

Årsredovisning
för
Vindeln Bostäder AB
556487-9962

Räkenskapsåret

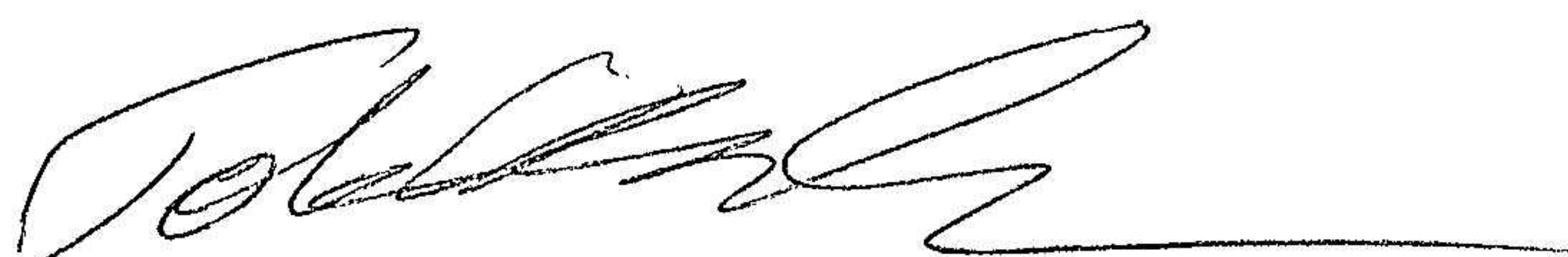
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Vindeln Bostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-09. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vindeln 2023-05-09



Tobias Rosencrantz

Årsredovisning

för

Vindeln Bostäder AB

556487-9962

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Vindeln Bostäder AB har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

AM

es Bl OLO Gunn BN PO TR LM

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Huvuduppgifter

Bolaget ägs av Vindelns Kommun och är medlem av Sveriges Allmännyttta och Fastighetsägarna.

Bolaget har i det egna fastighetsbeståndet ca 350 lägenheter, samt ett antal större industri- och kontorsfastigheter i Vindelns tätort. Bolaget förvaltar kommunens specialfastigheter och ansvarar för driften av det kommunala bredbandsnätet genom avtal.

Vindelnsbostäder 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 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 av bolagets verksamhet. De grundläggande prioriteringarna är fördelade på tre områden;

Marknadsledande

Bolaget ska vara ledande på marknaden. Genom det egna fastighetsbeståndet, inhyrning och förvärv säkerställa att ändamålsenliga bostäder och lokaler finns att erbjuda hyresgäster och ägarens verksamheter.

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.

Kostnadseffektivitet

Bolaget skall fortlöpande effektivisera och utveckla sin verksamhet. Objektivt granska om delar av verksamheten skulle kunna drivas under andra former.

Ekonomi

Verksamhetens intäkter uppgår till 54 019 tkr (53 027 tkr för år 2021). Resultat efter finansnetto uppgår till totalt 2 727 tkr (5 349 tkr), totalt resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 355 tkr (3 936 tkr). Bidragande faktorer till det lägre resultatet för företaget som helhet är bland annat att kostnader för löpande och planerat underhåll har ökat med drygt 50%. Personalkostnader har ökat men samtidigt har köp av tjänster minskat, dock inte i samma proportion.

För verksamheten Bostäder utgörs resultatet av 926 tkr (3 882 tkr). Vinst vid avyttring av byggnader och mark utgjorde 2 241 tkr av resultatet för år 2021. Ökade kostnader för löpande underhåll, räntor och befarade kundförluster minskar resultatet för år 2022.

Verksamheten Kommunens fastigheter har självkostnadsprincip och därmed utgörs resultatet av 0 tkr (0 tkr). Ökade kostnader för löpande och planerat underhåll medförde högre intäkter under året

jämfört med året innan.

För verksamheten Industrifastigheter utgörs resultatet av 1 248 tkr (844 tkr). Vinst vid avyttring av mark och minskade avskrivningskostnader har bidragit till ett högre resultat.

Vinet som verksamhet utgör 210 tkr av resultatet (457 tkr). Minskade avskrivningskostnader men en retroaktiv fakturering av hyra av nätet belastar årets resultat hårt.

Verksamheten Övriga intäkter utgör 343 tkr av resultatet (166 tkr). Finansiella intäkter har ökat från föregående år.

Amortering av 20 Mkr har gjorts under året, bolagets totala låneskuld uppgår därmed till 147 Mkr (167 Mkr). Lånen löper med fast och rörlig ränta.

Årets verksamhet

Bygglov för flerfamiljshuset i Tvärålund vann laga kraft efter prövning i Mark och Miljödomstolen i december 2022. Upphandling av projektet förväntas påbörjas under kvartal 1 2023 med byggstart under året. Flerfamiljshus på Sockenmagasinet var ute på upphandling men inga inkomna anbud. Sockenmagasinet sattes på paus med ny upphandling under 2023.

Almagården konvertering från särskilt boende till trygghetsboende fortlöpte och slutfördes under året. Övrigt underhåll och investeringar så som byte fasader, ytterdörrar, omläggning tak etc genomfördes under året. Fortlöpande underhåll av lägenheter vid omflyttning utfördes också.

Över året har vakansgraden inom bostäderna varit 2,8 % (2,2 %).

Vinet - Stadsnätet

Mindre utbyggnad och anslutningar genomfördes under året och totalt blev det ytterligare totalt 16st nyanslutningar till den befintliga infrastrukturen. Underhåll och utbyte av aktivutrustning har genomförts under året för att framtidssäkra stadsnätets drift och funktion. VINET och Vindelns kommun fick motta investeringsmedel från Post och Telestyrelsen på ca 8 Mkr för att bygga ut fibernätet i kommunen under åren 2023-2025.

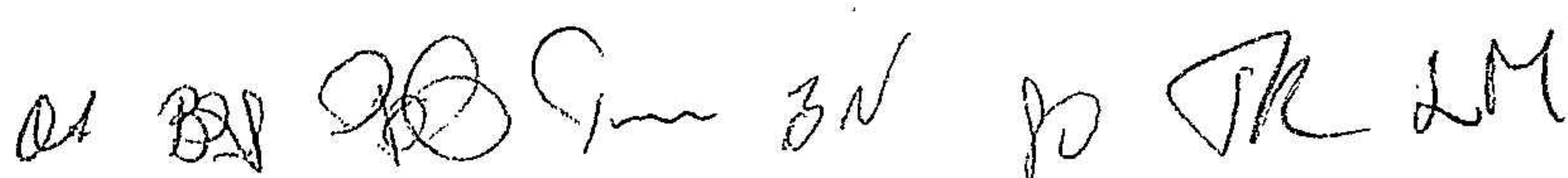
Framtiden

Låneräntorna kommer att ge effekt 2023 framåt som innebär ökade finansiella kostnader. Samtidigt den högre nivå på inflationen innebär att dem flesta kostnader kommer öka. Ny upphandling för el kommer innebära betydande högre priser och kostnadsmassa på alla fastigheter. Stor osäkerhet för kostnadsutvecklingen av kommande upphandlingar för nyproduktion på grund av ökad inflation och materialpriser.

Vindelnsbostäder AB Byggstart för hyreshuset i Tvärålund och hyreshuset Sockenmagasinet etapp 1 beräknas påbörjas under kvartal 2 eller 3 år 2023. Fortsatt fokus på underhåll och reinvesteringar i dem befintliga fastigheterna.

Under 2023 kommer utbyggnadsprojekten att påbörjas för verksamheten Vinet som finansiering av Post och Telestyrelsen. Fortsätta att kvalitetssäkra driften av stadsnätet genom underhåll och utbyte av aktiv utrustning, dokumentation och samt fortsätta jobba med tjänsteleverantörer för att få fler slutkunder i nätet.

