

Årsredovisning för

Vaggeryd-Skillingaryd Bostads AB

556527-8651

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-16
Underskrifter	17

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vaggeryd-Skillingaryd Bostads AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-03-17. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Vaggeryd den 17 mars 2026

Maria Ygemar Josefsson
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vaggeryd-Skillingaryd Bostads AB, 556527-8651, med säte i Vaggeryd, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget som är ett allmännyttigt bostadsföretag, har till föremål för sin verksamhet att inom Vaggeryds kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och inom ramen för de kommunala befogenheterna med beaktande av lokaliseringsprincipen, främja bostadsförsörjningen i Vaggeryds kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund.

Ägarförhållanden

Vaggeryd Skillingaryds Bostads AB är ett helägt dotterbolag till Vaggeryds kommun.

Förvaltningen omfattning

Förvaltningen omfattar ett fastighetsbestånd fördelat på orterna Vaggeryd, Skillingaryd, Klevshult och Hok.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	105 740	103 152	97 262	92 630	89 240
Resultat efter finansiella poster	8 116	2 537	-4 813	7 285	8 825
Soliditet %	12,6	12,5	12,7	13,3	12,6

Definitioner: se not

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomförde vi ett strategiskt viktigt förvärv av en fastighet (Hermes) som kommer att möjliggöra en samlokalisering av vår verksamhet. Detta är ett av de större utvecklingsstegen vi tagit. Beslutet grundar sig i vårt långsiktiga arbete med att skapa stabila, funktionella och hållbara förutsättningar för både medarbetare och hyresgäster.

Förvärvet innebär att vi kan samla organisationens olika delar under ett och samma tak. En sådan samlokalisering skapar effektivare arbetssätt, snabbare interna flöden och en mer sammanhållen service. Den ger oss också möjlighet att stärka vår interna kommunikation, förenkla samverkan mellan avdelningar och frigöra tid som idag går åt till logistik mellan olika arbetsplatser.

En gemensam fysisk plats kommer att stärka vår kultur, skapa naturliga mötesytor och underlätta vårt arbete med utveckling och kundfokus framåt.

Under året har vi fortsatt vårt arbete med att modernisera och förbättra våra digitala kanaler. Ett viktigt steg i detta var att vi uppdaterade och vidareutvecklade vår hemsida, med målet att skapa en mer användarvänlig, tydlig och tillgänglig plattform för våra hyresgäster och besökare. Den nya strukturen gör det enklare att hitta rätt information, samtidigt som det grafiska uttrycket har fått ett lyft som bättre speglar vår verksamhet och vårt uppdrag.

I samband med att vi gjorde om hemsidan gjorde vi även ett omfattande arbete av "Mina sidor", där funktioner och tjänster nu är både enklare att använda och mer anpassade efter hyresgästernas behov.

Fastighetsförvaltning

Den egna fastighetsförvaltningen omfattade vid verksamhetsårets slut 1 155 bostadslägenheter och ett mindre antal lokaler.

Fastighetsbeståndet finns huvudsakligen i Skillingaryd och Vaggeryd samt en mindre del i Klevshult och Hok.

Under året slutförde vi det omfattande stambytet i vår fastighet Rönnbäret. I samband med arbetet har samtliga kök och badrum renoverats, vilket har lyft lägenheternas standard avsevärt och skapat moderna, trivsamma och funktionella hem för våra hyresgäster. Projekt som dessa är en viktig del av vårt långsiktiga arbete med att förvalta och utveckla vårt bestånd. Genom att byta stammar och modernisera installationer säkerställer vi fastighetens funktionalitet under många år framöver, samtidigt som vi höjer boendekvaliteten.

Underhåll

Lägenhetsunderhåll utförs kontinuerligt och större utförda underhållsåtgärder enligt plan är bland annat ett byte av fjärrvärmeväxlare samt ventilation på Saturnus och Prästkragen. I Hok och Klevshult har vi installerat ny värmepump.

UG/UC har fått nya fönster i entréplan.

Vi har påbörjat med renovering av vår nya fastighet Hermes.

Under året har vi även fortsatt med våra låssbyten på flertalet fastigheter. På en av våra fastigheter, Fridensborg har vi bytt till ny hiss.

Miljöarbete

Vi informerar kontinuerligt våra hyresgäster om miljö- och energifrågor och vi informerar alltid nya hyresgäster vid inflytt om vad som är viktigt att tänka på gällande lägenheten och miljön. På den årliga VSBo-dagen finns alltid personal på plats som informerar om något miljötema. Vi på VSBo tycker det är viktigt att hålla våra hyresgäster uppdaterade om miljörelaterade frågor som berör hyresgästerna.

Flera av våra underhållsåtgärder bidrar också till bättre energianvändning.

Under året har vi gått över till digitala hyresaviser, och skriver därmed inte ut några hyresaviser på papper.

Hyresnivå och uthyrningsläge

2025-12-31 var genomsnittlig hyresnivå 1375 kr/ m2.

Spridningen i hyresnivå är stor, i huvudsak beroende på varierande ålder på fastighetsbeståndet, hyra i kr/m2 varierar mellan 923 och 1984: -. I varmhyra ingår, förutom uppvärmning, även varmvatten, tv, parkeringsplats samt bredband.

Hyresgäster som har bott länge i samma lägenhet får en kvarboenderabatt som avdrag på kallhyran varje månad. Kvarboenderabatten är 12 % av kallhyran när man bott i samma lägenhet i 20 år och 16 % efter 30 år. Ungefär 10 % av samtliga hyresgäster får en kvarboenderabatt och under året har kvarboenderabatten uppgått till ca 926 tKr totalt.

Per lägenhet och månad varierar rabatten mellan 204- 1223 kr per månad.

Omflyttningen har minskat och är 17,3 % (18,6% 2024).

Hyresförluster för bostäder uppgår till 2 542 tkr (1 308tKr), varav ca 1 570 tkr avser Rönnbäret, då detta projekt färdigställdes under höst 2025.

Över lag ser vi en tendens att lägenheterna tar något längre tid att hyra ut, vi ser dock att vi har en rimlig vakansnivå.

Personal

2025-12-31 var 30 personer tillsvidareanställda i bolaget. 9 personer arbetar med huvudsakligen administrativa uppgifter, 16 är fastighetsskötare och hantverkare, på seniorboendet/trygghetsboendet finns 3 värdinnor och 2 personer arbetar med lokalvård.

Under året har en medarbetare varit tjänstledig.

Sjukfrånvaron uppgår till 2,36 % (4,15 % året innan).

Personalens medelålder är 54 år.

Måluppfyllelse

Enligt bolagsordningen ska VSBo främja kommunens försörjning med bostäder och kommersiella lokaler. Flera projekt med nybyggnation planeras men omvärldsläget, med kraftigt ökade kostnader i form av inflation och räntehöjningar, har gjort att byggstart fått avvakta.

Vi ser dock att vi har skapat fler lägenheter i samband med ombyggnationen av Mercurius och att vi även får fler lägenheter tillgängliga i samband med stambytet på Rönnbäret.

Alla lägenheter och större lokaler har varit uthyrda under året. Omflyttningen gör dock att 15-20 lägenheter per månad byter hyresgäst. För Rönnbäret där stambytet har gjorts har vi valt att tomställa lägenheterna i samband med utflyttning för att skapa möjligheter för projektet. Antalet tomma lägenheter här ökar, framför allt i Skillingaryd och nya objekt som medför hyresförluster är garage och motorvärmplatser.

Förväntad framtida utveckling

På Karlsborg i Vaggeryd planerades för 24 lägenheter i ett fyra vånings punkthus. Karlsborg är det projekt som var tänkt att påbörjas först. Kraftiga kostnadsökningar har dock gjort att det inte går att säga när byggnation kan komma igång.

