

**Årsredovisning**  
**för**  
**Vännäs Fastigheter AB**  
556330-2016

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Vännäs Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 affärsrättsliga principer.

Fastigheternas bokförda värde var knappt 496 mkr och nettoomsättning uppgick till drygt 69 mkr. Medeltalet anställda för verksamhetsåret var 8,54. Av investeringsbudgeten på knappt 133 mkr har cirka 81 mkr nyttjats.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Organisation

Den 1 januari tog bolagskoncernen över Vännäs kommuns fastighetsavdelning genom en verksamhetsövergång. Fastighetsavdelningen är organiserat under Fastighetstjänster i Vännäs AB.

#### Förvärv, avyttring och utrangering

Under verksamhetsåret har bolaget förvärvat Palmsunda i Vännäs AB bestående av ett mindre fastighetsbestånd om cirka 20 lägenheter. Bolaget har under året fusionerats med Vännäs Fastigheter AB.

Fastigheten Tegen 2 har anskaffats av Vännäs Industrihus AB.

Bolaget har avyttrat fastigheten Thor 6 samt ett markområde i Vännäsby på cirka 4 000 m<sup>2</sup> till Vännäs kommun.

Efter försäljning av ytterligare en småhusfastighet vid Gryningsvägen äger bolaget 18 småhusfastigheter. Realisationsvinsten uppgick till knappt 1,4 mkr.

#### Avslutade, pågående och kommande projekt

Vännäs Fastigheter AB har färdigställt ett nytt äldreboende om 10 platser. Tillsammans med Vännäs kommun avser bolaget att även att utöka befintlig trivselboende i Vännäs till att även inkludera ett trivselboende i Vännäsby. Ambitionen är att det ska stå klart till sommaren 2023.

Bolagskoncernen har cirka 200 mkr i pågående byggprojekt där cirka 85 mkr avser två stora bostadsprojekt i form av nyproduktion av 23 hyresrätter inom Vännäs samt ett ombyggnadsprojekt om 30 lägenheter i Vännäsby. Båda projekten kommer att avslutas under nästa år.

Bolaget har även under året färdigställt ett industriprojekt om cirka 40 mkr innehållande padel, restaurang, bilprovning och tvätthall om cirka 2 200 BTA. Projektet har drivits av Vännäs Fastigheters personal men genomförts i ett nybildat fastighetsbolag, Vännäs Industrihus AB, där bolaget indirekt äger ca: 20% genom sitt ägande i intressebolaget Wendenes AB.

### **Marknad**

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 problematiska är däremot att nyproducera bostäder till rimliga hyreskostnader. Branschorganisationen Sveriges Allmännytta driver två sakfrågor för att öka möjligheterna till lägre produktions- och hyresnivåer; belägga moms på bostäder samt undanta allmännyttiga fastighetsbolag från Lagen om offentlig upphandling (LOU) med förhoppning om implementering inom en snar framtid.

I anslutning till regeringsskiftet i Sverige utgick investeringsstödet för nyproduktion av hyresrätter vilket påverkade bolagets nyproduktionshyror och investeringsvolym per producerad bostad både i pågående och kommande nyproduktioner. Den skenande inflationen har under året påverkat bolagets lönsamhet på bred front. Främst i form av väsentligt högre byggpriser samt ökade ränte- och energikostnader. De flesta lokalhyreskontrakt är indexerade mot inflationen men bostadshyrorna förhandlas utifrån andra premisser där bolaget sedan tidigare har ett tvåårsavtal som sträcker sig över år 2023. Kommande års hyresjustering är därmed redan förhandlad med en justering om endast 2,2 procentenheter. En avgörande faktor för bolagets framtida lönsamhet är nästkommande års hyresförhandlingar. Snittförhandlingarna inom riket för år 2022 har hittills uppgått till cirka 4,5 procentenheter.

