



ÅRSREDOVISNING 2017

Vännäs Fastigheter AB

Org nr 556330-2016

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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.

8 OK

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vännäs Fastigheter AB, organisationsnummer 556330-2016, lämnar följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2017.

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 Tväråbäck. Bolaget förvaltar drygt 45 500 kvm där cirka 28 000 kvm utgör privatbostäder. 6 300 kvm avser särskilda boenden och 11 220 kvm omfattar butiks- och kontorslokaler. Fastigheternas bokförda värde var 344 mkr och nettoomsättning uppgick till 46,8 mkr. Medeltalet anställda för verksamhetsåret var 8,5. Förbättringar på fastigheterna utfördes till ett värde av cirka 10,1 mkr. Pågående ny- och ombyggnadsprojekt om knappt 112 mkr har beslutats under året där upparbetat vid årsbokslutet uppgick till inte fullt 42 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 2020. Konsekvensen för bolaget är en ökad verksamhetsvolym samt organisationsförändring.

Bolagets VD har under året valt att anta nya utmaningar och kommer att lämna sin post per den sista augusti 2018. Rekrytering av ny VD pågår.



Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Affärssystem

Under året implementerades succesivt ett nytt affärssystem som hanterar bolagets huvudprocesser för uthyrning och försäljning, kundservice, ekonomi och teknisk förvaltning. En modul för energiuppföljning tas i bruk 2018-2019.

Förvärv, avyttring och utrangering

Industrifastigheterna Åkern 1 och Gärdet 7 i Vännäsby avyttrades till lokala företagare för 10 respektive knappa 4,9 mkr.

Fastigheten Silver 34 i Vännäs brandskadades så illa under året att bolaget i dialog med försäkringsbolaget tog beslutet om att riva byggnaden. Verksamheten i de förstörda lokalerna erbjöds ersättningslokaler i Vännäsby.

Intressebolaget Wendenes AB bildades tillsammans med Kaj Johansson Gruppen AB under början av året där Vännäs Fastigheter AB äger 49 procent. Intressebolagets verksamhet består av fyra industrifastigheter som förvärvades av Vännäs Fastigheter AB för 28,1 mkr. De industrifastigheter som berördes var Trinnliden 7:5, Pollux 1, Fällan 7 och Thor 5. Det samägda bolaget finansierades genom lån i affärsbank med fastigheterna som säkerhet samt genom ägarinlåning. Vännäs Fastigheter har tecknat ett längre förvaltningsavtal med Wendenes AB avseende den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

Efter förfrågan från en lokal näringsidkare avstyckades cirka 5 300 kvm av fastigheten Trinnliden 6:1 som sedermera avyttrades för en köpeskilling om knappa 0,2 mkr.

Under året förvärvades även fastigheten Pollux 7 för drygt 0,1 mkr. Fastigheten byggdes därefter om till ett privatbostadshus om sex lägenheter med inflyttning under februari 2018.

Avslutade, pågående och kommande projekt

I juli påbörjades inflyttning i ett nyproducerat fyravåningshus vid Liljas väg i Vännäs. Samtliga 32 lägenheter hyrs av Vännäs kommun under 4,5 år.

Produktionen av ett fyravåningshus innehållande 16 lägenheter vid Strandgatan i Vännäsby inleddes med beräknad inflyttning 1 juni 2018.

Vännäs Fastigheter har erhållit ett uppdrag från kommunfullmäktiges att bygga ett särskilt boende med 40 platser med planerad inflyttning i slutet av år 2020. Projektet ska i huvudsak finansieras genom egna medel varför styrelsen beslutade att avyttra fastigheterna Pensionären 19 och Pensionären 22. Beståndet består av 72 privatbostäder och en mindre lokal och bedöms vara värda ca 55 mkr. Försäljningsprocessen beräknas vara klar i mitten av år 2018.

När äldreboendet beräknas stå klart i slutet av år 2020 kommer bolaget att konvertera de lokaler i Vännäsby som kommunen avser att lämna i förmån för det nya äldreboendet. Ombyggnationen beräknas att pågå under år 2021 med förhoppning om att tillskapa 15 nya privatbostadslägenheter.

Bolagets avsikt är att uppföra ett mindre flerbostadshus om sex mindre lägenheter vid den brandskadade fastigheten Silver 34. Beräknad byggstart är satt till slutet av år 2018.



Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Bolaget har kommunicerat med Vännäs kommun i avseende att skapa en boendeform liknande ett trygghetsboende. Parterna enades om att de två byggnaderna vid Norra Kyrkogatan 8 samt vid Södra Drottninggatan 6 ska tillskapas förutsättningar för den berörda målgruppen. I samband med att Hemvårdscenter lämnar de förhyrda lokalerna i en av byggnaderna i mitten av år 2018 kommer de lokalerna att konverteras till sex lägenheter. Efter konverteringen har bolaget 45 lägenheter som kommer att riktas till målgruppen med särskilda behov i form av ett trygghetsboende. Det bör poängteras att bostäderna inte är vikta till den berörda målgruppen utan alla medborgare har rätt att hyra lägenheterna. Företagets avsikt är enbart att tillskapa förutsättningar för den berörda målgruppen.

I samband med takomläggning och energibesparingsåtgärder för byggnaden vid fastigheten Kronprinsen 16 kommer även tre mindre vindslägenheter att byggas. Behovet av mindre lägenheter i centralt läge är stort varför bedömningen är att vakansrisken är låg. Inflyttningen är planerad till den 1 oktober 2018.

Finansiering

Vännäs Fastigheter finansierar sig enbart med kommunal borgen som säkerhet till 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 310 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 1,5 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 400 personer sökte en bostad 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 håller Vännäs Fastigheter dels på att uppföra 16 större lägenheter vid Älvsläge i Vännäsby samt är även delaktiga i processen för att uppföra ett kooperativt boende om cirka 18 lägenheter vid det strandnära Älvdalaområdet i centrala Vännäs. 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. I och med årets fastighetsavyttringar, dels till lokala näringsidkare och dels till intressebolaget Wendenes AB, har bolagets externa kommersiella hyresgäster radikalt minskat i omfång. Ur affärsrisksynpunkt har bolaget tillskapats en lägre riskprofil då huvuddelen av verksamheten idag består av privatbostadslägenheter och samhällsfastigheter som har en betydligt lägre risk än kommersiella lokaler. Uthyrningsgraden har varit fortsatt väldigt god där bolaget vid bokslutet endast hade en vakant butikslokal i centrala Vännäs om cirka 150 kvm. Bolaget har fört en fruktsam dialog med Vännäs kommun gällande uthyrningsobjekten dels för att försäkra sig om en

Handwritten signature

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

effektiv lokalförsörjning och dels för att utarbeta en långsiktig strategi för lokalförsörjningen. Flera beslut har utmynnats under årets samarbete; exempelvis förvärvet av den vakanta lokalfastigheten Pollux 7 samt beslutet om att flytta verksamheten från den brandskadade lägenheten Silver 34 till en vakant lokal i Vännäsby.

Ägardirektiv

Enligt ägardirektiven ska den synliga soliditeten uppgå till minst 15 procentenheter. Vid årets slut uppgick den synliga soliditeten till 24,0 procentenheter. Enligt direktiven ska Vännäs Fastigheter AB långsiktigt generera en uthållig avkastning på synligt eget kapital om minst fem procentenheter. Årets avkastning var 8,63 procentenheter.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	46 766	45 091	42 182	4 582
Resultat efter finansiella poster	tkr	8 518	6 759	7 000	26
Soliditet	%	24,0	23,4	24,9	63,0

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	3 480 000	76 000	88 872 710	4 103 712	96 532 422
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
Balanseras i ny räkning			4 103 712	-4 103 712	
Årets resultat				3 069 242	3 069 242
Belopp vid årets utgång	<u>3 480 000</u>	<u>76 000</u>	<u>92 976 422</u>	<u>3 069 242</u>	<u>99 601 664</u>

