

Årsredovisning för

Vaggeryd Skillingaryds Bostads AB

556527-8651

Räkenskapsåret

2024-01-01- 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Vaggeryd Skillingaryds Bostads AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 2025-05-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vaggeryd den 2025-05-28


Maria Ygemar Josefsson

Årsredovisning för
Vaggeryd Skillingaryds Bostads AB
556527-8651

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vaggeryd Skillingaryds Bostads AB, 556527-8651, med säte i Vaggeryd, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget som är ett allmännyttigt bostadsföretag, har till föremål för sin verksamhet att inom Vaggeryds kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och inom ramen för de kommunala befogenheterna med beaktande av lokaliserings principen, främja bostadsförsörjningen i Vaggeryds kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund.

Ägarförhållanden

Vaggeryd Skillingaryds Bostads AB är ett helägt dotterbolag till Vaggeryds kommun.

Förvaltningen omfattning

Förvaltningen omfattar ett fastighetsbestånd fördelat på orterna Vaggeryd, Skillingaryd, Klevshult och Hok.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i Tkr 2020-12-31
Nettoomsättning	103 152	97 262	92 630	89 240	86 086
Resultat efter finansiella poster	2 537	-4 813	7 285	8 825	8 601
Soliditet %	12,5	12,7	13,3	12,6	11,5

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2024 har VSBo fått en ny VD. Fokus under året har varit att bygga upp en transparent och ett strukturerat arbetssätt inom ekonomi, som gör det mer användarvänligt och digitalt. Arbetsuppgifter har även fördelats ut i organisationen. Detta arbete fortskrider under år 2025.

På vår fastighet Mercurius har även ett stort ombyggnadsprojekt varit igång under hela 2024 där vi har omvandlat fastigheten från 4-10 lägenheter. Ett stort lyft för fastigheten. En projektkostnad på ca 21 mkr. Samtidigt har ett projekt med stambyte på Rönnbäret kommit igång, som förväntas blir klart under hösten 2025. Det är totalt 52 lägenheter som omfattas av stambytet och i samband med stambytet gör vi nya kök och badrum.

Under år 2024 har en fastighet förvärvats till vår personal för fastighetsverksamheten i Vaggeryd (med övertagande feb 2025). Detta är en förflyttning framåt i arbetsmiljöarbetet för att få mer ändamålsenliga lokaler. Verksamheten ska kunna koncentreras till ett ställe för att spara både tid och resor samt att organisationen skall arbeta mer nära varandra.

Fastighetsförvaltning

Den egna fastighetsförvaltningen omfattade vid verksamhetsårets slut 1 155 (1 149) bostadslägenheter och ett mindre antal lokaler. Anledningen till ökningen är ombyggnationen som är gjord på fastigheten Mercurius, där vi gjorde 4 lägenheter till 10 lägenheter.

Fastighetsbeståndet finns huvudsakligen i Skillingaryd och Vaggeryd samt en mindre del i Klevshult och Hok.

Rådande ekonomiska läge har medfört att alla byggstarter fått skjutas på framtiden. Med stigande räntor och index samt borttagande av subventioner skulle hyrorna blivit så höga. Det positiva är att det finns ett flertal projekt som är startklara när omvärldsläget tillåter.

Underhåll

Lägenhetsunderhåll utförs kontinuerligt och större utförda underhållsåtgärder enligt plan är bland annat ett fönsterbyte på våra fastigheter Petersborg samt Jupiter.

Under året har vi även fortsatt med våra låssbyten på flertalet fastigheter samt byte av lägenhetsdörrar. På två fastigheter, Petersborg och Hagalund har hissarna moderniserat.

Miljöarbete

Vi informerar kontinuerligt våra hyresgäster om miljö- och energifrågor och vi informerar alltid nya hyresgäster vid inflytt om vad som är viktigt att tänka på gällande lägenheten och miljön. På den årliga VSBo-dagen finns alltid personal på plats som informerar om något miljötema. Vi på VSBo tycker det är viktigt att hålla våra hyresgäster uppdaterade om miljörelaterade frågor som berör hyresgästerna.

Vi arbetar även internt för att minska våra utskrifter och kommer under 2025 att helt övergå till digitala hyresavier.

Hyresnivå och uthyrningsläge

20241231 var genomsnittlig hyresnivå 1291 kr/ m².

