

Årsredovisning
för
Vännäs Fastigheter AB

556330-2016

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Vännäs Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

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 drygt 474 mkr och nettoomsättning uppgick till drygt 62 mkr. Medeltalet anställda för verksamhetsåret var 11. Av investeringsbudgeten på drygt 83 mkr har cirka 79 mkr nyttjats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Organisation

Kommunfullmäktige godkände den 7 juni överlåtelse av Vännäs kommuns verksamhetsgren "Fastighetsavdelning" till Fastighetstjänster i Vännäs AB. Kommunfullmäktiges vilja att Vännäs Fastigheter AB ska förvalta kommunens totala fastighetsbestånd är därmed uppfyllt. Verksamhetsövergången är bestämd till 1 januari 2022. Det innebär att bolaget kommer att bestå av två affärsområden; fastighetsförvaltning samt lokalvård.

Förvärv, avyttring och utrangering

Vännäs Fastigheter AB förvärvade under februari månad Franklin Fastigheters privatbostadsbestånd i Vännäs för cirka 28 mkr med tillträde 3 maj 2021. Köpet finansierades med externa lån. Bolagets kassaflöde bedöms öka med cirka 1,2 mkr samt resultat före skatt om cirka 800 tkr. Förvärvet omfattar tre fastigheter i centrala Vännäs bestående av privatbostäder och kommunala gruppboenden.

Vännäs Fastigheter har genom sitt ägande i intressebolaget Wendenes AB bildat Vännäs Industrihus AB tillsammans med tre lokala näringsidkare Trejon Holding AB, Kaj Johansson Gruppen AB och Nordströms Intressenter AB. Vännäs Fastigheter har sålt fastigheten Tegen 1 till Vännäs Industrihus AB för 3,0 mkr. På markområdet avser Vännäs Industrihus AB att uppföra en industribyggnad om cirka 2 000 kvm.

En centralt belägen fastighet i Vännäs innehållande cirka 500 kvm handelslokaler anskaffades för 1,6 mkr med tillträde 31 augusti. Skälet till förvärvet av fastigheten Vännäs 58:1 är utveckla centrum samt hjälpa Vännäs kommun att realisera den nya detaljplanen för centrum. Bolagets bedömning är att byggnaden har ett eftersatt underhållsbehov men att man på sikt kommer hyra ut lokalerna till en marknadsmässig hyra.

I december signerades köpehandlingar där Vännäs Fastigheter blir ny ägare till ett aktiebolag med 18 privatbostadslägenheter i centrala Vännäs. Tillträdet är planerat till den 1 april 2022 och är villkorat kommunfullmäktiges godkännande i februari 2022. Köpeskillingen blir cirka 13,5 mkr och finansieras genom lån.

Efter försäljning av ytterligare en småhusfastighet vid Skymningsvägen äger bolaget 19 småhusfastigheter. Realisationsvinsten uppgick till drygt 1,5 mkr.

Avslutade, pågående och kommande projekt

Utemiljön vid Kronprinsen 16 uppdaterades med bland annat carport och uteplats till en summa om drygt 4 mkr.

Ombyggnationen av etapp 1 av fastigheten vid Södra Drottninggatan till korttidsboende har slutförts. Projektet genomfördes med ett investeringsbidrag om knappt 1,7 mkr vilket resulterade i en nettoprojektkostnad om cirka 21,1 mkr. Etapp 2 som avser ett särskilt boende bedöms stå klart andra kvartalet år 2022.

225 kvm lokaler i fastigheten Kronprinsen 16, som under en längre tid varit vakanta, kommer efter ombyggnation att hyras ut från och med 1 mars 2022. Ombyggnationen beräknas kosta 2 mkr och hyran är cirka 350 tkr/år.

Två större byggprojekt som Fastighetstjänster i Vännäs AB genomför åt Vännäs kommun är dels nya utbildningslokaler till Liljaskolan om cirka 25 mkr som ska vara färdigställda den 1 augusti 2022. Dels en förskola fördelad på åtta avdelningar med en produktionskalkyl om 45 mkr som ska stå klar till december 2023.

Under året har beslut tagits om att bygga 23 nya lägenheter vid Älvdalaområdet i Vännäs med byggstart hösten 2022. En ombyggnation av Vänngården i Vännäsby till 15 lägenheter med byggstart våren 2022 är också beslutad.

Marknad

Under 2020 stöttade Vännäs Fastigheter lokala handlare som lidit ekonomiska svårigheter till följd av utbrottet av Covid-19. Detta genom att erbjuda butiksinnehavare tre månaders fria hyror. Även detta år har stödet erbjudits. Det totala stödet uppgick till cirka 250 tkr. En del av kostnaden har finansierats med hjälp av det hyresbidrag som regeringen beslutat om till utsatta branscher. I övrigt har Vännäs Fastigheter påverkats ytterst lite av Covid-19 både vad gäller sjukdomstal och ekonomiska termer.

Finansiering

Vännäs Fastigheter finansierar sig genom kommunal borgen som säkerhet för sina räntebärande långfristiga lån. Bolagets borgensram uppgår till 449 mkr. Bolaget har vid bokslutet nyttjat knappt 404 mkr. Den finansiella marknaden är fortfarande stabil med låga räntor. Bolagets snittupplåningsränta uppgår vid bokslutet till 0,63 procentenheter. Enligt bolagets finanspolicy ska bolagets låneportfölj inneha en duration om cirka tre år både för återbetalning och för räntenivå vilket även bolaget har.

Ägardirektiv

Enligt ägardirektiven ska den synliga soliditeten uppgå till minst 15 procentenheter. Vid december månads slut uppgick den synliga soliditeten till 23,21 procentenheter. Enligt direktiven ska Vännäs Fastigheter AB långsiktigt generera en uthållig avkastning på synligt eget kapital om minst fem procentenheter. Avkastningen blev 11,04 procentenheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kommunfullmäktige godkände den 28 februari aktieöverlåtelseavtalet om förvärv av bolaget Palmsunda i Vännäs AB. Vännäs Fastigheter AB lämnade under året in en begäran till Vännäs kommun om att få öka

8

sin nuvarande borgensram om 449 mkr till 544 mkr. Kommunfullmäktige fattar sitt beslut den 11 april 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	62 191	75 920	50 791	49 160	46 766
Resultat efter finansiella poster	14 167	12 718	7 923	7 349	8 518
Soliditet (%)	23,1	24,7	23,9	24,9	24,0

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 480 000	76 000	107 730 602	8 717 789	120 004 391
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			8 717 789	-8 717 789	0
Förändring uppskjuten skatteskuld			-7 801 905		-7 801 905
Årets resultat				9 672 474	9 672 474
Belopp vid årets utgång	3 480 000	76 000	108 646 486	9 672 474	121 874 960

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	108 646 487
årets vinst	9 672 474
	118 318 961
disponeras så att	
i ny räkning överföres	118 318 961
	118 318 961

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning		62 191 102	75 920 145
Aktiverat arbete för egen räkning		176 050	0
Övriga rörelseintäkter		1 975 332	1 468 996
Summa rörelsens intäkter		64 342 484	77 389 141

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader		-31 773 753	-47 688 123
Personalkostnader	2	-6 576 739	-5 662 972
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 225 440	-9 227 151
Summa rörelsens kostnader		-48 575 932	-62 578 246
Rörelseresultat		15 766 552	14 810 895

Resultat från finansiella poster

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	871 999	875 419
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		968	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 472 921	-2 968 692
Summa finansiella kostnader		-1 599 954	-2 093 273
Resultat efter finansiella poster		14 166 598	12 717 622

Bokslutsdispositioner		-2 445 346	-2 676 044
Resultat före skatt		11 721 252	10 041 578

Skatt på årets resultat		-2 048 778	-1 323 789
Årets resultat		9 672 474	8 717 789

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Licenser	4	256 972	513 960
Summa immateriella anläggningstillgångar		256 972	513 960
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	475 749 975	437 372 858
Inventarier, verktyg och installationer	6	18 800 258	2 880 738
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	24 877 398	13 058 594
Summa materiella anläggningstillgångar		519 427 631	453 312 190
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	7 800 000	7 800 000
Fordringar hos koncernföretag	9	12 950 000	12 950 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	1 960 000	490 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	4 410 000	4 410 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	3 054 650	2 049 750
Andra långfristiga fordringar	13	1 926 927	2 500 353
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 101 577	30 200 103
Summa anläggningstillgångar		551 786 180	484 026 253
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		302 937	164 195
Aktuella skattefordringar		1 372 899	325 729
Övriga fordringar	14	8 125 438	784 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 887 332	1 708 853
Summa kortfristiga fordringar		11 688 606	2 983 591
<i>Kassa och bank</i>		6 208 859	31 799 333
Summa omsättningstillgångar		17 897 465	34 782 924
SUMMA TILLGÅNGAR		569 683 645	518 809 177

8

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<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		108 646 487	107 730 602
Årets resultat		9 672 474	8 717 789
Summa fritt eget kapital		118 318 961	116 448 391
Summa eget kapital		121 874 961	120 004 391
Obeskattade reserver		12 367 978	10 510 632
Avsättningar	16		
Uppskjuten skatteskuld		9 569 578	0
Summa avsättningar		9 569 578	0
Långfristiga skulder	17		
Skulder till kreditinstitut		403 729 452	373 800 852
Summa långfristiga skulder		403 729 452	373 800 852
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 538 449	2 887 817
Skulder till koncernföretag		1 283 000	695 000
Övriga skulder		495 818	548 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 824 409	10 362 074
Summa kortfristiga skulder		22 141 676	14 493 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		569 683 645	518 809 177

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: komponentavskrivning på materiella anläggningstillgångar har tillämpats och uppskjuten skatt redovisats.

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

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

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 Medelantalet anställda

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Medelantalet anställda	11	10

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Erhållna utdelningar	4 000	2 000
Räntor	867 999	875 445
	871 999	877 445

Not 4 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 284 934	1 284 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 284 934	1 284 934
Ingående avskrivningar	-770 974	-513 982
Årets avskrivningar	-256 988	-256 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 027 962	-770 974
Utgående redovisat värde	256 972	513 960

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	486 602 698	419 416 693
Inköp	50 847 283	67 886 255
Försäljningar/utrangeringar	-3 299 735	-700 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	534 150 246	486 602 698
Ingående avskrivningar	-49 229 840	-34 054 874
Försäljningar/utrangeringar	62 999	53 993
Årets avskrivningar	-9 233 430	-8 200 505
Fusionsavskrivningar		-7 028 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 400 271	-49 229 840
Utgående redovisat värde	475 749 975	437 372 858

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 852 140	4 154 862
Inköp	16 503 074	730 437
Försäljningar/utrangeringar		-33 159
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 355 214	4 852 140
Ingående avskrivningar	-1 971 402	-1 492 515
Årets avskrivningar	-583 554	-478 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 554 956	-1 971 402
Utgående redovisat värde	18 800 258	2 880 738

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 058 593	26 656 309
Inköp	43 194 242	10 072 844
Omklassificeringar	-31 375 437	-23 670 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 877 398	13 058 594
Utgående redovisat värde	24 877 398	13 058 594

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000
Utgående redovisat värde	7 800 000	7 800 000

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 950 000	12 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 950 000	12 950 000
Utgående redovisat värde	12 950 000	12 950 000

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	490 000	490 000
Inköp	1 470 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 960 000	490 000
Utgående redovisat värde	1 960 000	490 000

Not 11 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 410 000	4 410 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 410 000	4 410 000
Utgående redovisat värde	4 410 000	4 410 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 049 750	1 006 980
Inköp	1 004 900	1 042 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 054 650	2 049 750
Utgående redovisat värde	3 054 650	2 049 750

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500 353	1 589 337
Tillkommande fordringar	50 074	1 473 405
Avgående fordringar	-623 500	-562 389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 926 927	2 500 353
Utgående redovisat värde	1 926 927	2 500 353

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordran	17 957	254 850
Momsfordran	4 296 747	0
Kortfristiga fordringar koncernföretag	0	11 683
Fordran Vännäs Industrihus AB	3 000 000	0
Vilande moms	810 734	518 281
	8 125 438	784 814

✓

Not 15 Förändring av eget kapital, föregående år

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1	3 480 000	76 000	107 730 602	8 717 789
Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	3 480 000	76 000	107 730 602	8 717 789
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			8 717 789	-8 717 789
Förändring uppskjuten skatteskuld			-7 801 905	
Årets resultat				9 672 474
Belopp vid årets utgång	3 480 000	76 000	108 646 486	9 672 474

Not 16 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	9 569 578	
	9 569 578	0

Not 17 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	403 729 452	373 800 852
	403 729 452	373 800 852

Not 18 Koncernredovisning

Då Vännäs Fastigheter AB är moderbolag till en mindre koncern behöver bolaget inte upprätta en koncernredovisning (7 kap ÅRL).

Not 19 Ansvarsförbindelser

Borgen till Älvdala Byggemenskap Kooperativ Hyresrättsförening uppgår till 8 750 000 kr, ingen förändring från föregående år.

Not 20 Eventualtillgång

	2021-12-31	2020-12-31
Pant i aktier i Wendenes AB	2 040 000	510 000
	2 040 000	510 000

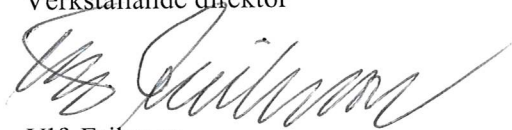
Not 21 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar Vännäs Spaden 1, Vännäs Muraren 16	35 864 000	35 864 000
Pantsatta aktier i Wendenes AB	1 960 000	490 000
	37 824 000	36 354 000

Vännäs 30/5-22



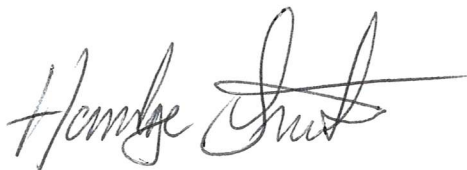
Per Lundqvist
Verkställande direktör



Ulf Eriksson



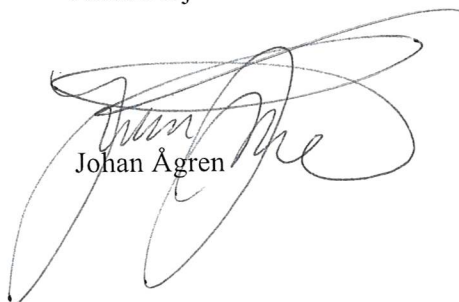
Christer Wirth



Hans-Inge Smetana-Nilsson



Anna Frej



Johan Ågren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/6-2022

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 2021.

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 2021 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2021 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 2 juni 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Håkan Jonsson
Auktoriserad revisor