



## ÅRSREDOVISNING 2015

**Vännäs Fastigheter AB**  
**Org nr 556330-2016**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2015**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - tilläggsupplysningar   | 9    |

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. Kontoret finns sedan september 2015 inrymt i den egna fastigheten vid Östra Järnvägsgränd 9B i Vännäs.

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 Tväråback. Bolaget förvaltar cirka 51 000 kvm där cirka 24 100 kvm utgör privatbostäder. 12 600 kvm består av industribyggnader, 9 200 kvm avser särskilda boenden och 5 100 kvm omfattar butiks- och kontorslokaler. Fastigheternas bokförda värde är 313 mkr och nettoomsättning uppgår till 42,2 mkr. Medeltalet anställda för verksamhetsåret är 5,5. Under året utfördes förbättringar på fastigheterna till ett värde av cirka 9,8 mkr.

Vid årets slut var antalet privatbostadslägenheter 392. Den genomsnittliga bostadshyran per kvm och år uppgick till 866 kr. Vakansgraden på bostadssidan var mycket låg. De bostadsvakanser som förekom under året berodde på omflyttning och reparationer. Även för lokaler var vakansgraden fortsatt låg. Vid årets utgång var en butikslokal och en industrilokal vakanta.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Den 1 januari 2015 förvärvade Vännäs Fastigheter AB ett fastighetsbestånd av Vännäs kommun. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommunens privatbostäder och äldreboenden. Köpskillingen uppgick till cirka 264 mkr och finansierades genom ett aktieägartillskott på 71,5 mkr samt övertagande av lån med kommunal borgen på 192,5 mkr. I samband med förvärvet övergick fyra anställda från Vännäs kommun till bolaget. Under året rekryterades ytterligare en medarbetare vilket innebär att antalet anställda i företaget uppgick till sex personer varav tre var kvinnor och tre var män. I slutet av året rekryterades två nya medarbetare som tillträder sina tjänster under första kvartalet 2016.

Den 1 november 2015 förvärvade Vännäs Fastigheter AB fastigheten Bussen 1 av Vännäs kommun för 5 mkr. Köpet finansierades med ett aktieägartillskott om motsvarande belopp. Även fastigheten Pollux 8 och Silver 34 förvärvades av samma säljare för en köpeskillning om 4,8 mkr. Tillträde äger rum den 1 januari 2016. Likvidavräkning för Pollux 8 skedde genom ett tillskott från ägaren på 2,5 mkr samt kontant betalning på 1 mkr. För Silver 34 reglerades köpesumman med ett aktieägartillskott på 0,8 mkr samt kontant betalning på 0,5 mkr.

Vännäs Fastigheter AB uppför ett sexvåningshus i Vännäs centrum med 27 hyresrätter för inflyttning i april 2016. Projektet beräknas kosta 37,5 mkr varav 30 mkr finansieras genom belåning och 7,5 mkr genom genererat kassaflöde.

Vännäs Fastigheter AB har tillsammans med Hyresgästföreningen framförhandlat 2016 års hyresnivå. Den genomsnittliga hyresjusteringen blev 0,6 procent på årsbasis och gäller från och med den 1 februari. Bolaget kan komma att begära omförhandling under 2016 i fall fjärrvärmeleverantörens aviserade höjning av fjärrvärmeskatans fastslås. Vännäs Fastigheter AB är i tvist med fjärrvärmeleverantören angående 2016 års taxehöjning. Medling kommer att ske i Fjärrvärmenämnden.

Under året infördes ett nytt system för felanmälningshantering i samarbete med Riksbyggen. Bolaget utvecklade även en företagslogotyp samt en hemsida.

I ägardirektiven anges att soliditeten lägst bör uppgå till 15 procentenheter. Vid årets slut uppgick soliditeten till 24,9 procentenheter. Enligt direktiven ska Vännäs Fastigheter AB även långsiktigt generera en uthållig avkastning på eget kapital om minst 5 procentenheter. Årets avkastning är 7,51 procentenheter.

#### Flerårsöversikt

|                                   |     | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | tkr | 42 182      | 4 582       | 4 840       | 4 612       |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 7 000       | 26          | 599         | -160        |
| Soliditet                         | %   | 24,9        | 63,0        | 12,2        | 11,2        |

*h*

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | 82 465 294 |
| Årets resultat      | 6 407 416  |
|                     | <hr/>      |
| Totalt              | 88 872 710 |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att  
vinstmedlen disponeras enligt följande

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | 88 872 710 |
|                         | <hr/>      |
| Totalt                  | 88 872 710 |

~

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2015-01-01<br/>-2015-12-31</b> | <b>2014-01-01<br/>-2014-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             |            | 42 181 758                        | 4 582 162                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 35 572                            | 647 779                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | 42 217 330                        | 5 229 941                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     | 3          |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                                                    |            | -21 010 871                       | -1 982 042                        |
| Personalkostnader                                                           | 4          | -3 523 016                        | -477 457                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -6 643 695                        | -1 811 331                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | -31 177 582                       | -4 270 830                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | 11 039 748                        | 959 111                           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 1 471                             | 527                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -4 040 750                        | -933 968                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | -4 039 279                        | -933 441                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | 7 000 469                         | 25 670                            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |            |                                   |                                   |
| Förändringar av periodiseringsfonder                                        |            | -597 792                          | -                                 |
| Förändringar av överavskrivningar                                           |            | 9 826                             | 19 000                            |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                                          |            | -587 966                          | 19 000                            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | 6 412 503                         | 44 670                            |
| <b>Skatter</b>                                                              |            |                                   |                                   |
| Skatt på årets resultat                                                     |            | -5 087                            | -10 914                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | 6 407 416                         | 33 756                            |

| <b>Balansräkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                                                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                             | 5          | 313 091 391       | 51 564 705        |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 6          | 170 670           | 129 520           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |            | 33 226 308        | -                 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>                                  |            | 346 488 369       | 51 694 225        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                                         |            | 40 000            | -                 |
| Andra långfristiga fordringar                                                  |            | 4 029 800         | -                 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>                                 |            | 4 069 800         | 0                 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |            | 350 558 169       | 51 694 225        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                                                 |            | 28 568            | 69 024            |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  |            | 3 300 000         | 71 500 000        |
| Övriga fordringar                                                              |            | 391 506           | 286 209           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 290 969           | 227 013           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>                                           |            | 4 011 043         | 72 082 246        |
| <i>Kassa och bank</i>                                                          |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                                                 |            | 19 720 159        | 205 468           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                                                    |            | 19 720 159        | 205 468           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |            | 23 731 202        | 72 287 714        |
| <b>Summa tillgångar</b>                                                        |            | 374 289 371       | 123 981 939       |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 7          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital, 34.800 aktier (34.800 aktier)  |            | 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                          |            | 82 465 294        | 74 131 539        |
| Årets resultat                               |            | 6 407 416         | 33 756            |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | 88 872 710        | 74 165 295        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 92 428 710        | 77 721 295        |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         |            | 962 792           | 365 000           |
| Akkumulerade överavskrivningar               |            | 79 174            | 89 000            |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | 1 041 966         | 454 000           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8          | 268 607 149       | 45 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | 268 607 149       | 45 000 000        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 1 849 008         | -                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 4 880 957         | 371 718           |
| Skatteskulder                                |            | 292 856           | -                 |
| Övriga skulder                               |            | 1 492 506         | 47 078            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 3 696 219         | 387 848           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | 12 211 546        | 806 644           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | 374 289 371       | 123 981 939       |



| Balansräkning                                                                                    | Not | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>                                                |     |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                        |     |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckning                                                                             |     | 25 841 400        | 23 150 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  |     | <u>25 841 400</u> | <u>23 150 000</u> |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

#### *Avskrivningar*

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år     |
| Byggnadsinventarier                     | 10 år    |
| Markanläggningar                        | 25 år    |
| Byggnader och mark                      | 33-50 år |

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Försäljning till koncernföretag

|                                                                                       | <u>2015-01-01</u><br><u>-2015-12-31</u> | <u>2014-01-01</u><br><u>-2014-12-31</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Försäljningen till företag i koncernen där företaget ingår som dotterföretag i kronor | 24 530 681                              | -                                       |

#### Not 3 -

|                                                                           | <u>2015-01-01</u><br><u>-2015-12-31</u> | <u>2014-01-01</u><br><u>-2014-12-31</u> |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Inköp från företag i koncernen där företaget ingår som dotterföretag i kr | 4 054 182                               | -                                       |



**Not 4      Personal**

|                                                                                   | <u>2015-01-01</u><br><u>-2015-12-31</u> | <u>2014-01-01</u><br><u>-2014-12-31</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Medelantalet anställda, m m</b>                                                |                                         |                                         |
| Kvinnor                                                                           | 3                                       | -                                       |
| Män                                                                               | 3                                       | 1                                       |
|                                                                                   | —                                       | —                                       |
| Totalt                                                                            | <u>6</u>                                | <u>1</u>                                |
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b> |                                         |                                         |
| Löner och andra ersättningar                                                      | 2 493 594                               | 285 630                                 |
| Sociala kostnader                                                                 | 774 155                                 | 100 183                                 |
| Pensionskostnader                                                                 | 265 278                                 | 53 541                                  |
|                                                                                   | —                                       | —                                       |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader         | <u>3 533 027</u>                        | <u>439 354</u>                          |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 5      Byggnader och mark**

|                             | <u>2015-12-31</u>  | <u>2014-12-31</u> |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 73 460 558         | 73 400 445        |
| - Inköp                     | 268 113 867        | 60 113            |
|                             | —                  | —                 |
| Utgående anskaffningsvärden | 341 574 425        | 73 460 558        |
| Ingående avskrivningar      | -21 895 853        | -20 136 495       |
| - Årets avskrivningar       | -6 587 181         | -1 759 358        |
|                             | —                  | —                 |
| Utgående avskrivningar      | -28 483 034        | -21 895 853       |
|                             | —                  | —                 |
| Redovisat värde             | <u>313 091 391</u> | <u>51 564 705</u> |

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

|                             | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 640 252           | 617 979           |
| - Inköp                     | 97 665            | 22 273            |
| Utgående anskaffningsvärden | 737 917           | 640 252           |
| Ingående avskrivningar      | -510 733          | -458 760          |
| - Årets avskrivningar       | -56 514           | -51 973           |
| Utgående avskrivningar      | -567 247          | -510 733          |
| Redovisat värde             | <u>170 670</u>    | <u>129 519</u>    |

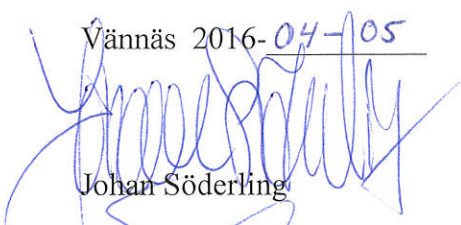
**Not 7 Förändring i eget kapital**

|                                              | <u>Aktie-<br/>kapital</u> | <u>Reserv-<br/>fond</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> | <u>Totalt</u>     |
|----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                      | 3 480 000                 | 76 000                  | 74 131 538                     | 33 756                    | 77 721 294        |
| Ovillkorat aktieägartillskott                |                           |                         | 8 300 000                      |                           | 8 300 000         |
| Resultatdisposition enligt<br>bolagsstämman: |                           |                         |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                      |                           |                         | 33 756                         | -33 756                   |                   |
| Årets resultat                               |                           |                         |                                | 6 407 416                 | 6 407 416         |
| Belopp vid årets utgång                      | <u>3 480 000</u>          | <u>76 000</u>           | <u>82 465 294</u>              | <u>6 407 416</u>          | <u>92 428 710</u> |

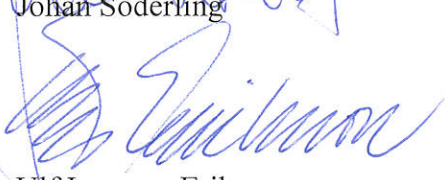
**Not 8 Långfristiga skulder**

|                                                                                          | <u>2015-12-31</u> | <u>2014-12-31</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem<br>år efter balansdagen: |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                                       | 50 000 000        | 45 000 000        |
| Summa                                                                                    | <u>50 000 000</u> | <u>45 000 000</u> |

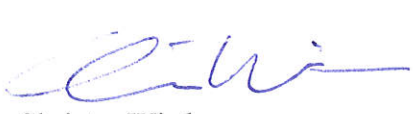
Vännäs 2016-04-105



Johan Söderling



Ulf Ingemar Eriksson



Christer Wirth



Sonja Eriksson



Per Nyström



Per Lundqvist  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-18.



Marina Norberg  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

### Till årsstämman i Vännäs Fastigheter AB, org.nr 556330-2016

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vännäs Fastigheter AB för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vännäs Fastigheter AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vännäs Fastigheter AB för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 18 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marina Norberg  
Godkänd revisor