



ÅRSREDOVISNING 2016

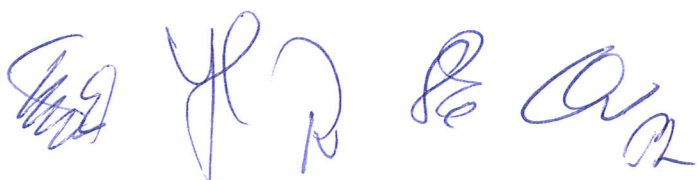
Vännäs Fastigheter AB
Org nr 556330-2016

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Vännäs Fastigheter AB ägs till 100 procent av Vännäs kommun. Bolagets verksamhet innebär 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. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Bolaget ska tillgodose lokalbehov för näringslivets olika ändamål. Bolaget får också i den mån det uppstår tomma lokaler i verksamheten hyra ut dem för andra ändamål.

Vännäs Fastigheter AB äger fastigheter i Vännäs, Vännäsby samt i Tväråbäck. Bolaget förvaltar cirka 54 200 kvm där cirka 25 300 kvm utgör privatbostäder. 12 800 kvm består av industribyggnader, 10 200 kvm avser särskilda boenden och 5 900 kvm omfattar butiks- och kontorslokaler. Fastigheternas bokförda värde var 360 mkr och nettoomsättning uppgick till 45,1 mkr. Medeltalet anställda för verksamhetsåret var 8,5. Förbättringar på fastigheterna utfördes till ett värde av cirka 15,4 mkr.

Vid årets slut var antalet privatbostadslägenheter 416. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år uppgick till 915 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 växte genom nyrekrytering av tre medarbetare; en arbetsledare, en fastighetsförvaltare och en målare. Bolaget består därmed av nio medarbetare. Inga nya rekryteringar planeras inom närtid. Kommunfullmäktiges vilja är att Vännäs Fastigheter AB ska äga eller förvalta kommunens totala fastighetsbestånd. Därför tar bolaget över kring årsskiftet 2018/2019 enligt affärsplan. Det innebär en ökad verksamhetsvolym samt organisationsförändring.

Affärssystem

Vännäs Fastigheter AB beslutade att investera i ett nytt affärssystem för fastighetsbolag. Vitec valdes som leverantör för ett system som hanterar bolagets huvudprocesser för uthyrning och försäljning, kundservice, ekonomi, teknisk förvaltning och energiuppföljning. Implementeringen beräknas bli klar under hösten 2017. Investeringen ska ge mervärde till bolagets intressenter samt öka bolagets effektivitet.

m

[Handwritten signatures]

Förvärv och avyttringar

För att möta kommunens bostadsbrist planerar Vännäs Fastigheter AB nyproduktion av flerbostadshus. För att frigöra kapital avyttrades två industrifastigheter, Gärdet 7 samt Åkern 1. Köpeskillingen för Gärdet 7 uppgick till 4 850 tkr med tillträde första halvåret 2017. Åkern 1 avyttrades för en köpeskillning om 10 000 tkr med tillträde den 9 januari 2017.

Vännäs Fastigheter AB gjorde en muntlig överenskommelse med företaget Kaj Johansson Gruppen AB för att bilda ett gemensamt bolag där Vännäs Fastigheter AB kommer att äga 49 procentenheter. Det gemensamma bolaget blir ett intressebolag till Vännäs Fastigheter AB. Avsikten är att Vännäs Fastigheter AB:s nuvarande verkställande direktör ska väljas till det gemensamma bolagets verkställande direktör. Ett förvaltningsavtal ska undertecknas mellan Vännäs Fastigheter AB och det samägda bolaget. Det nya bolaget kommer att förvärva fyra fastigheter av Vännäs Fastigheter AB för en sammanlagd köpeskillning om 28,1 mkr. Tillträde äger rum den 2 maj 2017. De industrifastigheter som berörs av affären är: Trinnliden 7:5, Pollux 1, Fällan 7 och Thor 5. Det samägda bolaget finansieras genom lån i affärsbank med fastigheterna som säkerhet.

Pågående och kommande projekt

Under april påbörjades inflyttning i ett nyproducerat sexvåningshus i centrala Vännäs.

Vännäs Fastigheter AB uppför ett fyrvåningshus vid Liljas väg med 32 hyresrätter för inflyttning i juli 2017. Samtliga lägenheter kommer att hyras ut i block till Vännäs kommun under 4,5 år. Projektet beräknas kosta 36 mkr.

Bolaget beslutade att uppföra 16 lägenheter vid Strandgatan i Vännäsby. Bolagets ambition är att byggstart sker hösten 2017 med inflyttning under andra kvartalet 2018.

Vännäs Fastigheter AB fattade även beslut om att förvärva fastigheten Pollux 7 av Vännäs kommun. Fastigheten ska byggas om till ett privatbostadshus om sex lägenheter med inflyttning december 2017.

På uppdrag av Vännäs kommun inleddes projektering för ett nytt äldreboende med cirka 40 platser. En planskiss visade ett behov av cirka 4 000 kvm. Beslut om placering samt finansiering av projektet återstår ännu.

En konsekvens är att Vännäs kommun lämnar ett äldreboende om 14 platser vid Nygatan 3 i Vännäsby. Bolagets ambition är att konvertera äldreboendet till 15 privatbostadslägenheter.

Sammanfattningsvis har bolaget sedan 2016 byggt eller avser att bygga 96 privatbostadslägenheter och 40 äldreboendelägenheter. Tillskottet av lägenheter ska räcka för att motverka kommunens nuvarande bostadsbrist. Om efterfrågan på bostäder fortsätter att vara större än tillgången kan bostadsområdet Älvdala inom centrala Vännäs exploateras.

Ägardirektiv

Enligt ägardirektiven ska soliditeten uppgå till minst 15 procentenheter. Vid årets slut uppgick soliditeten till cirka 23,4 procentenheter. Enligt direktiven ska Vännäs fastigheter AB även långsiktigt generera en uthållig avkastning på eget kapital om minst 5 procentenheter. Årets avkastning var 7,25 procentenheter.

m

MB HR R a

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	45 091	42 182	4 582	4 840
Resultat efter finansiella poster	tkr	6 759	7 000	26	599
Soliditet	%	23,4	24,9	63,0	12,2

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	82 465 294	6 407 416	92 428 710
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
Balanseras i ny räkning			6 407 416	-6 407 416	
Årets resultat				4 103 712	4 103 712
Belopp vid årets utgång	<u>3 480 000</u>	<u>76 000</u>	<u>88 872 710</u>	<u>4 103 712</u>	<u>96 532 422</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	88 872 711
Årets resultat	4 103 712
Totalt	<u>92 976 423</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	92 976 423
Totalt	<u>92 976 423</u>

m

[Handwritten signatures]

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		45 090 616	42 181 758
Övriga rörelseintäkter		199 409	35 572
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		45 290 025	42 217 330
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-21 957 578	-21 010 871
Personalkostnader	2	-5 331 194	-3 523 016
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 512 705	-6 643 695
Summa rörelsekostnader		-34 801 477	-31 177 582
Rörelseresultat		10 488 548	11 039 748
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 912	1 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 741 016	-4 040 750
Summa finansiella poster		-3 729 104	-4 039 279
Resultat efter finansiella poster		6 759 444	7 000 469
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-1 288 000	-597 792
Förändringar av överavskrivningar		-446 168	9 826
Summa bokslutsdispositioner		-1 734 168	-587 966
Resultat före skatt		5 025 276	6 412 503
Skatter			
Skatt på årets resultat		-921 564	-5 087
Årets resultat		4 103 712	6 407 416

m

[Handwritten signatures]

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	360 439 855	313 091 391
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	1 633 282	170 670
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		21 317 421	33 226 308
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		383 390 558	346 488 369
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar		3 387 709	4 029 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 427 709	4 069 800
Summa anläggningstillgångar		386 818 267	350 558 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		238 281	28 568
Fordringar hos koncernföretag		-	3 300 000
Övriga fordringar		1 022 035	391 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		387 659	290 969
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 647 975	4 011 043
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		32 521 951	19 720 159
<i>Summa kassa och bank</i>		32 521 951	19 720 159
Summa omsättningstillgångar		34 169 926	23 731 202
Summa tillgångar		420 988 193	374 289 371

m

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
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>		<u>3 556 000</u>	<u>3 556 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		88 872 711	82 465 294
Årets resultat		4 103 712	6 407 416
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>92 976 423</u>	<u>88 872 710</u>
Summa eget kapital		<u>96 532 423</u>	<u>92 428 710</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		2 250 792	962 792
Ackumulerade överavskrivningar		525 342	79 174
Summa obeskattade reserver		<u>2 776 134</u>	<u>1 041 966</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	299 726 881	268 607 149
Summa långfristiga skulder		<u>299 726 881</u>	<u>268 607 149</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 380 268	1 849 008
Leverantörsskulder		12 964 357	4 880 957
Skatteskulder		1 274 607	292 856
Övriga skulder		2 583 491	1 492 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 750 032	3 696 219
Summa kortfristiga skulder		<u>21 952 755</u>	<u>12 211 546</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>420 988 193</u>	<u>374 289 371</u>

m



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner och andra tekniska anläggningar 5 år

Byggnadsinventarier 10 år

Byggnader och mark 33-50 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Medelantalet anställda

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Medelantalet anställda under räkenskapsåret har varit	<u>8</u>	<u>6</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	341 574 425	73 460 558
- Inköp	54 710 908	268 113 867
Utgående anskaffningsvärden	396 285 333	341 574 425
Ingående avskrivningar	-28 483 034	-21 895 853
- Årets avskrivningar	-7 362 444	-6 587 181
Utgående avskrivningar	-35 845 478	-28 483 034
Redovisat värde	<u>360 439 855</u>	<u>313 091 391</u>

m



Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	737 917	640 252
- Inköp	1 566 275	97 665
Utgående anskaffningsvärden	2 304 192	737 917
Ingående avskrivningar	-567 247	-510 733
- Årets avskrivningar	-103 663	-56 514
Utgående avskrivningar	-670 910	-567 247
Redovisat värde	<u>1 633 282</u>	<u>170 670</u>

Not 5 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	299 726 881	268 607 149
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 380 268	1 849 008
Summa skulder till kreditinstitut	<u>302 107 149</u>	<u>270 456 157</u>

Not 6 Uppgift om moderföretag

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



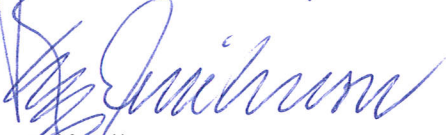
Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som beskrivs i förvaltningsberättelsen har Vännäs Fastigheter AB under 2016 gjort en muntlig överenskommelse med företaget Kaj Johansson Gruppen AB för att bilda ett gemensamt bolag där Vännäs Fastigheter AB kommer att äga 49 procentenheter. Det gemensamma bolaget blir ett intressebolag till Vännäs Fastigheter AB. Avsikten är att Vännäs Fastigheter AB:s nuvarande verkställande direktör ska väljas till det gemensamma bolagets verkställande direktör. Ett förvaltningsavtal ska undertecknas mellan Vännäs Fastigheter AB och det samägda bolaget. Det nya bolaget kommer att förvärva fyra fastigheter av Vännäs Fastigheter AB för en sammanlagd köpeskilling om 28,1 mkr. De industrifastigheter som berörs av affären är: Trinnliden 7:5, Pollux 1, Fällan 7 och Thor 5. Det samägda bolaget finansieras genom lån i affärsbank med fastigheterna som säkerhet. Bolaget kommer att bildas under 2017 och tillträde till fastigheterna äger rum den 2 maj 2017.

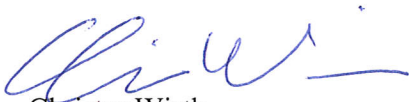
Vännäs 2017-04-19



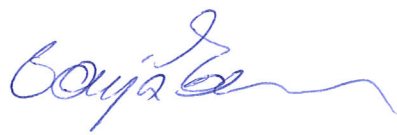
Johan Söderling



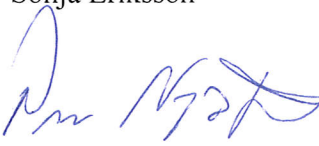
Ulf Eriksson



Christer Wirth



Sonja Eriksson



Per Nyström



Per Lundqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-25.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Liedberg
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 2016.

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 2016 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 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/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. 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 2016 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/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Umeå den 25 april 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Liedberg
Auktoriserad revisor