Företaget har sitt säte i Vindeln.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Årets resultat	355	3 936	2 978	111	103
Hyses- och förvaltningsintäkter	47 967	45 693	42 698	41 208	39 720
Övriga intäkter	6 051	7 333	5 161	4 959	4 503
Resultat efter finansiella poster	2 727	5 349	4 126	1 695	422
Soliditet (%)	19,6	17,5	16,0	15,1	14,9
Belåningsgrad (%)	84,9	93,9	101,2	90,9	127,9

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	28 228 059	3 936 006	35 446 815
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			3 936 006	-3 936 006	0
Årets resultat				355 434	355 434
Belopp vid årets utgång	3 000 000	282 750	32 164 065	355 434	35 802 249

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	32 164 064
årets vinst	355 434
	32 519 498
disponeras så att i ny räkning överföres	32 519 498
	32 519 498

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

JM

as 228 POC, m BN 2012 LM

2023051615141

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Hysesintäkter		30 665 830	29 630 553
Förvaltningsintäkter		17 301 648	16 062 850
Försäljning övriga tjänster		5 027 582	4 780 253
Övriga rörelseintäkter		1 023 770	2 553 194
		54 018 830	53 026 850
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-32 593 202	-29 391 032
Övriga externa kostnader	4, 5	-3 051 308	-2 640 173
Personalkostnader	6	-7 308 543	-6 620 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 242 177	-7 941 366
Övriga rörelsekostnader	7	-104 157	-57 096
		-50 299 387	-46 650 127
Rörelseresultat	8	3 719 443	6 376 723
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157 351	10 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 149 402	-1 038 712
		-992 051	-1 027 856
Resultat efter finansiella poster		2 727 392	5 348 867
Bokslutsdispositioner	10	-1 642 000	-503 000
Resultat före skatt		1 085 392	4 845 867
Skatt på årets resultat	11	-729 958	-909 861
Årets resultat		355 434	3 936 006

JM

es 10/6 2023 om 30 so 10 2M

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	172 970 998	177 699 417
Inventarier, verktyg och installationer	13	6 006 767	6 376 492
Pågående nyanläggningar	14	4 449 157	3 255 435
		183 426 922	187 331 344

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skatt	15	0	298 773
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar		134 136	0
		174 136	338 773
Summa anläggningstillgångar		183 601 058	187 670 117

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 717 089	2 203 631
Fordringar kommunkoncern		23 451 714	31 869 137
Aktuella skattefordringar		1 268 749	0
Övriga kortfristiga fordringar		200	105 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 761 458	6 360 029
		28 199 209	40 537 962

Kassa och bank

	18	74 365	91 008
Summa omsättningstillgångar		28 273 574	40 628 970

SUMMA TILLGÅNGAR

211 874 632 228 299 086

AM

2023051615142

024 920 POCim BN 90 PR 2M

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

32 164 064

28 228 058

Årets resultat

355 434

3 936 006

32 519 498

32 164 064

Summa eget kapital

35 802 248

35 446 814

Obeskattade reserver

19

7 251 000

5 609 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

15

326 177

0

Summa avsättningar

326 177

0

Långfristiga skulder

20

Övriga skulder till kreditinstitut

146 919 375

166 919 375

Summa långfristiga skulder

146 919 375

166 919 375

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

7 333 408

10 421 358

Skulder kommunkoncern

2 483 660

743 327

Aktuella skatteskulder

0

297 797

Övriga kortfristiga skulder

4 879 322

683 367

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

6 879 442

8 178 048

Summa kortfristiga skulder

21 575 832

20 323 897

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

211 874 632

228 299 086

M

2023051615143

et 20 20 Gunn BN 10 UR 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 eventuell 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 provas 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

CPA 7521 2023051615145

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.

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.

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.

M

ea ~~*ea*~~ *Q Q G m* *NU* *D R LM*

2023051615146

2023051615147

Not 2 Rörelsens intäkter

	2022	2021
Hyresintäkter		
Lägenheter	21 465 632	20 090 732
Lokaler	9 169 492	9 339 818
Garage	72 150	69 165
Carport	246 635	242 345
Motorvärmare	317 910	325 368
Kabel TV momsfri	369 054	384 723
Övrigt	217 673	62 412
Outhyrda objekt/rabatter	-1 192 716	-884 010
	30 665 830	29 630 553
Förvaltningsintäkter		
Ersättning från kommunen, hyra	17 301 648	16 062 850
	17 301 648	16 062 850
Försäljning övriga tjänster		
Försäljning tjänster	317 234	231 750
VINET	4 684 256	4 578 992
Fakturerade kostnader	26 092	-30 490
	5 027 582	4 780 252
Övriga rörelseintäkter		
Ersättning VA, sophämtning	156 725	171 385
Diverse övriga intäkter	4 266	37 305
Återbäring HBV	48 687	29 678
Sjuklöneersättning	13 994	30 603
Vinst vid avyttring byggnad och mark	119 818	2 284 223
Försäkringsersättning	656 680	0
Kommunala bidrag	23 600	0
	1 023 770	2 553 194

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Underhåll	-9 120 336	-6 046 181
Hyra lokaler/nät	-4 580 159	-3 962 627
Driftskostnader	-4 846 750	-5 818 797
Förbrukningsmaterial	-402 087	-295 531
VA Avgifter	-2 271 459	-2 105 151
El	-4 102 169	-4 058 972
Fjärrvärme	-4 266 814	-4 656 546
Sophämtning	-766 746	-928 590
Fastighetsskatt	-349 348	-324 692
Kabel TV/Bredband	-512 365	-548 953
Leasing, drivmedel etc	-714 912	-644 993
Planerat underh Lokaler	-660 056	0
	-32 593 201	-29 391 033

AM

CEA 902 RÖD Gunn BN POTR LM

Not 4 Leasingavtal

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

	2022	2021
Årets leasingkostnad	-333 022	-341 385
Inom ett år	-538 339	-365 003
Senare än ett år men inom fem år	-894 588	-59 802
	-1 765 949	-766 190

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Försäkringar, risker	-826 669	-234 011
Uttagsbeskattning	-334 267	-349 491
Kontor, förbrukningsmaterial, underhåll av inventarier	-254 782	-333 710
Reklam, PR	-106 640	-75 128
Telefon, post	-33 820	-312 908
Övriga kostnader	-1 042 859	-1 066 705
Avgift Hyresgästföreningen	-37 008	-37 008
Hyra kontorslokaler	-415 263	-231 213
	-3 051 308	-2 640 174

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	2
Män	9	9
	13	11

Löner och andra ersättningar

Övriga anställda	-5 454 858	-4 783 668
	-5 454 858	-4 783 668

Sociala kostnader

Pensionskostnader för övriga anställda	-254 433	-350 747
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 460 183	-1 384 142
Övriga personalkostnader	-139 069	-101 902
	-1 853 685	-1 836 791

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	-7 308 543	-6 620 459
--	-------------------	-------------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	43 %	43 %
Andel män i styrelsen	57 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Mm

ca 32 900 Gm 3N 10 TR LM

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Utrangering komponent i fastigheter	-104 157	-57 096
	-104 157	-57 096

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	9,00 %	10,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	42,00 %	43,00 %

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-1 149 402	-1 038 712
	-1 149 402	-1 038 712

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-460 000	-1 665 000
Återföring från periodiseringsfond	1 175 000	1 162 000
Överavskrivningar	-2 357 000	0
	-1 642 000	-503 000

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-105 008	-1 030 840
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-624 950	120 979
Totalt redovisad skatt	-729 958	-909 861

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 085 392		4 845 867
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-223 591	20,60	-998 249
Ej avdragsgilla kostnader		-106 961		13 899
Skattemässiga justeringar avskrivning byggnader		65 934		-26 870
Schablonränta på periodiseringsfond		-20 300		-19 619
Omvärdering av uppskjuten skatt		-445 040		120 978
Redovisad effektiv skatt	67,25	-729 958	18,78	-909 861

pm

ca 300 000 500 000 200 000 200 000 200 000 200 000

2023051615150

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	271 130 329	254 063 150
Inköp	3 082 904	21 645 491
Försäljningar/utrangeringar	-1 699 122	-4 578 308
Omklassificeringar	4	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 514 115	271 130 329
Ingående avskrivningar	-77 364 733	-72 487 386
Försäljningar/utrangeringar	398 147	1 521 783
Årets avskrivningar	-6 927 531	-6 399 130
Varav investeringsbidrag		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 894 117	-77 364 733
Ingående investeringsbidrag	-16 066 179	-16 506 509
Årets avskrivning	417 179	440 330
Utgående restvärde enl plan	-15 649 000	-16 066 179
Utgående redovisat värde	172 970 998	177 699 417
Taxeringsvärden byggnader och mark	112 209 000	101 321 000
	112 209 000	101 321 000
Bokfört värde byggnader	168 236 967	172 612 801
Bokfört värde mark	4 734 031	5 086 616
	172 970 998	177 699 417

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 427 916	16 626 005
Inköp	362 103	4 613 079
Försäljningar/utrangeringar	-5 000	-2 811 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 785 019	18 427 916
Ingående avskrivningar	-12 051 424	-13 320 356
Försäljningar/utrangeringar	5 000	2 791 896
Årets avskrivningar	-731 828	-1 522 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 778 252	-12 051 424
Utgående redovisat värde	6 006 767	6 376 492

M

er 2023 05 16 15 15 00

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 255 435	7 183 423
Inköp	1 133 972	949 835
Omklassificeringar	59 750	-4 877 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 449 157	3 255 435
Utgående redovisat värde	4 449 157	3 255 435

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	326 177	326 177
	326 177	326 177

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	298 773	298 773
	298 773	298 773

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	298 773	-624 950	-326 177
	298 773	-624 950	-326 177

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald leasingavgift	76 217	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 601 392	1 045 545
Upplupna intäkter	83 849	5 314 484
	1 761 458	6 360 029

JM

OK 2023051615151 2023051615151 2023051615151

Not 18 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 500 000	5 500 000

Checkräkningskrediten är en internkredit beviljad av Vindelns kommun.

Not 19 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	1 175 000
Periodiseringsfond 2017	700 000	700 000
Periodiseringsfond 2018	300 000	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	0
Överavskrivning maskiner och inventarier	2 357 000	0
	7 251 000	5 609 000

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond

	5 777	5 259
--	-------	-------

Not 20 Långfristiga skulder

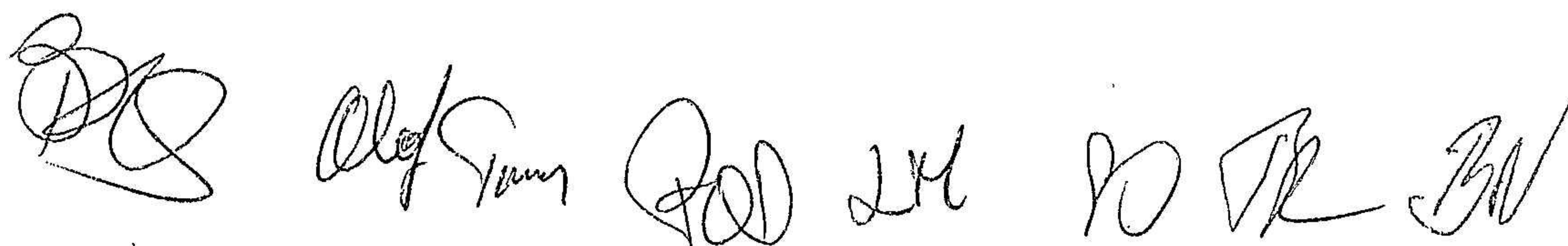
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	146 919 375	166 919 375
	146 919 375	166 919 375

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	8 848	8 653
Upplupna semesterlöner	403 244	323 109
Upplupna sociala avgifter	122 235	101 461
Förutbetalda hyresintäkter	4 475 498	4 355 399
Upplupna räntekostnader	193 184	113 037
Övriga upplupna kostnader	1 676 433	3 276 389
	6 879 442	8 178 048

Not 22 Uppgifter om moderföretag

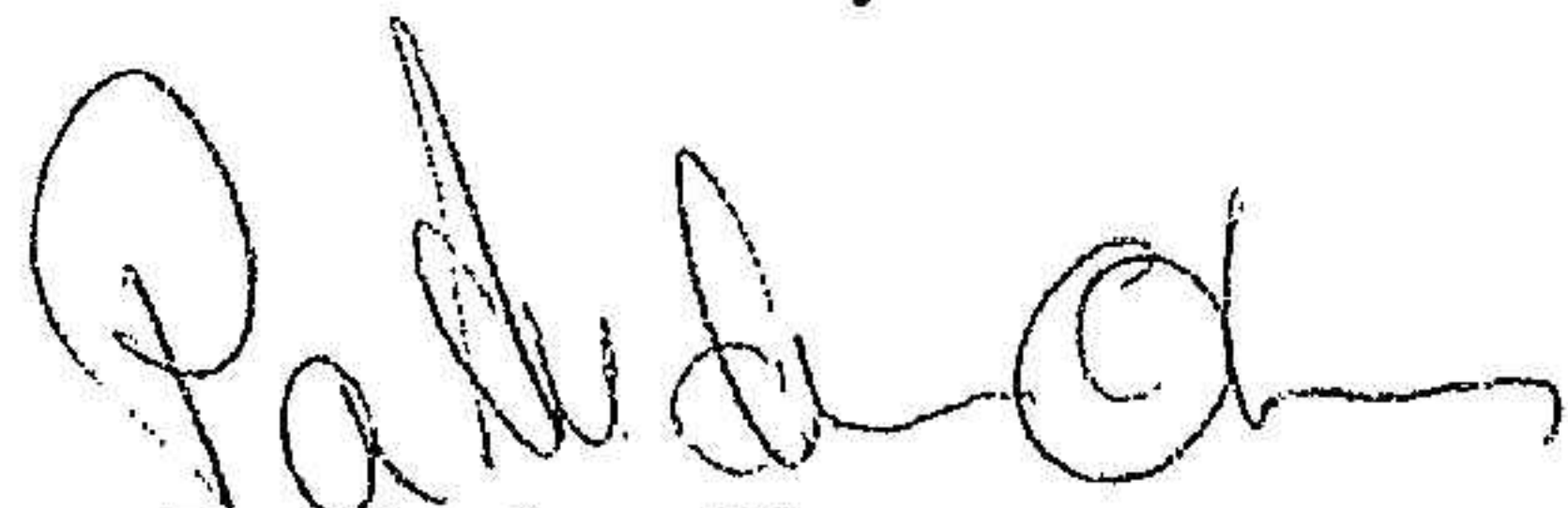
Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Vindelns Kommun med organisationsnummer 212000-2544 med säte i Vindeln.



2023051615153

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

Vindeln 24/2 2023



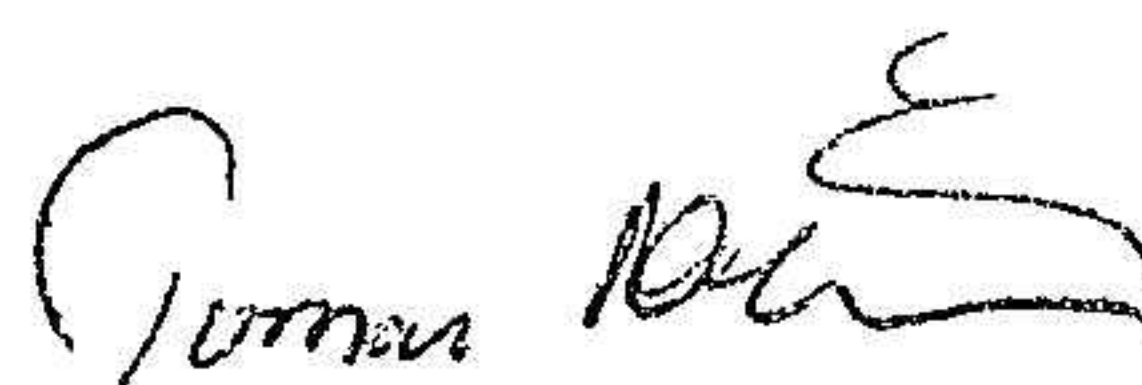
Per-Anders Olsson
Ordförande



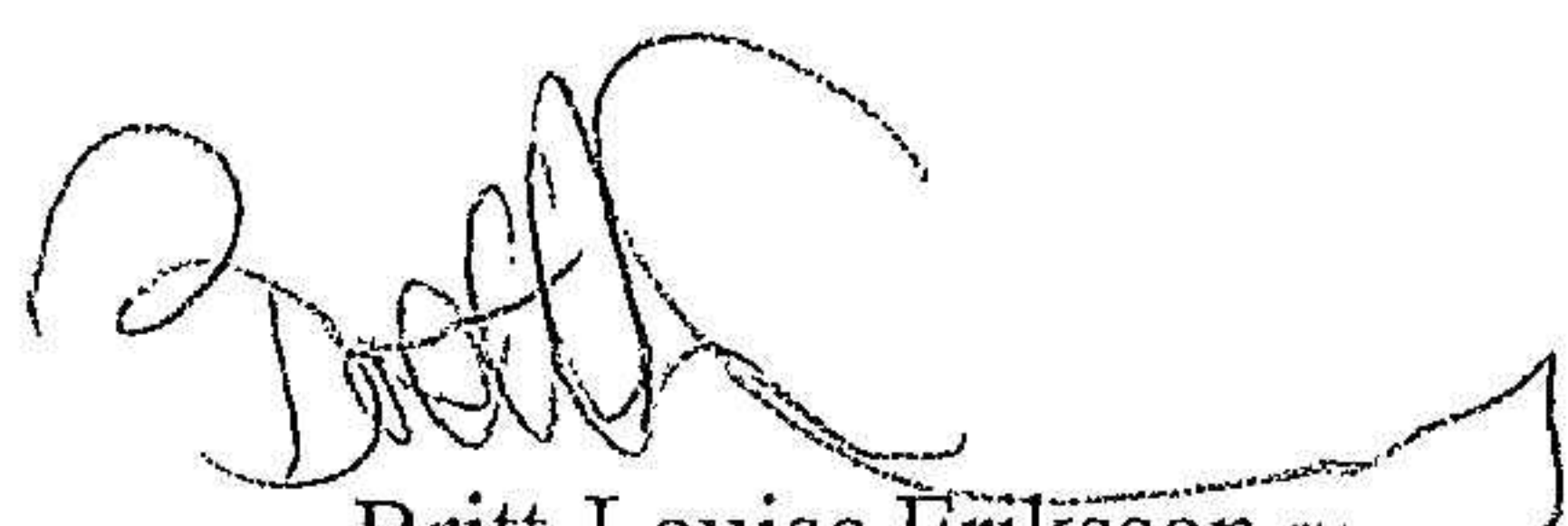
Bertil Nygren



Olof Andersson




Tomas Nilsson



Britt-Louise Eriksson



Satu Savolainen



Lena Malm



Tobias Rosencrantz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/3 2023

KPMG AB



Johan Franzén
Auktoriserad revisor



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 2022.

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 2022 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 revisors sed 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vindeln Bostäder AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Örnköldsvik den 21/3 2023

KPMG AB



Johan Franzén

Auktoriserad revisor