På Smultronet i Skillingaryd finns en ny detaljplan för ytterligare byggnation i slänten upp mot Smultronet 2 som vi under året förvärvade av kommunen.

På Tor finns utrymme för ytterligare två lika stora etapper. Styrelsen har beslutat att ytterligare två byggnader på Tor, varav den ena som trygghetsboende, blir ett av de första projekten att ta in pris på.

I Hok finns en ny detaljplan och VSBo har fått markanvisning från kommunen för att kunna bygga lägenheter i punkthus och parhus. Kommunen har anlagt vägar och ledningar och området är byggklart men saknar bygglov.

VSBo har köpt Pianocentralen på Lämmeln i Skillingaryd och behöver komplettera med p-platsen intill - som kommunen äger. Här kan 25-30 lägenheter byggas.

På sikt kommer en detaljplan på Slätten i centrala Skillingaryd att tas fram och VSBo önskar markanvisning även på detta område.

Underhåll av det befintliga beståndet görs efter en långsiktig underhållsplan samt en detaljerad plan som beslutas årsvis.

VSBo har en stor andel, 155 lägenheter motsvarande 13 % av beståndet, Trygghetsboenden och tre vårdinnor som på heltid tar hand om hyresgäster och fastigheter. Trygghetsboenden är en eftertraktad och uppskattad boendeform och ska utvecklas.

Digitalisering är ett pågående arbete. Hyresgästernas kontaktvägar med VSBo utökas och underlättas ständigt. Under år 2025 har vi uppdaterat vår hemsida och "Mina sidor" som ska göra det enklare för hyresgästerna att utföra sina ärenden digitalt.

För att allt ska fungera på bästa sätt finns VSBo:s Personal. Vi är 30 personer som gör vårt bästa för att hyresgästerna ska bo bra. Alla gör ett fantastiskt arbete för att få allt att fungera.

Eget kapital

	<i>Aktiekapital,</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	5 000	1 980
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		5 575
Vid årets slut	5 000	7 555

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 1 Mkr (1 Mkr).

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 7 554 749, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	7 554 749
Summa	7 554 749

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	105 740	100 904
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 259	2 247
		106 999	103 151
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-38 968	-41 419
Övriga externa kostnader		-7 759	-7 330
Fastighetsskatt avgift		-2 579	-804
Personalkostnader	4	-21 540	-24 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 173	-14 454
Övriga rörelsekostnader		-30	-
Rörelseresultat		19 950	14 510
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	377	382
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-12 211	-12 355
Resultat efter finansiella poster		8 116	2 537
Bokslutsdispositioner	7	-850	-
Resultat före skatt		7 266	2 537
Skatt på årets resultat	8	-1 691	-2 169
Årets resultat		5 575	368

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	615 756	588 621
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	537	1 000
Pågående ny-, om- och tillbyggnad	11	749	1 368
		617 042	590 989
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	40	509
		40	509
Summa anläggningstillgångar		617 082	591 498
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		163	304
		163	304
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		389	612
Fordringar hos koncernföretag		20 525	-
Aktuell skattefordran		84	985
Övriga fordringar		229	700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 558	861
		22 785	3 158
Summa omsättningstillgångar		22 948	3 462
SUMMA TILLGÅNGAR		640 030	594 960

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		67 500	67 500
		<u>72 500</u>	<u>72 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 980	1 612
Årets resultat		5 575	368
		<u>7 555</u>	<u>1 980</u>
Summa eget kapital		<u>80 055</u>	<u>74 480</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		850	-
		<u>850</u>	<u>-</u>
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser enligt tryggandelagen	13	4 868	4 926
Uppskjuten skatteskuld	14	7 558	6 411
		<u>12 426</u>	<u>11 337</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	526 000	478 000
		<u>526 000</u>	<u>478 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 722	8 734
Skulder till koncernföretag		338	1 102
Övriga kortfristiga skulder		418	653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	15 221	20 654
		<u>20 699</u>	<u>31 143</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>640 030</u>	<u>594 960</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		8 116	2 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	17	16 853	14 630
Betald inkomstskatt		357	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		25 326	17 167
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		141	79
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-20 527	23 618
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-10 444	7 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 504	48 862
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-42 906	-48 663
Förändring av finansiella tillgångar		469	-201
Förändring avsättningar		-59	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 496	-48 864
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		48 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		48 000	-
Årets kassaflöde		-	-2
Likvida medel vid årets början			2
Likvida medel vid årets slut		-	-

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

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.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid nyproduktion.

Avskrivningar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Markanläggningar	30
Stommar	75-100
Tak	30-50
Fasader	40-80
Fönster	40-50
Balkong	40
Installationer	20-50
Maskiner och inventarier	5

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period hyrorna avser. Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

Varulager

Varulagret värderas, med tillämpning av först-in-först-ut principen, till det lägsta av anskaffningsvärdet och försäljningsvärdet på balansdagen.

Skatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar med avseende på tidigare års aktuella skatt samt förändring i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster, som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Balansposter behandlas på motsvarande sätt.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Intäkter

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukfrånvaro.

Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns ett legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till andra företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande.

Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Vid förmånsbestämda planer står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna.

Företaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Pensionsplanen finansieras i egen regi och pensionsskulden redovisas enligt den beloppsutgift som erhålls från KPA.

Övriga långfristiga ersättningar

I företaget förekommer långfristiga ersättningar till anställda som varit anställda en lång tid jubileumsgåva efter 25 års tjänstgöring. Gåvorna är av mindre värde.

Ersättningar vid uppsägning

Inga ersättningar har betalats ut vid uppsägning.

Nedskrivning av icke-finansiell tillgång

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföring av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Uppskattningar och bedömningar

Marknadsvärde på byggnader har beräknats med ledning av värderingsprogram.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och företaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar som är räntefria eller som löper med en ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av aktier och tillgodohavanden hos HBV. Innehaven innehåses på lång sikt.

Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för

transaktionskostnader.

Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta.

Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Dokumenterade säkringar av räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Pensioner

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningens indelning.

Likvida medel

Företaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Not Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

$(\text{Totalt eget kapital} + (100 \% - \text{aktuell bolagsskattesats}) * \text{obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$.

Not 2 Hyresintäkter

Hyresintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hyror		
Bostäder	103 828	96 842
Lokaler	5 305	5 219
Övrigt	1 686	1 685
Outhyrt		
Bostäder	-2 542	-1 309
Lokaler	-666	-240
Övrigt	-413	-380
Rabatter		
Kvarboenderabatt	-926	-880
Hyresrabatt	-532	-33
Summa	105 740	100 904

Hyresavtal bostäder löper med tillsvidarekontrakt med 3 månaders uppsägning från hyresgästens sida. Hyresavtal lokaler löper med kontraktstid från ett år och uppåt med indexreglering.

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Sålda tjänster	825	757
Försäkringsersättning	434	1 490
Summa	1 259	2 247

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	Varav män	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män
Sverige	30	18	30	17
Totalt	30	18	30	17

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelse och VD	1 119	1 265
Övriga anställda	14 431	12 736
Summa	15 550	14 001
Sociala kostnader	5 857	7 399
(varav pensionskostnader) 1)	1 254	1 617

1) Av företagets pensionskostnader avser 135 tkr (f.å. 70 tkr) företagets VD. Styrelsens pensionskostnader betalas via moderbolag.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	375	380
Utdelning	2	2
Summa	377	382

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-2 029	-1 912
Räntekostnader, övriga	-10 181	-10 393
Markavgifter	-1	-50
Summa	-12 211	-12 355

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	-850	-
Summa	-850	-

Not 8 Skatt på årets resultat

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Uppskjuten skatt	-1 147	-2 387
Uppskjuten skattefordran	-	218
Årets skattekostnad	-544	-
	-1 691	-2 169

Avstämning av effektiv skatt

		2025-01-01- 2025-12-31		2024-01-01- 2024-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		7 266	20,6	2 537
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 497	20,6	-523
Ej avdragsgilla kostnader	20,6	-34		-
Ej skattepliktiga intäkter	20,6	0	20,6	-2
Ej värderad uppskjuten skatteskuld, skattemässiga avskrivningar fastigheter	20,6	-	20,6	-968
Ränteavdragsbegränsningar	20,6	-138	20,6	-676
Skatt hänförlig till tidigare år	20,6	-22		-
Differens		-1 691		-2 169

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	823 626	772 561
-Nyanskaffningar	42 634	51 065
-Avyttringar och utrangeringar	-218	-
Vid årets slut	866 042	823 626
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-235 005	-221 440
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	187	-
-Årets avskrivning	-15 468	-13 565
Vid årets slut	-250 286	-235 005
Redovisat värde vid årets slut	615 756	588 621

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	30 337	28 792
Redovisat värde vid årets slut	30 337	28 792

Samtliga fastigheter innehas för långsiktig uthyrning.

Fastigheterna har värderats enligt Datschas schabloner och avkastningskrav till 1 351 873 tkr (1.294.850 tkr).

I värderingen beaktades dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar.

Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på tio år och en diskonteringsränta före skatt på 4,25 respektive 4,5 %, hyresutvecklingen är baserad på aktuella hyror i bolaget.

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	14 743	14 473
-Nyanskaffningar	241	-
-Avyttringar och utrangeringar	-205	-
Vid årets slut	14 779	14 473
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 473	-12 584
-Årets avskrivning	-769	-889
Vid årets slut	-14 242	-13 473
Redovisat värde vid årets slut	537	1 000

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 368	3 770
Omklassificeringar	-2 084	-3 770
Under året nerlagda kostnader	1 466	1 368
Redovisat värde vid årets slut	750	1 368

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	509	308
-Återbäringsmedel att utbetala, HBV	-	153
-Ej uppsägningsbara återbäringsmedel, HBV	-	48
-Omklassificeringar	-469	-
Redovisat värde vid årets slut	40	509

Not 13 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående pensionsavsättning	4 926	4 750
Avsättning pension	-	176
Förändring avsättning	-58	-
Framtida pensioner	4 868	4 926

Not 14 Uppskjuten skatt

2025-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
IB		-6 411	-6 411
Temporär skillnad avseende bokfört värde byggnad och mark mot skattemässiga regler		-929	-929
Skattemässigt underskottsavdrag	-	-218	-218
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	-7 558	-7 558
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	-7 558	-7 558

2024-12-31

<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
IB	4 254	-4 254

Temporär skillnad avseende bokfört värde byggnad och mark mot skattemässiga regler	1 080	-1 080
Justering temporär skillnad för 2023 avseende bokfört värde byggnad och mark	1 295	-1 295
Skattemässigt underskottsavdrag	218	218
Uppskjuten skattefordran/skuld	218	6 629
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	218	6 629
		-6 411

Not 15 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	526 000	478 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Garantibelopp Fastigo	271	248
	271	248

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Semesterlöneskuld	605	907
Upplupna räntor	2 738	3 007
Förskottsbetalda hyror	8 954	7 836
Tillkommande leveranörsfaktura	-	3 794
Reservering el, värme	2 000	2 000
Övrigt	923	3 110
	15 220	20 654

Not 17

	2025-12-31	2024-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	16 173	14 454
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	30	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	650	176
	16 853	14 630

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-16
Vaggeryd

2026-03-17

Maria Ygemar Josefsson Datum
Verkställande direktör

2026-03-17

Kjell Karlsson Datum
Styrelseordförande

2026-03-17

Sven Samuelsson Datum
Styrelseledamot

2026-03-17

Jan-Olof Svedberg Datum
Styrelseledamot

2026-03-17

Allan Ragnarsson Datum
Styrelseledamot

2026-03-17

Tuula Ingner Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-17

Pernilla Rehnberg
Auktoriserad revisor