



ÅRSREDOVISNING 2020

Vännäs Fastigheter AB

Org nr 556330-2016

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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 2021 - 06 - 18.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Vännäs den 2021 - 06 - 23.



Anna Frej

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vännäs Fastigheter AB, organisationsnummer 556330-2016, lämnar följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2020.

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 57 327 kvm där cirka 33 172 kvm utgör privatbostäder. 6 330 kvm avser särskilda boenden och 17 825 kvm omfattar butiks- och kontorslokaler. Fastigheternas bokförda värde var knappt 437 mkr och nettoomsättning uppgick till 60 mkr. Medeltalet anställda för verksamhetsåret var 10. Av investeringsbudgeten på knappt 83 mkr har cirka 44 mkr nyttjats. Vid årets slut var antalet privatbostadslägenheter 546. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år uppgick till 986 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Organisation

Kommunfullmäktiges vilja är att Vännäs Fastigheter AB ska äga eller förvalta kommunens totala fastighetsbestånd. Ett övertagande är planerat att ske per den 1 januari år 2022. Konsekvensen för bolaget är en ökad verksamhetsvolym samt organisationsförändring.

Dotterbolag

Från och med 1 januari 2020 övergick kommunens lokavårdsverksamhet till Vännäs Fastigheters dotterbolag Fastighetstjänster i Vännäs AB.

Fastigheten Tränaren 9 består av 18 kooperativa hyresrätter vid Älvdala och ägs av dotterbolaget Älvdala Fastigheter AB. Tränaren 9 blockuthyrs till en kooperativ hyresrättsförening. Älvdala Fastigheter köper teknisk och ekonomisk förvaltning av moderbolaget Vännäs Fastigheter AB.

Covid-19

Vännäs Fastigheter har inte påverkats nämnvärt av Covid-19 vare sig i sjukdomstal eller ekonomiska termer. Företagets intäkter kommer i huvudsak från privatbostäder och Vännäs kommun. En mindre del av intäkterna kommer från kommersiella lokaler där merparten är mot lokala handlare. Det statliga stödet i form av lägre arbetsgivaravgifter samt Boverkets lokalhyresstöd har täckt minskade hyresintäkter till följd av tre månaders fria hyror till lokala butiksinnehavare.

Förvärv, avyttring och utrangering

Vännäs Fastigheter AB förvärvade under februari månad fastighetsbolaget Vännäshus i Västerbotten AB för drygt 19 mkr. Köpet finansierades dels genom övertagna lån, dels via likvida medel.

Fastighetsvärdet uppgick till drygt 31 mkr och består av två fastigheter i centrala Vännäs, Spaden 1 och Muraren 16. Byggnaderna utgörs av 46 privatbostadslägenheter med en boarea om cirka 3 300 kvm. Avsikten med förvärvet är att långsiktigt äga och förvalta fastighetsbeståndet varför det förvärvade aktiebolaget har fusionerats in i Vännäs Fastigheter AB. Byggnadernas och markens värde om cirka 38,5 mkr samt avskrivningar om knappt 7,2 mkr har därmed påverkat balansomslutningen.

Vännäs Fastigheter AB har av Vännäs kommun förvärvat fastigheten Stamhemmanet 2 för 15 mkr fördelat på byggnad om knappt 12 mkr och mark 3 mkr. Även fastigheten Tränaren 8 har förvärvats för knappt 3 mkr av Vännäs kommun.

Efter försäljning av ytterligare två småhusfastigheter vid Gryningsvägen äger bolaget numera 20 stycken småhusfastigheter. Realisationsvinsten uppgick till knappt 1,2 mkr. Baserat på aktuella försäljningspriser borde Vännäs Fastigheter AB ha en orealiserad vinst om cirka 10 mkr på de kvarvarande parhusfastigheterna.

Avslutade, pågående och kommande projekt

Vännäs Fastigheter har under året debiterat kommunen för nedlagda projekteringskostnader avseende nyproduktion av ett nytt särskilt boende som inte blev av. Kostnaderna uppgick till cirka 16 mkr exklusive mervärdesskatt och ingår i årets nettoomsättning och övriga externa kostnader.

Den 1 juni stod sex mindre lägenheter som uppförts vid Vegagatan 24 i Vännäs klara för inflyttning. Projektet genomfördes med ett investeringsbidrag för hyresrätter om 1,9 mkr vilket resulterade i en nettoprojektkostnad om cirka 6,5 mkr.

En ombyggnation av delar av fastigheten vid Södra Drottninggatan har påbörjats. Ombyggnationen ska tillskapa 10 nya platser för särskilt boende och 10 platser för korttidsboende. Korttidsboendet bedöms stå klart sommaren 2021 och det särskilda boendet första kvartalet 2022.

Vännäs Fastigheter AB har fortsatt att investera i vindel. Antal andelar i Kvarkenvinden uppgår till 1 066 andelar och har förvärvats för i snitt cirka 2 tkr per andel. Bolagets ambition är att totalt förvärva 2 000 andelar vilket skulle generera 2 000 MWh.

Solceller har installerats på åtta fastigheter och beräknas årligen generera cirka 380 MWh. Investeringskostnaden bedöms bli cirka 5 mkr inklusive investeringsbidrag på cirka 1 mkr. Arbetet med att implementera styr- och övervakningssystem för energiförbrukning fortlöper enligt plan.

Finansiering

Vännäs Fastigheter finansierar sig genom kommunal borgen som säkerhet för sina räntebärande långfristiga lån. Bolagets borgensram uppgår till 449 mkr. Bolaget har vid bokslutet nyttjat knappt 374 mkr varför bolagets ny- och refinansieringsförmåga är god. Den finansiella marknaden är fortfarande stabil med låga räntor. Bolagets snittupplåningsränta uppgår vid bokslutet till 0,72

procentenheter. Enligt bolagets finanspolicy ska bolagets låneportfölj innehå en duration om cirka tre år både för återbetalning och för räntenivå vilket även bolaget har.

Marknad

Vännäs Fastigheter har fortsatt stor efterfrågan på bostäder. Vid bokslutet hade cirka 700 personer registrerat sitt intresse för bolagets lägenheter. Merparten av de bostadssökande önskar hyra mindre lägenheter och lägenheter med lägre hyra. Bolagets vakanser på privatbostadsområdet var blygsamma och bestod i huvudsak av omflyttnings- och reparationsvakanser.

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 290 kvm. Bolaget har fört 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 24,75 procentenheter. Enligt direktiven ska Vännäs Fastigheter AB långsiktigt generera en uthållig avkastning på synligt eget kapital om minst fem procentenheter. Årets avkastning var 10,77 procentenheter.

✓

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	75 920	50 791	49 160	46 766
Resultat efter finansiella poster	tkr	12 718	7 923	7 349	8 518
Soliditet	%	24,8	23,9	24,9	24,0

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 480 000	76 000	101 799 629	6 166 700	111 522 329
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					0
Balanseras i ny räkning			6 166 700	-6 166 700	0
Fusionsresultat			-235 727		-235 727
Årets resultat				8 717 789	8 717 789
Belopp vid årets utgång	3 480 000	76 000	107 730 602	8 717 789	120 004 391

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	107 730 602
Årets resultat	8 717 789
Totalt	<u>116 448 391</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen
disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	116 448 391
Totalt	<u>116 448 391</u>

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		75 920 146	50 791 181
Övriga rörelseintäkter		1 468 996	2 953 348
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		77 389 142	53 744 529
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-47 688 123	-30 500 870
Personalkostnader	2	-5 662 972	-4 493 911
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 227 151	-7 975 695
Summa rörelsekostnader		-62 578 246	-42 970 476
Rörelseresultat		14 810 896	10 774 053
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		647 499	107 918
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		227 919	231 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 968 692	-3 191 306
Summa finansiella poster		-2 093 274	-2 851 413
Resultat efter finansiella poster		12 717 622	7 922 640
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-1 950 000	-1 000 000
Lämnade koncernbidrag		-695 000	-
Förändringar av överavskrivningar		-31 044	-104 330
Summa bokslutsdispositioner		-2 676 044	-1 104 330
Resultat före skatt		10 041 578	6 818 310
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 323 789	-651 610
Årets resultat		8 717 789	6 166 700

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Licenser	3	513 959	770 951
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		513 959	770 951
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	437 372 858	385 361 819
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	2 880 738	2 662 347
Pågående nyanläggningar och förskott		13 058 594	26 656 308
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		453 312 190	414 680 474
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	7 800 000	7 800 000
Fordringar hos dotterföretag	7	12 950 000	12 950 000
Andelar i intresseföretag	8	490 000	490 000
Fordringar i intresseföretag	9	4 410 000	4 410 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	2 049 750	1 006 980
Andra långfristiga fordringar		2 500 353	1 589 337
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		30 200 103	28 246 317
Summa anläggningstillgångar		484 026 252	443 697 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		164 195	139 808
Skattefordringar		325 729	1 073 150
Övriga fordringar		784 814	313 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 708 853	958 972
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 983 591	2 485 268
Kassa och bank		31 799 333	48 431 558
<i>Summa kassa och bank</i>		31 799 333	48 431 558
Summa omsättningstillgångar		34 782 924	50 916 826
Summa tillgångar		518 809 176	494 614 568

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	11		
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		107 730 602	101 799 629
Årets resultat		8 717 789	6 166 700
<i>Summa fritt eget kapital</i>		116 448 391	107 966 329
Summa eget kapital		120 004 391	111 522 329
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		8 982 792	6 842 792
Akkumulerade överavskrivningar		1 527 840	1 496 796
Summa obeskattade reserver		10 510 632	8 339 588
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		373 800 852	361 935 208
Summa långfristiga skulder		373 800 852	361 935 208
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 887 817	3 604 788
Övriga skulder		1 243 410	348 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 362 074	8 863 797
Summa kortfristiga skulder		14 493 301	12 817 443
Summa eget kapital och skulder		518 809 176	494 614 568

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Avkastning (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (ingående eget kapital och ingående obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Medeltalet anställda

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Medeltalet anställda under räkenskapsåret har varit	10	8

Uppllysningar till balansräkningen**Not 3 Dataprogram**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 284 934	1 284 934
- Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	1 284 934	1 284 934
Ingående avskrivningar	-513 982	-256 992
- Årets avskrivningar	<u>-256 992</u>	<u>-256 990</u>
Utgående avskrivningar	<u>-770 974</u>	<u>-513 982</u>
Redovisat värde	<u>513 960</u>	<u>770 952</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	419 416 693	404 531 569
- Inköp	69 776 255	18 108 255
- Investeringsbidrag	-1 890 000	-1 119 712
- Försäljningar och utrangeringar	<u>-700 250</u>	<u>-2 103 419</u>
Utgående anskaffningsvärde	486 602 698	419 416 693
Ingående avskrivningar	-34 054 874	-26 832 504
- Årets avskrivningar	-8 200 505	-7 642 537
- Fusionsavskrivningar	-7 028 454	0
- Försäljningar och utrangeringar	<u>53 993</u>	<u>420 167</u>
Utgående avskrivningar	<u>-49 229 840</u>	<u>-34 054 874</u>
Redovisat värde	<u>437 372 858</u>	<u>385 361 819</u>

✓

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	4 154 862	3 385 595
- Inköp	730 437	769 267
- Försäljningar och utrangeringar	<u>-33 159</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	4 852 140	4 154 862
Ingående avskrivningar	-1 492 515	-1 097 322
- Årets avskrivningar	-478 887	-395 193
- Försäljningar och utrangeringar	<u></u>	<u></u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 971 402</u>	<u>-1 492 515</u>
Redovisat värde	<u>2 880 738</u>	<u>2 662 347</u>

Not 6 Andelar i koncernföretag

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
- Aktier Älvdala Fastigheter AB (100%)	50 000	50 000
- Aktieägartillskott	7 550 000	7 550 000
- Aktier Fastighetstjänster AB (100%)	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
Summa andelar i koncernföretag	<u>7 800 000</u>	<u>7 800 000</u>

Not 7 Fordringar hos dotterföretag

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
- Lån Älvdala Fastigheter AB	<u>12 950 000</u>	<u>12 950 000</u>
Summa fordringar hos dotterföretag	<u>12 950 000</u>	<u>12 950 000</u>

Not 8 Andelar i intresseföretag

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
- Aktier i Wendenes AB (49%)	<u>490 000</u>	<u>490 000</u>
Summa andelar i intresseföretag	<u>490 000</u>	<u>490 000</u>

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Not 9 Fordringar i intresseföretag

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Lån Wendenes AB	<u>4 410 000</u>	<u>4 410 000</u>
Summa fordringar i intresseföretag	<u><u>4 410 000</u></u>	<u><u>4 410 000</u></u>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 006 980	98 230
- Inköp och försäljningar	1 042 770	908 750
- Omklassificering		
Utgående anskaffningsvärde	<u>2 049 750</u>	<u>1 006 980</u>
Redovisat värde	<u><u>2 049 750</u></u>	<u><u>1 006 980</u></u>

Not 11 Eget kapital

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Bundet eget kapital		
- Aktiekapital	3 480 000	3 480 000
- Reservfond	<u>76 000</u>	<u>76 000</u>
Summa bundet eget kapital	3 556 000	3 556 000
Fritt eget kapital		
- Balanserat resultat	107 966 329	101 799 629
- Fusionsresultat	-235 727	0
- Årets resultat	<u>8 717 789</u>	<u>6 166 700</u>
Summa fritt eget kapital	116 448 391	107 966 329
Summa eget kapital	<u><u>120 004 391</u></u>	<u><u>111 522 329</u></u>

✓

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Not 12 Långfristiga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	<u>373 800 852</u>	<u>361 935 208</u>
Summa	<u><u>373 800 852</u></u>	<u><u>361 935 208</u></u>

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Pantsatta aktier i Wendenes AB	<u>490 000</u>	<u>490 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u><u>490 000</u></u>	<u><u>490 000</u></u>

Not 14 Eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Pant i aktier i Wendenes AB	<u>510 000</u>	<u>510 000</u>
Summa eventualtillgångar	<u><u>510 000</u></u>	<u><u>510 000</u></u>

Not 15 Ansvarsförbindelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Borgen till Älvdala byggemenskap kooperativ hyresrättsförening	<u>8 750 000</u>	<u>8 750 000</u>
Summa ansvarsförbindelser	<u><u>8 750 000</u></u>	<u><u>8 750 000</u></u>

Not 16 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

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fastighetsförvärv

Vännäs Fastigheter AB förvärvade under februari månad 2021 Franklin Fastigheters privatbostadsbestånd i Vännäs. Köpeskillingen uppgår till 28 mkr. Förvärvet omfattar cirka 40 privatbostäder i centrala Vännäs. Hyresintäkterna uppgår till cirka 2,7 mkr.

Förvärvet är villkorat av att Vännäs kommunfullmäktige godkänner affären den 29 mars 2021.

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Vännäs den 2021-05-20

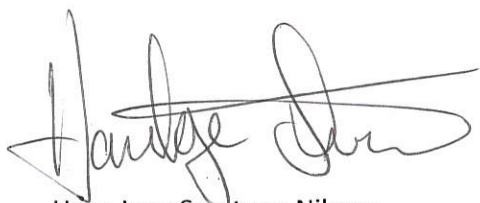


Anna Frej

Ordförande

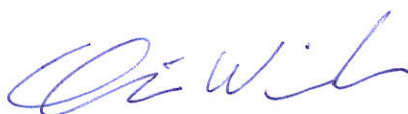


Ulf Eriksson



Hans-Inge Smetana-Nilsson

Ewa Vennberg
Sonja-Eriksson styrelse suppleant



Christer Wirth



Per Lundqvist

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21

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 2020.

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 2020 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.

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 2020 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 21 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor