

Styrelsen och verkställande direktören för

Vellingebostäder AB

Org nr 556705-1809

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	20

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i **Vellingebostäder AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 20 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Vellinge 2025- -

Christer Tedestål

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Vellingebostäder AB är ett allmännyttigt bostadsföretag som ska förvalta, förvärva, exploatera och sälja fastigheter inom Vellinge kommun.

Bolagets säte är Vellinge.

Bolaget ägs till 100 procent av Vellinge Koncern AB, organisationsnummer 556704-7542, som är helägt av Vellinge kommun, organisationsnummer 212000-1033.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	145 830	134 134	122 344	116 195
Resultat efter finansiella poster	13 087	2 920	-17 836	5 731
Balansomslutning	1 145 040	1 122 857	1 105 696	1 113 293
Avkastning på eget kapital %	8	2	-14	4
Marknadsvärde fastigheter**	2 296 700	2 139 000	2 227 500	2 344 324
Soliditet % (bokfört värde)	14	13	13	15
Soliditet % (marknadsv)	47	45	47	49
Direktavkastning %*** (markn.v)	3	2	3	3
Belåningsgrad % (bokfört värde)	83	83	85	80
Belåningsgrad % (marknadsv)	41	43	41	36
Uthyrningsbar yta m ²	97 812	97 436	97 724	97 724
Vakansgrad bostäder %	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler %	1	1	1	0
Driftnetto kr/m ² ***	677	517	536	484
Driftkostnader kr/m ² ***	832	874	734	565
Genomsnittshyra kr/m ² ***	1 491	1 377	1 269	1 199
Antal anställda	18	17	16	17

Definitioner: se not 34

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter dess utgång

Årets resultat landar på 9,5 mnkr trots ökade räntekostnader. Underhållet enligt plan har varit fortsatt högt.

Europeiska kommissionen beslutade i slutet av året att åter godkänna Sveriges skattebefrielser för biogas. Retroaktiv återbetalning för hela år 2023 och 2024 har därför skett om ca 5,6 mnkr.

Vellingebostädernas samlade fastighetsbestånd värderades i slutet av år 2024 till knappt 2,3 mdkr och lånen uppgick till 930 mnkr.

Vellingebostäder har under räkenskapsåret färdigställt 6 stycken lägenheter på Bolmersvägen i Ö. Greve.

Etapp 4 av den yttre miljön på Tran- och Vipgrändenområdet i Vellinge har också slutförts under året.

Under 2024 har 5 styrelsemöten hållits, där bland annat den årliga budgeten samt prognoser fastställts. Det har under året hållits en ordinarie årsstämma. Arvoden till styrelseledamöterna enligt kommunens reglemente har betalats ut. VD har på möten med moderbolaget Vellinge Koncern AB informerat om bolaget och dess verksamhet. Samverkan med kommunen sker därutöver bland annat genom regelbundna möten med Samhällsbyggnad, tekniska, plan- och bygglovsavdelningen.

Företaget leasar sitt svartfibernet från systerföretaget Vellinge Stadsnät.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har under de senaste åren expanderat med både nyproduktion och större renoveringar i beståndet. För de kommande åren ser bolaget ett behov av att konsolidera sig, då expansionen har kostat på finansiellt och ökat räntee exponeringen. Under 2024 färdigställdes fjärde etappen av renoveringen på Tran- och Vipgränden. Renoveringen var ett samverkansprojekt med Vellinge kommun, som äger delar av marken i området.

För att minska räntekänsligheten är bolaget inte främmande för att sälja fastigheter.

Bolaget vill också hjälpa kommunens näringsidkare att kunna verka i trevliga lokaler

i sin närmiljö. Kontorsgården i Vellinge är en viktig pusselbit i det arbetet. En annan uppgift

för bolaget är att bygga upp en markreserv. Av den anledningen blir bevakningen av kommunens

markanvisningar än mer viktig för bolaget.

Finansiering

All upplåning sker via Vellinge Kommuns koncernbank. De totala lånen uppgår per 2024-12-31 till 930 mnkr.

Ägardirektiv/Måluppfyllelse**Hållbarhet**

Vellingebostäder AB har gjort stora investeringar i energisparprojekt för att få ner energiförbrukningen samt för att minska vårt gasberoende.

Installationer av luft/vattenvärmepumpar pågår i flera av våra fastigheter efter att en stor inventering

genomförts. Bergvärmeprojektet på Tran- och Vipgränden i Vellinge fortskrider och beräknas

tas i drift under början av 2025.

Vellingebostäder AB kör sedan några år 100% elbilar. Det är ett viktigt signalvärde till omvärlden

att bolaget tar ansvar för en fossilfri framtid. Bolaget arbetar aktivt med att utveckla

möjligheterna till källsortering i sina fastigheter. I dagsläget har bolaget källsortering

i samtliga fastigheter med åtta fraktioner.

Bolaget har ansvar för att ordna etableringsboenden åt personer som erhållit uppehållstillstånd i

Sverige och blivit anvisade till Vellinge. Bolaget löser det vid behov genom de tre befintliga

etableringsboendena som finns i Vellinge och Skanör. På detta sätt

hjälpes företaget kommunen i dess ansvar med att integrera nyanlända personer i samhället.

Kvalitet

En avgörande faktor för företagets framgångar är att personalen trivs och mår bra. Av

denna anledning har samtliga medarbetare regelbundna medarbetarsamtal med sin närmaste chef. Alla får

friskvårdsbidrag och genomgår årlig hälsoundersökning. Företaget har kollektivavtal. Bolaget gör årligen

en djupare medarbetarenkät som glädjande visar på mycket gott resultat. Det är roligt att

det långsiktiga förändringsarbetet med organisationen, arbetsmiljön och personalen ger resultat. Ett

medvetet mål är att vara en attraktiv arbetsgivare för att kunna behålla medarbetare och rekrytera

personer med rätt kompetens vid behov.

NKI-undersökningar genomförs med 1,5-2 års mellanrum.

Vid upphandlingar ställs krav på att leverantören har miljöledningssystem enligt ISO 14001 och

kvalitetsledningssystem enligt ISO 9001. Därutöver ställs krav på att leverantören ska sköta sina betalningar

av skatter och sociala avgifter och att de följer gällande lagstiftning inom arbetsmiljö. Företaget följer Lagen

om offentlig upphandling (LOU), kommunens upphandlingspolicy och kommunens

informationshanteringsplan. Förutom att företaget tillhandahåller lägenheter och lokaler finns också ett

moraliskt uppdrag som bygger på respekt och likabehandling. Företagets anseende och omvärldens

förtroende är avgörande faktorer. Av denna anledning har företaget en etisk policy som gäller för alla

medarbetare och en strävan finns att även våra affärskontakter i tillämpliga delar ska följa denna policy.

Företaget tolererar inte någon form av korruption och följer institutet mot mutors Kod om gåvor, belöningar

och andra förmåner.

Kommunala ändamålet är uppfyllt

Bolaget ska huvudsakligen äga och förvalta fastigheter för boende samt verka för gott näringsliv och centrumutveckling i Vellinge kommun.

Bolagets verksamhet ska utgå från det kommunala ändamålet och därmed medverka till att utveckla Vellinge kommun till en attraktiv kommun med god boendemiljö, förvalta industrilokaler och andra kommersiella lokaler samt verka för öppna, attraktiva och levande centrum. Bolagets verksamhet är därmed en viktig del av Vellinge kommuns vision.

Bolaget bedömer att det kommunala ändamålet är uppfyllt 2024.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	125 505 104
Årets resultat	<u>9 451 293</u>
	<u>134 956 397</u>

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 134 956 397 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>134 956 397</u>
Summa	<u>134 956 397</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Nettoomsättning	2	145 830	134 134
Övriga rörelseintäkter	3	1 794	6 004
		147 624	140 138
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-56 290	-62 192
Övriga externa kostnader	4,5,8	-8 095	-7 771
Personalkostnader	6	-16 983	-15 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-35 942	-35 759
Övriga rörelsekostnader		—	-1 200
Rörelseresultat		30 314	17 979
Resultat från finansiella investeringar			
som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	552	173
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-17 781	-15 234
Resultat efter finansiella investeringar		13 087	2 920
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-82	-90
Resultat före skatt		13 005	2 830
Skatt på årets resultat	11	-3 554	517
Årets resultat		9 451	3 347

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Dataprogram	12	281	605
		281	605
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 14	1 100 227	1 053 370
Inventarier, verktyg och installationer	15	2 701	2 972
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	14 767	46 612
		1 117 695	1 102 954
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	156	153
		156	153
Summa anläggningstillgångar		1 118 132	1 103 712
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 477	1 056
Fordringar hos koncernföretag		—	221
Fordringar Vellinge kommun koncernkonto	18	14 645	16 394
Aktuell skattefordran		—	24
Övriga fordringar		2 238	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5 548	1 259
		26 908	19 145
Kassa och bank			
Kassa och bank		—	—
		—	—
Summa omsättningstillgångar		26 908	19 145
SUMMA TILLGÅNGAR		1 145 040	1 122 857

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 600	2 600
Reservfond		22 466	22 466
		<u>25 066</u>	<u>25 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		125 505	122 158
Årets resultat		9 451	3 347
		<u>134 956</u>	<u>125 505</u>
		160 022	150 571
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	17 065	13 510
Övriga avsättningar	22	5 825	5 825
		<u>22 890</u>	<u>19 335</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Vellinge kommun	23	825 000	519 000
		<u>825 000</u>	<u>519 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till Vellinge kommun	23	105 000	396 000
Leverantörsskulder		11 717	16 315
Skulder till koncernföretag		987	7 288
Aktuell skatteskuld		76	–
Övriga skulder		1 779	459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	17 569	13 889
		<u>137 128</u>	<u>433 951</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 145 040</u>	<u>1 122 857</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Bal.res. inkl. årets resultat	Summa eget kapital
2024-01-01	2 600	22 466	125 505	150 571
Årets resultat			9 451	9 451
2024-12-31	2 600	22 466	134 956	160 022

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	27 13 087	2 921
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28 35 942	35 759
	49 029	38 680
Betald inkomstskatt	101	201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49 130	38 881
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-6 313	374
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-5 623	14 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 194	53 530
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 358	-63 182
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	–	7 529
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	–	–
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-3	113
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 361	-55 540
Finansieringsverksamheten		
Förändring Vellinge kommun koncernkonto	-1 751	2 100
Upptagna lån	15 000	–
Lämnade koncernbidrag	-82	-90
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 167	2 010
Årets kassaflöde	–	–
Likvida medel vid årets början	–	–
Likvida medel vid årets slut	–	–

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassamedel
Banktillgodohavanden
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Redovisningvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i tkr om inget annat anges.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar

Dataprogram

Nyttjandeperiod

5 år

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Byggnaderna har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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.

Nyttjandeperiod

Byggnadskomponenter:

-Stomme	50-100 år
-Fasad: tegel, puts mm	50 år
-Fasad: trä	30 år
-Fönster, ytterdörrar, portar	50 år
-Yttertak: betong, tegel	50 år
-Yttertak: papp	25 år
-Inre ytskikt och vitvaror	10-15 år
-Inredning badrum	30 år
-Värme och sanitet	40-50 år
-El, anslutningsavgift (el, VS, bredband)	40 år
-Ventilation	20-25 år
-Transport	20-25 år
-Modulbostäder	20 år
-Torgbodar	10 år

Markanläggning

15-20

Mark

ingen avskr

Byggnadsinventarier

15 år

Inventarier verktyg och installationer

5 år

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar

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.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngas. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing*Leasetagare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen.

I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Låneutgifter

Låneutgifter belastar resultatet för det år till vilket de hänför sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Aktivering av låneutgifter sker när de är hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar en betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas enligt anskaffningsvärdesmetoden.

Finansiella instrument och riskhantering

Företaget är hänvisat att låna sina långa lån från Vellinge kommun, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om finanspolicy, och har valt att låna både till fast och rörlig ränta. Företagets korta lånebehov har lösts med en checkkredit hos kommunen.

Checkkrediten uppgår till 10 000 tkr och är vid årsskiftet ej utnyttjad. Alla lån från Vellinge kommun sker till marknadsmässiga villkor. Skulle det kortsiktigt bli en likviditetskris i företaget, finns möjlighet att med kort varsel öka checkkrediten. Någon likviditetsrisk för företaget anses därför inte föreligga, då kommunen täcker upp eventuell likviditetsbrist då den uppstår.

Kredit- och ränterisken för de långa lånen uppstår vid lånens ränteförfall och anses vara hanterbar för företaget. För att kunna hantera ränterisken finns en räntepolicy. Policyn stipulerar på vilka tider företaget får ha sina ränteförfall på sina lån, för att på så sätt säkra upp att alla lånens räntor inte förfaller samtidigt.

Finansieringsrisken för företaget, dvs risken att inte kunna finansiera verksamheten lång- och kortsiktigt, anses vara liten, då all upplåning sker via Vellinge kommun. Kommunen har hög kreditvärdighet (AA+) och skulle vid finansieringskriser, likt den som uppstod 2008, kunna låna upp de pengar som företaget behöver, om än till hög ränta. Dessutom har företaget en finanspolicy att förhålla sig till, som stipulerar vilka löptider lånen får ha, för att säkra upp att alla lån inte förfaller samtidigt.

Finansiella tillgångar och skulder forts.*Finansiella instrument och riskhantering*

Företaget har under 2017 antagit en ny ränte- och finansieringspolicy för att bättre kunna möta företagets finansieringsbehov de närmaste åren och för att företaget ska kunna dra nytta av det gynnsamma ränteläge som rått en tid.

Företaget har inga derivat. Företagets lån värderas till anskaffningsvärde, dvs till det nominella belopp som företaget lånat av kommunen.

Vellinge kommun finansierar utlåning till bolaget på affärsmässiga grunder via emitterade obligationer på kreditmarknaden alternativt emitterade certifikat på certifikatmarknaden.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatt för en obetydlig risk för värdefluktuation.

Ersättning till anställda - pensioner

Bolagets pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har företaget inga ytterligare förpliktelser.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Samtliga pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda planer, vilket innebär att erlagd premie redovisas som kostnad i takt med att pensionen tjänas in.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiseras eller när den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen 20,6% har använts.

Eventualförpliktelser och avsättningar

En eventualförpliktelse redovisas i not när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har eller kan anses ha en förpliktelse som ett resultat av en inträffad händelse och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas.

Uppskjuten skatt redovisas som en avsättning.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodosäkras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkterna för fastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Ränteintäkterna redovisas i takt med att de intjänas. Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.

Statliga bidrag redovisas när bolaget uppfyller de villkor som är förknippade med bidraget.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. Finns en indikation, beräknas tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av tillgångens verkliga värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2024	2023
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostäder	107 541	98 151
Lokaler	37 596	35 349
Övrigt	693	634
	<u>145 830</u>	<u>134 134</u>

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Avtal som förfaller:	2024	2023
Inom 1 år	2 541	1 804
Mellan 1 och 5 år	78 437	90 904
Senare än 5 år	9 724	22 012
	<u>90 702</u>	<u>114 720</u>

Hyreskontrakten för bostäder har till övervägande del en uppsägningstid på 1-3 månader, varför upplysning inte lämnas om dessa kontrakt. Beloppen ovan avser lokalkontrakt.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
El-stöd	–	1 818
Vinst avyttring Vellinge Falsterbo 16:20	–	2 701
Övrigt	1 794	1 485
	<u>1 794</u>	<u>6 004</u>

I administrationsersättning och förvaltningsersättning ingår försäljning till koncernföretag med 397 tkr (373).

Not 4 Fastighetskostnader och övriga externa kostnader

	2024	2023
Administrationskostnader	-6 706	-6 085
Fastighetsskatt	-3 225	-3 154
Driftkostnader	-33 482	-39 908
Reparationer och underhåll	-20 972	-20 816
	<u>-64 385</u>	<u>-69 963</u>

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024	2023
Revisionsuppdrag	178	220
Andra uppdrag	208	103

Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2024	varav män	2023	varav män
Sverige	18	44%	17	48%
Totalt	18	44%	17	48%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2024-12-31 Andel kvinnor	2023-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	67%	75%

Not 6 forts**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2024	2023
Löner och ersättningar	11 310	10 205
Sociala kostnader	5 168	4 626
(varav pensionskostnad) 1)	(1 078)	(1 076)

1) Av företagets pensionskostnader avser 550 tkr (541) företagets VD och styrelse.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2024		2023	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 644	9 666	1 635	8 570
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	

Avgångsvederlag

Till verkställande direktören utgår vid uppsägning från bolagets sida ersättning motsvarande 12 månadslöner.

Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden 6 månader.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024	2023
Av- och nedskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Dataprogram	325	325
Byggnader och mark	34 744	34 064
Inventarier, verktyg och installationer	873	1 370
	35 942	35 759

Not 8 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

De operationella leasingavtal som finns är av karaktären kopieringsmaskin och leasingbilar, men även svartfibernet som leasas av Vellinge Stadsnät AB.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	552	173
	552	173

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, Vellinge kommun	-17 779	-15 155
Räntekostnader, övriga	-2	-79
	<u>-17 781</u>	<u>-15 234</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skattereduktion för investeringar i inventarier	—	123
Uppskjuten skatt	-3 554	394
	<u>-3 554</u>	<u>517</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		13 005		2 830
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-2 679	20,6%	-583
Ej avdragsgilla kostnader	-1,8%	-234	-0,9%	-26
Effekt av räntenetto	-5,1%	-659	31,1%	879
Ej skattepliktiga intäkter	0,1%	18	0,1%	2
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	—	4,3%	122
Redovisad effektiv skatt	13,9%	-3 554	55,1%	394

Not 12 Dataprogram

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 649	3 649
Övriga investeringar	—	—
Vid årets slut	<u>3 649</u>	<u>3 649</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 044	-2 719
Årets avskrivning	-325	-325
Vid årets slut	<u>-3 369</u>	<u>-3 044</u>
Redovisat värde vid årets slut	281	605

Not 13 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 355 704	1 332 878
Nyanskaffningar	–	3 985
Avyttringar och utrangeringar	–	-12 282
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	81 601	31 123
Vid årets slut	1 437 305	1 355 704
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-273 332	-244 020
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	4 753
Årets avskrivning	-34 744	-34 065
Vid årets slut	-308 076	-273 332
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-29 002	-29 002
Årets nedskrivningar	–	–
Vid årets slut	-29 002	-29 002
Redovisat värde vid årets slut	1 100 227	1 053 370
Varav mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	82 420	79 086
Nyanskaffningar	–	4 054
Avyttringar	–	-720
Redovisat värde vid årets slut	82 420	82 420

Av årets anskaffningskostnad avser 0 tkr (199) aktiverade räntor.

Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	2 139 000	2 227 500
Vid årets slut	2 296 700	2 139 000

Bolagets fastighetsbestånd av färdigställda fastigheter hade vid räkenskapsårets slut ett anskaffningsvärde av 1 437 305 tkr (1 355 704) och ett bokfört värde av 1 100 227 tkr (1 053 370). Totala taxeringsvärdet uppgår till 1 434 102 tkr (1 368 123).

En marknadsvärdebedömning av bolagets fastighetsbestånd har gjorts av extern part 2024. Värderingen tar sin utgångspunkt i en individuell analys och uppskattning av marknadsvärdet av varje enskilt värderingsobjekt som ingår i bolagets portfölj. Den gängse använda marknadsvärdedefinitionen i Sverige är sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden. Denna kortfattade definition förutsätts vara innefattad i och leda till samma värderingsresultat som tillämpning av IVSC:s (International Valuation Standards Committee) definition:

Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms length transaction, after proper marketing where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Generellt sett har bebyggda fastigheter som helt eller delvis är avsedda för uthyrning värderats med en marknadssimuleringsmodell som innebär att marknadsvärdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som kan beräknas ur en i normalfallet femårig kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar ifråga om antaganden för in- och utbetalningar, beräkning av restvärde samt för kalkylränta. Marknadssimuleringsmodellen kalibreras gentemot analyser av genomförda transaktioner på respektive delmarknad.

Samtliga bedömningar avser värdetidpunkt december 2024 och summan av de uppskattade marknadsvärdena för fastigheterna i portföljen uppgår till 2 296 700 tkr (2 139 000).

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11 555	11 552
Nyanskaffningar	602	3
Vid årets slut	12 157	11 555
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 583	-7 213
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-873	-1 370
Vid årets slut	-9 456	-8 583
Redovisat värde vid årets slut	2 701	2 972

I anskaffningsvärdena ingår icke avskrivningsbar konst till ett värde av 160 tkr.

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	46 612	22 856
Kostnadsfört	-2 969	-1 477
Avyttring	–	-23 970
Omklassificeringar	-85 464	-31 123
Investeringar	56 588	80 326
Redovisat värde vid årets slut	14 767	46 612

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	153	266
Tillkommande/avgående tillgångar	3	-113
Redovisat värde vid årets slut	156	153

Beloppet avser insatskapital och inestående återbäringsmedel i Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Not 18 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	10 000	10 000
Outnyttjad del	10 000	10 000
Saldo checkräkning	14 643	16 394

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen återbärning biogasskatt	3 933	–
Förutbetald försäkring	1 131	932
Övriga poster	484	327
	5 548	1 259

Not 20 Eget kapital

Antalet aktier uppgår till 260 och kvotvärdet är 10 000 kr per aktie.

Not 21 Uppskjuten skatt

	2024-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt värde på byggnader och mark	–	-39 666	-39 666
Övriga temporära skillnader	189	–	189
Skattemässigt underskottsavdrag	22 412	–	22 412
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>22 601</u>	<u>-39 666</u>	<u>-17 065</u>
<i>Kvittning</i>			–
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>22 601</u>	<u>-39 666</u>	<u>-17 065</u>

	2023-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt värde på byggnader och mark	–	–	–
Övriga temporära skillnader	192	–	192
Skattemässigt underskottsavdrag	23 501	–	23 501
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>23 693</u>	<u>-37 203</u>	<u>-13 510</u>
<i>Kvittning</i>			–
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>23 693</u>	<u>-37 203</u>	<u>-13 510</u>

Not 22 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Stämpelskatt</i>	5 825	5 825
	<u>5 825</u>	<u>5 825</u>

Beloppet avser stämpelskatt avseende förvärv av fastigheter från annat koncernbolag.

Not 23 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till Vellinge kommun	716 000	519 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till Vellinge kommun	109 000	–

Av de långfristiga lånen är 399 mnkr (204) hänförliga till av Vellinge kommun upptagna gröna obligationer. Obligationerna är hänförliga till de gröna investeringarna som gjorts i beståndet. Den genomsnittliga bindningstiden för företagets upplåning är 3,2 år (1,6).

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	876	1 292
Övriga upplupna kostnader	3 162	2 905
Förutbetalda hyresintäkter	<u>13 531</u>	<u>9 692</u>
	<u>17 569</u>	<u>13 889</u>

Not 25 Ställda säkerheter

	2024	2023
Ställda säkerheter	Inga	Inga

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR**Not 26 Eventualförpliktelser**

	2024	2023
Garantibelopp Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	149	142

Not 27 Betalda räntor och erhållen utdelning - upplysning till kassaflödesanalysen

	2024	2023
Erhållen ränta och utdelning	554	175
Erlagd ränta	-17 781	-15 234

Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödesanalysen

	2024	2023
Avskrivningar/nedskrivningar	35 942	35 759
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	–	–
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–
	<u>35 942</u>	<u>35 759</u>

Not 29 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Vellinge Koncern AB, org nr 556704-7542 med säte i Vellinge.
Vellinge Koncern AB är helägt av Vellinge kommun, org nr 212000-1033.
Vellinge Koncern AB upprättar koncernredovisning.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 8 (8) % av inköpen och 9 (1) % av försäljningen andra företag inom koncernen.

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 31 Transaktioner med närstående

Vellingebostäder AB har under året hyrt ut etableringsboenden i Skanör och Vellinge till Vellinge kommun till självkostnadshyra.

Not 32 Resultatdisposition

Till bolagsstämman förfogande står:	
Balanserad vinst	125 505 104
Årets resultat	9 451 293
	<u>134 956 397</u>

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 134 956 397 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	134 956 397
Summa	<u>134 956 397</u>

Not 33

Balansomslutning:

Just eget kapital:

Avkastning på

eget kapital:

Soliditet (synlig):

Soliditet (justerad):

Direktavkastning

(marknadsvärde):

Uthyrningsbar yta:

Vakansgrad:

Underhållskostn:

Driftnetto:

Driftkostnad:

Genomsnittshyra:

Belåningsgrad

(bokfört värde):

Belåningsgrad

(marknadsvärde):

Nyckeltalsdefinitioner

Företagets samlade tillgångar

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen inkl marknadsvärde på fastigheterna

Den löpande avkastningen från fastigheterna, driftnettot, i procent av marknadsvärdet för fastigh

Företagets sammanlagda uthyrningsbara yta

Uthyrningsbar yta som inte är uthyrd i procent av företagets uthyrningsbara yta

Kostnader för underhåll / företagets uthyrningsbara yta

Rörelseresultat exkl avskrivningar och central administration / företagets uthyrningsbara yta

Rörelsekostnader exkl avskr, fastighetsskatt och central administration / uthyrningsbar yta

Totala hyresintäkten/ totala bostadsytan

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde samt pågående nyanlägg

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas marknadsvärde samt pågående nyanlägg

Vellinge den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Karin Lönnergård Grevendahl

Ordförande

Karl-Johan Persson

Vice ordförande

Ola Svantesson

Henrik Thorsell

Anders Cnattingius

Per-Ola Stjernqvist

Anna Tinglöv

Christer Tedestål

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Daniel Lantz

Auktoriserad revisor