

Årsredovisning
för
Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Vännäs Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Fastigheternas bokförda värde var drygt 549 mkr och nettoomsättning uppgick till drygt 74 mkr. Medeltalet anställda för verksamhetsåret var 10. Av investeringsbudgeten på drygt 126 mkr har cirka 106 mkr nyttjats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvärv, avyttring och utrangering

Helägda dotterbolaget Älvdala Fastigheter AB har fusionerats med moderbolaget Vännäs Fastigheter AB och därmed ökat balansomslutningen och omsättningen i moderbolaget.

Efter försäljning av ytterligare en småhusfastighet vid Gryningsvägen äger bolaget 17 småhusfastigheter. Realisationsvinsten uppgick till knappt 0,8 mkr.

Avslutade, pågående och kommande projekt

Vännäs Fastigheter AB har färdigställt ett bostadsprojekt i form av nyproduktion av 23 hyresrätter inom Vännäs samt ett ombyggnadsprojekt om 30 lägenheter i Vännäsby. Dessa två projekt utgjorde drygt 80% av totala upparbetade kostnader för pågående ny- till och ombyggnadsprojekt i Vännäs Fastigheter AB.

Bolaget kommer fortsätta producera lägenheter och startar upp två projekt om 31 lägenheter under kommande år, varav 8 lägenheter kommer stå klara under 2024. Bedömningen är att bostadsprojekten kommer att generera en marknadsmässig avkastning.

Marknad

Under 2023 har räntehöjningar och stigande inflation påverkat prissättningen markant på både varor och tjänster. Fler inslag av extremväder har ställt bolaget inför större utmaningar än vanligt. Alla dessa faktorer har drivit på kostnadsökningar för fastighetsdrift och räntekostnader på lånat kapital.

De flesta lokalhyreskontrakt är indexerade mot inflationen men bostadshyrorna förhandlas utifrån andra premisser där bolaget sedan tidigare har ett tvåårsavtal som sträckte sig över år 2023. Hyresjustering var därmed redan förhandlad vid ingången av året med en överenskommelse om endast 2,2 procentenheter.

En viktig faktor för bolagets framtida lönsamhet är nästkommande års hyresförhandlingar som behöver bli betydligt högre än tidigare år.

Bostadsmarknaden är fortfarande väldigt stark inom kommunen där det fortfarande bedöms vara en stor bostadsbrist. Utifrån bolagets hyreskö går det att skönja ett stort underskott på bostäder inom kommunen. Det har även visat sig genom att nyproducerade lägenheter utan investeringsstöd, med en högre hyresnivå, har hyrts ut i sin helhet.

Finansiering

Vännäs Fastigheter AB har vid bokslutet år 2023 en räntebärande låneskuld om cirka 464 mkr med en snittränta på ca 1,4% samt en borgensavgift om 0,3%. Bolagets finansieringspolicy reglerar att räntekostnadsökningarna sprids ut under kommande år genom differentierade räntebindningstider med snitt om ca 3 år.

Ägardirektiv

Enligt ägardirektiven ska den synliga soliditeten uppgå till minst 15 procentenheter. Vid december månads slut uppgick den synliga soliditeten till 22,7 procentenheter. Enligt direktiven ska Vännäs Fastigheter AB långsiktigt generera en uthållig avkastning på synligt eget kapital om minst fem procentenheter. Avkastningen blev 5,7 procentenheter .

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	74 334	69 460	62 191	75 920	50 791
Resultat efter finansiella poster	7 966	16 309	14 167	12 718	7 923
Soliditet (%)	22,6	23,4	23,1	24,7	23,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 480 000	76 000	117 397 927	7 979 166	128 933 093
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			7 979 166	-7 979 166	0
Fusion			1 657 759		1 657 759
Årets resultat				5 108 259	5 108 259
Belopp vid årets utgång	3 480 000	76 000	127 034 852	5 108 259	135 699 111

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	127 034 852
årets vinst	5 108 259
	132 143 111
disponeras så att	
i ny räkning överföres	132 143 111
	132 143 111

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning		74 333 746	69 460 390
Aktiverat arbete för egen räkning		715 750	578 725
Övriga rörelseintäkter		778 720	2 490 403
Summa rörelsens intäkter		75 828 216	72 529 518

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader		-40 055 658	-36 043 249
Personalkostnader	2	-7 933 865	-7 062 879
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 368 009	-11 256 226
Övriga rörelsekostnader		-3 075	-88 082
Summa rörelsens kostnader		-60 360 607	-54 450 436
Rörelseresultat		15 467 609	18 079 082

Resultat från finansiella poster

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	358 928	950 782
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 428	40 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 890 486	-2 760 989
Summa finansiella kostnader		-7 501 130	-1 769 791
Resultat efter finansiella poster		7 966 479	16 309 291

Bokslutsdispositioner		-1 576 124	-6 624 026
Resultat före skatt		6 390 355	9 685 265

Skatt på årets resultat		-1 282 096	-1 599 777
Årets resultat		5 108 259	8 085 488

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Licenser	4	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	549 114 327	495 785 095
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	197 755	229 558
Inventarier, verktyg och installationer	7	26 886 956	26 155 543
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	66 650 562	37 437 343
Summa materiella anläggningstillgångar		642 849 600	559 607 539
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	200 000	7 800 000
Fordringar hos koncernföretag	10	0	12 950 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	2 469 600	2 469 600
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	6 242 600	6 242 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	3 701 650	3 617 650
Andra långfristiga fordringar	14	855 179	1 356 210
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 469 029	34 436 060
Summa anläggningstillgångar		656 318 629	594 043 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		497 007	338 715
Aktuella skattefordringar		1 297 922	855 164
Övriga fordringar	15	1 352 229	3 910 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 043 857	1 928 542
Summa kortfristiga fordringar		5 191 015	7 032 682
<i>Kassa och bank</i>		9 842 542	12 717 932
Summa omsättningstillgångar		15 033 557	19 750 614
SUMMA TILLGÅNGAR		671 352 186	613 794 213

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 480 000

3 480 000

Reservfond

76 000

76 000

Summa bundet eget kapital

3 556 000

3 556 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

127 034 852

117 397 927

Årets resultat

5 108 259

7 979 166

Summa fritt eget kapital

132 143 111

125 377 093

Summa eget kapital

135 699 111

128 933 093

Obeskattade reserver

16

19 891 128

18 315 004

Avsättningar

17

Uppskjuten skatteskuld

18 339 057

16 120 714

Summa avsättningar

18 339 057

16 120 714

Långfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

472 685 208

418 658 052

Summa långfristiga skulder

472 685 208

418 658 052

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

8 601 892

14 611 464

Skulder till koncernföretag

0

1 960 000

Övriga skulder

1 119 220

578 169

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

15 016 570

14 617 717

Summa kortfristiga skulder

24 737 682

31 767 350

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

671 352 186

613 794 213

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skriv av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar	5 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-25 år
Markanläggningar	20-25 år
Byggnader	20-100 år

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. 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 reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

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. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos Kommunens koncernkonto. Detta klassificeras som fordran i balansräkningen.

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

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Medelantalet anställda	10	9

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
Räntor	356 928	948 782
	358 928	950 782

Not 4 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 284 934	1 284 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 284 934	1 284 934
Ingående avskrivningar	-1 284 934	-1 027 962
Årets avskrivningar		-256 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 284 934	-1 284 934
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	562 879 890	534 150 246
Inköp	35 802 157	33 822 571
Försäljningar/utrangeringar	-314 800	-5 092 927
Fusion	30 429 640	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	628 796 887	562 879 890
Ingående avskrivningar	-67 094 795	-58 400 271
Försäljningar/utrangeringar	48 144	1 220 348
Årets avskrivningar	-10 554 738	-9 914 872
Fusionsavskrivningar	-2 081 171	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 682 560	-67 094 795
Utgående redovisat värde	549 114 327	495 785 095

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 875	0
Inköp	22 407	259 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 282	259 875
Ingående avskrivningar	-30 317	0
Årets avskrivningar	-54 210	-30 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 527	-30 317
Utgående redovisat värde	197 755	229 558

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 863 768	21 355 214
Inköp	2 142 914	8 597 567
Försäljningar/utrangeringar	0	-89 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 006 682	29 863 768
Ingående avskrivningar	-3 708 225	-2 554 956
Försäljningar/utrangeringar	0	28 692
Årets avskrivningar	-1 411 501	-1 181 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 119 726	-3 708 225
Utgående redovisat värde	26 886 956	26 155 543

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 437 343	24 877 398
Inköp	63 938 347	40 798 135
Omklassificeringar	-34 725 127	-28 238 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 650 563	37 437 343
Utgående redovisat värde	66 650 563	37 437 343

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000
Fusion	-7 600 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 000	7 800 000
Utgående redovisat värde	200 000	7 800 000

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 950 000	12 950 000
Fusion	-12 950 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	12 950 000
Utgående redovisat värde	0	12 950 000

Not 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 469 600	1 960 000
Inköp	0	509 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 469 600	2 469 600
Utgående redovisat värde	2 469 600	2 469 600

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 242 600	4 410 000
Tillkommande fordringar	0	1 832 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 242 600	6 242 600
Utgående redovisat värde	6 242 600	6 242 600

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 617 650	3 054 650
Inköp	84 000	563 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 701 650	3 617 650
Utgående redovisat värde	3 701 650	3 617 650

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 356 210	1 926 927
Tillkommande fordringar	119 151	50 368
Avgående fordringar	-620 182	-621 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	855 179	1 356 210
Utgående redovisat värde	855 179	1 356 210

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	388 349	45 938
Momsfordran	0	1 185 713
Fordran Vännäs Industrihus AB	0	1 650 000
Vilande moms	963 880	1 028 610
	1 352 229	3 910 261

Not 16 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	14 901 128	11 145 304
Periodiseringsfond räkenskapsår 2017	0	2 179 700
Periodiseringsfond räkenskapsår 2018	1 040 000	1 040 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2019	1 000 000	1 000 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2020	1 950 000	1 950 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2022	1 000 000	1 000 000
	19 891 128	18 315 004
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	28 653	6 355

Not 17 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	16 120 714	9 569 578
Årets avsättningar	2 218 343	6 551 136
	18 339 057	16 120 714

Not 18 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	463 935 208	418 658 052
Övriga skulder	8 750 000	0
	472 685 208	418 658 052

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna löner	16 381	4 731
Upplupna semesterlöner	364 128	272 747
Upplupna pensionskostnader	187 702	191 178
Uppl lagstadgade sociala avg	119 556	87 184
Upplupna räntekostnader	866 095	430 240
Förutbetalda hyresintäkter	11 819 713	11 608 362
Övriga upplupna kostnader och	1 642 994	2 023 275
	15 016 569	14 617 717

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 feb 2024 har det lokala fjärrvärmebolaget Solör Fjärrvärme Bioenergi aviserat om höjd taxa med 32 procentenheter jämfört med prisnivån för 2023. Bolagskoncernen har redan upphandlat elpriset för år 2024 till cirka 30 öre/kwh vilket är avsevärt lägre än marknadens elpriser. Det innebär dock att ytterligare kostnadsökningar kommer att uppstå år 2025 i det fall elpriserna inte faller tillbaka.

Bolagskoncernen ser framför sig fortsatt tryck på ökade fastighetsrelaterade kostnader. Vännäs Fastigheters belåning kommer utifrån dagens ränteläge att öka från nuvarande cirka 6,5 mkr/år till cirka 18,6 mkr över kommande 3 års period om nuvarande räntenivåer långsiktigt kvarstår.

Not 21 Koncernredovisning

Då Vännäs Fastigheter AB är moderbolag till en mindre koncern behöver bolaget inte upprätta en koncernredovisning (7 kap ÅRL).

Not 22 Eventualtillgång

	2023-12-31	2022-12-31
Pant i aktier i Wendenes AB	2 570 400	2 570 400
	2 570 400	2 570 400

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar Vännäs Spaden 1, Vännäs Muraren 16	0	35 864 000
Pantsatta aktier i Wendenes AB	2 469 600	2 469 600
	2 469 600	38 333 600

Vännäs den dag som framgår av elektronisk underskrift

Anna Frej
Ordförande

Ulf Eriksson

Leif Andersson

Per Nyström

Jan Nilsson

Mattias Forsström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

VÄNNÄS FASTIGHETER AB 556330-2016 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA FREJ

Anna Frej

2024-04-05 09:54:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Ingemar Eriksson

Ulf Eriksson

2024-04-05 10:23:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF ANDERSSON

Leif Andersson

2024-04-08 15:57:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER NYSTRÖM

Per Nyström

2024-04-05 11:24:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Per-Erik Nilsson

Jan Nilsson

2024-04-05 23:04:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Olof Mattias Forsström

Mattias Forsström

2024-04-05 09:30:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-04-09 05:43:55 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Håkan Andreas Jonsson	Datum
Håkan Jonsson	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post