

ÅRSREDOVISNING



Räkenskapsåret
2012



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vilhelmina Bostäder AB, 556446-8402 får härmed avge årsredovisning för 2012.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att inom Vilhelmina kommun förvärva, äga, förvalta fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärslokaler, lokaler för småindustri och hantverk och kollektiva anordningar samt bedriva härmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolagets aktieägare är Vilhelmina kommun vars ägarandel är 100% och röstandel 100%.

Styrelsen, vilken utsetts av Vilhelmina kommunfullmäktige, har bestått av följande ledamöter:

Ordinarie:

KG Abramsson, ordförande	(S)
Jonny Kärkkäinen, vice ordförande	(KD)
Göran Hahlin	(M)
Åke Nilsson	(S)
Ingela Gustavsson	(S)

Revisorer, av Vilhelmina kommun utsedda:

Ordinarie:

Kurt Ekbäck
Ros-Marie Magnusson

Suppleant:

Mirza Debernardi
Karin Sund

Bolaget har dessutom utsett auktoriserad revisor Stefan Lindahl till ordinarie revisor i bolaget.

Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, tkr	42 302	45 032	43 379	42 517	42 534
Rörelsekostnader, tkr	-35 854	-34 909	-38 970	-35 812	-35 074
Rörelseresultat, tkr	6 990	10 188	7 988	7 631	8 229
Finansnetto, tkr	-5 034	-5 324	-2 080	-3 499	-9 201
Resultat efter fin. poster, tkr	1 956	4 864	5 908	4 133	-972
Soliditet, %	22	21	20	17	16

Uthyrning

Lägenheter	692
Lokaler	53
Garage	73
P-platser	573

Av lägenheterna har 8% varit outhyrda 2012.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	13 341 868
Årets resultat	1 956 081
Totalt	15 297 949
Balanseras i ny räkning	15 297 949
Summa	15 297 949

VD har ordet

2012 har varit ett år där vi haft förhållandevis stora vakanser i vårt bostadbestånd vilket också har påverkat bolagets ekonomi. Under fjärde kvartalet har dock Migrationsverket återigen hyrt 25 st. lägenheter på Strandvägen 18 A-C för asylmottagning, vilket kommer att påverka oss positivt.

Vi fortsätter vårt arbete med att förbättra våra metoder och effektivisera våra tekniska lösningar för att möta framtida utmaningar, inte minst energibesparingsprojekt som på sikt skall hålla ned driftskostnaderna.

De största underhållsåtgärderna som vi genomfört under året är fönsterbyte på kvarteret Bofinken, här har vi också påbörjat ventilationsåtgärder.

Verksamheten med ensamkommande flyktingbarn fortsätter på Strandvägen 18 D, där vi också har tre lägenheter uthyrda som elevboende.

Bolagets rabatterade hyror för ungdomar under 26 år har gett viss effekt, vi har idag sex lägenheter uthyrda inom ramen för dessa villkor.

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 1 956 kkr.

Under året har vi gemensamt tagit fram ett vision och måldokument, genomfört arbetsmiljökartläggning, tagit fram ett internkontrolldokument och fastställt arbetsordning för styrelsen.

Vår målsättning är att ha en sjukfrånvaro under tre procent. Sjukfrånvaron är fortsatt låg och under 2012 blev den 1,6 procent. Det betyder att personalen har hög motivation, trivseln är hög och arbetsuppgifterna meningsfulla.

Utvecklingen i Vilhelmina kommun påverkar företaget och vi måste liksom alla övriga företag i Vilhelmina hjälpa till att göra Vilhelmina till en attraktiv kommun att bo i. Vår uppgift nu och i framtiden är att ha attraktiva lägenheter i välskötta områden, för att på så sätt bidra till Vilhelmina kommunens utveckling.

Jag vill tacka medarbetarna för ett förtjänstfullt utfört arbete och inte minst för det stora engagemang ni lägger ner för våra kunder.

Tack!



Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	42 302	45 032
Övriga rörelseintäkter		542	171
		<u>42 844</u>	<u>45 203</u>
Rörelsens kostnader			
Utgifter/kostnader för fastighetsförvaltning		-18 271	-17 232
Fastighetsskötsel & städ, utgifter för entreprenadtjänster		-2 783	-3 035
Övriga externa kostnader	2	-3 195	-3 357
Personalkostnader	3	-7 808	-7 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 797	-3 790
Rörelseresultat		<u>6 990</u>	<u>10 188</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter		292	395
Räntekostnader	4	-5 328	-5 721
Resultat efter finansiella poster		<u>1 956</u>	<u>4 864</u>
Resultat före skatt		<u>1 956</u>	<u>4 864</u>
Årets resultat		<u>1 956</u>	<u>4 864</u>

2

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	221 639	223 744
Pågående arbete	6	3 142	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	595	682
Inventarier, verktyg och installationer	8	62	18
		<u>225 438</u>	<u>224 444</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	9	40	40
Andra långfristiga fordringar	10	543	569
		<u>583</u>	<u>609</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>226 021</u>	<u>225 053</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Lager för underhåll och rep		150	122
Pågående arbeten för annans räkning		43	18
		<u>193</u>	<u>140</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		388	857
Skattefordringar		135	156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	189	114
		<u>712</u>	<u>1 127</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	17 366	21 241
Summa omsättningstillgångar		<u>18 271</u>	<u>22 508</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>244 292</u>	<u>247 561</u>

2

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (22 000 aktier)		22 000	22 000
Reservfond		17 375	17 375
		<u>39 375</u>	<u>39 375</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		13 342	8 478
Årets resultat		1 956	4 864
		<u>15 298</u>	<u>13 342</u>
Summa eget kapital		<u>54 673</u>	<u>52 717</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser		2 171	2 030
		<u>2 171</u>	<u>2 030</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	176 743	183 743
		<u>176 743</u>	<u>183 743</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		1 794	2 646
Leverantörsskulder		5 476	4 071
Skulder till koncernföretag		54	89
Övriga skulder		236	231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 145	2 034
		<u>10 705</u>	<u>9 071</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>244 292</u>	<u>247 561</u>

Ansvarsförbindelser

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Garantiförbindelser, FASTIGO	99	103
Summa	<u>99</u>	<u>103</u>

R

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 990	10 188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	3 797	3 770
Pensionsavsättningar	141	69
Realisationsresultat	-112	
	10 816	14 027
Erhållen ränta	292	397
Erlagd ränta	-5 328	-5 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 780	8 703
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-29	14
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	391	2 495
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 405	-305
Ökning(+)/Minskning(-) av korta skulder	229	1 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 776	12 437
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 791	-313
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	112	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 679	-313
Finansieringsverksamheten		
Ökning(-)/Minskning(+) av långfristiga fordringar	26	25
Amortering av låneskulder	-7 000	
Utbetald utdelning	2	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 972	25
Årets kassaflöde	-3 875	12 149
Likvida medel vid årets början	21 241	9 092
Likvida medel vid årets slut	17 366	21 241

2

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna har ej förändrats i förhållande till föregående år.

Värderingsprinciper m m

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden och FAR med undantag för värderingen av fastigheter. Med beaktande av fastigheternas ekonomiska livslängd, det kommunala bolagets särställning och ägarens syfte att långsiktigt erbjuda kommuninnevävarna i Vilhelmina ett bra och modernt boende utan vinstintresse, har Vilhelmina Bostäder AB's styrelse bedömt att det inte finns anledning att göra någon upp- eller nedskrivning av fastigheterna.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet respektive verkligt värde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,25-6,7
-Markanläggningar	5
-Maskiner och inventarier	10-33

Avskrivningar och nedskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Vilhelmina kommun, org nr 212000-2601 med säte i Vilhelmina.

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 25% av inköpen fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. 17% av försäljningen sker inom koncernen.

Q

Noter

Not 1 Nettoomsättning - Hyresbortfall

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hyresintäkter bostäder	36 043	35 212
Hyresbortfall bostäder	-3 649	-1 164
Netto bostäder	32 394	34 048
Hyresintäkter lokaler	7 816	7 369
Hyresbortfall lokaler	-357	-278
Netto lokaler	7 459	7 091
Hyresintäkter övrigt	2 840	4 327
Hyresbortfall övrigt	-390	-433
Netto övrigt	2 450	3 894

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsarvode, tkr	100	35
Övriga uppdrag, tkr	4	
<i>Grant Thornton AB</i>		
Revisionsarvode, tkr		99
Övriga uppdrag, tkr		5
Summa	104	139

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 3 Antal anställda

Medelantalet anställda

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Män	10	10
Kvinnor	6	6
Totalt	16	16

Könsfördelning i företagsledningen

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Styrelsen och verkställande direktören</i>		
Män	5	5
Kvinnor	1	1
Totalt	6	6

R

Not 4 Räntekostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Kommuninvest	4 408	4 802
Borgensavgift Vilhelmina kommun	919	919
Totalt	5 327	5 721

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde byggnader:	76	76
Taxeringsvärde mark	13	13
	89	89

Byggnader Område	Anskaffnings- värde	Ingående avskrivning	Årets avskrivning	Akkumulerad avskrivning	Planenligt restvärde
Posten/Trevnaden	11 160	2 788	140	2 928	8 232
Hemmanet	3 044	741	42	783	2 261
Larco	7 425	1 854	93	1 948	5 478
Trissen	129 010	31 077	1 617	32 694	96 316
Bofinken	7 170	1 503	78	1 582	5 589
Sågen	11 071	2 774	139	2 913	8 158
Gästgivaren	18 569	4 578	232	4 810	13 759
Skolhemmet	13 457	3 166	169	3 335	10 122
Brännan	10 333	2 583	130	2 713	7 620
Kyrkstugan	44 386	11 098	556	11 655	32 731
Hantverkaren	15 966	2 397	200	2 594	13 370
SUMMA	271 591	64 559	3 396	67 955	203 636
Mark					
Mark	16 395				16 395
SUMMA	287 986	64 559	3 396	67 955	220 031
Rivningsfastigheter	2 259	538	113	652	1 608
SUMMA	290 245	65 097	3 509	68 607	221 639

Not 6 Pågående arbete

	2012-12-31	2011-12-31
Pågående eget arbete	3 142	-

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 573	2 336
-Nyanskaffningar	174	237
	2 747	2 573
Ingående avskrivningar	-1 890	-1 628
-Årets avskrivning enligt plan	-261	-263
	-2 151	-1 891
Redovisat värde vid årets slut	596	682

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 010	1 030
-Nyanskaffningar	71	
-Avyttringar och utrangeringar		-20
	1 081	1 010
Ingående avskrivningar	-992	-978
-Avyttringar och utrangeringar		20
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-27	-34
	-1 019	-992
Redovisat värde vid årets slut	62	18

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	569	594
-Årets förändring	-26	-25
Redovisat värde vid årets slut	543	569

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringar	52	48
Förutbetalda kostnader	137	66
Totalt	189	114

Not 12 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Avser underkoncernkonto som redovisas som likvid tillgång	17 366	21 241

Not 13 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	22 000	17 375	13 342
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			1 956
Vid årets slut	22 000	17 375	15 298

2

Not 14 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	176 743	183 743
Totalt	176 743	183 743

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna semesterlöner	512	489
Upplupna utgiftsräntor	612	233
Övriga upplupna kostnader	2 021	1 312
Totalt	3 145	2 034

Underskrifter

Vilhelmina 2013- 02 - 26



KG Abramsson
Styrelseordförande



Jonny Kärkkäinen
Jonny Kärkkäinen
Vice ordförande



Göran Hahlin
Göran Hahlin



Ake Nilsson
Ake Nilsson

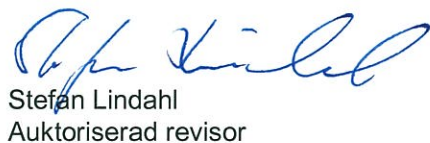


Ingela Gustavsson
Ingela Gustavsson



Karl Johan Ottosson
Karl Johan Ottosson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har avlämnats 2013- 03-04
Vi har avstyrkt att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.



Stefan Lindahl
Stefan Lindahl
Auktoriserad revisor