en andel á 40 000 kronor i HBV Husbyggnadsvaror.

### Ändamål

Bolaget ska i allmännyttigt syfte, enligt god teknisk praxis, med optimalt resursutnyttjande och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Vingåkers kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Bolaget ska säkerställa en god service i bostadsområden genom ett aktivt ägande.

Bolaget ska tillsammans med kommunen samverka kring energieffektiviseringar och i övrigt arbeta med mål och åtgärder enligt kommunens planering. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Vingåkers kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det utbrott av krig i Ukraina som inträffade våren 2022 och dess efterverkningar på energitillgång och övriga råvarutillgångar har påverkat bolaget genom ökade priser på främst bygg och entreprenad samt uppvärmning och el men även genom den allmänt ökade inflationen och då också de ökande räntorna.

Det ökade ränteläget har under 2022 haft en markant påverkan på bolaget. Även under 2023 fortsatte räntorna att stiga vilket medförde kraftigt ökade finansiella kostnader. Bolaget har sett en viss stabilisering av inflation samt sjunkande räntor under 2024. Under 2025 bedömer bolaget att räntorna stabiliseras och kommer sjunka något vilket då leder till en lättnad för bolaget som lagt ytterligare en stram budget för 2025. Det som påverkas främst är administrations- och underhållskostnader av fastigheterna.

Bolaget genomförde en strategidag i mars vid Båsenberga där huvudtemat var att ta fram en ny vision och grundläggande värderingar. Resultatet godkändes av styrelsen 2024-06-18. Visions- och värdegrundsarbetet har legat som grund i framtagandet av bolagets strategi- och verksamhetsplan 2025-2027. Resultatet redovisades på styrelsemötet den 16 dec och strategi- och verksamhetsplanen beslutades. Bolaget har nu en strategisk plattform att bygga vidare på.

Fastighetschefen slutade sista juni i och med detta så gjordes en justering i organisationen då bolaget valde att inte åter rekrytera tjänsten förrän en större genomlysning av personalbehovet genomförts vilket planeras under 2025.

### **Vannalplan 1, ROT-renovering**

Under 2024 har vi renoverat upp Vannalplan efter att huset som har blockhyrts av Migrationsverket under 24 år sagts upp. Huset består av 17 lägenheter, där 15 av dessa 17 lägenheter har renoverats. Lägenheterna har fått nya ytskikt. Nya köksluckor och garderobsdörrar har monterats. Alla lägenheter har utrustats med säkerhetsdörrar och nya el-centraler. Avloppsstammar samt värmestammar har bytts ut och badrummen har renoverats. Utöver dessa åtgärder har även nya entrépartier monterats, nya fönster är på plats, trapphusen har fått ett lyft och balkongerna har renoverats upp.

Inom ramen för projektet så har bolaget installerat sina första solceller inom beståndet på taket till Vannalplan. 45 st i antal på totalt 18,9kW. Solcellerna har faktiskt producerat lite under 2024. Anläggningen togs i bruk 12/12 och har producerat 65,32 kWh.

### **Renovering av balkonger på Herrgårdsvägen**

Till följd av balkongbesiktning utförd 2023 har vi under sommaren renoverat upp balkongerna på Herrgårdsvägen som blev ett lite större underhållsprojekt. Åtgärder som utförts är bland annat löst sittande betong i framkant har rivits, betongskador orsakade av armeringskorrosion i (undersidorna) har handlagats. Samtliga betongplattors undersidor har målats samt hålkäl med sprickor och bom har rivits och reparerats.

### **Lägenhetsunderhåll**

Vi har under 2024 fortsatt att arbeta med att forma en bra basstandard för samtliga lägenheter. Detta innebär allt från vitvaror till färgsättning vid ommålning till badrumsskåp. Nästan alla lägenheter som idag behöver fräschas upp på väggarna målas. Tidigare har majoriteten av beståndet haft tapeter men för att minska underhållet och kunna hålla det fräscht längre går vi över till målning.

Vi har även tagit fram en standard för våra badrum och renovering sker efter den. På så vis har vi enklare att budgetera kostnader och vi får ett effektivt arbetssätt både internt och gentemot våra entreprenörer.

För att effektivisera vår egen verksamhet och nyttja redan befintliga resurser har vår utemiljöavdelning utfört arbete inne i våra fastigheter. De har varit behjälpliga i mindre snickeriarbeten såsom demontering och montering av nya skåpluckor, montering av dörrar och vissa måleriarbeten. För att få rätt kompetens har de även gått en montageutbildning för kök.

### **Lokal på Bondegatan 810**

Arbetet med att hitta hyresgäster till vår centralaste lokal har pågått under året och innan sommaren tillträdde våra första hyresgäster i vår "CO-Working"-lokal efter att vi anpassat en del av utrymmet. I dagsläget har vi två lokalhyresgäster under kategorin skönhet. Efter årsskiftet fylls ytterligare ett rum ut och vi har visat lokalen för flera intressenter.

### **Verksamhetsanpassning Biblioteket**

Vi har under året hjälp biblioteket att samordna med entreprenörer för att utföra en verksamhetsanpassning. De har inrett en helt ny barnavdelningen i glada färger.

### **Belysningsarbete Folkandvården**

Hos vår lokalhyresgäst på Storgatan 9B har vi samordnat installation av LED armaturer i samtliga utrymmen.

Vår personal har fortsatt sitt arbete med att snygga till på våra ute områden. Något som gett ett lyft vid våra fastigheter och som fått positiva reaktioner är deras egentillverkade blomlådor.

Genom förvärvet av fastigheten Frisören 6:1 i centrala Vingåker så har vi skapat bra förutsättning för att kunna utveckla bostäder centralt i Vingåker, grundtanken är ett boende för äldre. Ny detaljplan behövs för framtida bostadsbyggande och kontakt med kommunen är tagen för att ta nästa steg. Huset planeras rivas under 2025.

I december 2023 köptes fastigheten Klockargården i Österåker i bolagsform, detta bolag har under 2024 fusionerats in i moderbolaget AB Vingåkershem som därmed har utökat fastighetsbeståndet med 13 lägenheter.

Damsdal sa upp sitt avtal gällande hela Åsens Gård, avtalet gäller fram till 2025-06-30. Arbetet pågår att hitta ny hyresgäst.

### Styrning och uppföljning av den kommunala verksamheten

Bolaget främjar bostadsförsörjningen i Vingåkers kommun genom nybyggnation, ombyggnation samt kontinuerlig renovering. Arbetet sker genom långsiktig planering vad gäller underhåll, energieffektivisering och samverkan med externa intressenter gällande planerad byggnation inom kommunen. Planering fortgår för skapande av nya lägenheter, både i tätorten och kransorterna, för att följa kommunens bostadssituationsplan. All nyproduktion byggs med stor hänsyn tagen till tillgänglighet.

Bolaget avsätter 1% av den budgeterade totala byggkostnaden vid nyproduktion för konstnärlig utsmyckning.

Enligt kommunens ägardirektiv till AB Vingåkershem så har bolaget ett avkastningskrav där direktavkastningen ska vara minst 2,5%. Direktavkastningen beräknas bruttovinst / marknadsvärde fastigheterna, där bruttovinst består av hyresintäkter minus driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt/avgifter och tomträttsgälder. Direktavkastningen för 2024 uppgår till **5,09%**.

Vi arbetar aktivt för att kunna erbjuda attraktiva och prisvärda bostäder, marknadsundersökningar görs och hänsyn tas till kommuninvånarnas åsikter vid planering och genomförande av projekt.

2019, 2021 och 2023 gjordes undersökningar genom AktivBo hos våra hyresgäster - Hyresgästundersökning, förvaltningskvalitet 2023.

Resultatet för 2023 var bra med en ökad kundnöjdhet på flera nivåer. Dessa undersökningar hjälper oss att hitta fokusområden för att ytterligare förbättra för våra hyresgäster.

### HYRESGÄSTUNDERSÖKNING (Procenten är i antal nöjda hyresgäster)

MÅTT	UTFALL 2021	MÅL VERKSAMHETSPLAN 2023	UTFALL 2023	ÖKNING PROCENT 2021-2023
Serviceindex	84,8%	87%	85,2%	+0,4%
Produktindex	82,3%	85%	84,1%	+1,8%
Profil	76,7%	79%	82,1%	+5,4%
Attraktivitet	91,6%	94%	89%	-2,6
Prisvärdhet	81,3%	84%	85,1%	+3,8%

Under varje mått/kategori ligger det flera olika frågeställningar.

Här nedan är 3 av de som vi är extra stolta över.

- Bemötande av fastighetsskötaren vid felanmälan: **96,9% nöjda hyresgäster.**
- Bemötande vid felanmälan: **96,3% nöjda hyresgäster**

- Bemötande vid senaste kontakten: **96,3% nöjda hyresgäster.**

Det är även 91,4% som kan rekommendera oss som värd & förvaltare.

*Utdrag ur "Beskriv värden med 3 ord"*

- Välkomnande, miljömedveten, seriös
- Flexibla, Lyhörda och hög servicenivå
- Tillmötesgående, förstående, medmänsklighet

*Övriga kommentarer från undersökningen:*

- Den lättsamma kontakten som är med Vingåkershem. Det är aldrig svårt att nå dom.  
Dom är både trevliga och hjälpsamma!
- Närheten, snabbt och lätt att få kontakt med fastighetsbolaget. Bra och trivsamt boende
- Vi uppskattar värdens bemötande

Våra förvaltare har under året arbetat mer med synlighet och tillgänglighet bland annat genom att delta på seniordagarna & trygghetsvandring samt fler besök i våra fastigheter. Andra insatser som görs i bostadsområden är bl.a. aktivt samarbete med BRÅ, hyresgästföreningen, socialförvaltningen och Migrationsverket. Bolaget upplåter genom hyresavtal 17 st lägenheter till Migrationsverket.

### Vakansgrad

Till följd av ett förändrat läge gällande vakanser inom vårt bestånd har vi börjat följa upp uppsägningar och omflyttningar på ett nytt sätt. Vår bovård för statistik varje månad. Vi har satt som mål att bolagets vakansgrad ej ska överstiga 3%.

Vakanser och omsättning på lägenheter inom Vingåkershem													
2024													
	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totalt 2024
Antal lägenheter totalt i beståndet	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	334
Antal exkluderade lägenheter i projekt	0	0	0	17	17	17	17	17	17	17	17	17	
Antal lägenheter totalt i beståndet	347	347	347	330	330	330	330	330	330	330	330	330	
Antal uppsägningar	7	4	3	4	8	5	5	3	3	1	7	3	53
Antal omflyttningar/Utflyttningar	3	3	2	7	5	4	5	6	6	4	6	5	56
Varav omflyttningar inom beståndet	2				1	2				1	4	0	10
Flyttningsfrekvens (%)	0,9%	0,9%	0,6%	2,1%	1,5%	1,2%	1,5%	1,8%	1,8%	1,2%	1,8%	1,5%	16,8%
Varav omflyttningar inom beståndet (%)	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	1,2%	0,0%	3,0%
Antal lediga lägenheter ej kontrakt										7	7	6	
Antal lediga lägenheter kontrakt/rep										5	3	2	
Antal lediga lägenheter totalt		2		4			10	6	7	12	10	8	
Vakansgrad totalt (%)	0,0%	0,6%	0,0%	1,2%	0,0%	0,0%	3,0%	1,8%	2,1%	3,6%	3,0%	2,4%	
Antal exkluderade lägenheter i projekt				17	17	17	17	17	17	17	17	17	
<i>Allmännyttans årsstatistik</i>													2023
Flyttningsfrekvens (%)	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	18,7%
Varav omflyttningar inom beståndet (%)	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	2,6%

Vi följer även upp varför hyresgästerna säger upp lägenheterna och för statistik därefter.

2024	För dyr	Önskar större	Önskar mindre	Byta stad	Inflyttande till Kommunen	Byta område internt	Flyttar till ålderdomshem	Avlidit	Trivs ej
Januari		1		1	1			1	1
Februari				2	4			1	
Mars				1				1	
April	1	1		2	1		1	1	
Maj		1		2	1	1	2		
Juni	1	3			1		1	1	
Juli		1		1			1	2	
Augusti	1	2		3			2		
September	2	1		1	1		2		
Oktober	1			3	2	4			
November				1	4	1	1		
December	1			3					
	7	10	0	20	15	6	10	7	1

### Marknadsföring

Under 2024 har vi utvecklat vårt sätt att arbeta med marknadsföring och synlighet i de digitala forumen. Vi har arbetat med digitala annonser, uppdatering av hemsida och sociala medier.

### Energiuppföljning

Bolaget arbetar innovativt och framgångsrikt med hållbarhet genom energieffektivisering, klimatinitiativ, fossilfri fordonsflotta samt landsbygdsutveckling med bl.a. nyproduktion i kransorter såsom Högsjö.

Vårt hållbarhetsarbete innebär bl.a. att vi deltar i Sv. Allmännyttas klimatinitiativ som innebär att bolaget ska vara fossilfritt till 2030 samt ha 30% lägre energianvändning (jmf med år 2007).

För att minska vår energianvändning arbetar vi med kalibrering av styrsystem och optimering av teknisk utrustning i våra fastigheter. Vi arbetar även aktivt med avläsningar av media och har påbörjat arbetet med att se över hur vi kan effektivisera dessa. Avläsningarna följs upp varje månad.

