

Årsredovisning

För

Vindelnbostäder AB

556487-9962

Räkenskapsåret


2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Vindelnbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ort och datum; Vindeln, 2024-06-17



Tobias Rosencrantz

Årsredovisning

för

Vindeln Bostäder AB

556487-9962

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Vindeln Bostäder AB har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Red G. - BN LM TR Hed

Förvaltningsberättelse

Huvuduppgifter

Bolaget ägs av Vindelns Kommun och är medlem i Sveriges Allmännytt. Bolaget har i det egna fastighetsbeståndet ca 300 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.

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 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 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 56 218 tkr (54 019 tkr för år 2022). Resultat efter finansnetto uppgår till totalt 2 287 tkr (2 727 tkr), totalt resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 2 255 tkr (355 tkr). Generellt högre kostnader med rådande inflation och prisökningar som råder. Resultatet innan bokslutsdispositioner är lägre än år 2022 mycket beroende på ökade kostnader för löpande underhåll, el, VA och låneräntor som ökat i kostnader.

För verksamheten Bostäder utgörs resultatet av 1246 tkr (926 tkr). Resultat högre än 2022 samt något lägre än prognosen under året vilket hänförs till högre kostnader för el, VA, låneräntor samt löpande underhåll.

Verksamheten Kommunens fastigheter har självkostnadsprincip och därmed utgörs resultatet av 0 tkr (0 tkr). Ökade kostnader för bland annat bevakning, uppvärmning och underhåll bidrog till högre förvaltningsintäkt än året innan.

mm

POD Gunn BN LM PK Fred

För verksamheten Industrifastigheter utgörs resultatet av 374 tkr (1 248 tkr). Resultatet något lägre än tidigare år beroende på mer åtgärder och reparationer utförts i fastigheterna under året.

ViNet som verksamhet utgör 435 tkr av resultatet (210 tkr). Mer intäkter i form av fler nyanslutningar och inte lika mycket behov av utbyte av aktivutrustning.

Verksamheten Övriga intäkter utgör 232 tkr av resultatet (343 tkr). Intäkterna och resultat i linje med förväntat för dem tjänster som Vindelnbostäder säljer till verksamheterna inom Vindelns kommun.

Amortering av 17 Mkr har gjorts under året till Kommuninvest samt har ett internlån hos Kommunen och nyttjats med 13 Mkr (0 Mkr), bolagets totala låneskuld uppgår därmed till 143 Mkr (147 Mkr) vid årets slut.

Årets verksamhet

Under året påbörjades två nyproduktionsprojekt med 10 lägenheter i Tvärålund och 23 lägenheter i Vindeln. Beräknad inflyttning i Tvärålund är 1 juli 2024 och i Vindeln vid årsskiftet 2024/2025. Underhållsprojekt med ett större fasadbyte på Hallonvägen i Vindeln färdigställdes under året. Projekt som slutfördes för Vindelns kommuns fastigheter var utbyggnationen av särskild boende på Älvbacken. Även utbyggnationen av brandstationen i Åmsele samt utbyte av reningsanläggning i Simhallen genomfördes.

Över året har vakansgraden inom bostäderna och industrilokalerna varit 1,7 % (2,8 %).

Vinet - Stadsnätet

Mindre utbyggnads projekt genomfördes under året och totalt blev det ytterligare totalt 8 st nyanslutningar till den befintliga infrastrukturen. Projektet Gladaberg har anslutit 14 st nya fastigheter och beräknas slutföras under 2024. Totalt finns 5 st tjänsteleverantörer i stadsnätet.

Framtiden

Vindelnbostäder AB

Färdigställande av nyproduktionsprojekten under 2024. Fortsätta projektet VIC - Vindeln Innovation center. Påbörja utredning och projektering av etapp 2 Sockenmagasinet i Vindeln.

Vinet - Stadsnätet

Kommande period 2024-2026 kommer ViNet investera ca 14 Mkr för utbyggnation av stadsnätet från medel tilldelats av PTS – Post och telestyrelsen.

Företaget har sitt säte i Vindeln.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	32 519 498
årets vinst	2 254 585
	34 774 083
disponeras så att	
i ny räkning överföres	34 774 083
	34 774 083

M

Anders Gunnarsson *BN* *LM* *JK* *Sted*

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årets resultat	2 255	355	3 936	2 978	111
Hyses- och förvaltningsintäkter	50 792	47 967	45 693	42 698	41 208
Övriga intäkter	5 426	6 051	7 333	5 161	4 959
Resultat efter finansiella poster	2 287	2 727	5 349	4 126	1 695
Soliditet (%)	20,2	19,6	17,5	16,0	15,1
Belåningsgrad (%)	77,7	84,9	93,9	101,2	90,9

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	32 164 065	355 434	35 802 249
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			355 434	-355 434	0
Årets resultat				2 254 585	2 254 585
Belopp vid årets utgång	3 000 000	282 750	32 519 499	2 254 585	38 056 834

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

Per

Per Gunnar BN LM FR Ad

Vindeln Bostäder AB
Org.nr 556487-9962

5 (17)

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2	31 638 663	30 665 830
Hysesintäkter		19 153 641	17 301 648
Förvaltningsintäkter		5 269 514	5 027 582
Försäljning övriga tjänster		156 565	1 023 770
Övriga rörelseintäkter		56 218 383	54 018 830
Rörelsens kostnader	3	-32 749 345	-32 593 202
Driftskostnader	4, 5	-2 730 631	-3 051 308
Övriga externa kostnader	6	-8 804 299	-7 308 543
Personalkostnader		-7 258 643	-7 242 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-157 047	-104 157
Övriga rörelsekostnader	8	-51 699 965	-50 299 387
		4 518 418	3 719 443
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster		73 124	157 351
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-2 304 896	-1 149 402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 231 772	-992 051
		2 286 646	2 727 392
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	10	510 073	-1 642 000
Resultat före skatt		2 796 719	1 085 392
Skatt på årets resultat	11	-542 134	-729 958
Årets resultat		2 254 585	355 434

M

PD Gunnar BN LM PA The

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	167 182 963	172 970 998
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 450 393	6 006 767
Pågående nyanläggningar	14	27 777 694	4 449 157
		197 411 050	183 426 922

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	17	57 919	134 136
		97 919	174 136
Summa anläggningstillgångar		197 508 969	183 601 058

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		720 954	1 717 089
Fordringar kommunkoncern		9 313 434	23 451 714
Aktuella skattefordringar		1 048 363	1 268 749
Övriga kortfristiga fordringar		0	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5 086 461	1 761 458
		16 169 213	28 199 209

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		16 272 940	28 273 574
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

213 781 908 **211 874 632**

RM

RM *BN LM PR* *thd*

Vindeln Bostäder AB
Org.nr 556487-9962

7 (17)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

32 519 498

32 164 064

Årets resultat

2 254 585

355 434

34 774 083

32 519 498

Summa eget kapital

38 056 833

35 802 248

Obeskattade reserver

19

6 740 927

7 251 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

15

463 332

326 177

Summa avsättningar

463 332

326 177

Långfristiga skulder

20

Övriga skulder till kreditinstitut

129 919 375

146 919 375

Summa långfristiga skulder

129 919 375

146 919 375

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

14 175 575

7 333 408

Skulder kommunkoncern

21

13 608 918

2 483 660

Övriga kortfristiga skulder

1 946 107

4 879 322

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

8 870 840

6 879 442

Summa kortfristiga skulder

38 601 441

21 575 832

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

213 781 908

211 874 632

Am

Am *BN 2M* *DK* *sted*

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 förutom Fordringar kommunkoncern som föregående år redovisades under posten Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Skulder kommunkoncern som redovisades under posten Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

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

vm

Per Gunnar BNL M JA the

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, uttrangeras 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 överförts 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.

M

OO Gunn BN LMR Sted

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.

mm

QD Gunn BNLH The Fred

Not 2 Rörelsens intäkter

	2023	2022
Hysesintäkter		
Lägenheter	22 108 130	21 465 632
Lokaler	9 107 225	9 169 492
Garage	67 430	72 150
Carport	248 813	246 635
Motorvärmare	387 613	317 910
Kabel TV momsfri	374 636	369 054
Övrigt	212 529	217 673
Outhyrda objekt/rabatter	-867 712	-1 192 716
	31 638 664	30 665 830
Förvaltningsintäkter		
Ersättning från kommunen, hyra	19 153 641	17 301 648
	19 153 641	17 301 648
Försäljning övriga tjänster		
Försäljning tjänster	281 322	317 234
VINET	4 903 552	4 684 256
Fakturerade kostnader	84 640	26 092
	5 269 514	5 027 582
Övriga rörelseintäkter		
Ersättning VA, sophämtning	44 794	156 725
Diverse övriga intäkter	2 936	4 266
Återbäring HBV	47 632	48 687
Sjuklönersättning	12 975	13 994
Vinst vid avyttring byggnad och mark	0	119 818
Försäkringsersättning	0	656 680
Kommunala bidrag	48 228	23 600
	156 565	1 023 770

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Underhåll	-6 851 919	-9 120 336
Hyra lokaler/nät	-3 588 332	-4 580 159
Driftskostnader	-6 362 480	-4 846 750
Förbrukningsmaterial	-905 375	-402 087
VA Avgifter	-1 983 395	-2 271 459
El	-4 757 883	-4 102 169
Fjärrvärme	-4 017 724	-4 266 814
Sophämtning	-1 166 648	-766 746
Fastighetsskatt	-350 526	-349 348
Kabel TV/Bredband	-560 749	-512 365
Leasing, drivmedel etc	-925 768	-714 912
Planerat underh Lokaler	-1 278 547	-660 056
<i>mm</i>	-32 749 346	-32 593 201

mm
AN LM TR Fed

Not 4 Leasingavtal

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

	2023	2022
Årets leasingkostnad	-488 751	-333 022
Inom ett år	-473 097	-538 339
Senare än ett år men inom fem år	-372 372	-894 588
	-1 334 220	-1 765 949

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Försäkringar, risker	-120 412	-826 669
Uttagsbeskattning	-449 498	-334 267
Kontor, förbrukningsmaterial, underhåll av inventarier	-302 380	-254 782
Reklam, PR	-197 473	-106 640
Telefon, post	-33 787	-33 820
Övriga kostnader	-1 332 419	-1 042 859
Avgift Hyresgästföreningen	-37 008	-37 008
Hyra kontorslokaler	-257 653	-415 263
	-2 730 630	-3 051 308

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	10	9
	14	13

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	-1 036 689	-905 428
Övriga anställda	-5 107 521	-4 549 430
	-6 144 210	-5 454 858

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-177 278	-73 412
Pensionskostnader för övriga anställda	-528 735	-181 021
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-1 740 979	-1 460 183
Övriga personalkostnader	-208 151	-139 069
	-2 655 143	-1 853 685

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	-8 799 353	-7 308 543
--	-------------------	-------------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	20 %	43 %
Andel män i styrelsen	80 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

mm

mm

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Utrangering komponent i fastigheter	-157 047	-104 157
	-157 047	-104 157

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	12,00 %	15,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	49,00 %	42,00 %

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-2 304 896	-1 149 402
	-2 304 896	-1 149 402

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-655 000	-460 000
Återföring från periodiseringsfond	700 000	1 175 000
Överavskrivningar	465 073	-2 357 000
	510 073	-1 642 000

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-404 979	-105 008
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-137 155	-624 950
Totalt redovisad skatt	-542 134	-729 958

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 796 719		1 085 392
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-576 124	20,60	-223 591
Ej avdragsgilla kostnader		52 767		-106 961
Ej skattepliktiga intäkter		2 954		
Skattemässiga justeringar avskrivning byggnader		-63 156		65 934
Schablonränta på periodiseringsfond		-28 210		-20 300
Omvärdering av uppskjuten skatt		-137 155		-624 950
Skattereduktion för inventarieinköp		0		179 910
Skattemässig justering resultat avyttring näringsfastighet		206 790		
Redovisad effektiv skatt	19,38	-542 134	67,25	-729 958

M

(XAV) *Gunn BNLH VR Faf*

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 514 115	271 130 329
Inköp	3 793 142	3 082 904
Försäljningar/utrangeringar	-5 467 885	-1 699 122
Omklassificeringar	0	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 839 372	272 514 115
Ingående avskrivningar	-83 894 117	-77 364 733
Försäljningar/utrangeringar	2 444 231	398 147
Årets avskrivningar	-6 974 704	-6 927 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 424 590	-83 894 117
Ingående investeringsbidrag	-15 649 000	-16 066 179
Årets avskrivning	417 181	417 179
Utgående restvärde enl plan	-15 231 819	-15 649 000
Utgående redovisat värde	167 182 963	172 970 998
Taxeringsvärden byggnader och mark	111 938 000	112 209 000
	111 938 000	112 209 000
Bokfört värde byggnader	162 448 932	168 236 967
Bokfört värde mark	4 734 031	4 734 031
	167 182 963	172 970 998

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 785 019	18 427 916
Inköp	697 240	362 103
Försäljningar/utrangeringar	-4 434 957	-5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 047 302	18 785 019
Ingående avskrivningar	-12 778 252	-12 051 424
Försäljningar/utrangeringar	882 463	5 000
Årets avskrivningar	-701 120	-731 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 596 909	-12 778 252
Utgående redovisat värde	2 450 393	6 006 767

Ma
Jenny Haglund
Rebecca
man
Bianca
Anna Malm

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 449 157	3 255 435
Inköp	23 328 537	1 133 972
Omklassificeringar	0	59 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 777 694	4 449 157
Utgående redovisat värde	27 777 694	4 449 157

Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2023-12-31

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

2022-12-31

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

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	-326 177	-137 155	-463 332
	-326 177	-137 155	-463 332

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	40 000
Utgående redovisat värde	40 000	40 000

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 136	0
Tillkommande fordringar		134 136
Avgående fordringar	-76 217	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 919	134 136
Utgående redovisat värde	57 919	134 136

Pm

Handwritten signatures and initials: [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

2024062017079

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald leasingavgift	76 217	76 217
Övriga förutbetalda kostnader	1 482 592	1 601 392
Upplupna intäkter	3 527 652	83 849
	5 086 461	1 761 458

Not 19 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	0
Periodiseringsfond 2017	300 000	700 000
Periodiseringsfond 2018	511 000	300 000
Periodiseringsfond 2019	1 258 000	511 000
Periodiseringsfond 2020	1 665 000	1 258 000
Periodiseringsfond 2021	460 000	1 665 000
Periodiseringsfond 2022	655 000	460 000
Periodiseringsfond 2023	1 891 927	0
Överavskrivning maskiner och inventarier	6 740 927	2 357 000
	19 558	7 251 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		5 777

Not 20 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	129 919 375	146 919 375
	129 919 375	146 919 375

Not 21 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000 000	5 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	12 510 620	0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	2 107	8 848
Upplupna semesterlöner	414 626	403 244
Upplupna sociala avgifter	113 566	122 235
Förutbetalda hyresintäkter	4 114 387	4 475 498
Upplupna räntekostnader	205 676	193 184
Övriga upplupna kostnader	4 020 478	1 676 433
	8 870 840	6 879 442

Not 23 Uppgifter om moderföretag

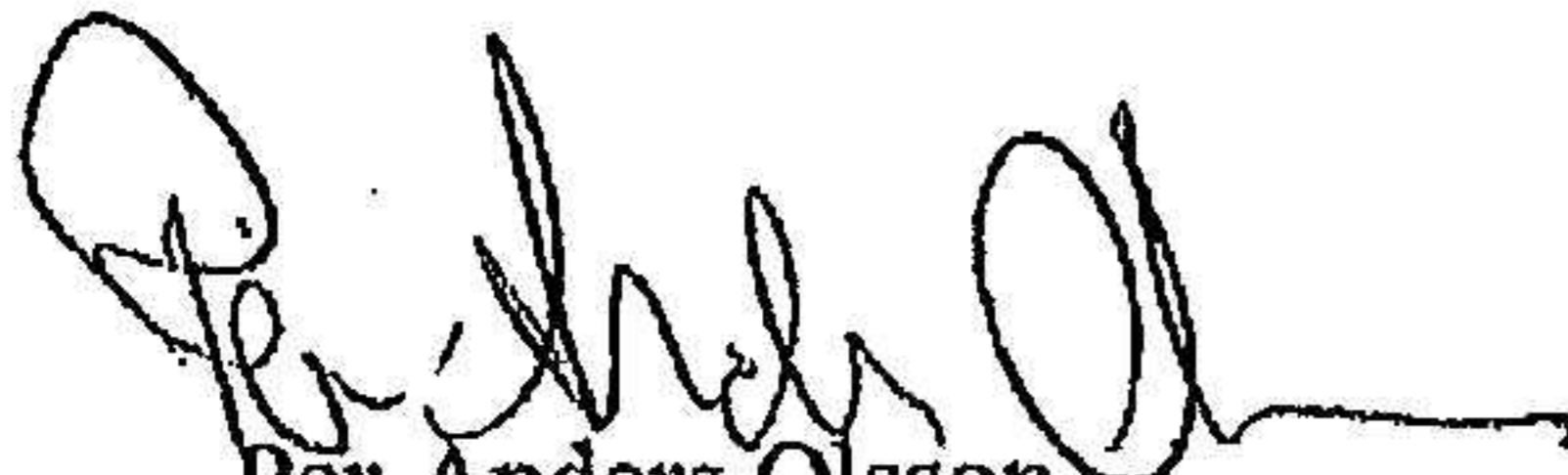
Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Vindelns Kommun med organisationsnummer 212000-2544 med säte i Vindeln.

M

2023-12-31

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

Vindeln 5/3 2024



Per-Anders Olsson

Ordförande



Bertil Nygren



Tomas Nilsson



Lena Malm

Nils Tommy Hägglund



Tobias Rosencrantz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2024

KPMG AB



Frida Kolbäck
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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 2023 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.

Örnsköldsvik den 12 mars 2024

KPMG AB

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor