



ÅRSREDOVISNING 2014

Vännäs Fastigheter AB
Org nr 556330-2016

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Vännäs Industrihus AB bildades 1988 tillsammans med Vännäs kommun och företagare på Vännäsby Industriområde. Bolaget skall förvalta lokaler till näringslivet i Vännäs Kommun och ägs sedan 1999-10-01 till 100% av Vännäs kommun.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Kommunfullmäktige i Vännäs kommun antog i slutet av år 2013 en viljeinriktning om att bolagisera kommunens fastighetsbestånd. I samband med viljeinriktningen beslutades även att en verkställande direktör skulle anställas i bolaget Vännäs Industrihus AB och där utreda samt implementera fullmäktiges viljeinriktning. Den 15 augusti år 2014 tillträdde den verkställande direktören sin tjänst i bolaget. Utredningen valdes att delas upp i två steg. Steg ett var att utreda en bolagisering av resultatenheten Vännäs Bostäder med implementering den 1 januari år 2015. Steg två är att utreda en bolagisering av det resterande kommunala fastighetsbeståndet med preliminär tillträdesdag den 1 jan år 2016.

Kommunfullmäktige antog under året en ny bolagsordning för Vännäs Industrihus AB vid sammanträdet den 27 oktober år 2014 som bland annat reglerade att bolaget fick bedriva verksamhet som var förenligt med fastighetsbeståndet som var föremål för bolagisering. I samband med revidering av bolagsordningen namnändrades bolaget till Vännäs Fastigheter AB

Utredningsarbetet gällande förvärvet av Vännäs bostäder beslutades av kommunfullmäktige den 8 december med tillträdesdatum den 1 januari 2015. Köpeskillingen uppgick till cirka 264 mkr som finansierades genom att bolaget erhöll ett aktieägartillskott om 71,5 mkr den 8 december år 2014. Kvarvarande köpeskillning finansieras genom att Vännäs Fastigheter AB övertar befintliga externa lån på fastighetsbeståndet om cirka 192,5 mkr vid tillträdesdagen. Prognostiserad omsättning på det förvärvade fastighetsbeståndet uppgår till cirka 36 mkr där fyra medarbetare kommer att övergå från Vännäs kommun till Vännäs Fastigheter AB vid tillträdesdagen.

Vännäs Fastigheter AB:s fastighetsbestånd har i stort sett varit fullt uthyrt under räkenskapsåret. Fastigheten Fällan 7 har haft en vakans på ett fack om 288 m2 men där pågår det förhandlingar med potentiella hyresgäster. Inga större ombyggnationer har skett under året. Resultatet har påverkats av utredningskostnader och kostnader för den verkställande direktören varför årets resultat enbart uppgår till cirka 40 tkr före skatt.

Under år 2014 har bolaget ägt följande fastigheter med respektive hyresgäst:

Fällan 7	Brännlands Cider AB, Kaj Johanssons Åkeri AB, Mark och Grund AB och Vännfors Bygg AB
Gärdet 7	Returcentrum (Vännäs kommun) och GS Däckservice AB
Åkern 1	Germ AB
Thor 5	Celsa Steel Service AB
Thor 6	Liljaskolan (Vännäs kommun)
Trinnliden 6:1	Distriktsveterinärerna (Jordbruksverket)
Trinnliden 7:5	Vännäs Pall och Spik (Vännäs kommun) och Lackcenter
Pollux 1	Företagshotell som främst hyrs ut till mindre företagare

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	4 582	4 840	4 612	4 760	4 174
Resultat efter finansiella poster	tkr	26	599	-160	442	887
Soliditet	%	63,0	12,2	11,2	11,9	11,2

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	74 131 538
Årets resultat	33 756
Totalt	74 165 294

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	74 165 294
Totalt	74 165 294

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		4 582 162	4 839 850
Övriga rörelseintäkter		647 779	542 635
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 229 941	5 382 485
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 982 042	-2 010 319
Personalkostnader	2	-477 457	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 811 331	-1 779 552
Summa rörelsekostnader		-4 270 830	-3 789 871
Rörelseresultat		959 111	1 592 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		527	1 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-933 968	-994 985
Summa finansiella poster		-933 441	-993 781
Resultat efter finansiella poster		25 670	598 833
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-	-151 000
Förändringar av överavskrivningar		19 000	5 000
Summa bokslutsdispositioner		19 000	-146 000
Resultat före skatt		44 670	452 833
Skatter			
Skatt på årets resultat		-10 914	-99 860
Årets resultat		33 756	352 973

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	51 564 705	53 263 951
Inventarier, verktyg och installationer	4	129 520	159 219
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		51 694 225	53 423 170
Summa anläggningstillgångar		51 694 225	53 423 170
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 024	160 885
Fordringar hos koncernföretag		71 500 000	-
Övriga fordringar		286 209	64 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227 013	43 161
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		72 082 246	268 231
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		205 468	6 480
<i>Summa kassa och bank</i>		205 468	6 480
Summa omsättningstillgångar		72 287 714	274 711
Summa tillgångar		123 981 939	53 697 881

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<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		74 131 539	2 278 565
Årets resultat		33 756	352 973
<i>Summa fritt eget kapital</i>		74 165 295	2 631 538
Summa eget kapital		77 721 295	6 187 538
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		365 000	365 000
Ackumulerade överavskrivningar		89 000	108 000
Summa obeskattade reserver		454 000	473 000
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		45 000 000	45 000 000
Summa långfristiga skulder		45 000 000	45 000 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		-	1 211 665
Leverantörsskulder		371 718	369 555
Övriga skulder		47 078	140 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		387 848	315 872
Summa kortfristiga skulder		806 644	2 037 343
Summa eget kapital och skulder		123 981 939	53 697 881

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		23 150 000	23 150 000
Summa ställda säkerheter		<u>23 150 000</u>	<u>23 150 000</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Personal

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Män	1	-
	<u>1</u>	<u>0</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	285 630	-
Sociala kostnader	100 183	-
Pensionskostnader	53 541	-
	<u>439 354</u>	<u>0</u>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader		<u>0</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	73 400 445	71 991 482
- Inköp	60 113	1 408 963
Utgående anskaffningsvärden	73 460 558	73 400 445
Ingående avskrivningar	-20 136 495	-18 407 314
- Årets avskrivningar	-1 759 358	-1 729 185
Utgående avskrivningar	-21 895 853	-20 136 499
Redovisat värde	<u>51 564 705</u>	<u>53 263 946</u>

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	617 979	617 979
- Inköp	22 273	-
Utgående anskaffningsvärden	640 252	617 979
Ingående avskrivningar	-458 760	-408 389
- Årets avskrivningar	-51 973	-50 371
Utgående avskrivningar	-510 733	-458 760
Redovisat värde	<u>129 519</u>	<u>159 219</u> 

Not 5 Förändring i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital ingående balans	3 480 000	76 000	2 631 538	6 187 538
Ovillkorat aktieägartillskott			71 500 000	71 500 000
Årets resultat			33 756	33 756
Eget kapital utgående balans	3 480 000	76 000	74 165 294	77 721 294

Villkorat aktieägartillskott

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 1.100 tkr (1.100 tkr).

Not 6 Långfristiga skulder

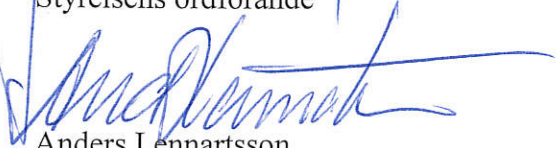
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	45 000 000	45 000 000
Summa	<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2015- 03-18 för fastställelse.

Vännäs 2015-02-27



Johan Söderling
Styrelsens ordförande



Anders Lennartsson



Christer Wirth



Ulf Eriksson



Sonja Eriksson



Per Lundqvist
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2015- 03-10 .



Marina Norberg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vännäs Fastigheter AB för år 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vännäs Fastigheter AB för år 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min 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. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Umeå den 10 mars 2015



Marina Norberg
Godkänd revisor