

Styrelsen och verkställande direktören för

Vellingebostäder AB

Org nr 556705-1809

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

<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 26 maj 2026. 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 2026- -

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

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	151 977	145 830	134 134	122 344
Resultat efter finansiella poster	6 155	13 087	2 920	-17 836
Balansomslutning	1 146 938	1 145 040	1 122 857	1 105 696
Avkastning på eget kapital %	2	8	2	-14
Marknadsvärde fastigheter**	2 428 400	2 296 700	2 139 000	2 227 500
Soliditet % (bokfört värde)	14	14	13	13
Soliditet % (marknadsv)	49	47	45	47
Direktavkastning %*** (markn.v)	3	3	2	3
Belåningsgrad % (bokfört värde)	83	83	83	85
Belåningsgrad % (marknadsv)	38	41	43	41
Uthyrningsbar yta m ²	97 812	97 812	97 436	97 724
Vakansgrad bostäder %	0	0	0	0
Vakansgrad lokaler %	1	1	1	1
Driftnetto kr/m ² ***	661	677	517	536
Driftkostnader kr/m ² ****	909	832	874	734
Genomsnittshyra kr/m ² ****	1 554	1 491	1 377	1 269
Antal anställda	20	18	17	16

Definitioner: se not 34

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter dess utgång

Årets resultat landar på 3,4 mnkr trots ökade räntekostnader. Underhållet enligt plan har varit fortsatt högt.

Europeiska kommissionen beslutade i slutet av 2024 att åter godkänna Sveriges skattebefrielser för biogas. Återbetalning för år 2025 har skett om ca 2,7 mnkr.

Vellingebostädernas samlade fastighetsbestånd värderades i slutet av år 2025 till drygt 2,4 mdkr och lånen uppgick till 930 mnkr.

Vellingebostäder har under räkenskapsåret påbörjat förarbetena för kommande nybyggnation i Västa Ingelstad.

Under 2025 har 6 ordinarie styrelsemöten hållits, där bland annat den årliga budgeten samt prognoser fastställts. Det har under året också hållits en ordinarie årsstämma. Arvodet 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 svartfibernät 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 ränteexponeringen.

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 2025-12-31 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 beräknas stå helt klart under första kvartalet av 2026.

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 hjälper 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 regelbundet.

Vid upphandlingar ställs krav på att leverantören har miljöledningssystem enligt ISO eller motsvarande. 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 anser att det kommunala ändamålet är uppfyllt 2025.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	134 956 397
Årets resultat	<u>3 394 281</u>
	<u>138 350 678</u>

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 138 350 678 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>138 350 678</u>
Summa	<u>138 350 678</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>2025</i>	<i>2024</i>
Nettoomsättning	2	151 977	145 830
Övriga rörelseintäkter	3	1 589	1 794
		153 566	147 624
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-63 888	-56 290
Övriga externa kostnader	4,5,8	-6 831	-8 095
Personalkostnader	6	-18 174	-16 983
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-38 306	-35 942
Övriga rörelsekostnader		—	—
Rörelseresultat		26 367	30 314
Resultat från finansiella investeringar			
som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	308	552
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-20 522	-17 781
Resultat efter finansiella investeringar		6 155	13 087
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-87	-82
Resultat före skatt		6 068	13 005
Skatt på årets resultat	11	-2 674	-3 554
Årets resultat		3 394	9 451

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Dataprogram	12	5	281
		5	281
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 14	1 089 479	1 100 227
Inventarier, verktyg och installationer	15	2 395	2 701
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	26 468	14 767
		1 118 342	1 117 695
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	180	156
		180	156
Summa anläggningstillgångar		1 118 527	1 118 132
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 589	4 477
Fordringar hos koncernföretag		40	–
Fordringar Vellinge kommun koncernkonto	18	21 521	14 645
Aktuell skattefordran		63	–
Övriga fordringar		1 211	2 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	987	5 548
		28 411	26 908
Kassa och bank			
Kassa och bank		–	–
		–	–
Summa omsättningstillgångar		28 411	26 908
SUMMA TILLGÅNGAR		1 146 938	1 145 040

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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		134 956	125 505
Årets resultat		3 394	9 451
		<u>138 350</u>	<u>134 956</u>
		163 416	160 022
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21	19 739	17 065
Övriga avsättningar	22	5 825	5 825
		<u>25 564</u>	<u>22 890</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Vellinge kommun	23	816 000	825 000
		<u>816 000</u>	<u>825 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till Vellinge kommun	23	114 000	105 000
Leverantörsskulder		7 606	11 717
Skulder till koncernföretag		1 204	987
Aktuell skatteskuld		-	76
Övriga skulder		1 821	1 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	17 327	17 569
		<u>141 958</u>	<u>137 128</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 146 938</u>	<u>1 145 040</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Bal.res. inkl. årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
2025-01-01	2 600	22 466	134 956	160 022
Årets resultat			3 394	3 394
2025-12-31	2 600	22 466	138 350	163 416

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	27 6 155	13 087
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28 37 593	35 942
	43 748	49 029
Betald inkomstskatt	-139	101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 609	49 130
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	5 436	-6 313
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4 179	-5 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 866	37 194
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 964	-50 358
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-24	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 988	-50 361
Finansieringsverksamheten		
Förändring Vellinge kommun koncernkonto	6 877	-1 751
Upptagna lån	-	15 000
Lämnade koncernbidrag	-	-82
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 877	13 167
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
-Torgbodas	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 uttrangeras. 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 hänförs, 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 anskaffningsvärdemetoden.

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.

Checkkrediterna 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.

Ersättningar 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 tillgodoräknas bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkterna 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

	2025	2024
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Bostäder	113 187	107 541
Lokaler	38 222	37 596
Övrigt	568	693
	<u>151 977</u>	<u>145 830</u>

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Avtal som förfaller:	2025	2024
Inom 1 år	5 539	2 541
Mellan 1 och 5 år	81 618	78 437
Senare än 5 år	8 682	9 724
	<u>95 839</u>	<u>90 702</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

	2025	2024
El-stöd	-	-
Vinst avyttring Vellinge Falsterbo 16:20	-	-
Övrigt	1 589	1 794
	<u>1 589</u>	<u>1 794</u>

I administrationsersättning och förvaltningsersättning ingår försäljning till koncernföretag med 303 tkr (397).

Not 4 Fastighetskostnader och övriga externa kostnader

	2025	2024
Administrationskostnader	-7 144	-6 706
Fastighetsskatt	-3 370	-3 225
Driftkostnader	-39 180	-33 482
Reparationer och underhåll	-21 025	-20 972
	<u>-70 719</u>	<u>-64 385</u>

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025	2024
Revisionsuppdrag	149	178
Andra uppdrag	34	208

Not 6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2025		2024	
		varav män		varav män
Sverige	20	50%	18	44%
Totalt	20	50%	18	44%

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2025-12-31 Andel kvinnor	2024-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	29%	29%
Övriga ledande befattningshavare	67%	67%

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Löner och ersättningar	12 043	11 310
Sociala kostnader	5 552	5 168
(varav pensionskostnad) 1)	(1 086)	(1 078)

1) Av företagets pensionskostnader avser 512 tkr (550) företagets VD och styrelse.

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

	<u>2025</u>		<u>2024</u>	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 754	10 289	1 644	9 666
(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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Av- och nedskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Dataprogram	275	325
Byggnader och mark	36 352	34 744
Inventarier, verktyg och installationer	965	873
	<u>37 592</u>	<u>35 942</u>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ränteintäkter, övriga	308	552
	<u>308</u>	<u>552</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, Vellinge kommun	-20 521	-17 779
Räntekostnader, övriga	-1	-2
	<u>-20 522</u>	<u>-17 781</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Skattereduktion för investeringar i inventarier	-	-
Uppskjuten skatt	-2 674	-3 554
	<u>-2 674</u>	<u>-3 554</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		6 068		13 005
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 250	20,6%	-2 679
Ej avdragsgilla kostnader	0,6%	-32	1,8%	-234
Effekt av räntenetto	23,0%	-1 396	5,1%	-659
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	4	-0,1%	18
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	44,2%	-2 674	27,4%	-3 554

Not 12 Dataprogram

	2025-12-31	2024-12-31
<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	-3 369	-3 044
Årets avskrivning	-275	-325
Vid årets slut	<u>-3 644</u>	<u>-3 369</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>5</u>	<u>281</u>

Not 13	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	1 437 305	1 355 704
	Nyanskaffningar	–	–
	Avyttringar och utrangeringar	-900	–
	Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	26 504	81 601
	Vid årets slut	1 462 909	1 437 305
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-308 076	-273 332
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	713	–
	Årets avskrivning	-37 065	-34 744
	Vid årets slut	-344 428	-308 076
<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	1 089 479	1 100 227
Varav mark			
		<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
	Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	82 420	82 420
	Nyanskaffningar	–	–
	Avyttringar	–	–
	Redovisat värde vid årets slut	<u>82 420</u>	<u>82 420</u>

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

Not 14	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>			
	Vid årets början	2 296 700	2 139 000
	Vid årets slut	2 428 400	2 296 700

Bolagets fastighetsbestånd av färdigställda fastigheter hade vid räkenskapsårets slut ett anskaffningsvärde av 1 462 909 tkr (1 437 305) och ett bokfört värde av 1 089 479 tkr (1 100 227). Totala taxeringsvärdet uppgår till 1 435 595 tkr (1 434 102).

En marknadsvärdebedömning av bolagets fastighetsbestånd har gjorts av extern part 2025. 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 2025 och summan av de uppskattade marknadsvärdena för fastigheterna i portföljen uppgår till 2 428 400 tkr (2 296 700).

Not 15	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	12 157	11 555
	Nyanskaffningar	659	602
	Vid årets slut	12 816	12 157
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-9 456	-8 583
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-965	-873
	Vid årets slut	-10 421	-9 456
	Redovisat värde vid årets slut	2 395	2 701

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

Not 16	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Vid årets början	14 767	46 612
	Kostnadsfört	-1 138	-2 969
	Avyttring	-	-
	Omklassificeringar	-26 504	-85 464
	Investeringar	39 343	56 588
	Redovisat värde vid årets slut	26 468	14 767

Not 17	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	156	153
	Tillkommande/avgående tillgångar	24	3
	Redovisat värde vid årets slut	180	156

Beloppet avser insatskapital och inestående återbäringsmedel i Husbyggnadsvaror HBV Förening.

Not 18	Checkräkningskredit	2025-12-31	2024-12-31
	Beviljad kreditlimit	10 000	10 000
	Outnyttjad del	10 000	10 000
	Saldo checkräkning	21 519	14 643

Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupen återbärning biogasskatt	699	3 933
	Förutbetald försäkring	-	1 131
	Övriga poster	288	484
		987	5 548

Not 20 Eget kapital

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

Not 21 Uppskjuten skatt

	2025-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnad skattemässigt och bokföringsmässigt värde på byggnader och mark	-	-42 700	-42 700
Övriga temporära skillnader	5	-	5
Skattemässigt underskottsavdrag	22 956	-	22 956
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>22 961</u>	<u>-42 700</u>	<u>-19 739</u>
<i>Kvittning</i>			-
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>22 961</u>	<u>42 700</u>	<u>-19 739</u>
	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>

Not 22 Övriga avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Stämpelskatt</i>	<u>5 825</u>	<u>5 825</u>
	5 825	5 825

Beloppet avser stämpelskatt avseende förvärv av fastigheter från annat koncernbolag.

Not 23 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till Vellinge kommun	816 000	716 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till Vellinge kommun	-	109 000

Av de långfristiga lånen är 285 mnkr (399) 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 2,7 år (3,2).

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	849	876
Övriga upplupna kostnader	2 926	3 162
Förutbetalda hyresintäkter	<u>13 552</u>	<u>13 531</u>
	17 327	17 569

Not 25 Ställda säkerheter

	2025	2024
Ställda säkerheter	Inga	Inga

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Not 26 Eventualförpliktelser

	2025	2024
Garantibelopp Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation	203	149

Not 27 Betalda räntor och erhållen utdelning - upplysning till kassaflödesanalysen

	2025	2024
Erhållen ränta och utdelning	310	554
Erlagd ränta	-20 522	-17 781

Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödesanalysen

	2025	2024
Avskrivningar/nedskrivningar	37 593	35 942
Rearesultat försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-
	<u>37 593</u>	<u>35 942</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 15 (9) % 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 bolagsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	134 956 397
Årets resultat	3 394 281
	<u>138 350 678</u>

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 138 350 678 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	138 350 678
Summa	<u>138 350 678</u>

Not 33**Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning:	Företagets samlade tillgångar
Just eget kapital:	Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet (synlig):	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Soliditet (justerad):	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen inkl marknadsvärde på fastigheterna
Direktavkastning (marknadsvärde):	Den löpande avkastningen från fastigheterna, driftnettot, i procent av marknadsvärdet för fastigh
Uthyrningsbar yta:	Företagets sammanlagda uthyrningsbara yta
Vakansgrad:	Uthyrningsbar yta som inte är uthyrd i procent av företagets uthyrningsbara yta
Underhållskostn:	Kostnader för underhåll / företagets uthyrningsbara yta
Driftnetto:	Rörelseresultat exkl avskrivningar och central administration / företagets uthyrningsbara yta
Driftkostnad:	Rörelsekostnader exkl avskr, fastighetskostn och central administration / uthyrningsbar yta
Genomsnittshyra:	Totala hyresintäkter/ totala bostadsytan
Beläningsgrad (bokfört värde):	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde samt pågående nyanlägg
Beläningsgrad (marknadsvärde):	Räntebärande skulder i procent av fastigheternas marknadsvärde samt pågående nyanlägg

Årsredovisningens innehåll blev klart den 5 februari 2026.

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 Tinglöf

Christer Tedestål
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Daniel Lantz
Auktoriserad revisor