



ÅRSREDOVISNING 2018

Vännäs Fastigheter AB

Org nr 556330-2016

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Vännäs Fastigheter AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den ____-____-____.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Vännäs den ____-____-____.

Johan Söderling

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vännäs Fastigheter AB, organisationsnummer 556330-2016, lämnar följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Vännäs Fastigheter AB är ett allmännyttigt fastighetsbolag med säte i Vännäs och helägt av Vännäs kommun. Bolagets verksamhet är att inom Vännäs kommun förvalta, förvärva, avyttra, äga och exploatera fastigheter och byggnader. Verksamheten ska koncentreras mot privatbostäder med tillhörande butiks- och kontorslokaler samt industrifastigheter och därmed jämförlig verksamhet.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Vännäs kommun. Bolaget ska även tillgodose lokalbehovet för näringslivets olika ändamål. Bolaget får också i den mån det uppstår tomma lokaler i verksamheten hyra ut dem för andra ändamål. Hela bolagets verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Vännäs Fastigheter AB äger fastigheter i Vännäs, Vännäsby samt i Tväråback. Bolaget förvaltar drygt 46 535 kvm där cirka 28 676 kvm utgör privatbostäder. 6 330 kvm avser särskilda boenden och 11 435 kvm omfattar butiks- och kontorslokaler. Fastigheternas bokförda värde var 378 mkr och nettoomsättning uppgick till 49,1 mkr. Medeltalet anställda för verksamhetsåret var 8. Förbättringar på fastigheterna utfördes till ett värde av cirka 19,1 mkr. Pågående ny- och ombyggnationsprojekt om knappt 24 mkr har beslutats under året där upparbetat vid årsbokslutet uppgick till 15,9 mkr.

Vid årets slut var antalet privatbostadslägenheter 477. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år uppgick till 930 kr. Vakansgraden på bostadssidan var låg. De bostadsvakanser som förekom berodde på omflyttning och reparationer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Organisation

Vännäs Fastigheter AB:s organisation består av nio medarbetare varav en tjänst som fastighetsförvaltare är vakant. Kommunfullmäktiges vilja är att Vännäs Fastigheter AB ska äga eller förvalta kommunens totala fastighetsbestånd. Enligt bolagets affärsplan ska ett övertagande ske per den 1 januari år 2021. Konsekvensen för bolaget är en ökad verksamhetsvolym samt organisationsförändring.

Förvärv, avyttring och utrangering

Försäljningen av fastigheterna Pensionären 19 och Pensionären 22, bestående av 72 privatbostäder och en mindre lokal fortgår. Fyra av 32 lägenheter vid Grynings- och Skymningsvägen har sålts för drygt 3,6 mkr. Reavinsten bedöms uppgå till cirka 2 mkr. Försäljningen har föregåtts av en fastighetsbildning där fastigheten har avstyckats till 32 enskilda fastigheter. Styrelsen har fattat beslut om att befintliga hyresgäster ska få möjlighet att förvärva sin förhyrda fastighet. Bedömningen

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

är att ytterligare sex försäljningar kommer att genomföras under första kvartalet år 2019 vilket bedöms generera en reavinst om cirka 2,7 mkr.

Vännäs Fastigheter AB har under året bildat Älvdala Fastigheter AB med ett eget kapital om 7,6 mkr, varav 7 550 000 kr är aktieägartillskott. Älvdala Fastigheter AB har tecknat avtal med VNB Byggproduktion AB om att uppföra 18 lägenheter på fastigheten Tränaren 9 i Vännäs. Budgeterad produktionskostnad är cirka 37 mkr exkluderat ett investeringsbidrag på 7,7 mkr. Byggnaderna kommer att blockförhyras av Älvdala Byggemenskap Kooperativa hyresrättsförening under 15 år med planerad inflyttning november 2019. Under samma tidsperiod löper en förlust- och återbetalningsgaranti garanterad av Vännäs Fastigheter AB. 12 av föreningens 18 medlemmar har tecknat avtal för en lägenhet. Bedömningen är att alla 18 lägenheter kommer att vara uthyrda till tillträdet den 1 november 2019.

Vännäs Fastigheter har under början av år 2019 förvärvat en central fastighet vid Storgatan 5 i centrala Vännäs för 7,0 mkr med tillträde den 1 juni 2019. Förvärvet är ett led i att utveckla Vännäs centrum.

Avslutade, pågående och kommande projekt

I och med införandet av den nya dataskyddsförordningen, GDPR, har bolaget sett över hanteringen av personuppgifter så att det uppfyller kravet på hur personuppgifter får samlas in och användas.

En hyresgästundersökning har genomförts under perioden. Utfallet av enkäterna återrapporterades under december månad. Hyresgästundersökningen är en uppföljning av 2016 års undersökning.

I juni påbörjades inflyttning i det nyproducerade fyrvåningshuset vid Strandgatan i Vännäsby. Samtliga 16 lägenheter har hyrts ut.

Arbetet med takomläggning, energibesparingsåtgärder och byggnation av tre mindre lägenheter i fastigheten Kronprinsen 16 har slutförts under året. Intresset för lägenheterna har varit stort och alla är uthyrda.

Arbetet med hissbyte på fastigheten Stamhemmanet 3 har avslutats liksom renoveringen av Bussen 1.

År 2016 beviljades Vännäs Fastigheter AB ett stöd på lite mer än 0,15 mkr avseende upprustning av utemiljön vid Hjorten 1 som uppgick till 0,3 mkr. Projektet har genomförts och slutrapport skickats till Boverket.

Utifrån företagets krav på energiuppföljning, energidebitering, larmhantering och energibevakning har ett projekt påbörjats där det undersöks vilket styr- och övervakningssystem som är bäst lämpat. Undersökningen har resulterat i en strategi som förhoppningsvis kan bidra till enhetlighet och effektivisering. Ambitionen är att under innevarande år slutföra ett pilotprojekt på en specifik fastighet. Faller projektet väl ut kommer systemet successivt att implementeras i samtliga fastigheter.

Styrelsen har beslutat att Vännäs Fastigheter ska konvertera en lokal i fastigheten Stamhemmanet 3 till sex lägenheter. Budgeterad kostnad är cirka 2,7 mkr inklusive erhållet investeringsbidrag för äldre

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

om 1,1 mkr. Beräknas stå klart för inflyttning till den 1 maj 2019. Ambitionen är att byggnaderna ska upplevas som ett trygghetsboende där målgruppen är hyresgäster med särskilda behov.

Bolaget har under året tecknat avtal med Vännäs Kommun gällande ett nytt särskilt boende om 40 platser som beräknas stå klart för inflyttning kring årsskiftet 2020/2021. Kontraktslängden är tecknad över 25 år där kommunen har rätt att avbryta projektet men då ska bolaget få kostnadstäckning för nedlagda kostnader. Under året har bolaget upphandlat konsultbolaget Sweco Architects som ska detaljprojektera produktionen. Detaljplanearbetet pågår parallellt och beräknas vara klart i slutet av februari 2019. Förhoppningen är att bygglovet är klart till i slutet av april 2019. Bolagets ambition är att gå ut med ett förfrågningsunderlag för utförandeentreprenad under början av mars 2019 med tilldelning i slutet av maj månad. Beräknad byggstart är beräknad till direkt efter byggsemestern år 2019. Bolagets bedömning är att projektet kommer att uppgå till cirka 110 mkr kronor inklusive moms. Vid bokslutet var cirka 9 mkr upparbetat i projektet.

Finansiering

Vännäs Fastigheter finansierar sig genom kommunal borgen som säkerhet för sina räntebärande långfristiga lån. Kommunfullmäktige beslutade under året att utöka bolagets borgensram med 95 mkr till totalt 449 mkr. Bolaget har vid bokslutet endast valt att nyttja knappa 318 mkr varför bolagets ny- och refinansieringsförmåga är väldigt god. Den finansiella marknaden är fortfarande stabil med låga räntor vilket inneburit att bolaget under året omförhandlat några lån till en lägre ränta än tidigare. Bolagets snittupplåningsränta uppgår vid bokslutet till cirka 1,3 procentenheter. Enligt bolagets finanspolicy ska bolagets låneportfölj innehålla en duration om cirka tre år både för återbetalning och för räntenivå.

Marknad

Kommunen har fortfarande en bostadsbrist vilket går att skönja i Vännäs Fastigheters digitala bostadskö där dryga 700 personer var registrerad vid bokslutet. Lejonparten av de bostadssökande önskar hyra mindre lägenheter varför det är ett prioriterat område. Det säljs endast ett fåtal villor i kommunen vilket bolagets analys är att villasäljarna saknar alternativa boendeformer i kommunen. Utifrån den slutsatsen har Vännäs Fastigheter dels uppfört 16 större lägenheter vid älvsläge i Vännäsby samt uppför ett kooperativt boende om cirka 18 lägenheter vid det strandnära Älvdalaområdet i centrala Vännäs genom dotterbolaget Älvdala Fastigheter AB. Bolagets vakanser på privatbostadsområdet är blygsamma och består i huvudsak av omflyttnings- och reparationsvakanser. En viss vakans om cirka 40 tkr har uppstått i den centrala fastigheten vid Storgatan 5 i Vännäs men vid bokslutet är den fullbelagd.

På lokalsidan har bolaget i princip alla ytor uthyrda där merparten av ytorna förhyrs av ägaren Vännäs kommun. Uthyrningsgraden har varit fortsatt väldigt god där bolaget vid bokslutet endast hade en vakant butikslokal i centrala Vännäs om cirka 225 kvm. Bolaget har fört en fruktsam dialog med Vännäs kommun gällande uthyrningsobjekten dels för att försäkra sig om en effektiv lokalförsörjning och dels för att utarbeta en långsiktig strategi för lokalförsörjningen.

Ägardirektiv

Enligt ägardirektiven ska den synliga soliditeten uppgå till minst 15 procentenheter. Vid årets slut uppgick den synliga soliditeten till 24,9 procentenheter. Enligt direktiven ska Vännäs Fastigheter AB

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

långsiktigt generera en uthållig avkastning på synligt eget kapital om minst fem procentenheter.
Årets avkastning var 6,95 procentenheter.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	49 160	46 766	45 091	42 182
Resultat efter finansiella poster	tkr	7 349	8 518	6 759	7 000
Soliditet	%	24,9	24,0	23,4	24,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 480 000	76 000	92 976 423	3 069 242	99 601 665
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
Balanseras i ny räkning			3 069 242	-3 069 242	
Årets resultat				5 753 964	5 753 964
Belopp vid årets utgång	<u>3 480 000</u>	<u>76 000</u>	<u>96 045 665</u>	<u>5 753 694</u>	<u>105 355 629</u>

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	96 045 665
Årets resultat	5 753 964
Totalt	<u>101 799 629</u>

Styrelsen och verkställande direktören
föreslår att vinstmedlen disponeras enligt
följande

Balanseras i ny räkning	<u>101 799 629</u>
-------------------------	--------------------

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Resultaträkning

		2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1		
Nettoomsättning		49 160 325	46 765 964
Övriga rörelseintäkter		<u>2 390 100</u>	<u>1 393 534</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		51 550 425	48 159 497
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-27 636 642	-23 385 511
Personalkostnader	2	-5 578 124	-5 866 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-7 332 539</u>	<u>-6 934 987</u>
Summa rörelsekostnader		-40 547 305	-36 186 556
Rörelseresultat		11 003 119	11 972 941
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		278 524	225 844
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-106
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 932 616</u>	<u>-3 680 269</u>
Summa finansiella poster		-3 654 092	-3 454 531
Resultat efter finansiella poster		7 349 027	8 518 409
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-699 000	-2 893 000
Förändringar av överavskrivningar		<u>-314 001</u>	<u>-553 123</u>
Summa bokslutsdispositioner		-1 013 001	-3 446 123
Resultat före skatt		6 964 028	5 072 286
Skatter			
Skatt på årets resultat		<u>-582 062</u>	<u>-2 003 044</u>
Årets resultat		<u><u>5 753 964</u></u>	<u><u>3 069 242</u></u>

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	3	<u>1 027 942</u>	<u>1 284 934</u>
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		1 027 942	1 284 934
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	377 699 065	344 031 960
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	2 288 273	1 702 352
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		<u>15 912 948</u>	<u>27 549 348</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>395 900 286</u>	<u>373 283 660</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	7 600 000	0
Andelar i intresseföretag	7	490 000	0
Fordringar i intresseföretag	8	4 410 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	98 230	4 940 000
Andra långfristiga fordringar		<u>2 158 094</u>	<u>5 249 799</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>14 756 324</u>	<u>10 189 799</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>411 684 552</u>	<u>384 758 393</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		152 550	279 634
Skattefordringar		246 910	
Övriga fordringar		1 960 940	3 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>544 916</u>	<u>752 395</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 905 316</u>	<u>1 035 209</u>

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	<u>31 070 592</u>	<u>49 726 673</u>
<i>Summa kassa och bank</i>	<u>31 070 592</u>	<u>49 726 673</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>33 975 908</u>	<u>50 761 882</u>
Summa tillgångar	<u><u>445 660 460</u></u>	<u><u>435 520 275</u></u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 480 000	3 480 000
Reservfond		<u>76 000</u>	<u>76 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 556 000</u>	<u>3 556 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		96 045 665	92 976 423
Årets resultat		<u>5 753 964</u>	<u>3 069 242</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>101 799 629</u>	<u>96 045 665</u>
Summa eget kapital		<u>105 355 629</u>	<u>99 601 665</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		5 842 792	5 143 792
Ackumulerade överavskrivningar		<u>1 392 466</u>	<u>1 078 465</u>
Summa obeskattade reserver		<u>7 235 258</u>	<u>6 222 257</u>
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>317 486 336</u>	<u>308 368 029</u>
Summa långfristiga skulder		<u>317 486 336</u>	<u>308 368 029</u>

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	619 008	749 008
Leverantörsskulder		5 403 476	8 275 950
Skatteskulder		0	2 072 800
Övriga skulder		137 775	86 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 422 978	10 143 844
Summa kortfristiga skulder		<u>15 583 237</u>	<u>21 328 324</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>445 660 460</u>	<u>435 520 275</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar	5 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-25 år
Markanläggningar	20-25 år
Byggnader och mark	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Medeltalet anställda

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Medeltalet anställda under räkenskapsåret har varit	8	8

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Dataprogram

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 284 934	-
- Inköp	<u>0</u>	<u>1 284 934</u>
Utgående anskaffningsvärde	1 284 934	1 284 934
Ingående avskrivningar	0	0
- Årets avskrivningar	<u>-256 992</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	<u>-256 992</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	<u><u>1 027 942</u></u>	<u><u>1 284 934</u></u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	364 109 741	396 285 334
- Inköp	43 023 383	37 309 699
- Investeringsbidrag	-1 326 682	-4 560 000
- Försäljningar och utrangeringar	<u>-1 274 873</u>	<u>-64 925 292</u>
Utgående anskaffningsvärde	404 531 569	364 109 741
Ingående avskrivningar	-20 077 781	-35 845 478
- Årets avskrivningar	-6 855 297	-6 759 491
- Försäljningar och utrangeringar	<u>100 574</u>	<u>22 527 188</u>
Utgående avskrivningar	<u>-26 731 931</u>	<u>-20 077 781</u>
Redovisat värde	<u><u>377 699 065</u></u>	<u><u>344 031 960</u></u>

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

**Not 5 Maskiner och andra tekniska
anläggningar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	2 546 203	2 304 192
- Inköp	839 392	334 012
- Försäljningar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>-92 001</u>
Utgående anskaffningsvärde	3 385 595	2 546 203
Ingående avskrivningar	-843 851	-670 910
- Årets avskrivningar	-253 471	-176 007
- Försäljningar och utrangeringar		
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning	<u>0</u>	<u>3 066</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 097 322</u>	<u>-843 851</u>
Redovisat värde	<u>2 288 273</u>	<u>1 702 352</u>

Not 6 Andelar i koncernföretag

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	0	0
-Aktier Älvdala Fastigheter AB (100%)	50 000	0
-Aktieägartillskott	<u>7 550 000</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	7 600 000	0
Bokfört värde	<u>7 600 000</u>	<u>0</u>

Not 7 Andelar i intresseföretag

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	0	0
-Aktier i Wendenes AB (49%)	<u>490 000</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	490 000	0
Redovisat värde	<u>490 000</u>	<u>0</u>

2

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Not 8 Fordringar intresseföretag

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	0	0
- Omklassificeringar	<u>4 410 000</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	4 410 000	0
Redovisat värde	<u>4 410 000</u>	<u>0</u>

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	4 940 000	40 000
- Inköp och försäljningar	58 230	4 900 000
- Omklassificering	<u>-4 900 000</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	98 230	4 940 000
Redovisat värde	<u>98 230</u>	<u>4 940 000</u>

Not 10 Långfristiga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	<u>317 486 336</u>	<u>308 368 029</u>
Summa	<u>317 486 336</u>	<u>308 368 029</u>

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Pantsatta aktier i Wendenes AB	<u>490 000</u>	<u>490 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>490 000</u>	<u>490 000</u>

Not 12 Eventualtillgångar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Pant i aktier i Wendenes AB	<u>510 000</u>	<u>510 000</u>
Summa eventualtillgångar	<u>510 000</u>	<u>560 000</u>

Not 13 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Företagets banklån om 318 105 344 kr redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	317 486 336	308 368 029
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>619 008</u>	<u>749 008</u>
Summa skulder till kreditinstitut	<u>318 105 344</u>	<u>309 117 037</u>

Not 14 Uppgift om moderföretag

Moderföretag i koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Vännäs kommun med organisationsnummer 212000-2841 med Säte i Vännäs.

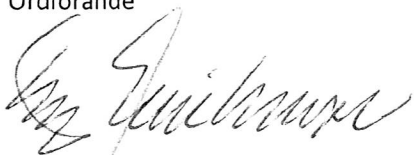
Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Vännäs den 2019-03-27



Johan Söderling

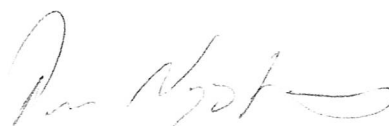
Ordförande



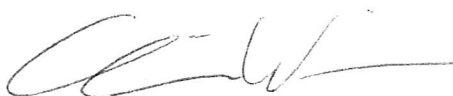
Ulf Eriksson



Sonja Eriksson



Per Nyström



Christer Wirth



Per Lundqvist

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Håkan Jonsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vännäs Fastigheter AB, org.nr 556330-2016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vännäs Fastigheter AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vännäs Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 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 för Vännäs Fastigheter AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vännäs Fastigheter AB 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 revisionssed 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. Risken 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 huruvida 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 för Vännäs Fastigheter AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vännäs Fastigheter AB 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. Den 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



- 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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 29 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor