

Årsredovisning
för
Vindeln Bostäder AB
556487-9962

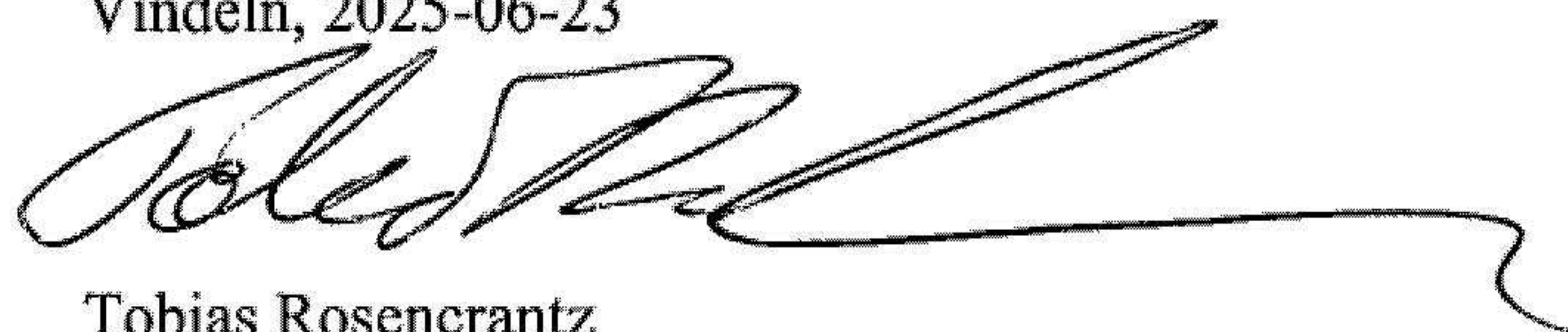
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Vindeln Bostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2025-06-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vindeln, 2025-06-23



Tobias Rosencrantz

Årsredovisning

för

Vindeln Bostäder AB

556487-9962

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Vindeln Bostäder AB har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Ann. 2024 Styrelsen BA DK LM

Förvaltningsberättelse

Huvuduppgifter

Bolaget ägs av Vindelns Kommun och är medlem i Sveriges Allmännyttan.

Bolaget har i det egna fastighetsbeståndet ca 330 lägenheter, samt ett antal större industri- och kontorsfastigheter i Vindelns tätort. Bolaget förvaltar kommunens specialfastigheter och ansvarar för driften och utbyggnationen av det kommunala bredbandsnätet genom avtal.

Vindelnbostäder AB:s huvudsakliga syfte är att främja bostadsförsörjningen i kommunen, möta efterfrågan på ändamålsenliga lokaler för de kommunala verksamheterna samt erbjuda marknaden attraktiva industri- och kontorslokaler. Bolaget är ett aktiebolag med en verksamhet som ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och ägs i sin helhet av Vindelns kommun. I uppdraget beskrivs att bolaget, förutom att möta efterfrågan av lägenheter och lokaler, på kort och lång sikt ska underhålla fastighetsbeståndet så att värdet över tid består. Bolaget svarar också för driften av det kommunala bredbandsnätet (ViNet) och förväntas på affärsmässiga grunder skapa en kostnadseffektiv drift av nätet med fokus på hög kvalitet och driftsäkerhet. Bolaget ska även initiera till förändring och utveckling av bredbandsnätet för att möta marknadens behov.

Ägardirektiv

I ägardirektivet beskrivs bolagets huvudsakliga uppgift, grundläggande prioriteringar samt övriga direktiv som ska styra bolagets verksamhet. De grundläggande prioriteringarna är fördelade på tre områden;

Bostadsmarknaden

Bolaget ska trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt ökad valfrihet och inflytande. Målet ska vara att, på bostadsmarknaden i kommunen, erbjuda bostäder med varierande standard men med god kvalitet och servicenivå för boende till skäliga hyresnivåer. Bolaget ska ta ett stort socialt ansvar.

Öppenhet

Bolaget skall om inte affärsmässighet eller sekretessregler motiverar annat, kännetecknas av öppenhet och ett serviceinriktat arbetssätt. Information till medborgarna och media är en naturlig och väsentlig del av verksamheten.

Lokalförsörjning

Bolaget ska tillhandahålla konkurrenskraftiga och verksamhetsanpassade lokaler för det lokala näringslivet. Detta ska bidra till utveckling av det befintliga näringslivet samt skapa förutsättningar för nya etableringar. Bolaget ska medverka i kommunal planering, energiplanering, beredskapsplanering, exploateringsplanering mm.

Ekonomi

Verksamhetens intäkter uppgår till 54 330 tkr (56 218 tkr för år 2023). Resultat efter finansnetto uppgår till totalt 7 448 tkr (2 287 tkr), totalt resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 8 153 tkr (2 255 tkr). Generellt högre kostnader med rådande inflation och prisökningar som råder. Rörelseresultatet är sämre än föregående år, mycket beroende på ökade kostnader för löpande underhåll och VA.

För verksamheten Bostäder utgörs resultatet av -2 926 tkr (1 246 tkr). Redovisat resultat är 4 172 tkr sämre än 2023 och även lägre än prognosen för året, vilket kan hänföras till högre räntekostnader samt högre kostnader för löpande underhåll och VA.

mm

Imr 206 1000 30 100 200

Verksamheten Kommunens fastigheter har självkostnadsprincip och därmed utgörs resultatet av 0 tkr (0 tkr). Minskade kostnader för bland annat hyra av externa lokaler, och planerat underhåll bidrog till lägre förvaltningsintäkt än året innan.

För verksamheten Industriefastigheter utgörs resultatet av 9 611 tkr (374 tkr). Det positiva resultatet kan främst hänföras till den försäljning av en industriefastighet som skett under året men även något lägre underhållskostnader.

ViNet som verksamhet utgör 666 tkr av resultatet (435 tkr). Mer intäkter i form av fler nyanslutningar och inte lika mycket behov av utbyte av aktivutrustning.

Verksamheten Övriga intäkter utgör 29 tkr av resultatet (232 tkr). Intäkterna och resultat i linje med förväntat för de tjänster som Vindelnsbostäder säljer till verksamheterna inom Vindelns kommun.

Ökad belåning hos Kommuninvest med 20 mkr har genomförts under året samt ökat internlån hos Kommunen och nyttjats med ca. 32 Mkr (13 mkr), bolagets totala låneskuld uppgår därmed till ca. 182 mkr (143 mkr) vid årets slut.

Årets verksamhet

Under året slutfördes nyproduktionsprojektet i Tvärålund med 10 lägenheter och inflyttning 1:a juli 2024. Inledningsvis har det varit svårt att hyra ut lägenheterna i Tvärålund och endast 3 st varit uthyrda under hösten. Det ser ljusare ut i början av 2025 då totalt 5 av 10 lägenheter är uthyrda.

Nyproduktionsprojektet Sockenmagasinet i Vindelns kommun med 23 lägenheter har inflyttningsdatum 1:a mars 2025. Uthyrningen är god och prognosen är att de flesta lägenheter blir uthyrda till inflyttning.

Fasadrenoveringar slutfördes under året för Hallonvägen samt en del mindre investeringar genomfördes under året.

Projekt som genomfördes för Vindelns kommuns fastigheter var mindre projekt så som; entrédörrar Granö skola, Älvbrinksskolan och Hällnässkola samt belysningsprojekt i skolor och Älvbacken. Följande projekt blev inte utförda då verksamheterna beslutade om att avbryta investeringen var utbyggnation Älvbrinkens entréer och miljöstation Vindelns Camping.

Över året har vakansgraden inom bostäderna och industrilokalerna varit 2,9 % (1,7 %).

Vinet - Stadsnätet

Utbyggnadsprojektet Manjaur genomfördes under året. Totalt blev det ytterligare totalt 29 nyanslutningar till den nya och befintliga infrastrukturen. Totalt finns 5 st tjänsteleverantörer i stadsnätet.

Framtiden

Bostäder

Inflyttning av 23 lägenheter på Sockenmagasinet i Vindelns kommun, i mars 2025. Projektering av VIC - Vindelns Innovation Center startar i början av 2025 utifrån tagna beslut. Påbörja utredning av etapp 2 Sockenmagasinet i Vindelns kommun.

Vindelns kommuns fastigheter

Under 2024 beslutade Vindelns kommun att ta tillbaka fastighetsförvaltningen av de egna fastigheterna vilket kommer genomföras 1:a juli 2025. Vindelnsbostäder får då betydligt mindre fastighetsförvaltning och kommer därmed att minska sin organisation med 4 heltidstjänster.

Vinet - Stadsnätet

Kommande period 2025-2026 kommer ViNet fortsätta utbyggnation av stadsnätet från medel tilldelats av PTS Post och telestyrelsen.

Mu

Mu POO Ad BN TR LM

Företaget har sitt säte i Vindeln.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	34 774 083
årets vinst	8 153 023
	42 927 106
disponeras så att	
i ny räkning överföres	42 927 106
	42 927 106

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Årets resultat	8 153	2 255	355	3 936	2 978
Hyses- och förvaltningsintäkter	48 525	50 792	47 967	45 693	42 698
Övriga intäkter	5 806	5 426	6 051	7 333	5 161
Resultat efter finansiella poster	7 848	2 287	2 727	5 349	4 126
Soliditet (%)	19,8	20,2	19,6	17,5	16,0
Belåningsgrad (%)	80,2	77,7	84,9	93,9	101,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	282 750	32 519 499	2 254 585	38 056 834
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 254 585	-2 254 585	0
Årets resultat				8 153 023	8 153 023
Belopp vid årets utgång	3 000 000	282 750	34 774 084	8 153 023	46 209 857

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RM

Iman 200 700 30 TR LM

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter		32 481 845	31 638 663
Förvaltningsintäkter		16 042 734	19 153 641
Försäljning övriga tjänster		5 572 389	5 269 514
Övriga rörelseintäkter		233 349	156 565
		54 330 317	56 218 383
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-30 342 046	-32 749 345
Övriga externa kostnader	4, 5	-4 129 929	-2 730 631
Personalkostnader	6	-9 077 389	-8 804 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 981 902	-7 258 643
Övriga rörelsekostnader	7	-421 784	-157 047
		-50 953 050	-51 699 965
Rörelseresultat	8	3 377 267	4 518 418
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	9 038 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 003	73 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 988 338	-2 304 896
		4 070 665	-2 231 772
Resultat efter finansiella poster		7 447 932	2 286 646
Bokslutsdispositioner	11	682 317	510 073
Resultat före skatt		8 130 249	2 796 719
Skatt på årets resultat	12	22 774	-542 134
Årets resultat		8 153 023	2 254 585

Rm

Cimner 900 HED EN TR LM

Vindeln Bostäder AB
Org.nr 556487-9962

7 (18)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 000 000

3 000 000

Reservfond

282 750

282 750

3 282 750

3 282 750

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

34 774 083

32 519 498

Årets resultat

8 153 023

2 254 585

42 927 106

34 774 083

Summa eget kapital

46 209 856

38 056 833

Obeskattade reserver

21

6 058 610

6 740 927

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

16

407 745

463 332

Summa avsättningar

407 745

463 332

Långfristiga skulder

22

Övriga skulder till kreditinstitut

149 919 375

129 919 375

Summa långfristiga skulder

149 919 375

129 919 375

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

10 516 931

14 175 575

Skulder kommunkoncern

23

32 832 853

13 608 918

Övriga kortfristiga skulder

2 377 873

1 946 107

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

24

8 903 051

8 870 840

Summa kortfristiga skulder

54 630 708

38 601 441

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

257 226 294

213 781 908

RM

ank=20250627;2025070110047

RM *RM* *RM* *RM* *RM*

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Där de materiella anläggningstillgångarna utgörs av byggnader har skillnaden när det gäller förbrukning av betydande komponenter bedömts vara av väsentlig karaktär. Därav har dessa tillgångar delats upp i komponenter med separata avskrivningar.

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande

Hysesintäkter: i den period uthyrningen avser

Förvaltningsintäkter: med ett fastställt belopp per år fördelat lika på 12 månader, samt med reglering i månad 12 enligt självkostnadsprincipen.

Övriga intäkter: i den period intäkten uppstår

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar och grunder	100 år
Stomkompletteringar och innerväggar	50 år
Vatten, värme, sanitet (VVS)	50 år
El	40 år
Inre ytskikt, vitvaror	15 år
Fasader	50 år
Fönster	50 år
Köksinredningar	30 år
Yttertak	40 år
Ventilationer	25 år
Hissar och lyftanordningar	25 år
Styr- och övervakningssystem	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

BM

Jan RO Ad BN PL LM

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.

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 förpliktelserna 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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

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.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

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.

mm

Simn PLO Ad BN JE LM

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 nettoredovisas 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.

Ersättning 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Belåningsgrad (%)

Långfristiga skulder genom bokfört värde av byggnader.

mu

mu *PO* *HE* *BN* *LM*

Not 2 Rörelsens intäkter

	2024	2023
Hysesintäkter		
Lägenheter	23 946 240	22 108 130
Lokaler	8 996 612	9 107 225
Garage	0	67 430
Carport	0	248 813
Motorvärmare	696 330	387 613
Kabel TV momsfri	372 901	374 636
Övrigt	170 637	212 529
Outhyrda objekt/rabatter	-1 700 874	-867 712
	32 481 846	31 638 664
Förvaltningsintäkter		
Ersättning från kommunen, hyra	16 042 734	19 153 641
	16 042 734	19 153 641
Försäljning övriga tjänster		
Försäljning tjänster	259 440	281 322
VINET	5 214 302	4 903 552
Fakturerade kostnader	97 282	84 640
Övrigt	1 365	0
	5 572 389	5 269 514
Övriga rörelseintäkter		
Ersättning VA, sophämtning	106 980	44 794
Diverse övriga intäkter	2 298	2 936
Återbäring HBV	60 208	47 632
Sjuklönersättning	39 816	12 975
Kommunala bidrag	0	48 228
Övrigt	24 047	0
	233 349	156 565

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Underhåll	-6 648 931	-6 851 919
Hyra lokaler/nät	-592 753	-3 588 332
Driftskostnader	-6 643 023	-6 362 480
Förbrukningsmaterial	-400 601	-905 375
VA Avgifter	-2 833 980	-1 983 395
El	-4 786 579	-4 757 883
Fjärrvärme	-4 536 902	-4 017 724
Sophämtning	-953 511	-1 166 648
Fastighetsskatt	-354 641	-350 526
Kabel TV/Bredband	-676 316	-560 749
Leasing, drivmedel etc	-718 164	-925 768
Planerat underh Lokaler	-1 196 645	-1 278 547
	-30 342 046	-32 749 346

pu

Sim 200 Fred EN RLM

Not 4 Leasingavtal

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Årets leasingkostnad	-449 284	-488 751
Inom ett år	-306 511	-473 097
Senare än ett år men inom fem år	0	-372 372
	-755 795	-1 334 220

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Försäkringar, risker	-944 978	-120 412
Uttagsbeskattning	-400 390	-449 498
Kontor, förbrukningsmaterial, underhåll av inventarier	-582 308	-302 380
Reklam, PR	-282 302	-197 473
Telefon, post	-53 192	-33 787
Övriga kostnader	-1 521 307	-1 332 419
Avgift Hyresgästföreningen	3 312	-37 008
Hyra kontorslokaler	-348 765	-257 653
	-4 129 930	-2 730 630

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	4
Män	10	10
	13	14
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

LM

Anna Johansson

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Reaförlust vid försäljning av fastighet	-421 784	-157 047
	-421 784	-157 047

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	8 %	12 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	47 %	49 %

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	9 038 000	0
	9 038 000	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-4 988 338	-2 304 896
	-4 988 338	-2 304 896

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-50 000	-655 000
Återföring från periodiseringsfond	300 000	700 000
Överavskrivningar	432 317	465 073
<i>lm</i>	682 317	510 073

lm PO Ad BN RL M

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-32 813	-404 979
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	55 587	-137 155
Totalt redovisad skatt	22 774	-542 134

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		8 130 249		2 796 719
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 674 831	20,60	-576 124
Ej avdragsgilla kostnader		-181 805		52 767
Ej skattepliktiga intäkter		2 854		2 954
Skattemässiga justeringar avskrivning byggnader		-11 543		-63 156
Schablonränta på periodiseringsfond		-29 879		-28 210
Omvärdering av uppskjuten skatt		55 587		-137 155
Skattemässig justering resultat avyttring näringsfastighet		1 861 828		206 790
Övrigt		563		0
Redovisad effektiv skatt	-0,28	22 774	19,38	-542 134

Not 13 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	270 839 372	272 514 115
Inköp	28 631 190	3 793 142
Försäljningar/utrangeringar	-8 523 421	-5 467 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 947 141	270 839 372
Ingående avskrivningar	-88 424 590	-83 894 117
Försäljningar/utrangeringar	5 648 369	2 444 231
Årets avskrivningar	-6 981 706	-6 974 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 757 927	-88 424 590
Ingående investeringsbidrag	-15 231 819	-15 649 000
Årets minskning vid försäljning	422 254	0
Årets avskrivning	412 864	417 181
Utgående restvärde enl plan	-14 396 701	-15 231 819
Utgående redovisat värde	186 792 513	167 182 963
Taxeringsvärden byggnader och mark	110 657 000	111 938 000
	110 657 000	111 938 000
Bokfört värde byggnader	181 984 100	162 448 932
Bokfört värde mark	4 808 413	4 734 031
	186 792 513	167 182 963

mm

1 mm 2024 2023 30 000 20 000

ank=20250627;2025070110051

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 047 302	18 785 019
Inköp	1 118 843	697 240
Försäljningar/utrangeringar	-105 210	-4 434 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 060 935	15 047 302
Ingående avskrivningar	-12 596 909	-12 778 252
Försäljningar/utrangeringar	12 142	882 463
Årets avskrivningar	-413 060	-701 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 997 827	-12 596 909
Utgående redovisat värde	3 063 108	2 450 393

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 777 694	4 449 157
Inköp	72 670 727	23 328 537
Omklassificeringar	-42 699 429	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 748 992	27 777 694
Utgående redovisat värde	57 748 992	27 777 694

Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	407 745	407 745
	407 745	407 745

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	463 332	463 332
	463 332	463 332

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-463 332	55 587	-407 745
	-463 332	55 587	-407 745

pm

pm PO TFD BN JK LM

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 919	134 136
Avgående fordringar	-57 919	-76 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	57 919
Utgående redovisat värde	0	57 919

Not 19 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	25 000	0
Försäljningar	-25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald leasingavgift	57 919	76 217
Övriga förutbetalda kostnader	932 790	1 482 592
Upplupna intäkter	852 713	3 527 652
	1 843 422	5 086 461

Not 21 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2018	0	300 000
Periodiseringsfond 2019	511 000	511 000
Periodiseringsfond 2020	1 258 000	1 258 000
Periodiseringsfond 2021	1 665 000	1 665 000
Periodiseringsfond 2022	460 000	460 000
Periodiseringsfond 2023	655 000	655 000
Periodiseringsfond 2024	50 000	0
Överavskrivningar på maskiner och inventarier	1 459 610	1 891 927
	6 058 610	6 740 927
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	26 171	19 558

M

Gunn Johansson BN DR LM

Not 22 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	149 919 375	129 919 375
	149 919 375	129 919 375

Not 23 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000 000	40 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	31 843 312	12 510 620

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	2 190	2 107
Upplupna semesterlöner	417 718	414 626
Upplupna sociala avgifter	113 005	113 566
Förutbetalda hyresintäkter	4 391 981	4 114 387
Upplupna räntekostnader	483 483	205 676
Övriga upplupna kostnader	3 494 674	4 020 478
	8 903 051	8 870 840

Not 25 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Vindelns Kommun med organisationsnummer 212000-2544 med säte i Vindelns.

Mw

Summa 903 051 BN OK LM

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Vindeln 6/2 2025



Per-Anders Olsson
Ordförande



Bertil Nygren



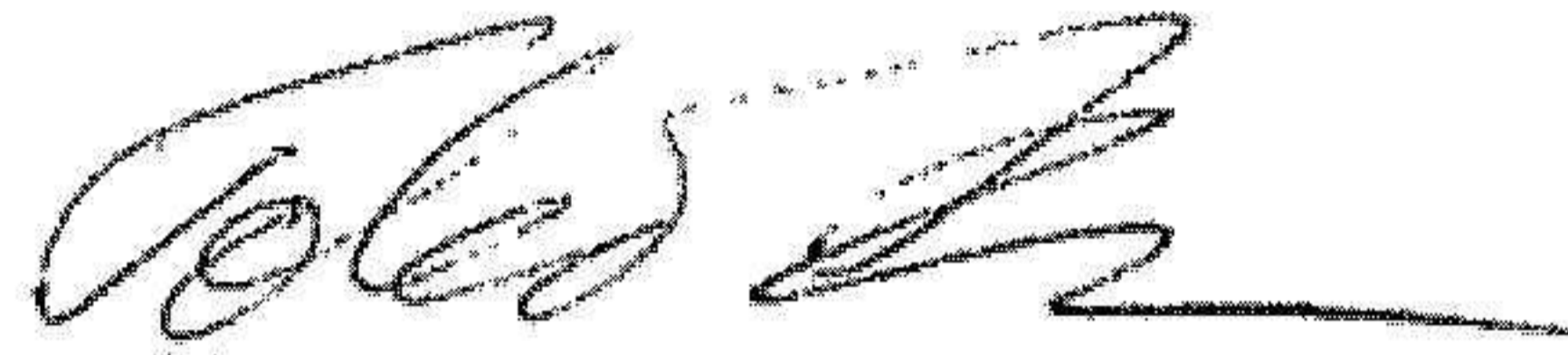
Tomas Nilsson



Lena Malm



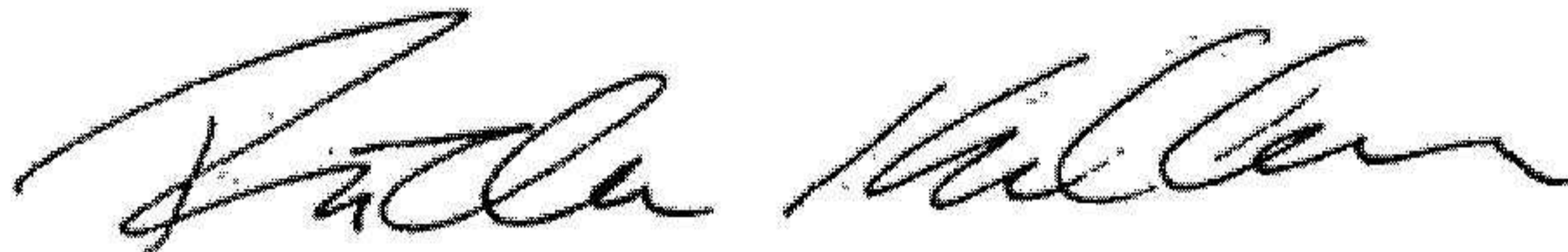
Tommy Hägglund



Tobias Rosencrantz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 10 mars 2025*

KPMG AB



Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

*Jag intygar att denna är slutförd
stämman med originalen:*



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vindeln Bostäder AB, org. nr 556487-9962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vindeln Bostäder AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vindeln Bostäder ABs 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 Vindeln Bostäder AB 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 huruvida 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, förfalskning, 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 huruvida 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 för Vindeln Bostäder AB för år 2024 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 Vindeln Bostäder AB 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 överträdelser 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.

Örnsköldsvik den 10 mars 2025

KPMG AB

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna avskrift
stämmer med originalet: