

ÅRSREDOVISNING



Räkenskapsåret
2013



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vilhelmina Bostäder AB, 556446-8402 får härmed avge årsredovisning för 2013.

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

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning, tkr	44 499	42 302	45 032	43 379	42 517
Rörelsekostnader, tkr	-38 869	-35 854	-34 909	-38 970	-35 812
Rörelseresultat, tkr	5 944	6 990	10 188	7 988	7 631
Finansnetto, tkr	-4 050	-5 034	-5 324	-2 080	-3 499
Resultat efter fin. poster, tkr	1 894	1 956	4 864	5 908	4 133
Soliditet, %	22	22	21	20	17

Uthyrning

Lägenheter	691
Lokaler	52
Garage	73
P-platser	557

Av lägenheterna har 5% varit outhyrda 2013.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	15 297 949
Årets resultat	1 002 706
Totalt	16 300 655
Balanseras i ny räkning	16 300 046
Summa	16 300 046

VD har ordet

Ni som bor i Vilhelmina Bostäders fastigheter kan vara stolta, för även om inte allt är perfekt så är ni en viktig del av en verksamhet som präglas av en god ordning och goda framtidsutsikter! På kort sikt kommer ni att märka en satsning av oss på utemiljön och på lite längre sikt kommer ni att märka att vi kommer att öka utbudet på olika typer av valfria tilläggstjänster.

En väldigt viktig sak för oss i Vilhelmina Bostäder är att man som Vilhelminabo ska kunna känna att vi har något att erbjuda alla Vilhelminas medborgare i livets olika faser.

2013 har varit ett år där vi satsat mycket på energibesparingsåtgärder, här kan nämnas vindsisolering på sju områden samt färdigställande av ventilationsåtervinning på Bofinken, vidare har vi bytt ut huvuddelen av tvättmaskinerna på Strandvägen till mer effektiva och energisnåla maskiner. Vi fortsätter vårt arbete med att förbättra och våra metoder och effektivisera våra tekniska lösningar för att möta framtida utmaningar, inte minst energibesparingsprojekt som på sikt skall hålla ned driftskostnaderna.

Huset på Fjällgatan 21 A som hade rivningsbeslut, har under året sålts till Bostadsrättsföreningen Fjällgatan 21 A, som i sin tur skall sälja lägenheter till normmän som semesterbostäder.

Under året har planering gjorts för att ställa om Hemtjänstens lokaler på Tallmon till tre stycken förskoleavdelningar, omställningen kommer att genomföras under första delen av 2014. Avdelningarna kommer att bli väl anpassade för verksamheten, inte minst avseende utemiljön och trafiksäkerhetsåtgärder.

Migrationsverket har återigen hyrt 25 st. lägenheter på Strandvägen 18 A-C för asylmottagning vilket påverkar oss positivt.

Verksamheten ensamkommande flyktingbarn fortsätter sin verksamhet i Strandvägen 18 D, här har vi också fyra lägenheter uthyrda som elevboende.

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

Årets resultat uppgår till 1 003 kkr.

Vår målsättning är att ha en sjukfrånvaro under tre procent, vilket vi under ett antal år har klarat. Sjuktalet för 2013 har dock ökat något från fjolårets 1,6 till 3,2 procent, detta kan härledas från några längre sjukskrivningar inom bolaget. Utöver detta är sjuktalen i paritet med fjolåret.

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

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

Tack!

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	44 499	42 302
Övriga rörelseintäkter		314	542
Rörelsens intäkter		44 813	42 844
Rörelsens kostnader			
Utgifter/kostnader för fastighetsförvaltning		-19 598	-18 271
Fastighetsskötsel & städ, utgifter för entreprenadtjänster		-2 278	-2 783
Övriga externa kostnader	2	-3 263	-3 195
Övriga rörelsekostnader		-1 480	-
Personalkostnader	3	-8 212	-7 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 038	-3 797
Rörelsens kostnader		-38 869	-35 854
Rörelseresultat		5 944	6 990
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	2
Ränteintäkter		195	292
Räntekostnader	4	-4 245	-5 328
Resultat efter finansiella poster		1 894	1 956
Bokslutsdispositioner		-815	-
Resultat före skatt		1 079	1 956
Skatt på årets resultat		-76	-
Årets resultat		1 003	1 956

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	218 184	221 639
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	3 390	595
Inventarier, verktyg och installationer	8	48	62
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-	3 142
		<u>221 622</u>	<u>225 438</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	9	40	40
Andra långfristiga fordringar	10	533	543
		<u>573</u>	<u>583</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>222 195</u>	<u>226 021</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Lager för underhåll och rep		137	150
Pågående arbeten för annans räkning		264	43
		<u>401</u>	<u>193</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		605	388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	53	188
		<u>658</u>	<u>576</u>
Kassa och bank	12	24 434	17 366
Summa omsättningstillgångar		<u>25 493</u>	<u>18 135</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>247 688</u>	<u>244 156</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</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		15 298	13 342
Årets resultat		1 003	1 956
		<u>16 301</u>	<u>15 298</u>
Summa eget kapital		<u>55 676</u>	<u>54 673</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		700	-
Periodiseringsfonder		115	-
		<u>815</u>	<u>-</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser		2 458	2 171
Övriga avsättningar		1 612	-
		<u>4 070</u>	<u>2 171</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	176 743	176 743
		<u>176 743</u>	<u>176 743</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		205	-135
Förskott från kunder		1 722	1 794
Leverantörsskulder		4 535	5 476
Skulder till koncernföretag		1 051	54
Övriga skulder		225	236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 646	3 144
		<u>10 384</u>	<u>10 569</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>247 688</u>	<u>244 156</u>

Ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Garantiförbindelser, FASTIGO	101	99
Summa	<u>101</u>	<u>99</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 944	6 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	4 038	3 797
Pensionsavsättningar	287	141
Förändringar i avsättningar	1 612	
Realisationsresultat	-335	-112
	11 546	10 816
Erhållen ränta	195	292
Erlagd ränta	-4 245	-5 328
Betald skatt	-76	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 420	5 780
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	-208	-29
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar	54	391
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-940	1 405
Ökning(+)/Minskning(-) av korta skulder	619	229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 945	7 776
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-224	-4 791
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	335	112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	111	-4 679
Finansieringsverksamheten		
Ökning(-)/Minskning(+) av långfristiga fordringar	10	26
Amortering av låneskulder	-	-7 000
Utbetald utdelning	-	2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10	-6 972
Årets kassaflöde	7 066	-3 875
Likvida medel vid årets början	17 367	21 241
Likvida medel vid årets slut	24 433	17 366

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 kommuninnevärdarna 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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
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 21% av inköpen fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. 18% av försäljningen sker inom koncernen.

Noter

Not 1 Nettoomsättning - Hyresbortfall

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyresintäkter bostäder	36 274	36 043
Hyresbortfall bostäder	-2 049	-3 649
Netto bostäder	34 225	32 394
Hyresintäkter lokaler	7 774	7 816
Hyresbortfall lokaler	-51	-357
Netto lokaler	7 723	7 459
Hyresintäkter övrigt	2 873	2 840
Hyresbortfall övrigt	-322	-390
Netto övrigt	2 551	2 450

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsarvode, tkr	62	100
Övriga uppdrag, tkr		4
Summa	62	104

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

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Män	9	10
Kvinnor	6	6
Totalt	15	16

Könsfördelning i företagsledningen

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Styrelsen och verkställande direktören</i>		
Män	5	5
Kvinnor	1	1
Totalt	6	6

Not 4 Räntekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Kommuninvest	3 395	4 408
Borgensavgift Vilhelmina kommun	884	919
Totalt	4 279	5 327

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnader:	97	76
Taxeringsvärde mark	16	13
	113	89

Byggnader Område	Anskaffnings- värde	Ingående avskrivning	Årets avskrivning	Ackumulerad avskrivning	Planenligt restvärde
Posten/Trevnaden	11 160	2 928	139	3 067	8 093
Hemmanet	3 044	783	42	825	2 219
Larco	7 425	1 298	62	1 360	3 590
Trissen	129 010	32 694	1 613	34 307	94 704
Bofinken	7 170	1 582	202	1 783	7 364
Sågen	11 071	2 913	138	3 051	8 020
Gästgivaren	18 569	4 810	246	5 056	13 513
Skolhemmet	13 457	3 335	168	3 503	9 954
Brännan	10 333	2 713	129	2 842	7 491
Kyrkstugan	44 386	11 655	555	12 210	32 177
Hantverkaren	15 966	2 595	199	2 795	13 169
SUMMA	271 591	67 306	3 493	70 799	200 294
Mark					
Mark	16 395				16 395
SUMMA	287 986	67 306	3 493	70 799	216 689
Rivningsfastigheter	2 259	651	113	764	1 495
SUMMA	290 245	67 957	3 606	71 563	218 184

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Pågående nyanläggningar	-	3 142

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 746	2 573
-Nyanskaffningar	2 976	174
	5 722	2 747
Ingående avskrivningar	-2 151	-1 890
-Avyttringar och utrangeringar	169	
-Årets avskrivning enligt plan	-349	-261
	-2 331	-2 151
Redovisat värde vid årets slut	3 391	596

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 081	1 010
-Nyanskaffningar	-	71
-Avyttringar och utrangeringar	-33	-
	1 048	1 081
Ingående avskrivningar	-1 019	-992
-Avyttringar och utrangeringar	33	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-14	-27
	-1 000	-1 019
Redovisat värde vid årets slut	48	62

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	543	569
-Årets förändring	-10	-26
Redovisat värde vid årets slut	533	543

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringar	53	52
Förutbetalda kostnader	-	137
Totalt	53	189

Not 12 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Avser underkoncernkonto som redovisas som likvid tillgång	24 434	17 366

Not 13 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	22 000	17 375	15 298
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			1 003
Vid årets slut	22 000	17 375	16 301

Not 14 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	176 743	176 743
Totalt	176 743	176 743

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna semesterlöner	528	512
Upplupna utgiftsräntor	643	612
Övriga upplupna kostnader	1 475	2 021
Totalt	2 646	3 145

Underskrifter

Vilhelmina 2014- *02-24*



KG Abramsson
Styrelseordförande



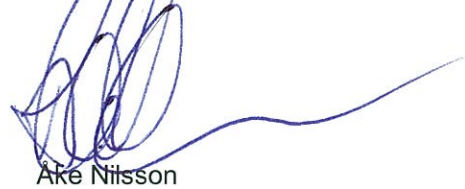
Göran Hahlin
Göran Hahlin



Ingela Gustavsson
Ingela Gustavsson



Jonny Kärkkäinen
Jonny Kärkkäinen
Vice ordförande

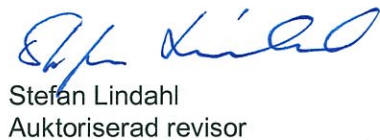


Åke Nilsson
Åke Nilsson



Karl-Johan Ottosson
Karl-Johan Ottosson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har avlämnats *2014-02-24*
Vi har avstyrkt att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.



Stefan Lindahl
Auktoriserad revisor