



ÅRSREDOVISNING 2019

Vännäs Fastigheter AB

Org nr 556330-2016

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

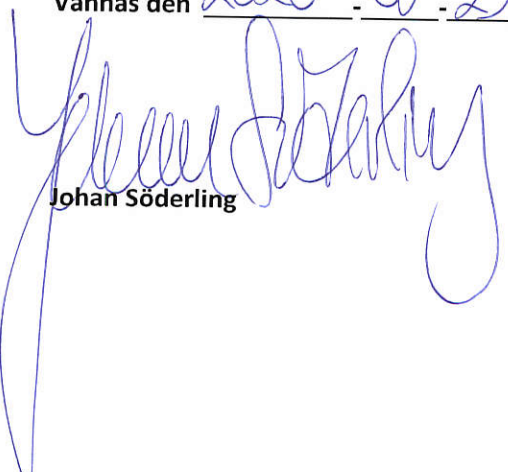
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

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 2020 - 05 - 25.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Vännäs den

2020 - 05 - 25


Johan Söderling

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vännäs Fastigheter AB, organisationsnummer 556330-2016, lämnar följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2019.

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 52 899 kvm där cirka 29 565 kvm utgör privatbostäder. 6 330 kvm avser särskilda boenden och 17 004 kvm omfattar butiks- och kontorslokaler. Fastigheternas bokförda värde var 385 mkr och nettoomsättning uppgick till 50,8 mkr. Medeltalet anställda för verksamhetsåret var 8. Av investeringsbudgeten på drygt 80 mkr har cirka 35 mkr nyttjats. Vid årets slut var antalet privatbostadslägenheter drygt 500. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år uppgick till 979 kr.

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. Ett övertagande är planerat att ske per den 1 januari år 2022. Konsekvensen för bolaget är en ökad verksamhetsvolym samt organisationsförändring.

Dotterbolag och intressebolag

Som ett led i kommunfullmäktiges beslut i 10 juni om att Vännäs Fastigheter ska överta kommunens lokalvårdsverksamhet, bildade bolaget ett helägt dotterbolag med namnet Fastighetstjänster i Vännäs AB. 29 medarbetare berörs av verksamhetsövergången där verksamhetsgrenen beräknas omsätta cirka 13 mkr. Verksamhetsövergången gäller från den 1 januari 2020.

Fastigheten Tränaren 9 består av 18 kooperativa hyresrätter vid Älvdala och ägs av dotterbolaget Älvdala Fastigheter AB. Tränaren 9 blockuthyrs till en kooperativ hyresrättsförening från och med den 1 november. Älvdala Fastigheter har ingen egen personal, utan den tekniska och ekonomiska förvaltningen köps av moderbolaget Vännäs Fastigheter AB. I samband med affärsupplägget ställde moderbolaget Vännäs Fastigheter AB ut en hyresgaranti till hyresgästen Älvdala kooperativa förening. Den innebär att Vännäs Fastigheter kommande 15-årsperiod garanterar att förhyra alla

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

eventuellt vakanta lägenheter. Motkravet är ett årligt vederlag om 20 tkr och att bolaget har rätten att hyra ut de vakanta lägenheterna som traditionella hyresrätter med besittningsskydd.

Intressebolaget Wendenes AB utökade fastigheten Fällan 7 vid Företagsvägen 15 med 300 kvm. De nya lokalytorna nyttjas dels av kommunens verksamhet Returcentrum dels av bolaget Brännlands Cider AB. Efter en ombyggnad för cirka 300 tkr öppnade företaget Besikta Bilprovning i Sverige AB en bilprovning på adressen.

Förvärv, avyttring och utrangering

Bolaget har 72 lägenheter till salu vid adresserna Liljas väg 11–17. Det finns intressenter, men inga konkreta förhandlingar pågår.

Försäljningen av fastigheterna Pensionären 19 och Pensionären 22, bestående av 72 privatbostäder och en mindre lokal fortgår. I slutet av 2018 fick samtliga hyresgäster som hyrde bolagets kvarvarande 28 parhusfastigheter i Vännäs ett erbjudande om att förvärva sin hyrda fastighet. Sex hyresgäster accepterade erbjudandet och har tillrätt sina fastigheter. Bolaget äger numera 22 småhusfastigheter. De kvarvarande fastigheterna avyttras allt eftersom hyresgästerna flyttar ut. Realisationsvinsten för försäljningarna uppgick till cirka 2,9 mkr. Baserat på aktuella försäljningspriser bör Vännäs Fastigheter AB ha en orealiserad vinst om cirka 10–12 mkr på de kvarvarande fastigheterna.

I början av året förvärvade Vännäs Fastigheter AB fastigheten Nivellören 6 i centrala Vännäs för 7 mkr. Tillträdet skedde den 1 juni. Bolagets avsikt med förvärvet är att bidra till en attraktivare centrumkärna. Fastigheten bedöms behöva fasadunderhåll, i övrigt är den i gott skick.

Bolaget förvärvade den kommunala fastigheten Stamhemmanet 2, belägen vid Södra Drottninggatan 6, för en köpesumma om 15 mkr. Tillträdet är den 1 januari 2020.

Avslutade, pågående och kommande projekt

Vännäs kommunfullmäktige beslutade 2016 att bygga ett nytt särskilt boende i kommunen. Det skulle innehålla 40 platser. Beslutet föregicks av en framställan från vård- och omsorgsförvaltningen om fler boendeplatser. Vännäs Fastigheter har arbetat med projekteringen. Efter en genomlysning av äldreomsorgen såg vård- och omsorgsnämnden återigen över framtida behov. Det resulterade i att beslutet om att bygga 40 nya platser upphävdes i oktober. Vännäs Fastigheter har under 2020 debiterat Vännäs kommun för nedlagda projekteringskostnader. De uppgår till cirka 16 mkr exklusive mervärdesskatt. Samtidigt beslutades att det särskilda boendet vid Nygatan 3C i Vännäsby ska avvecklas och lokalerna konverteras till privatbostäder. Istället ska 10 nya platser för särskilt boende och 10 platser för korttidsboende beredas genom att delar av Stamhemmanet 2 byggs om. Bolagets bedömning är att de totala ombyggnationskostnaderna beräknas uppgå till cirka 40 mkr. Tidsplanen är att genomföra de tre etapperna under kommande tre år.

En lokal i fastigheten Stamhemmanet 3 vid Södra Drottninggatan 6 konverterades till 6 lägenheter. Kostnaden för ombyggnaden uppgick netto till cirka 3,5 mkr, inklusive ett investeringsbidrag för hyresrätter till äldre om cirka 1,1 mkr. Samtliga lägenheter vid Södra Drottninggatan 6 och Kyrkogatan 8 marknadsförs som trygghetsboende för hyresgäster med särskilda behov.

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Bolaget skrev ett entreprenadkontrakt med VNB Byggproduktion AB om att uppföra 6 mindre lägenheter vid Vegagatan 24. Byggnaden kommer att stå klar för inflyttning den 1 juni 2020. Projektet genomförs med ett investeringsbidrag för hyresrätter om 1,9 mkr och bedöms resultera i en nettoprojektkostnad om cirka 7 mkr.

Arbetet med takomläggning, energibesparingsåtgärder och byggnation av tre mindre lägenheter i fastigheten Kronprinsen 16 slutfördes under föregående år. Etapp 2 som innebär dränering av källare, uppförande av komplementbyggnad och ny utemiljö har påbörjats.

Bolaget avtalade med Jordbruksverket om ett nytt sexårigt hyresavtal för veterinärstation i fastigheten Trinnliden 6:1. Som en konsekvens upphandlade bolaget en bergvärmeanläggning för bättre driftsekonomi. Bolaget upphandlade även en bergvärmeanläggning vid gruppboenden i Tväråbäck. Bolaget förväntar sig att bergvärmeprojekten ska öka fastigheternas gemensamma driftnetto med cirka 250 tkr per år.

I syfte att minska elanvändning och energikostnader startade bolaget ett projekt för spillvärmeåtervinning vid fastigheten Hjorten 5 i Vännäsby. Ambitionen är att 95% av spillvärmeska återvinnas där projektet förväntas påbörjas till våren år 2020. Investeringen bedöms till cirka 1,5 mkr exklusive mervärdesskatt. Bolaget har även analyserat solcellsförutsättningarna utifrån produktions, konsumtions och ekonomiska förutsättningar och avser att installera totalt cirka 350 kW på nio byggnaders tak om en total yta om cirka 2 200 kvadratmeter. Kalkylerad produktionskapacitet beräknas till cirka 330 000 kWh per år vilket motsvarar cirka 14 % av bolagets totala elkonsumtion.

Utifrån företagets krav på energiuppföljning, energidebitering, larmhantering och energibevakning genomfördes ett projekt där bäst lämpat styr- och övervakningssystem undersöktes. Systemet kommer successivt att implementeras i samtliga fastigheter.

Som ett led i att göra bolaget mer hållbart beslutade bolagets styrelse att investera i vind-el. Vännäs Fastigheter investerade därför i den kooperativa föreningen Kvarkenvinden. Bolaget köpte andelar på andrahandsmarknaden för i snitt cirka 2 000 kr per andel. Per årsskiftet har bolaget förvärvat 243 andelar. Ambitionen är att totalt förvärva 600 andelar, vilket förväntas ge en årlig elproduktion om 600 000 kWh.

Bolaget bestred en gång fjärrvärmeleverantörens Solör Bioenergi Fjärrvärme AB yrkande om prisjustering. Efter icke fruktsamma förhandlingar hänsköts ärendet, i likhet med det för två år sedan, till Fjärrvärmenämnden för medling. Nämnden beslutade till fördel för Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, varför de höjda priserna började tas ut från den 3 augusti. Bolaget tecknade därefter ett tre-årigt avtal med fjärrvärmeleverantören som sträcker sig över perioden 2020-2023.

Bolaget träffade i januari ett avtal med Hyresgästföreningen om en sammanlagd hyresjustering om 4,7 procent över tre år. Parternas ambition är att systematisk hyressättning bör införas vid nästa hyresförhandling 2022.

Finansiering

Vännäs Fastigheter finansierar sig genom kommunal borgen som säkerhet för sina räntebärande långfristiga lån. Kommunfullmäktige beslutade under året att utöka bolagets borgensram med 95 mkr till totalt 449 mkr. Bolaget har vid bokslutet endast valt att nyttja knappt 362 mkr varför bolagets

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

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 0,97 procentenheter. Enligt bolagets finanspolicy ska bolagets låneportfölj innehå 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 900 personer var registrerad vid bokslutet. Merparten av de bostadssökande önskar hyra mindre och lägenheter med lägre hyra. Det säljs endast ett fåtal villor i kommunen vilket bolagets analys är att villasäljarna saknar alternativa boendeformer i kommunen. Vännäs Fastigheter har därför dels uppfört 6 mindre lägenheter i Vännäs, dels förvärvat ett äldre fastighetsbestånd med en lägre hyra samt uppfört ett kooperativt boende om cirka 18 lägenheter genom dotterbolaget Älvdala Fastigheter AB. Bolagets vakanser på privatbostadsområdet var blygsamma och bestod i huvudsak av omflyttnings- och reparationsvakanser. En viss vakans om cirka 50 tkr har uppstått i den centrala fastigheten vid Storgatan 5 i Vännäs men vid bokslutet var den fullbelagd.

På lokalsidan har bolaget i princip alla ytor uthyrda där merparten av ytorna förhyrs av ägaren Vännäs kommun. Uthyrningsgraden har varit fortsatt väldigt god där bolaget vid bokslutet endast hade en vakant butikslokal i centrala Vännäs om cirka 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 23,9 procentenheter. Enligt direktiven ska Vännäs Fastigheter AB långsiktigt generera en uthållig avkastning på synligt eget kapital om minst fem procentenheter. Årets avkastning var 6,66 procentenheter.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	50 791	49 160	46 766	45 091
Resultat efter finansiella poster	tkr	7 923	7 349	8 518	6 759
Soliditet	%	23,9	24,9	24,0	23,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 480 000	76 000	96 045 665	5 753 964	105 355 629
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
Balanseras i ny räkning			5 753 964	-5 753 964	
Årets resultat				6 166 700	6 166 7800
Belopp vid årets utgång	<u>3 480 000</u>	<u>76 000</u>	<u>101 799 629</u>	<u>6 166 700</u>	<u>111 522 329</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	101 799 629
Årets resultat	6 166 700
Totalt	<u>107 966 329</u>

Styrelsen föreslår att
vinstmedlen disponeras
enligt följande

Balanseras i ny räkning	107 966 329
Totalt	<u>107 966 329</u>

Handwritten signature and initials

Resultaträkning

		2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1		
Nettoomsättning		50 791 181	49 160 325
Övriga rörelseintäkter		<u>2 953 348</u>	<u>2 390 100</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		53 744 529	51 550 425
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-30 500 870	-27 636 642
Personalkostnader	2	-4 493 911	-5 578 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-7 975 695</u>	<u>-7 332 539</u>
Summa rörelsekostnader		-42 970 476	-40 547 305
Rörelseresultat		10 774 053	11 003 119
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		107 918	278 524
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		231 975	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-3 191 306</u>	<u>-3 932 616</u>
Summa finansiella poster		-2 851 413	-3 654 092
Resultat efter finansiella poster		7 922 640	7 349 027
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-1 000 000	-699 000
Förändringar av överavskrivningar		<u>-104 330</u>	<u>-314 001</u>
Summa bokslutsdispositioner		-1 104 330	-1 013 001
Resultat före skatt		6 818 310	6 964 028
Skatter			
Skatt på årets resultat		<u>-651 610</u>	<u>-582 062</u>
Årets resultat		<u><u>6 166 700</u></u>	<u><u>5 753 964</u></u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Licenser	3	<u>770 951</u>	<u>1 027 942</u>
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		770 951	1 027 942
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	385 361 819	377 699 065
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	2 662 347	2 288 273
Pågående nyanläggningar och förskott		<u>26 656 308</u>	<u>15 912 948</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		414 680 474	395 900 286
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	7 800 000	7 600 000
Fordringar hos dotterföretag	7	12 950 000	0
Andelar i intresseföretag	8	490 000	490 000
Fordringar i intresseföretag	9	4 410 000	4 410 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 006 980	98 230
Andra långfristiga fordringar		<u>1 589 337</u>	<u>2 158 094</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 246 317</u>	<u>14 756 324</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>443 697 742</u>	<u>411 684 552</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		139 808	152 550
Skattefordringar		1 073 150	246 910
Övriga fordringar		313 338	1 960 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>958 972</u>	<u>544 916</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 485 268</u>	<u>2 905 316</u>
Kassa och bank		<u>48 431 558</u>	<u>31 070 592</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>48 431 558</u>	<u>31 070 592</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>50 916 826</u>	<u>33 975 908</u>
Summa tillgångar		<u>494 614 568</u>	<u>445 660 460</u>

	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		101 799 629	96 045 665
Årets resultat		6 166 700	5 753 964
<i>Summa fritt eget kapital</i>		107 966 329	101 799 629
Summa eget kapital		111 522 329	105 355 629
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		6 842 792	5 842 792
Ackumulerade överavskrivningar		1 496 796	1 392 466
Summa obeskattade reserver		8 339 588	7 235 258
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	14	361 935 208	317 486 336
Summa långfristiga skulder		361 935 208	317 486 336
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	619 008
Leverantörsskulder		3 604 788	5 403 476
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		348 858	137 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 863 797	9 422 978
Summa kortfristiga skulder		12 817 443	15 583 237
Summa eget kapital och skulder		494 614 568	445 660 460

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

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Medeltalet anställda under räkenskapsåret har varit	8	8

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Dataprogram

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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	-256 992	0
- Årets avskrivningar	<u>-256 990</u>	<u>-256 992</u>
Utgående avskrivningar	<u>-513 982</u>	<u>-256 992</u>
Redovisat värde	<u><u>770 952</u></u>	<u><u>1 027 942</u></u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	404 531 569	364 109 741
- Inköp	18 108 255	43 023 383
- Investeringsbidrag	-1 119 712	-1 326 682
- Försäljningar och utrangeringar	<u>-2 103 419</u>	<u>-1 274 873</u>
Utgående anskaffningsvärde	419 416 693	404 531 569
Ingående avskrivningar	-26 832 504	-20 077 781
- Årets avskrivningar	-7 642 537	-6 855 297
- Försäljningar och utrangeringar	<u>420 167</u>	<u>100 574</u>
Utgående avskrivningar	<u>-34 054 874</u>	<u>-26 832 504</u>
Redovisat värde	<u><u>385 361 819</u></u>	<u><u>377 699 065</u></u>

2
KSR

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	3 385 595	2 546 203
- Inköp	769 267	839 392
- Försäljningar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	4 154 862	3 385 595
Ingående avskrivningar	-1 097 322	-843 851
- Årets avskrivningar	-395 193	-253 471
- Försäljningar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 492 515</u>	<u>-1 097 322</u>
Redovisat värde	<u>2 662 347</u>	<u>2 288 273</u>

Not 6 Andelar i koncernföretag

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	7 800 000	7 600 000
Redovisat värde	<u>7 800 000</u>	<u>7 600 000</u>

Not 7 Fordringar hos dotterföretag

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
- Lån Älvdala Fastigheter AB	<u>12 950 000</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	12 950 000	0
Redovisat värde	<u>12 950 000</u>	<u>0</u>

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Not 8 Andelar i intresseföretag

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
- Aktier i Wendenes AB (49%)	<u>490 000</u>	<u>490 000</u>
Utgående anskaffningsvärde	490 000	490 000
Redovisat värde	<u>490 000</u>	<u>490 000</u>

Not 9 Fordringar i intresseföretag

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Lån Wendenes AB	<u>4 410 000</u>	<u>4 410 000</u>
Utgående anskaffningsvärde	4 410 000	4 410 000
Redovisat värde	<u>4 410 000</u>	<u>4 410 000</u>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	98 230	4 940 000
- Inköp och försäljningar	908 750	58 230
- Omklassificering		-4 900 000
Utgående anskaffningsvärde	1 006 980	98 230
Redovisat värde	<u>1 006 980</u>	<u>98 230</u>

Not 11 Långfristiga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	<u>361 935 208</u>	<u>317 486 336</u>
Summa	<u>361 935 208</u>	<u>317 486 336</u>

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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 13 Eventualförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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 14 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Företagets banklån om 361 935 208 kr redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	361 935 208	317 486 336
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>0</u>	<u>619 008</u>
Summa skulder till kreditinstitut	<u><u>361 935 208</u></u>	<u><u>318 105 344</u></u>

Not 15 Ansvarsförbindelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Borgen till Älvdala byggemenskap kooperativ hyresrättsförening	<u>8 750 000</u>	<u>0</u>
Summa ansvarsförbindelser	<u><u>8 750 000</u></u>	<u><u>0</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 2020 fastighetsbolaget Vännäshus i Västerbotten AB för drygt 19 mkr. Köpet finansierades dels genom övertagna lån dels via likvida medel. Fastighetsvärdet uppgår till 31 mkr eller drygt 9 300 kr/kvm.

Vännäshus i Västerbotten AB äger två fastigheter i centrala Vännäs, Spaden 1 och Muraren 16, uppförda under 1990. Byggnaderna består 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 ska integreras med Vännäs Fastigheter genom en fusion. Fusionen innebär bland annat att det förvärvade bolagets rättigheter och skyldigheter övertas av Vännäs Fastigheter.

Vännäs kommunfullmäktige godkände förvärvet den 24 februari 2020.

Covid-19

Vännäs Fastigheter har erbjudit lokala butiksinnehavare tre månaders fria hyror för en bedömd kostnad om 150 tkr. På kort sikt kan virusutbrottet innebära ytterligare risker för vakanser/hyresbortfall på butiksytor. Omsättningen från uthyrning av butikslokaler är dock relativt begränsad i förhållande till total verksamhet. Bedömningen är att pandemin inte kommer att påverka verksamheten mot Vännäs kommun eller privatbostadsmarknaden i väsentlighet.

Dotterbolaget Fastighetstjänster i Vännäs AB bedöms inte påverkas negativt snarare kan den verksamheten öka på grund av Covid-19. Inte heller intressebolaget Wendenes AB bedöms få en långvarig påverkan.

Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Vännäs den 2020-04-24



Johan Söderling

Ordförande



Sonja Eriksson



Ulf Eriksson



Per Nyström



Hans-Inge Smetana



Per Lundqvist

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24

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 2019.

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 2019 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 2019 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 24 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor