



# VERDAL BOLIGSELSKAP AS

## Styrets årsberetning 2025

### Opplysninger om virksomhetens art

Selskapets formål er oppføring, drift og salg av innskuddsfrie utleieboliger, samt alt som er naturlig forbundet med dette. Selskapet skal være en utøvende aktør for å skape et tilfredsstillende boligsosialt tilbud i kommunen.

Selskapet har dessuten til formål:

- Å oppføre bygg (herunder garasjer) som skal benyttes av selskapets leietakere.
- Å tegne andeler og aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning/interesse for selskapet.
- Å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med selskapets interesser.

Selskapet eier (pr 31.12.2025) 66 utleieboliger. Selskapet eier også eiendommen Gran-/Furuvegen, der alle boligene er sanert.

### Organisasjon

Boligbyggelaget Midt (BoMidt), har i driftsåret i - henhold til driftsavtalen fra 2019 - stått for selskapets forretningsførsel og daglig ledelse. Avtaleperioden var 4 år med en ensidig opsjon på 2+2 år.

Det er senere avtalt å videreføre avtalen fra 01.07.2023 med en gjensidig oppsigelsestid på 1 år (med samme tidsramme som opprinnelig avtale).

Verdal kommune eier selskapet 100 %, og formannskapet utgjør selskapets generalforsamling.

Selskapet har ingen egne ansatte.

Ernst & Young er selskapets revisor.

Etter den ordinære generalforsamlingen 05. juni 2025 har selskapets tillitsvalgte i driftsåret vært:

Silje Dahl Bjørgvik (leder)	til 2027 (ikke på valg)
Øystein Kvistad (styremedlem)	til 2026 (på valg)
Camilla Hagen (styremedlem)	til 2027 (ikke på valg)

Selskapets styre har en balansert kjønnsfordeling.

Styret har i beretningsåret avholdt 4 styremøter og behandlet 27 protokollførte saker.

Det er tegnet styreansvarsforsikring i selskapet.

## Arbeidsmiljø

Selskapet har ikke egne ansatte.

## Redegjørelse årsregnskapet

Resultatregnskap og balanse framkommer etter disposisjoner som etter styrets mening stemmer med god regnskapsskikk. Det er i resultatregnskapet tatt hensyn til påløpte inntekter og kostnader i samsvar med regnskapsloven.

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr **1.363.582**. Driftsresultatet utgjør kr 1.436.724, mens netto finansposter utgjør kr -73.142. Finanspostene består av renteinntekter på kr 47.150 og rentekostnader på kr 120.292.

Resultatet vurderes som tilfredsstillende og er i hovedsak i tråd med de planer som er lagt og som eier er orientert om.

Økningen i disponible midler skyldes i hovedsak årets resultat og netto likviditetseffekt fra avgang/salg av anleggsmidler.

For 2025 sikres husleieinntektene gjennom husleiegarantien fra Verdal kommune. Denne garantien sikrer selskapet 95 % av inntektene for klargjorte boliger. Målsettingen er å ha lavest mulig ledighet i boligmassen. I 2025 har gjennomsnittlig ledighet vært på rundt 10 %.

I forbindelse med årsoppgjøret er det gjort en samlet vurdering av nivået på avsetninger til tap. Utviklingen i fordringsmassen er positiv og gjør det ikke nødvendig å endre tapsavsetningene.

Utgifter til vedlikehold er i 2025 på **2,985** mill. kr (2024: 2,286 mill.).

Vedlikeholds nivået i 2025 er noe lavere enn budsjettet, men vurderes av styret som forsvarlig sett opp mot boligmassen og selskapets vedlikeholdsplaner. Det gjennomførte vedlikeholdet anses som tilstrekkelig for å opprettholde verdien på boligene, og det vurderes derfor ikke å være grunnlag for ytterligere nedskrivning.

Regnskapet viser en økning i disponible midler fra kr 4,2 mill. i 2024 til kr 6,4 mill. i 2025. Økningen skyldes i hovedsak årets positive resultat, tilbakeføring av avskrivninger og netto likviditetseffekt fra avgang/salg av anleggsmidler. Posten «kjøp/salg anleggsmidler» i oppstillingen over disponible midler utgjør kr 948.180 og knytter seg i hovedsak til avgang av leilighet/andel i Prærien Borettslag.

<b>Disponible midler</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Omløpsmidler	8 895 762	5 737 201
- Kortsiktig gjeld	2 449 819	1 535 956
<b>Disponibelt</b>	<b>6 445 942</b>	<b>4 201 245</b>

Hovedtall fra balanseregnskapet:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Sum anleggsmidler	52 750 122	53 735 397
Sum omløpsmidler	8 895 762	5 737 201
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>61 645 883</b>	<b>59 472 598</b>
Sum egenkapital	54 585 810	53 222 228
Sum gjeld	7 060 073	6 250 370
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>61 645 883</b>	<b>59 472 598</b>

Selskapets soliditet er meget tilfredsstillende med en egenkapital på 54,5 mill. kroner per utgangen av 2025.

Regnskapsført egenkapital er godt i samsvar med de underliggende verdiene i selskapet.

Likviditeten i selskapet er tilfredsstillende. Selskapet har lån i Aasen Sparebank med opprinnelig lånebeløp på kr 6.000.000. Lånesaldo per 31.12.2025 var kr 2.000.000. Dette ble opprinnelig tatt opp for å sikre tilgjengelige driftsmidler og likviditet. Selskapets likviditet gjør det mulig å vurdere helt eller delvis innfrielse av lånet.

Den underliggende resultatutvikling er etter justering av husleier til gjengs leie som forventet.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2025 er avlagt under denne forutsetningen.

## Andre forhold

Selskapet driver ikke aktivitet som påvirker det ytre miljø i vesentlig grad og er ikke kjent med negative miljøvirkninger av selskapets virksomhet.

## Selskapets utsikter

Verdal Boligselskap AS er kommunens tilbyder av utleieboliger til personer med boligsosiale utfordringer.

Selskapets utleiemarked er, med dagens formålsparagraf og gjeldende fortolkning av denne, begrenset til leietakere som kommunen, herunder NAV kommune, etterspør leiligheter for.

Det arbeides kontinuerlig med tilstandsovervåking og vedlikeholdsplanlegging for å sikre at boligene blir forsvarlig forvaltet og utviklet.

Selskapets balanse og egenkapital er solid. Styret vurderer at selskapet per dato har gode forutsetninger for å videreføre et godt tilbud av utleieleiligheter til vanskeligstilte. Samarbeidet mellom Verdal Boligselskap AS og kommunens boligsosiale forvaltning fungerer godt.

Selskapet har per i dag en løpende avtale om forvaltning og drift med BoMidt, som gjensidig kan sies opp med ett års varsel. Sluttdato for eksisterende avtale er 1. juli 2027. Ny avtale må lyses ut i henhold til regelverket for offentlige anskaffelser. Før utlysning er det behov for at eier avklarer selskapets fremtidige rolle, ambisjonsnivå og ønsket oppgaveomfang. Disse avklaringene bør ligge til grunn for kravspesifikasjon og gjennomføring av konkurransen.

Verdal Boligselskap AS er et selskap som, innenfor gjeldende mandat og eventuelt et utvidet mandat, kan bidra til å styrke kommunens samlede bolig tjenester og boligtilbud. Innenfor gjeldende forvaltningsavtale med BoMidt ligger det et uutnyttet potensial for selskapet, og det er muligheter for å utvide tilbudet av boliger uten merkostnad for selskapet. I samarbeid og koordinering med øvrige kommunale tjenester vil selskapet kunne benyttes mer aktivt for å styrke det samlede boligsosiale arbeidet i kommunen.

Verdal 29. mai 2026

  
Silje Dahl Bjørgvik (leder)

  
Øystein Kvistad

  
Camilla Hagen