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	92 976 422
Årets resultat	3 069 242
Totalt	<u>96 045 664</u>

Styrelsen och verkställande direktören
föreslår att vinstmedlen disponeras enligt
följande

Balanseras i ny räkning	96 045 664
Totalt	<u>96 045 664</u>




Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		46 765 964	45 090 616
Övriga rörelseintäkter		<u>1 393 534</u>	<u>199 409</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		48 159 497	45 290 025
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-23 385 511	-21 957 578
Personalkostnader	2	-5 866 059	-5 331 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-6 934 987</u>	<u>-7 512 705</u>
Summa rörelsekostnader		-36 186 556	-34 801 477
Rörelseresultat		11 972 941	10 488 548
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		225 844	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-106	9 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 680 269</u>	<u>-3 741 016</u>
Summa finansiella poster		-3 454 531	-3 729 104
Resultat efter finansiella poster		8 518 409	6 759 444
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-2 893 000	-1 288 000
Förändringar av överavskrivningar		<u>-553 123</u>	<u>-446 168</u>
Summa bokslutsdispositioner		-3 446 123	-1 734 168
Resultat före skatt		5 072 286	5 025 276
Skatter			
Skatt på årets resultat		<u>-2 003 044</u>	<u>-921 564</u>
Årets resultat		<u><u>3 069 242</u></u>	<u><u>4 103 712</u></u>



Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	3	1 284 934	-
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		1 284 934	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	344 031 960	360 439 855
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	1 702 352	1 633 282
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		27 549 348	21 317 421
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		373 283 660	383 390 558
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	4 940 000	40 000
Andra långfristiga fordringar		5 249 799	3 387 709
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		10 189 799	3 427 709
Summa anläggningstillgångar		384 758 393	386 818 267
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		279 634	238 281
Övriga fordringar		3 180	1 022 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		752 395	387 659
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 035 209	1 647 975
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		49 726 673	32 521 951
<i>Summa kassa och bank</i>		49 726 673	32 521 951
Summa omsättningstillgångar		50 761 882	34 169 926
Summa tillgångar		435 520 275	420 988 193

02

8

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 480 000	3 480 000
Reservfond		76 000	76 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 556 000	3 556 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		92 976 423	88 872 711
Årets resultat		3 069 242	4 103 712
<i>Summa fritt eget kapital</i>		96 045 665	92 976 423
Summa eget kapital		99 601 665	96 532 423
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		5 143 792	2 250 792
Ackumulerade överavskrivningar		1 078 465	525 342
Summa obeskattade reserver		6 222 257	2 776 134
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	308 368 029	299 726 881
Summa långfristiga skulder		308 368 029	299 726 881
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	749 008	2 380 268
Leverantörsskulder		8 275 950	12 964 357
Skatteskulder		2 072 800	1 274 607
Övriga skulder		86 722	2 583 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 143 844	2 750 032
Summa kortfristiga skulder		21 328 324	21 952 755
Summa eget kapital och skulder		435 520 275	420 988 193

02

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Medeltalet anställda

	<u>2017-01-01 - 2017-12-31</u>	<u>2016-01-01 - 2016-12-31</u>
Medeltalet anställda under räkenskapsåret har varit	8	8

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Dataprogram

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	-	-
- Inköp	<u>1 284 934</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärde	1 284 934	-
Ingående avskrivningar	-	-
- Årets avskrivningar	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående avskrivningar	<u>-</u>	<u>-</u>
Redovisat värde	<u>1 284 934</u>	<u>-</u>

02

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	396 285 334	341 574 425
- Inköp	37 309 699	54 710 908
- Investeringsbidrag	-4 560 000	-
- Försäljningar och utrangeringar	<u>-64 925 292</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärde	364 109 741	396 285 333
Ingående avskrivningar	-35 845 478	-28 483 034
- Årets avskrivningar	-6 759 491	-7 362 444
- Försäljningar och utrangeringar	<u>22 527 188</u>	<u>-</u>
Utgående avskrivningar	<u>-20 077 781</u>	<u>-35 845 478</u>
Redovisat värde	<u><u>344 031 960</u></u>	<u><u>360 439 855</u></u>

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	2 304 192	737 917
- Inköp	334 012	1 566 275
- Försäljningar och utrangeringar	<u>-92 001</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärde	2 546 203	2 304 192
Ingående avskrivningar	-670 910	-567 247
- Årets avskrivningar	-176 007	-103 663
- Försäljningar och utrangeringar	<u>3 066</u>	<u>-</u>
Utgående avskrivningar	<u>-843 851</u>	<u>-670 910</u>
Redovisat värde	<u><u>1 702 352</u></u>	<u><u>1 633 282</u></u>

12

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	40 000	40 000
- Inköp och försäljningar	<u>4 900 000</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärde	4 940 000	40 000
Redovisat värde	<u>4 940 000</u>	<u>40 000</u>

Not 7 Långfristiga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	<u>307 879 021</u>	<u>299 570 125</u>
Summa	<u>307 879 021</u>	<u>299 570 125</u>

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Pantsatta aktier	<u>490 000</u>	<u>-</u>
Summa ställda säkerheter	<u>490 000</u>	<u>-</u>

Not 9 Eventualförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Pant i aktier	50 000	-
Pant i aktier	<u>510 000</u>	<u>-</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>560 000</u>	<u>-</u>

02

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Not 10 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Företagets banklån om 309 117 037 kr redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Lånfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	308 368 029	299 726 881
<i>Korfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>749 008</u>	<u>2 380 268</u>
Summa skulder till kreditinstitut	<u>309 117 037</u>	<u>302 107 149</u>

Not 8 Uppgift om moderföretag

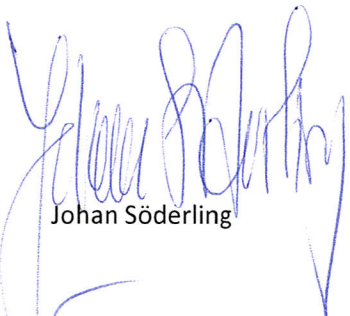
Moderföretag i koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Vännäs kommun med organisationsnummer 212000-2841 med Säte i Vännäs.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

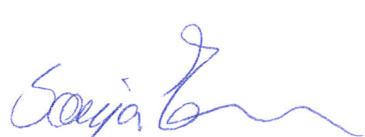
Som beskrivs i förvaltningsberättelsen har Vännäs Fastigheter kommunfullmäktiges uppdrag att bygga ett särskilt boende med 40 platser med planerad inflyttning i slutet av år 2020. Projektet ska i huvudsak finansieras genom egna medel varför styrelsen beslutade att avyttra fastigheterna Pensionären 19 och Pensionären 22. Beståndet består av 72 privatbostäder och en mindre lokal och bedöms vara värda ca 55 mkr. Försäljningsprocessen beräknas vara klar i mitten av år 2018.

Kommunfullmäktige beslutade den 26 februari 2018 (Kf §7) att teckna ett preliminärt hyresavtal med Vännäs Fastigheter AB avseende det särskilt boendet.

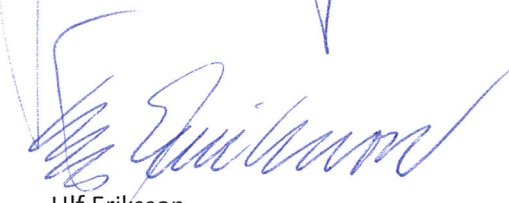
Vännäs 2018-04-17



Johan Söderling



Sonja Eriksson



Ulf Eriksson



Per Nyström



Christer Wirth



Per Lundqvist

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Håkan Jonsson

Auktoriserad revisor

8

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 2017.

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 2017 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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2017 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Umeå den 17 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor