

# Årsredovisning

## Vilhelmina Bostäder AB

Org.nr 556446-8402

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31**

Styrelsen och verkställande direktören för Vilhelmina Bostäder AB avger följande årsredovisning.

Styrelsens säte: Vilhelmina

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Vilhelmina kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

Bolaget har sitt säte i Vilhelmina, Västerbottens län.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett utmanande år för vårt bostadsbolag med höga vakansnivåer och det nödvändiga beslutet att riva ett hus med 25 lägenheter. Trots detta har vi fortsatt att arbeta för att förbättra vår verksamhet och göra våra bostäder så tillgängliga och attraktiva som möjligt för våra hyresgäster. Vi har också arbetat för att öka efterfrågan på våra lokaler, men vakansgraden förblir hög så arbetet fortsätter.

Vi har också gjort en övergång till redovisningsprincipen K3, vilket ger en mer rättvisande bild av företaget och innebär att samma redovisningsprincip som Vilhelmina kommun används.

Bolaget har för år 2022 gjort en extern avkastningsvärdering av fastigheterna baserat på fastigheternas driftnetto. Värderingen pekade på ett nedskrivningsbehov på framförallt Trissen med omkring 22 mkr och Smeden med dryga 21 mkr. Värderingen indikerade dock att det även finns möjlighet att skriva upp några av fastigheterna till motsvarande värde som nedskrivningarna så någon kontrollbalanssituation föreligger därmed inte. Nedskrivningarna som är gjorda ger för året ett stort negativt resultat, uppskrivningarna motbokas eget kapital i form av en uppskrivningsfond vilket till stor del möter upp det negativa resultatet för året.

Vi har fortsatt med trygghetsvandringar för att säkerställa att våra bostadsområden förblir säkra och trygga för alla våra hyresgäster.

Vid årets slut var vår totala låneskuld 190 miljoner kronor, då en amortering på 10 mkr gjordes under året. Vi kommer att fortsätta arbetet med att utveckla verksamheten under det kommande året.

Därmed vill vi tacka för det gångna året

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	51 989	50 987	49 412	50 606
Rörelseresultat	-35 745	165	1 690	1 456
Resultat efter finansiella poster	-37 473	-1 357	103	140
Soliditet (%)	22,0	20,0	24,0	24,0

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	22 000		17 375	15 184	499	<b>55 058</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				499	-499	<b>0</b>
Uppskrivning		34 539				<b>34 539</b>
Årets resultat					-27 648	<b>-27 648</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 000</b>	<b>34 539</b>	<b>17 375</b>	<b>15 683</b>	<b>-27 648</b>	<b>61 948</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	15 682 681
årets förlust	-27 648 089
	<b>-11 965 408</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-11 965 408
	<b>-11 965 408</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
Tkr		<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		51 989	50 987
Övriga rörelseintäkter		148	563
		<b>52 137</b>	<b>51 550</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-36 206	-39 050
Övriga externa kostnader		-2 924	-2 095
Personalkostnader	2	-64	-1 325
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 171	-6 715
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-34 300	-2 200
Övriga rörelsekostnader		-7 217	0
		<b>-87 882</b>	<b>-51 385</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-35 745</b>	<b>165</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 800	-1 562
		<b>-1 728</b>	<b>-1 522</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-37 473</b>	<b>-1 357</b>
Bokslutsdispositioner		2 300	1 550
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-35 173</b>	<b>193</b>
Skatt på årets resultat		7 525	306
<b>Årets resultat</b>		<b>-27 648</b>	<b>499</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	253 615	237 474
Inventarier, verktyg och installationer	4	5 308	5 883
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 205	20 720
		<b>260 128</b>	<b>264 077</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	600	600
Uppskjuten skattefordran		0	2 988
Andra långfristiga fordringar	8	6	6
		<b>606</b>	<b>3 594</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>260 734</b>	<b>267 671</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		383	376
Aktuella skattefordringar		240	838
Övriga fordringar		5	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 637	1 416
		<b>2 265</b>	<b>2 663</b>
<i>Kassa och bank</i>		14 215	20 061
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 480</b>	<b>22 724</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>277 214</b>	<b>290 395</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		22 000	22 000
Uppskrivningsfond	10	34 539	0
Reservfond		17 375	17 375
		<b>73 914</b>	<b>39 375</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 683	15 184
Årets resultat		-27 648	499
		<b>-11 965</b>	<b>15 683</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>61 949</b>	<b>55 058</b>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>		0	2 300
<b><i>Avsättningar</i></b>	11		
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen		3 070	3 426
Uppskjuten skatteskuld		10 819	12 969
Övriga avsättningar		0	3 402
<b>Summa avsättningar</b>		<b>13 889</b>	<b>19 797</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	12		
Skulder till kreditinstitut		188 400	199 400
Skulder till koncernföretag		701	608
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>189 101</b>	<b>200 008</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		1 000	1 000
Leverantörsskulder		2 590	2 780
Skulder till koncernföretag		1 190	1 061
Aktuella skatteskulder		672	561
Övriga skulder		0	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 823	7 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 275</b>	<b>13 232</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>277 214</b>	<b>290 395</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
Tkr		<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-37 473	-1 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		44 813	8 915
Betald skatt		122	2
<hr/>			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>7 462</b>	<b>7 560</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		6	0
Förändring av rörelsefordringar		-206	783
Förändring av rörelseskulder		-961	4 408
<hr/>			
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 301</b>	<b>12 751</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 239	-17 893
<hr/>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 239</b>	<b>-17 893</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		93	12 000
Amortering av lån		-11 000	-1 043
<hr/>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 907</b>	<b>10 957</b>
<hr/>			
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 845</b>	<b>5 815</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		20 061	14 246
<hr/>			
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>14 216</b>	<b>20 061</b>



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Byte av redovisningsprincip

Bolaget byter frivilligt redovisningsprinciper från BFNAR 2016:10 till BFNAR 2012:1 under räkenskapsåret 2022. Detta för att i de finansiella rapporterna bättre spegla värdet på bolagets tillgångar i form av fastigheter, bytet av redovisningsprinciper ger en mer relevant och tillförlitlig information.

I och med bytet har föregående räkenskapsår i denna årsredovisning räknats om för att spegla hur föregående år hade sett ut givet samma regelverk. De justeringar på fjolåret som är gjorda avser uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld.

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,4 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10-33 %

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, som baserats på marknadsvärde.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

#### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

#### *Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

Företaget har pensionsförpliktelser vilka uteslutande är beroende av värdet på de av företaget och koncernen ägda kapitalförsäkringar. Kapitalförsäkringarna redovisas till anskaffningsvärde som finansiell anläggningstillgång. Pensionsförpliktelsen redovisas som en avsättning till samma värde som

kapitalförsäkringens redovisade värde.

### **Kassaflödesanalys**

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not 2 Medelantalet anställda**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medelantalet anställda	0	1

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	353 184	351 306
Inköp	0	2 140
Försäljningar/utrangeringar	-11 611	-262
Omklassificeringar	20 754	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>362 327</b>	<b>353 184</b>
Ingående avskrivningar	-103 315	-97 080
Försäljningar/utrangeringar	4 394	0
Årets avskrivningar	-6 334	-6 235
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-105 255</b>	<b>-103 315</b>
Årets uppskrivningar	43 500	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>43 500</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	-12 657	-10 457
Årets nedskrivningar	-34 300	-2 200
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-46 957</b>	<b>-12 657</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>253 615</b>	<b>237 212</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 411	9 423
Inköp	0	988
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 411</b>	<b>10 411</b>
Ingående avskrivningar	-4 528	-4 048
Årets avskrivningar	-576	-480
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 104</b>	<b>-4 528</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 307</b>	<b>5 883</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 720	20 720
Inköp	1 239	0
Omklassificeringar	-20 754	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 205</b>	<b>20 720</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 205</b>	<b>20 720</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600	600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>600</b>	<b>600</b>

**Not 7 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Vilhelmina Fastighetsförvaltning AB	60 %	60 %	600 000	600
				<b>600</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Vilhelmina Fastighetsförvaltning AB	556973-3495	Vilhelmina	1 262	76

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6	6
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

**Not 9 Förändringar i eget kapital, föregående år**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1</b>	22 000		17 375	25 472	193
<b>Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1</b>	0	0	0	-10 288	306
<b>Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1</b>	<b>22 000</b>	<b>0</b>	<b>17 375</b>	<b>15 184</b>	<b>499</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning				499	-499
Uppskrivning		34 539			
Årets resultat					-28
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 000</b>	<b>34 539</b>	<b>17 375</b>	<b>15 683</b>	<b>-28</b>

**Not 10 Uppskrivningsfond**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	34 539	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 539</b>	<b>0</b>

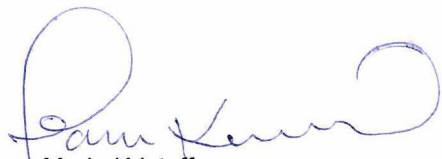
**Not 11 Avsättningar**

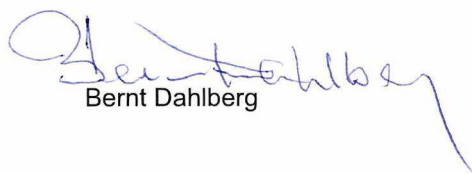
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	12 969	13 279
Under året återförda belopp	-10 819	-310
	<b>2 150</b>	<b>12 969</b>
<b>Övriga avsättningar</b>		
Belopp vid årets ingång	0	3 402
	<b>0</b>	<b>3 402</b>

**Not 12 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förfallotidpunkt senare än 5 år	188 400	199 400
	<b>188 400</b>	<b>199 400</b>

Ort och datum  
Vilhelmina 2023-02-28

  
Maria Kristoffersson  
Ordförande


  
Bernt Dahlberg


  
Mona Malmbo

  
Robbin Mikaelsson

Stina Nordlöf

  
Maria Philipsson  
Verkställande direktör

  
Vår revisionsberättelse har lämnats 15/3 2023  
Ernst & Young AB

  
Jonas Wiberg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vilhelmina Bostäder Aktiebolag, org.nr 556446-8402

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vilhelmina Bostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vilhelmina Bostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vilhelmina Bostäder Aktiebolag enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Vilhelmina Bostäder Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vilhelmina Bostäder Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå den 15 mars 2023

Ernst & Young AB



Jonas Wiberg  
Auktoriserad revisor