Spridningen i hyresnivå är stor, i huvudsak beroende på varierande ålder på fastighetsbeståndet, hyra kr/m² varierar mellan 879 och 1978:-. I varmhyra ingår, förutom uppvärmning, även varmvatten, tv, parkeringsplats samt bredband.

Hyresgäster som har bott länge i samma lägenhet får en kvarboenderabatt som avdrag på kallhyran varje månad. Kvarboenderabatten är 12 % av kallhyran när man bott i samma lägenhet i 20 år och 16 % efter 30 år. Ungefär 10 % av samtliga hyresgäster får en kvarboenderabatt och under året har kvarboenderabatten uppgått till ca 870 tKr totalt.

Per lägenhet och månad varierar rabatten mellan 204- 1223 kr per månad.

Omflyttningen har minskat och är 18,6 % (18,9% 2023).

Hyresförlusterna uppgår till 1 308 tkr (699 tKr), varav ca 900 tkr avser Rönnbäret.

Personal

20241231 var 30 personer tillsvidareanställda i bolaget. 9 personer arbetar med huvudsakligen administrativa uppgifter, 16 är fastighetsskötare och hantverkare, på seniorboendet/trygghetsboendet finns 3 värdinnor och 2 personer arbetar med lokalvård.

Under året har en anställd slutat och en varit tjänstledig. Vi har även ett vikariat som har upphört. Sjukfrånvaron uppgår till 4,15 % (4,59 % året innan).

Personalens medelålder är 54 år.

Måluppfyllelse

Enligt bolagsordningen ska VSBo främja kommunens försörjning med bostäder och kommersiella lokaler. Flera projekt med nybyggnation planeras men omvärldsläget, med kraftigt ökade kostnader i form av inflation och räntehöjningar, har gjort att byggstart fått avvakta.

Vi ser dock att vi har skapat fler lägenheter i samband med ombyggnationen av Mercurius och att vi även får fler lägenheter tillgängliga i samband med stambytet på Rönnbäret.

Alla lägenheter och större lokaler har varit uthyrda under året. Omflyttningen gör dock att 15-20 lägenheter per månad byter hyresgäst. För Rönnbäret där stambytet har gjorts har vi valt att tomställa lägenheterna i samband med utflyttning för att skapa möjligheter för projektet. Antalet tomma lägenheter här ökar, framför allt i Skillingaryd och nya objekt som medför hyresförluster är garage och motorvärmplatser.

Förväntad framtida utveckling

På Karlsborg i Vaggeryd planerades för 24 lägenheter i ett fyra vånings punkthus. Karlsborg är det projekt som var tänkt att påbörjas först. Kraftiga kostnadsökningar har dock gjort att det inte går att säga när byggnation kan komma igång.

På Smultronet i Skillingaryd finns en ny detaljplan för ytterligare byggnation i slänten upp mot

Smultronet 2 som kommunen äger. Köp av fastigheten skall göras av kommunen.

På Tor finns utrymme för ytterligare två lika stora etapper. Styrelsen har beslutat att ytterligare två byggnader på Tor, varav den ena som trygghetsboende, blir ett av dom första projekten att ta in pris på.

I Hok finns en ny detaljplan och VSBo har fått markanvisning från kommunen för att kunna bygga lägenheter i punkthus och parhus. Kommunen har anlagt vägar och ledningar och området är byggklart men saknar bygglov.

VSBo har köpt Pianocentralen på Lämmeln i Skillingaryd och behöver komplettera med p-platsen intill - som kommunen äger. Här kan 25-30 lägenheter byggas.

På sikt kommer en detaljplan på Slätten i centrala Skillingaryd att tas fram och VSBo önskar markanvisning även på detta område.

Underhåll av det befintliga beståndet görs efter en långsiktig underhållsplan samt en detaljerad plan som beslutas årsvis.

VSBo har en stor andel, 155 lägenheter motsvarande 13 % av beståndet, Trygghetsboenden och tre värdinnor som på heltid tar hand om hyresgäster och fastigheter. Trygghetsboenden är en eftertraktad och uppskattad boendeform och ska utvecklas.

Digitalisering är ett pågående arbete. Hyresgästernas kontaktvägar med VSBo utökas och underlättas ständigt. Vi kommer under år 2025 att uppdatera "Mina sidor" som ska göra det enklare för hyresgästerna att utföra sina ärenden digitalt. Vi erbjuder våra hyresgäster att få sin hyresavi via mail då vi framlädes kommer att sluta att skicka ut pappersavier.

Den interna hanteringen av ekonomi och fastighetsövervakning digitaliseras allt mer. Under år 2024 infördes digital brevlåda, för att ta emot vår post digitalt. För att kunna ge en bättre service till våra hyresgäster som kontaktar oss via telefon och mail har vi minskat ner våra öppettider under 2024.

Och för att allt ska fungera på bästa sätt finns VSBo:s Personal. Vi är 28 personer som gör vårt bästa för att hyresgästerna ska bo bra. Hantverkare, fastighetsskötare, lokalvårdare, värdinnor, kundmottagning och administration. Alla gör ett fantastiskt arbete för att få allt att fungera.

Eget kapital

<i>Tkr</i>	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	5 000	1 612
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		368
Vid årets slut	5 000	1 980

Villkorat aktieägartillskott om 1 Mkr ingår i balanserade vinstmedel.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 979 948, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	1 979 948
Summa	1 979 948

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter	3	100 904	96 119
Övriga förvaltningsintäkter	4	2 248	1 143
		<u>103 152</u>	<u>97 262</u>
Driftskostnader	7	-63 509	-57 688
Underhållskostnader		-9 874	-15 688
Fastighetsskatt avgift		-804	-3 264
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-14 454	-15 745
Rörelseresultat		<u>14 510</u>	<u>4 877</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	382	760
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-12 355	-10 450
Resultat efter finansiella poster		<u>2 537</u>	<u>-4 813</u>
Bokslutsdispositioner	9	-	4 900
Resultat före skatt		<u>2 537</u>	<u>87</u>
Skatt på årets resultat	10	-2 169	-
Årets resultat		<u>368</u>	<u>87</u>

ank=20250604:2025060504679

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	588 621	551 120
Maskiner och inventarier	12	1 000	1 889
Pågående ny och omtillbyggnad	13	1 368	3 770
		<u>590 989</u>	<u>556 779</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	509	308
		<u>509</u>	<u>308</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>591 498</u>	<u>557 087</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Varulager		304	384
		<u>304</u>	<u>384</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		612	1 938
Fordringar hos koncernföretag		-	23 398
Aktuell skattefordran		985	-
Övriga fordringar		700	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		861	1 440
		<u>3 158</u>	<u>26 776</u>
Kassa och bank		-	2
Summa omsättningstillgångar		<u>3 462</u>	<u>27 162</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>594 960</u>	<u>584 249</u>

anl=20250604:2025060504680

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		67 500	67 500
		<u>72 500</u>	<u>72 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 612	1 525
Årets resultat		368	87
		<u>1 980</u>	<u>1 612</u>
Summa eget kapital		<u>74 480</u>	<u>74 112</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsatt för pensioner	16	4 926	4 750
Uppskjuten skatteskuld	15	6 411	4 241
		<u>11 337</u>	<u>8 991</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	478 000	478 000
		<u>478 000</u>	<u>478 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		8 734	9 621
Skulder till koncernföretag		1 102	-
Övriga kortfristiga skulder		653	274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	20 654	13 251
		<u>31 143</u>	<u>23 146</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>594 960</u>	<u>584 249</u>

ank=20250604:2025060504681

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 537	-4 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		14 630	16 599
		<u>17 167</u>	<u>11 786</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		17 167	11 786
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		79	-78
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		23 618	3 979
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		7 998	2 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten		48 862	18 326
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-48 663	-18 180
Förvärv av finansiella tillgångar		-201	-148
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 864	-18 328
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-2	-2
Likvida medel vid årets början		2	4
Likvida medel vid årets slut		-	2

ank=20250604:2025060504682

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid nyproduktion.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	År
Markanläggningar	30
Stommar	75-100
Tak	30-50
Fasader	40-80
Fönster	40-50
Balkong	40
Installationer	20-50
Inventarier	5

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period hyrorna avser.

Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in-först-ut principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och försäljningsvärdet på balansdagen.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar med avseende på tidigare års aktuella skatt samt förändring i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster, som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Balansposter behandlas på motsvarande sätt.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukfrånvaro.

Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns ett legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till andra företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande.

Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Vid förmånsbestämda planer står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att

kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna.

Företaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Pensionsplanen finansieras i egen regi och pensionskulden redovisas enligt den beloppsutgift som erhålls från KPA.

Övriga långfristiga ersättningar

I företaget förekommer långfristiga ersättningar till anställda som varit anställda en lång tid - jubileumsgåva efter 25 års tjänstgöring. Gåvorna är av mindre värde.

Ersättningar vid uppsägning

Inga ersättningar har betalats ut vid uppsägning.

Nedskrivning av icke-finansiell tillgång

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföring av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Uppskattningar och bedömningar

Marknadsvärde på byggnader har beräknats med ledning av värderingsprogram.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget 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 företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar som är räntefria eller som löper med en ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av aktier och tillgodohavanden hos HBV. Innehaven innehas på lång sikt.

Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

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.

Dokumenterade säkringar av räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Avsättningar

Pensioner

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningens indelning.

Likvida medel

Företaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats) * obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 3 Hyresintäkter

Hyresintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hyror		
Bostäder	96 842	91 811
Lokaler	5 219	4 765
Övrigt	1 685	1 689
Outhyrt		
Bostäder	-1 309	-699
Lokaler	-240	-186
Övrigt	-380	-299
Rabatter		
Kvarboenderabatt	-880	-852
Hyresrabatt	-33	-110
Summa	100 904	96 119

Hyresavtal bostäder löper med tillsvidarekontrakt med 3 månaders uppsägning från hyresgästens sida. Hyresavtal lokaler löper med kontraktstid från ett år och uppåt med indexreglering.

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Sålda tjänster	758	1 113
Försäkringsersättning	1 490	
Övrigt	-	30
Summa	2 248	1 143

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kvinnor	13	10
Män	17	18
Totalt	30	28

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelse och VD	1 265	1 020
Övriga anställda	12 736	11 314
Summa	14 001	12 334
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	7 399 1 617	4 339 600

1) Av företagets pensionskostnader avser 70 tkr (566 tkr) företagets VD. Styrelsens pensionskostnader betalas via moderbolag.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	380	760
Utdelning	2	
Summa	382	760

Not 7 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparationer	-10 739	-10 097
Fastighetsskötsel och städning	-9 092	-8 548
Uppvärmning	-12 238	-10 960
Sophantering	-2 344	-2 364
Vattenförbrukning	-4 107	-3 970
Elförbrukning	-4 747	-2 111
Avskrivna hyresfordringar	-381	-428
Försäkringspremier	-724	-604
Administration	-13 642	-12 826
Pensioner	-1 617	-1 872
Övriga driftskostnader	-3 878	-3 909
Summa	-63 509	-57 689

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-1 912	-1 912
Räntekostnader, övriga	-10 393	-8 538
Markavgifter	-50	
Summa	-12 355	-10 450

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Periodiseringsfond, årets återföring		4 900
Summa		4 900

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld	-2 387	
Uppskjuten skattefordran	218	-
	-2 169	-

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01- 2024-12-31		2023-01-01- 2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt	20,6	2 537		87
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-523		
Ej avdragsgilla kostnader				18
Ej skattepliktiga intäkter	20,6	-2		
Ränteavdragsbegränsningar	20,6	-676		
Ej värderad uppskjuten skatteskuld	20,6	-968		
skattemässiga avskrivningar fastigheter				
Outnyttjat underskott från tidigare år	20,6			
Redovisad effektiv skatt				-18
Differens		-2 169		-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	772 561	752 659
-Nyanskaffningar	51 065	19 902
Vid årets slut	823 626	772 561
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-221 440	-206 440
-Årets avskrivning	-13 565	-15 000
Vid årets slut	-235 005	-221 440
Redovisat värde vid årets slut	588 621	551 121
Varav mark	28 792	22 182

Samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning.

Fastigheterna har värderats enligt Datschas schabloner och avkastningskrav till 1.294.850 tkr. I värderingen beaktades dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.

Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på tio år och en diskonteringsränta före skatt på 4,25 respektive 4,5%, hyresutvecklingen antogs vara 2% per år och vakansgraden 1%.

Not 12 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	14 473	14 525
-Avyttringar och utrangeringar		-52
Vid årets slut	14 473	14 473
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 584	-12 463
-Årets avskrivning	-889	-121
Vid årets slut	-13 473	-12 584
Redovisat värde vid årets slut	1 000	1 889

Not 13 Pågående ny- och ombyggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	3 770	5 491
Omklassificeringar	-3 770	-1 721
Under året nedlagda kostnader	1 368	
Redovisat värde vid årets slut	1 368	3 770

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	308	40
-Återbäringsmedel att utbetala, HBV	153	175
- Ej uppsägningsbara återbäringsmedel, HBV	48	93
Redovisat värde vid årets slut	509	308

Not 15 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
2024-12-31		
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
Uppskjuten skattefordran/skuld	218	
Uppskjuten skattefordran/skuld	218	
2024-12-31		
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
IB		4 254
Temporär skillnad avseende bokfört värde byggnad och mark mot skattemässiga regler		1 080
Justering temporär skillnad för 2023 avseende bokfört värde byggnad och mark		1 295
		6 629
Uppskjuten skattefordran/skuld		6 629

Not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående pensionsavsättning	4 750	4 936
Inbetalning individuell del		-186
Avsättning pension	176	-
Framtida pensioner	4 926	4 750

Not 17 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller mellan 1-5 år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	478 000	278 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000
Alla lån är amorteringsfria.		
Säkerhet för lånen utgörs av kommunal borgen.		
Snitträntan är 2,17% (2,06%), borgensavgiften 40 bp.		

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	-	-
Garantibelopp Fastigo	248	223
	248	223

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Semesterlöneskuld	907	665
Upplupna räntor	3 007	3 423
Förskottsbetalda hyror	7 836	8 358
Tillkommande leverantörsfaktura	3 794	-
Reservering el, värme	2 000	-
Övrigt	3 111	805
Summa	20 655	13 251

Underskrifter

Kjell Karlsson Datum
Styrelseordförande

Sven Samuelsson Datum
Styrelseledamot

Jan-Olof Svedberg Datum
Styrelseledamot

Allan Ragnarsson Datum
Styrelseledamot

Tuula Ingner Datum
Styrelseledamot

Maria Ygemar Josefsson Datum
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor



COMPLETED BY ALL
14.04.2025 14:51

SENT BY OWNER
Maria Ygemar Josefsson • 10.04.2025 10:41

DOCUMENT ID:
B1kINWS0Jg

ENVELOPE ID
BJRrEWH0Jx-B1kINWS0Jg

Document history

DOCUMENT NAME
ÅR VsBo 2024 slutlig.pdf
17 pages

Activity log

Order	Name	Signature	Time	Method	IP
1.	KJELL KARLSSON kjell.karlsson@swedol.se	Signed Authenticated	10.04.2025 12:09 10.04.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/22) IP: 5.178.79.85
2.	SVEN BERTIL STIG SAMUELSSON sven.samuelsson@forsvarsutbildarna.se	Signed Authenticated	10.04.2025 22:44 10.04.2025 22:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/03) IP: 217.72.21.124
3.	JAN-OLOF NATANAEL SVEDBERG jannesvedberg@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 13:16 11.04.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/27) IP: 80.217.242.150
4.	Allan Gustaf Sigvard Ragnarsson allan.ragnarsson@vaggeryd.se	Signed Authenticated	12.04.2025 19:50 12.04.2025 19:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/10/26) IP: 217.72.19.203
5.	Margit Tuula Agneta Ingner tuulaingner@hotmail.com	Signed Authenticated	12.04.2025 20:13 12.04.2025 20:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/16) IP: 78.79.163.127
6.	A MARIA V YGEMAR JOSEFSSON maria.ygemar@vaggeryd.se	Signed Authenticated	14.04.2025 07:58 14.04.2025 07:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/09) IP: 194.22.148.33
7.	PERNILLA REHNBERG prehnberg@deloitte.se	Signed Authenticated	14.04.2025 14:51 14.04.2025 07:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/28) IP: 98.128.241.204

*Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB
organisationsnummer 556527-8651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB 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 Vaggeryd-Skillingaryds Bostads ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker 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 Vaggeryd-Skillingaryds Bostads AB 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vaggeryd-Skillingaryds Bostads 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Anmärkning

Under 2024 har avdragen skatt och sociala avgifter vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid. Bolaget har därmed ej fullgjort sina skyldigheter enligt skatteförfarandelagen. Dröjsmålen har berott på bristande rutiner. Dessa brister och försummelser har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor

Jönköping, det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Deloitte AB

Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Pernilla Rehnberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-14 14:49:30 GMT+02:00
Transaktions-ID: 60f90fbd5a574811951ca675a23833db