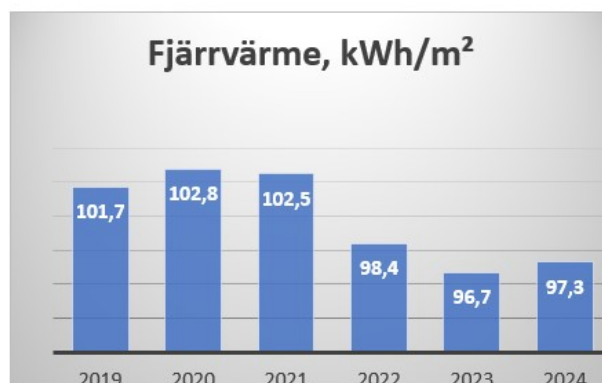
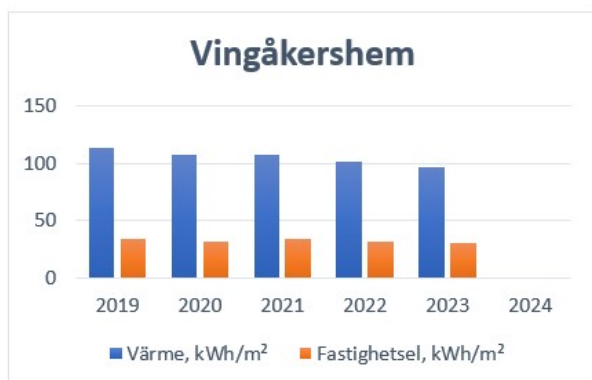
Det pågår ett arbete att säkerställa fastighetsinformation i form utav rätt ytor genom uppmätning och att gamla driftdata som inte digitaliserats stämmer så att jämförelser längre tillbaka i tiden kan göras utifrån det tidigare EU direktivet att energieffektivisera 30% från år 2007. Det pågår även en ny utredning om att göra om till ett nytt basår 2020 för energieffektivisering som kan komma att gälla från 2025.

Under 2024 så har alla elmätare bytts ut och i och med detta så har vi inte möjlighet att redovisa energiförbrukning på korrekt sätt då arbete pågår att få in mätare och förbrukning i vårt driftsystem Vitec Energi, redovisning av 2024 års driftstatistik beräknas kunna göras under kvartal 2 2025. Preliminära siffror visar ändå på att vi ser en minskning av använd energi för fjärrvärmen.

**AB Vingåkershem**

**Årsrapportering Normalårskorrigerad förbrukning kWh/m<sup>2</sup>**

Period jan-dec 2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Avvikelse mot 2019
Värme	113,3	107,0	107,8	101,5	96,3		17,29%
Fjärrvärme	101,7	102,8	102,5	98,4	96,7	97,3	5,17%
Fastighetsel	33,4	31,9	33,3	31,3	29,9		11,71%
<b>Energi totalt, kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>146,7</b>	<b>138,9</b>	<b>141,1</b>	<b>132,8</b>	<b>128,8</b>		<b>13,90%</b>



Statusbesiktningar sker kontinuerligt på fastigheterna som ett led i att få en bättre och tydligare underhållsplan. En aktuell underhållsplan innebär att vi kan bli effektivare och utföra underhåll i rätt tid och i rätt omfattning, vilket också medför lägre kostnader.

Vi samarbetar genom Svenska Allmännyttan med flertalet kommunala bolag i syfte att effektivisera verksamheten. Relevanta nyckeltal håller på att utarbetas utformade för att följas över tid, även i samarbete med övriga kommunala bolag genom Sveriges Allmännyttas där nyckeltal kan jämföras.

Årlig uppföljning av prövning om verksamheten varit förenlig med det fastställda Kommunala ändamålet i enlighet med Kommunallagen 6 Kap 9§ sker i samband med stämma.

Bolaget arbetar aktivt med medarbetarnas välmående genom individuella utbildningsmål, hälsouppföljningar, friskvård och god laganda. Arbetsmiljömässigt tittar vi på individuella utbildningsinsatser, individanpassade arbetsplatser samt regelbundna avstämningar på bland annat APT och driftmöten. God jämställdhet är viktigt för bolaget och vi arbetar kontinuerligt för att bibehålla ett gott arbetsklimat.

### God ekonomisk hushållning och ekonomisk ställning

Genom att säkerställa att vi kan bevara våra lägenheter och lokaler i gott skick genom regelbunden översyn och renovering bevarar vi dess värde och ger samtidigt våra hyresgäster en god standard och bra boendemiljö vilket ger en låg vakansgrad och därmed en god nivå på hyresintäkter. Vakansgraden på lägenheter låg under 2023 på 1 % jämfört med 1,9% 2022. Under 2024 har bolaget haft en vakansgrad om 2,5% för lägenheterna. Åtgärder tas för att förändra hur vi arbetar med uthyrning så att vi kan hålla vakanserna under kontroll.

Hyresförhandlingen för bostäder för 2024 blev 5,25% i genomsnitt för beståndet.

Genom satsningar på energieffektiviseringar i fastigheterna samt framtida installationer av solceller kan vi ytterligare minska våra driftkostnader.

Bolagets belåning är vid bokslutet 2024-12-31 162.900 tkr. Bokförda restvärden på fastigheterna uppgår till 185.764 tkr. Marknadsvärde på fastigheterna är värderat av extern part till 337.100 tkr hösten 2024. En ny fastighetsvärdering kommer att genomföras under hösten 2027.

Bolaget strävar efter att amortera 2 % av total låneskuld årligen.

Vi har under delåret avvikit från budget för intäkter, reparationer/underhåll, övriga kostnader, personalkostnader och finansnetto.

- Intäkter, bruttohyrorna är ca 1,9 mkr över budget pga högre höjning både på bostäder och lokaler än budgeterat. Dock har tomställandet av Vannalapan medfört en outhyrd kostnad på ca 1,1 mkr för 2024. Dessutom har bolaget fakturerat ett lägre förvaltningsarvode på grund av lägre personalkostnader, vilket ger en total nettoeffekt på intäkterna om ca 300 tkr under budget.
- Reparationer/underhåll, ca 300 tkr under budget.
- Övriga Kostnader, ca 600 tkr över budget Beror främst på ökade kostnader för samverkansavtal mot kommunen och ritningskostnader då bolaget förnyar alla sina ritningar av husen samt hyresförluster.
- Personalkostnader, ca 500 tkr under budget Lägre tjänstemannalöner än budget då fastighetschef slutade sin anställning under sommaren samt allmän besparing på övriga personalkostnader.
- Finansnetto, ca 200 tkr under budget Detta då räntenettot blev ca 300 tkr lägre än budgeterat och borgensavgiften till kommunen blev ca 100 tkr högre än budgeterat.

Årets resultat innan skatter är positivt om 884 tkr mot budgeterat överskott på 1.100 tkr. Detta trots den vakanspåverkan om ca 1,1 mkr som tomställandet av Vannalapan innebar.

### Resultatutveckling

Nettoomsättningen 2024-12-31: 37.034 tkr (fg år 36.098 tkr).

Balansomslutning 2024-12-31: 207.548 tkr (fg år 201.377 tkr).

Resultatet för 2024-12-31 visar på ett positivt bokföringsmässigt resultat före dispositioner och skatt om 884 tkr (fg år negativt om 1.109 tkr).

### Investeringar

Under året har följande större investeringar gjorts:

Förvärv av fastigheten Frisören 6	258 tkr
Herrgårdsvägen - Renovering balkonger	1.572 tkr
Övriga mindre projekt	604 tkr

### Pågående projekt - upparbetade kostnader vid årsskiftet

Vannalapan ROT renovering	13.677 tkr
---------------------------	------------

### Väsentliga personalförhållanden

Under delåret 2024 har bolaget haft 7 anställda varav 6 av dessa innehar heltidsanställning. Ingen timanställd under 2024. Av de 7 anställda är 2 st män och 5 st kvinnor. Fastighetschefen slutade sin anställning 2024-07-31 och har inte ersatts, en översyn av behov av kompetens och resurser inom bolaget pågår, under tiden går VD in och tar över fastighetschefens ansvar.

Sjukfrånvaron i % av total arbetstid är 2,23% (2,83%) där sjukfrånvaron mer än 60 dagar har utgjort 0,0% (0,0%) av den totala sjukfrånvaron.

### Förväntad utveckling

Stora räntekostnader kommer att fortsätta påverka bolaget inom den närmaste framtiden. Dock bedömer marknaden att räntorna kommer att sjunka under 2025 vilket skulle ge en kostnadsmässig lättnad för bolaget. Under 2024 antog bolaget en ny finanspolicy för att säkra en jämnare räntepåverkan i framtiden.

Då vakanserna i AB Vingåkershem har ökat under året och trenden i Vingåker överlag är fler lediga lägenheter, kommer detta att påverka bolaget alltmer. Därför ökas marknadsinsatserna för att nå ut till fler potentiella hyresgäster och därmed försöka få lägre vakanstal.

Bolaget har lagt en stram budget för 2025 för fortsatt återhållsamhet rakt igenom bolaget, men det som påverkas mest är administration och underhållskostnader. Detta för att försöka balansera de stora kostnadsökningar som kommit de senaste åren, främst på taxebundna avgifter och räntekostnader, som förväntas fortsätta öka mer än inflationen kommande år.

Ny upphandling av elleverantör från och med 2025-01-01, nytt för avtalet är att vi tillsammans med HBV gör en portföljförvaltning vilket innebär att vi kan på ett flexibelt sätt säkra elleveranser i framtiden på stabila prisnivåer över tid.

Bolaget fortsätter att se över möjligheter till nybyggnation av lägenheter i tätorten och i kransorterna.

Hyresförhandlingen för 2025 års hyror genomfördes under december 2024 och den överenskomna totala hyreshöjningen för hela AB Vingåkershems bestånd blev 4,99 %.

För 2025 planeras följande projekt och reoveringar.

- Takbyte på Sävstagården.
- Renovering interiör på Joan's
- Fönsterbyte på Lindåsen
- Rivning av Huset på Bondegatan 3
- Vi kommer fortsätta se över utbyte av gammal belysning på grund av nya regler för lysrör som trädde i kraft 2023.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	37 034	36 098	35 843	32 841
Resultat efter finansiella poster	884	-1 109	2 710	907
Rörelsemarginal (%)	17	10	18	10
Avkastning på eget kap. (%)	6	-1	13	5
Balansomslutning	207 548	201 337	211 159	215 075
Soliditet (%)	14	15	14	14
Antal anställda	7	8	9	9

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 000 000	12 797 907	5 319 899	10 589 670	-96 115	<b>29 611 361</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-96 115	96 115	<b>0</b>
		-740 915		740 915		<b>0</b>
Effekt av valutasäkring				-431		<b>-431</b>
Årets resultat					-1 511 671	<b>-1 511 671</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>12 056 992</b>	<b>5 319 899</b>	<b>11 234 039</b>	<b>-1 511 671</b>	<b>28 099 259</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 234 039
årets förlust	-1 511 671
	<b>9 722 368</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	9 722 368
	<b>9 722 368</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	2	37 034 156	36 098 398
Övriga rörelseintäkter		4 487 594	6 522 507
		<b>41 521 750</b>	<b>42 620 905</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-18 921 218	-19 906 407
Övriga externa kostnader		-3 188 258	-3 143 559
Personalkostnader	4	-6 035 740	-8 952 378
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-7 588 581	-7 527 204
Övriga rörelsekostnader	6	-164 520	-95 829
		<b>-35 898 317</b>	<b>-39 625 377</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 623 433</b>	<b>2 995 528</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2 000	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222 493	322 551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 963 548	-4 428 885
		<b>-4 739 055</b>	<b>-4 104 334</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>884 378</b>	<b>-1 108 806</b>
Bokslutsdispositioner	8	-700 000	960 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>184 378</b>	<b>-148 806</b>
Skatt på årets resultat	9	-1 696 049	52 691
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 511 671</b>	<b>-96 115</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	185 791 473	184 520 994
Inventarier, verktyg och installationer	11	907 407	1 198 425
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	14 096 944	419 951
		<b>200 795 824</b>	<b>186 139 370</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13, 14	0	4 471 751
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	40 000	40 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	32 411	21 813
Uppskjuten skattefordran	17	0	418 969
Andra långfristiga fordringar	18	10 350	21 271
		<b>82 761</b>	<b>4 973 804</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>200 878 585</b>	<b>191 113 174</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		491 868	780 148
Fordringar hos koncernföretag		0	1 902 863
Övriga fordringar		54 088	18 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		854 806	675 931
		<b>1 400 762</b>	<b>3 377 907</b>
<i>Kassa och bank</i>	19	5 268 885	6 846 307
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 669 647</b>	<b>10 224 214</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>207 548 232</b>	<b>201 337 388</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond	20	12 056 992	12 797 907
Reservfond		5 319 899	5 319 899
		<b>18 376 891</b>	<b>19 117 806</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 234 039	10 589 670
Årets resultat		-1 511 671	-96 115
		<b>9 722 368</b>	<b>10 493 555</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 099 259</b>	<b>29 611 361</b>
<i>Obeskattade reserver</i>	21	700 000	0
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	22	4 253 961	3 479 982
Övriga avsättningar		130 000	130 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>4 383 961</b>	<b>3 609 982</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	23, 24	160 003 500	154 748 775
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>160 003 500</b>	<b>154 748 775</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24	2 896 000	2 838 900
Leverantörsskulder		3 803 274	2 134 203
Övriga skulder		1 389 044	1 580 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 273 194	6 813 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 361 512</b>	<b>13 367 270</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>207 548 232</b>	<b>201 337 388</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Byte av redovisningsprincip

Med hänsyn till uppdateringar av Red1 5.12 p.25 har omklassificering avseende under året inbetald preliminärskatt först kvittats mot aktuell skattekostnad, därefter har även avräkning gjorts mot löneskatt och fastighetsskatt, vilket innebär att ingen skattefordran eller skatteskuld uppstått i årets bokslut utan kvittning har därmed skett mot övriga kortfristiga skulder där både löneskatt och fastighetsskatt numera klassificerats som en övrig kortfristig skuld. Omklassificeringen har gjorts även för jämförelseåret.

Föregående års balansräkning har förändrats på följande sätt:

Aktuella skattefordringar: - 1 451 524

Övriga skulder: + 1 451 524

#### 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.

Byggnader	1-33 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	5 -20 %

#### *Förvaltningsfastigheter*

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

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

#### *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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Pågående arbeten

Pågående ny- till- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader. Projekt som ej fullföljs kostnadsförs.

#### Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Värderingen är utförd i analysverktyget Datscha enligt avkastnings- och ortsprismetod.

### **Låneutgifter**

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

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *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.

#### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **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 lagstadsats. 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**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### **Offentliga bidrag**

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

#### Avkastning på eget kap. (%)

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

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

#### Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Hyresintäkter netto år 2023 består av: Bruttohyror 37 136 903, hyresbortfall -1 038 506 = 36 098 397 kr

Hyresintäkter netto år 2024 består av: Bruttohyror 37 034 156, hyresbortfall -2 363 753 = 34 670 403 kr

	2024	2023
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	26 515 033	25 631 302
Lokaler	8 741 460	8 191 044
Övriga hyresintäkter	304 153	325 856
	<b>35 560 646</b>	<b>34 148 202</b>

### Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar och bidrag	1 473 510	1 950 195
	<b>1 473 510</b>	<b>1 950 195</b>

I omsättningen ingår endast hyresintäkter och fakturerade hyresersättningar. Övriga vidarefakturerade kostnader tillsammans med erhållna bidrag m.m. hanteras som övriga intäkter för att renodla bolagets omsättning.

### Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader	15 531 742	14 873 627
Underhåll och hyresgästanpassningar	2 728 984	4 284 364
Fastighetsskatt	660 491	748 416
	<b>18 921 217</b>	<b>19 906 407</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	7	8

### Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivning av uppskrivning fastighet	740 915	740 674
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	6 681 968	6 521 941
Avskrivning på övriga inventarier	165 698	264 589
	<b>7 588 581</b>	<b>7 527 204</b>

### Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Förlust vid utrangering av fastighet	164 520	95 829
	<b>164 520</b>	<b>95 829</b>

### Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Erhållna utdelningar, insatskapital HBV	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	-700 000	960 000
	<b>-700 000</b>	<b>960 000</b>

### Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
--	------	------

**Skatt på årets resultat**

Aktuell skatt	503 101	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 192 948	-52 691
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>1 696 049</b>	<b>-52 691</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	271 301 614	269 228 383
Inköp	2 395 571	2 338 022
Försäljningar/utrangeringar	-126 973	-264 791
Fastighet förvärvad gm fusion db	6 326 881	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>279 897 093</b>	<b>271 301 614</b>
Ingående avskrivningar	-94 778 527	-88 425 548
Försäljningar/utrangeringar	126 973	168 962
Årets avskrivningar	-6 681 968	-6 521 941
Ingående avskrivning gm fusion fastighet	-29 090	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-101 362 612</b>	<b>-94 778 527</b>
Ingående uppskrivningar	12 797 907	13 538 581
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-740 915	-740 674
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 056 992</b>	<b>12 797 907</b>
Ingående nedskrivningar	-4 800 000	-4 800 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4 800 000</b>	<b>-4 800 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>185 791 473</b>	<b>184 520 994</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	185 791 473	184 520 994
Verkligt värde	337 100 000	317 800 000

Bolaget gör en värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Värdering har utförts i analysverktyget Datscha enligt avkastnings- och ortsprismetod. Redovisat värde ovan härrör från värdering gjord år 2024. Värderingen är baserad på den externa värderingen som V & P (Valuation of properties AB) utfört tidigare i år. Marknadsvärdet är det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga vid en försäljning på den öppna marknaden. Bokfört värde är det värde en fastighet tas upp till i den egna balansräkningen, se ovan. Marknadsvärdet jämförs med det bokförda värdet per respektive fastighet. Är marknadsvärdet lägre än det bokförda värdet på en enskild fastighet, skall nedskrivning ske.

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 474 318	5 474 318
Inköp	39 200	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 214 701	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 298 817</b>	<b>5 474 318</b>
Ingående avskrivningar	-4 275 893	-4 011 304
Försäljningar/utrangeringar	1 050 181	0
Årets avskrivningar	-165 698	-264 589
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 391 410</b>	<b>-4 275 893</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>907 407</b>	<b>1 198 425</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Vannalapan - ROT renovering	13 676 993	0
Nyb Lgh Smeden 4	419 951	419 951
	<b>14 096 944</b>	<b>419 951</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 471 751	0
Inköp	0	4 471 751
Avyttring gm fusion db	-4 471 751	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 471 751</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 471 751</b>

**Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Antal andelar	Bokfört värde
P&K Estates AB - Fusion	500	0
		<b>0</b>

	Org.nr	Säte
P&K Estates AB - Fusion	559182-8800	Katrineholm

**Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

**Not 16 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 813	26 742
Tillkommande fordringar	32 411	21 813
Avgående fordringar	-21 813	-26 742
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 411</b>	<b>21 813</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 411</b>	<b>21 813</b>

**Not 17 Uppskjuten skattefordran**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	418 969	820 196
Under året återförda belopp	-418 969	-401 227
	<b>0</b>	<b>418 969</b>

**Not 18 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 271	21 600
Tillkommande fordringar	0	10 350
Avgående fordringar	-10 921	-10 679
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 350</b>	<b>21 271</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 350</b>	<b>21 271</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Saldobesked underkonto	5 268 885	6 846 307

Bolagets bankkonto är fr o m året 2019 ansluten till ett koncernkonto där Vingåkers kommun är kontohavare gentemot engagerad bank. Inga säkerheter har ställts för kontot.

**Not 20 Uppskrivningsfond**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	12 797 907	13 538 581
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-740 915	-740 674
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 056 992</b>	<b>12 797 907</b>

Uppskrivning av fastigheter gjordes år 2020. Uppskrivningen baserades på av extern part gjord marknadsvärdering. Uppskrivningen har gjorts direkt mot eget kapital. Avskrivningen baseras på respektive byggnads bokföringsmässiga avskrivningstakt. Bolagets uppskrivning- och avskrivning har ej heller medfört någon skattemässig påverkan på årets resultat. Det bokförda värdet av fastigheterna har således ökat med 12 056 992 (12 797 907 kr) samtidigt som hela uppskrivningen hanteras som bundet eget kapital.

**Not 21 Obeskattade reserver**

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade överavskrivningar inventarier	700 000	0
	<b>700 000</b>	<b>0</b>

**Not 22 Uppskjuten skatteskuld**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	3 479 982	3 933 900
Årets avsättningar	773 979	0
Under året återförda belopp	0	-453 918
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 253 961</b>	<b>3 479 982</b>

**Not 23 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	148 419 500	143 393 175
	<b>148 419 500</b>	<b>143 393 175</b>

**Not 24 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 162.899.500 (157.587.675) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	160 003 500	154 748 775
	<b>160 003 500</b>	<b>154 748 775</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	2 896 000	2 838 900
	<b>2 896 000</b>	<b>2 838 900</b>

**Not 25 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastigo, ansvarsbelopp	75 178	111 509
	<b>75 178</b>	<b>111 509</b>

Vingåker 2025-03-18

*Bo Ljungström*  
Bo Ljungström  
Ordförande

*Therese Palm*  
Therese Palm

*Lars-Göran Karlsson*  
Lars-Göran Karlsson

*Jörgen Larsson*  
Jörgen Larsson

*Rickard Eriksson*  
Rickard Eriksson

*Stefan Jansson*  
Stefan Jansson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-18

Ernst & Young Aktiebolag

*Roger Hovsby*  
Roger Hovsby  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Vingåkershem, org.nr 556041-6843

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Vingåkershem för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Vingåkershems finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Vingåkershem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aktiebolaget Vingåkershem för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Vingåkershem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Katrineholm den 18 mars 2025

Ernst & Young AB

*Roger Hovsby*

Roger Hovsby

Auktoriserad revisor