

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Vännäs Fastigheter AB
556330-2016

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Vännäs Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Fastigheternas bokförda värde var cirka 623 mkr och nettoomsättning uppgick till knappt 84 mkr. Av investeringsbudgeten på drygt 147 mkr har knappt 118 mkr nyttjats. Medeltalet anställda för verksamhetsåret var 10.

Fastighetstjänster i Vännäs AB är ett helägt dotterbolag till Vännäs Fastigheter AB. Bolaget har två affärsområden: lokalvård samt uthyrning av fastigheter inklusive försäljning av byggtjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta är första året som en koncernredovisning upprättas då koncernen har gått över gränserna för att betraktas som stor.

Under 2024 har höga räntenivåer och ökade energipriser fortsatt vara faktorer som drivit på kostnadsökningar för fastighetsdrift och räntekostnader på lånat kapital. De kraftiga väderomställningarna har medfört betydande kostnader för snöröjning och halkbekämpning.

Hyresjustering för bostäder landade på 5,7% i det äldre beståndet och nyproduktionen med sina presumtionshyresöverenskommelser ökade med 3,55%. Fjärrvärmepriset ökade med 32% i Vännäs under 2024 vilket medför att fortsatt höga hyresjusteringar kommer krävas för att bibehålla ett positivt resultat i bolaget.

Vännäs Fastigheter AB har vid bokslutet år 2024 en räntebärande låneskuld om cirka 494 mkr med en snittränta på ca 1,85% samt en borgensavgift om 0,3%. Bolagets finansieringspolicy reglerar att räntekostnadsökningarna sprids ut under kommande år genom differentierade räntebindningstider med snitt om ca 3 år.

Bostadsmarknaden är fortfarande väldigt stark inom kommunen där det fortfarande bedöms vara en stor bostadsbrist. Utifrån bolagets hyreskö går det att skönja ett stort underskott på bostäder inom kommunen. Det har även visat sig genom att nyproducerade lägenheter utan investeringsstöd, med en högre

hyresnivå, har hyrts ut i sin helhet.

Vännäs Fastigheter AB har påbörjat ett bostadsprojekt i form av nyproduktion av 23 hyresrätter inom Vännäs som beräknas stå klart i augusti 2025 samt färdigställt ett ombyggnadsprojekt om 8 lägenheter i Tväråbäck under hösten 2024.

Efter försäljning av ytterligare en småhusfastighet vid Gryningsvägen äger bolaget 16 småhusfastigheter. Realisationsvinsten uppgick till knappt 1,3 mkr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagskoncernen ser framför sig fortsatt ökade fastighetsrelaterade kostnader. Vännäs Fastigheters räntekostnader på belåning kommer öka från nuvarande cirka 10 mkr/år till cirka 15 mkr över kommande 3 års period. Räntebanan har stabiliserats och de långsiktiga räntenivåerna verkar mer förutsägbara än tidigare, dock fortlöper bostadsbyggandet vilket kommer kräva en ökad total belåning i bolaget som ökar de totala räntekostnaderna.

Energiprisernas utveckling kommer att påverka bolagets framtida lönsamhet. Den 1 feb 2025 har det lokala fjärrvärmebolaget Solör Fjärrvärme Bioenergi aviserat om höjd taxa med 12 procentenheter i Vännäs och 18% i Vännäsby jämfört med prisnivån för 2024. Bolagskoncernen har upphandlat elpriset för år 2025 till cirka 36 öre/kwh inom en sk finansiellt förvaltd portfölj som möjliggör att den upphandlade elleverantören har i uppdrag att låsa elpriset vid förmånliga nivåer i omgångar kommande 4 åren.

Bolagskoncernen har målsättning att fortsätta producera lägenheter men ingen nystart av bostadsprojekt kommer ske under 2025 utan mer troligen under 2026.

En avgörande faktor om Vännäs Fastigheter AB ska kunna kompensera för de ökade fastighetskostnaderna är att kommande års hyresförhandlingar för bostäderna med Hyresgästföreningen ger ett utfall runt 5% för 2025.

Bolagets övergripande bedömning är att kommunens lönsamhetskrav på bolagskoncernen kommer att infrias.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024				
Nettoomsättning	167 978				
Resultat efter finansiella poster	8 914				
Soliditet (%)	22,3				
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	83 971	74 334	69 460	62 191	75 920
Resultat efter finansiella poster	9 009	7 966	16 309	14 167	12 718
Soliditet (%)	22,1	22,6	23,4	23,1	24,7

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 480 000	140 861 893	3 807 814	148 149 707
Fria reserver		19 519 362	0	19 519 362
Årets resultat		6 114 256	413 194	6 527 450
Belopp vid årets utgång	3 480 000	166 495 511	4 221 008	174 196 519

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 480 000	76 000	127 034 852	5 108 259	135 699 111
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			5 108 259	-5 108 259	0
Årets resultat				4 528 789	4 528 789
Belopp vid årets utgång	3 480 000	76 000	132 143 111	4 528 789	140 227 900

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	132 143 111
årets vinst	4 528 789
	136 671 900
disponeras så att i ny räkning överföres	136 671 900
	136 671 900

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	3	167 978 487
Aktiverat arbete för egen räkning		1 170 799
Övriga rörelseintäkter		1 630 616
		170 779 902
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	4	-105 489 384
Personalkostnader	5	-32 535 270
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 520 260
		-152 544 913
Rörelseresultat		18 234 989
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		413 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	308 054
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		592 105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 633 497
		-9 320 338
Resultat efter finansiella poster		8 914 650
Resultat före skatt		8 914 650
Skatt på årets resultat		-269 451
Uppskjuten skatt		-2 117 276
Årets resultat		6 527 923

Koncernens Balansräkning

Not 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	628 795 726
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	683 883
Inventarier, verktyg och installationer	9	28 343 918
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	45 033 706
		702 857 233

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11, 12	2 469 600
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	11 081 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	3 701 650
Andra långfristiga fordringar	15	747 545
		18 000 395
Summa anläggningstillgångar		720 857 628

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Pågående arbete för annans räkning	16	5 382 953
		5 382 953

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 009 149
Övriga fordringar	17	6 164 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	7 750 461
		16 923 786

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		41 186 549
		63 493 288

SUMMA TILLGÅNGAR

784 350 916

Koncernens Balansräkning

Not 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	19	
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		
Aktiekapital		3 480 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		170 716 519
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		174 196 519
Summa eget kapital		174 196 519
Avsättningar		
Avsättningar för uppskjuten skatt	20	25 521 333
		25 521 333
Långfristiga skulder	21, 22	
Skulder till kreditinstitut		493 935 208
Övriga skulder		8 750 000
		502 685 208
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		29 472 036
Aktuella skatteskulder		-944 980
Övriga skulder		10 822 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	42 597 810
		81 947 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		784 350 916

Koncernens Kassaflödesanalys

Not 2024-01-01
 -2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	8 914 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	12 829 375
Betald skatt	-215 276

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

21 528 749

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten	-4 109 145
Förändring kundfordringar	8 092 927
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 037 476
Förändring leverantörsskulder	11 486 010
Förändring av kortfristiga skulder	11 792 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 753 368

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-63 055 061
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 595 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 460 061

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	30 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30 000 000

Årets kassaflöde

16 293 307

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 24 893 242

Likvida medel vid årets slut **41 186 549**

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	83 971 206	74 333 746
Aktiverat arbete för egen räkning		872 942	715 750
Övriga rörelseintäkter		1 541 206	778 720
Summa rörelsens intäkter		86 385 354	75 828 216
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-44 076 214	-40 055 658
Personalkostnader	5	-9 233 115	-7 933 865
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 078 901	-12 368 009
Övriga rörelsekostnader		0	-3 075
Summa rörelsens kostnader		-67 388 230	-60 360 607
Rörelseresultat		18 997 124	15 467 609
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	308 054	358 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295 876	30 428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 591 782	-7 890 486
Summa finansiella kostnader		-9 987 852	-7 501 130
Resultat efter finansiella poster		9 009 272	7 966 479
Bokslutsdispositioner	24	-2 092 472	-1 576 124
Resultat före skatt		6 916 800	6 390 355
Skatt på årets resultat	25	-2 388 011	-1 282 096
Årets resultat		4 528 789	5 108 259

Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Licenser	26	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	623 056 211	549 114 327
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	141 305	197 755
Inventarier, verktyg och installationer	9	26 717 474	26 886 956
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	34 899 527	66 650 562
Summa materiella anläggningstillgångar		684 814 517	642 849 600

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	27, 28	200 000	200 000
Fordringar hos koncernföretag	29	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	11, 12	2 469 600	2 469 600
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	13	5 850 600	6 242 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	3 701 650	3 701 650
Andra långfristiga fordringar	15	747 545	855 179
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 969 395	13 469 029
Summa anläggningstillgångar		697 783 912	656 318 629

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 774 776	497 007
Fordringar hos koncernföretag		206 150	0
Aktuella skattefordringar		1 055 994	1 297 922
Övriga fordringar	17	1 794 027	1 352 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 228 453	2 043 857
Summa kortfristiga fordringar		7 059 400	5 191 015

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		10 080 703	9 842 542
		17 140 103	15 033 557

SUMMA TILLGÅNGAR

714 924 015 671 352 186

Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	19, 30		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 480 000	3 480 000
Reservfond		76 000	76 000
Summa bundet eget kapital		3 556 000	3 556 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		132 143 111	127 034 852
Årets resultat		4 528 789	5 108 259
Summa fritt eget kapital		136 671 900	132 143 111
Summa eget kapital		140 227 900	135 699 111
Obeskattade reserver	31	21 983 600	19 891 128
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	20 456 333	18 339 057
Summa avsättningar		20 456 333	18 339 057
Långfristiga skulder	22		
Skulder till kreditinstitut		502 685 208	472 685 208
Skulder till koncernföretag		1 448 264	0
Summa långfristiga skulder		504 133 472	472 685 208
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 785 374	8 601 892
Övriga skulder		1 121 809	1 119 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	17 215 527	15 016 570
Summa kortfristiga skulder		28 122 710	24 737 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		714 924 015	671 352 186

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 009 272	7 966 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12 801 016	11 612 655
Betald inkomstskatt	285 659	-398 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	22 095 947	19 180 298
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 277 769	-158 292
Förändring av kortfristiga fordringar	-819 329	2 720 398
Förändring av leverantörsskulder	1 183 482	-6 009 573
Förändring av kortfristiga skulder	3 452 041	-821 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 634 372	14 911 800
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-55 991 211	-66 394 346
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 595 000	2 829 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	501 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 396 211	-63 064 346
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	30 000 000	45 277 156
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30 000 000	45 277 156
Årets kassaflöde	238 161	-2 875 390
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	9 842 542	12 717 932
Likvida medel vid årets slut	10 080 703	9 842 542

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos Kommunens koncernkonto. Detta klassificeras som fordran i balansräkningen.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

I balansräkningen redovisas för ej färdigställda uppdrag nettot av nedlagda kostnader minskat med fakturerade belopp som pågående arbete för annans räkning. Om ett uppdrag befaras gå med förlust redovisas en kostnad omgående i resultaträkningen

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt anskaffningsvärdemetoden. Metoden innebär att andelen i intresseföretag tas upp till anskaffningsvärde i balansräkningen. Erhållen utdelning från intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar	5 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-25 år
Markanläggningar	20-25 år
Byggnader	20-100 år

Fastighetstjänster i Vännäs AB tillämpar avskrivning om 10 år för maskiner och andra tekniska anläggningar.

Verkligt värde är framtaget genom kassaflödesvärderingar och presenteras i not i moderbolaget eftersom dotterbolaget inte äger några fastigheter.

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrningen av bostäder och lokaler i Fastighetstjänster i Vännäs AB klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Fastighetstjänster i Vännäs AB med affärsområdet fastighet äger inga egna fastigheter utan hyr Vännäs kommuns samtliga fastigheter, exklusive infrastruktur och exploateringsfastigheter för en marknadsmässig hyra. Fastigheterna hyrs därefter ut i andra hand till en marknadshyra inklusive teknisk förvaltning, taxebundna kostnader samt reparation och underhåll.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med

ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Eventualtillgång
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Pant i aktier i Wendenes AB	2 570 400	
	2 570 400	

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Pant i aktier i Wendenes AB	2 570 400	2 570 400
	2 570 400	2 570 400

**Not 3 Nettoomsättningens fördelning
Koncernen**

	2024
Nettoomsättning per rörelsegren	
Hysesintäkter ägda fastigheter	79 821 179
Hysesintäkter förvaltade fastigheter	71 673 020
Hysesintäkter övriga förhyrda lokaler	2 527 027
Intäkter lokalvård	13 410 859
Intäkter Parkeringsverksamhet	546 402
	167 978 487

Moderbolaget

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Nettoomsättning per rörelsegren		
Kommersiella fastigheter	1 563 320	1 586 179
Allmännyttiga fastigheter	55 802 643	47 184 403
Samhällsfastigheter	24 078 216	23 254 448
Övriga förhyrda lokaler	2 527 027	2 308 716
	83 971 206	74 333 746

**Not 4 Arvode till revisorer
Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024
PwC	
Revisionsuppdrag	277 264
	277 264

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
PwC		
Revisionsuppdrag	216 064	265 210
	216 064	265 210

**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	36	32
Män	20	22
	56	54

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 375 563	512 757
Övriga anställda	20 323 395	18 998 508
	21 698 958	19 511 265

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	152 932	0
Pensionskostnader för övriga anställda	1 843 394	2 475 638
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 627 434	5 993 871
	8 623 760	8 469 509

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	30 322 718	27 980 774
--	-------------------	-------------------

Moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	7	6
	12	11

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 355 990	512 757
Övriga anställda	4 880 603	4 649 061
	6 236 593	5 161 818

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	106 121	42 730
Pensionskostnader för övriga anställda	381 959	387 420
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 775 262	1 482 629
	2 263 342	1 912 779

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	8 499 935	7 074 597
--	------------------	------------------

**Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024	
Erhållna utdelningar	-2 000	
Räntor	310 054	
	308 054	
Moderbolaget		
	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Erhållna utdelningar	-2 000	2 000
Räntor	310 054	356 928
	308 054	358 928

**Not 7 Byggnader och mark
Koncernen**

	2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	631 675 241	
Inköp	89 776 848	
Försäljningar/utrangeringar	-369 035	
Fusion	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	721 083 054	
Ingående avskrivningar	-79 755 365	
Försäljningar/utrangeringar	51 920	
Årets avskrivningar	-12 583 883	
Fusionsavskrivningar	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 287 328	
Utgående redovisat värde	628 795 726	
Moderbolaget		
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	628 796 887	562 879 890
Inköp	86 725 011	35 802 157
Försäljningar/utrangeringar	-369 035	-314 800
Fusion	0	30 429 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	715 152 863	628 796 887
Ingående avskrivningar	-79 682 560	-67 094 795
Försäljningar/utrangeringar	51 920	48 144
Årets avskrivningar	-12 466 012	-10 554 738
Fusionsavskrivningar	0	-2 081 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 096 652	-79 682 560
Utgående redovisat värde	623 056 211	549 114 327
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	714 964 602	747 278 894

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Koncernen**

	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 006 205
Inköp	55 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 061 287
Ingående avskrivningar	-243 670
Årets avskrivningar	-133 734
Utgående ackumulerade avskrivningar	-377 404
Utgående redovisat värde	683 883

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	282 282	259 875
Inköp	0	22 407
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 282	282 282
Ingående avskrivningar	-84 527	-30 317
Årets avskrivningar	-56 450	-54 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 977	-84 527
Utgående redovisat värde	141 305	197 755

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 144 185
Inköp	1 386 957
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 531 142
Ingående avskrivningar	-5 384 581
Årets avskrivningar	-1 802 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 187 224
Utgående redovisat värde	28 343 918

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 006 682	29 863 768
Inköp	1 386 957	2 142 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 393 639	32 006 682
Ingående avskrivningar	-5 119 726	-3 708 225
Årets avskrivningar	-1 556 439	-1 411 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 676 165	-5 119 726
Utgående redovisat värde	26 717 474	26 886 956

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 827 810
Inköp	55 190 847
Omklassificeringar	-82 984 952
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 033 705
Utgående redovisat värde	45 033 705

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 650 563	37 437 343
Inköp	51 233 916	63 938 347
Omklassificeringar	-82 984 952	-34 725 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 899 527	66 650 563
Utgående redovisat värde	34 899 527	66 650 563

**Not 11 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2024-12-31
Utgående redovisat värde	2 469 600

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 469 600	2 469 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 469 600	2 469 600
Utgående redovisat värde	2 469 600	2 469 600

**Not 12 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Wendenes AB	49%	49%	490	490 000
Wendenes AB, aktieägartillskott			0	1 470 000
Wendenes AB, aktieägartillskott			0	509 600
				2 469 600
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Wendenes AB	559108-1616	Vännäs kommun	9 367 929	843 254

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Wendenes AB	49%	49%	490	490 000
Wendenes AB, aktieägartillskott				1 470 000
Wendenes AB, aktieägartillskott				509 600
				2 469 600
	Org.nr	Säte		
Wendenes AB	559108-1616	Vännäs kommun		

**Not 13 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 060 600
Tillkommande fordringar	413 000
Avgående fordringar	-392 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 081 600
Utgående redovisat värde	11 081 600

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 242 600	6 242 600
Avgående fordringar	-392 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 850 600	6 242 600
Utgående redovisat värde	5 850 600	6 242 600

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden	3 701 650
Inköp	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 701 650
Utgående redovisat värde	3 701 650

Moderbolaget

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	3 701 650	3 617 650
Inköp	0	84 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 701 650	3 701 650
Utgående redovisat värde	3 701 650	3 701 650

**Not 15 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden	855 179
Tillkommande fordringar	233 922
Avgående fordringar	-341 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	747 545
Utgående redovisat värde	747 545

Moderbolaget

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	855 179	1 356 210
Tillkommande fordringar	233 922	119 151
Avgående fordringar	-341 556	-620 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	747 545	855 179
Utgående redovisat värde	747 545	855 179

**Not 16 Pågående arbete för annans räkning
Koncernen**

2024-12-31

Pågående arbete Vännäs kommun	23 146 217
Pågående arbete Vännäs kommun, fakturerat	-17 763 264
5 382 953	

**Not 17 Övriga fordringar
Koncernen**

	2024-12-31
Vilande moms	5 479 521
Avräkning skatter och avgifter	126 161
Momsfordran	558 494
	6 164 176

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Vilande moms	1 131 805	963 880
Avräkning skatter och avgifter	103 728	388 349
Momsfordran	558 494	0
	1 794 027	1 352 229

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2024-12-31
Hyseskostnad	5 543 990
Köp av tjänst	357 982
Försäkringskostnad	845 598
Programkostnad	578 230
Ränteintäkt Swedbank	359 358
Parkeringsintäkt	65 303
	7 750 461

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Hyra Comby AB	35 180	33 790
Hyra Henna Fastigheter AB	99 033	90 058
Hyra Wendenes AB	164 277	313 694
Tjänst FTAB	3 754	
Lokalvård FTAB	241 987	228 836
Kabel-tv Vännäs kommun	6 848	5 078
Underhåll Bioteria	83 290	
Försäkring Länsförsäkringar	845 599	829 791
Skanning Rillion	59 078	53 527
Svensk faktakontroll	24 000	
Realbridge	1 856	
Vitec Förvaltningssystem AB	519 152	489 083
Upplupna ränteintäkter	144 399	0
	2 228 453	2 043 857

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	34 800	100
	34 800	

**Not 20 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	18 339 057
Årets avsättningar	2 117 276
Uppskjuten skatteskuld på periodiseringsfond samt avskrivningar över plan	5 065 000
	25 521 333

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	18 339 057	16 120 714
Årets avsättningar	2 117 276	2 218 343
Belopp vid årets utgång	20 456 333	18 339 057

**Not 21 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	-493 935 208
Övriga skulder	-8 750 000
	-502 685 208

**Not 22 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfr skulder kreditins	-493 935 208	-463 935 208
Övriga långfristiga skulder	-8 750 000	-8 750 000
	-502 685 208	-472 685 208

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	-493 935 208	-463 935 208
Skulder till koncernföretag	-1 448 264	0
Övriga skulder	-8 750 000	-8 750 000
	-504 133 472	-472 685 208

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

2024-12-31

Löne och pensionskostnader	2 774 108
Räntekostnader	963 704
Hysesintäkter	34 378 225
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 481 773
	42 597 810

Moderbolaget

2024-12-31

2023-12-31

Övriga upplupna löner	36 535	16 381
Upplupna semesterlöner	352 114	364 128
Upplupna pensionskostnader	211 143	187 702
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	122 113	119 556
Upplupna räntekostnader	963 704	866 095
Periodiserade hyresintäkter	59 172	0
Förutbetalda hyresintäkter	12 550 617	11 819 713
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 920 129	1 642 995
	17 215 527	15 016 570

Not 24 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

2024-01-01

2023-01-01

-2024-12-31

-2023-12-31

Avsättning till periodiseringsfonder	500 000	0
Återföring av periodiseringsfonder	-1 040 000	-2 179 700
Förändring av överavskrivningar	2 632 472	3 755 824
	2 092 472	1 576 124

Not 25 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

2024-12-31

2023-12-31

Skatt på årets resultat	
Aktuell skatt moderbolag	383 845
Aktuell skatt dotterbolag	6 315
Justering avseende tidigare år	-120 709
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 117 276
Totalt redovisad skatt	2 386 727

Moderbolaget

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	383 845	93 311
Justering avseende tidigare år	-113 110	-613 979
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 117 276	1 802 764
Totalt redovisad skatt	2 388 011	1 282 096

Avstämning av effektiv skatt

		2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 916 800		6 390 355
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 424 861	20,60	-1 316 413
Skattemässiga justeringar		1 041 016		1 223 102
Redovisad effektiv skatt	5,55	-383 845	1,46	-93 311

Not 26 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter Koncernen

	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 284 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 284 934
Ingående avskrivningar	-1 284 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 284 934
Utgående redovisat värde	0

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 284 934	1 284 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 284 934	1 284 934
Ingående avskrivningar	-1 284 934	-1 284 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 284 934	-1 284 934
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 27 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 000	7 800 000
Fusion	0	-7 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 000	200 000
Utgående redovisat värde	200 000	200 000

**Not 28 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighetstjänster i Vännäs AB	100%	100%	500	200 000 200 000
	Org.nr	Säte		
Fastighetstjänster i Vännäs AB	559212-6196	Vännäs kommun		

**Not 29 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	12 950 000
Fusion		-12 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 30 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	132 143 111
årets vinst	4 528 789
	136 671 900
disponeras så att	
i ny räkning överföres	136 671 900
	136 671 900

Not 31 Obeskattade reserver
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	17 533 600	14 901 128
Periodiseringsfond räkenskapsår 2018	0	1 040 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2019	1 000 000	1 000 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2020	1 950 000	1 950 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2022	1 000 000	1 000 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2024	500 000	
	21 983 600	19 891 128
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	26 932	28 653

Not 32 Ställda säkerheter
Koncernen

	2024-12-31
Pantsatta aktier i Wendenes AB	2 469 600
	2 469 600

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta aktier i Wendenes AB	2 469 600	2 469 600
	2 469 600	2 469 600

Vännäs den dag som framgår av elektronisk underskrift

Anna Frej
Ordförande

Ulf Eriksson

Leif Andersson

Per Nyström

Jan Nilsson

Mattias Forsström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