### **Finansiering**

Vännäs Fastigheter finansierar sig genom kommunal borgen som säkerhet för sina räntebärande långfristiga lån. Bolagets borgensram uppgår till 544 mkr. Bolaget har vid bokslutet nyttjat cirka 420 mkr med en snittränta under en procentenhet. Bolagets finansieringspolicy reglerar att räntekostnadsökningarna sprids ut under kommande år genom differentierade räntebindningstider. Räntekostnaderna för Vännäs Fastigheter AB bedöms öka med över 15 mkr under kommande fem år.

### **Ägardirektiv**

Enligt ägardirektiven ska den synliga soliditeten uppgå till minst 15 procentenheter. Vid december månads slut uppgick den synliga soliditeten till 23,41 procentenheter. Enligt direktiven ska Vännäs Fastigheter AB långsiktigt generera en uthållig avkastning på synligt eget kapital om minst fem procentenheter. Avkastningen blev 12,38 procentenheter.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 69 460      | 62 191      | 75 920      | 50 791      | 49 160      |
| Resultat efter finansiella poster | 16 309      | 14 167      | 12 718      | 7 923       | 7 349       |
| Soliditet (%)                     | 23,4        | 23,1        | 24,7        | 23,9        | 24,9        |

### **Förändringar i eget kapital**

|                                             | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|---------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 3 480 000                 | 76 000                  | 108 646 486                    | 9 672 474                 | <b>121 874 960</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                         |                                |                           |                    |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                         | 9 672 474                      | -9 672 474                | <b>0</b>           |
| Fusion                                      |                           |                         | -921 033                       | -106 322                  | <b>-1 027 355</b>  |
| Årets resultat                              |                           |                         |                                | 8 085 488                 | <b>8 085 488</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>3 480 000</b>          | <b>76 000</b>           | <b>117 397 927</b>             | <b>7 979 166</b>          | <b>128 933 093</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| balanserad vinst       | 117 397 927        |
| årets vinst            | 7 979 166          |
|                        | <b>125 377 093</b> |
| disponeras så att      |                    |
| i ny räkning överföres | 125 377 093        |
|                        | <b>125 377 093</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                                       | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                                       |     | 69 460 390                | 62 191 102                |
| Aktiverat arbete för egen räkning                                                     |     | 578 725                   | 176 050                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                                |     | 2 490 403                 | 1 975 332                 |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                                                       |     | <b>72 529 518</b>         | <b>64 342 484</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                              |     | -36 043 249               | -31 773 753               |
| Personalkostnader                                                                     | 2   | -7 062 879                | -6 576 739                |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -11 256 226               | -10 225 440               |
| Övriga rörelsekostnader                                                               |     | -88 082                   | 0                         |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                                                      |     | <b>-54 450 436</b>        | <b>-48 575 932</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>18 079 082</b>         | <b>15 766 552</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                           |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar          | 3   | 950 782                   | 871 999                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |     | 40 416                    | 968                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |     | -2 760 989                | -2 472 921                |
| <b>Summa finansiella kostnader</b>                                                    |     | <b>-1 769 791</b>         | <b>-1 599 954</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>16 309 291</b>         | <b>14 166 598</b>         |
| Bokslutsdispositioner                                                                 |     | -6 624 026                | -2 445 346                |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>9 685 265</b>          | <b>11 721 252</b>         |
| Skatt på årets resultat                                                               |     | -1 599 777                | -2 048 778                |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>8 085 488</b>          | <b>9 672 474</b>          |

| <b>Balansräkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |            |                    |                    |
| <i><b>Immateriella anläggningstillgångar</b></i>                               |            |                    |                    |
| Licenser                                                                       | 4          | 0                  | 256 972            |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>                                |            | <b>0</b>           | <b>256 972</b>     |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>                                 |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                                                             | 5          | 495 785 095        | 475 749 975        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                                       | 6          | 229 558            | 0                  |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 7          | 26 155 543         | 18 800 258         |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8          | 37 437 343         | 24 877 398         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>559 607 539</b> | <b>519 427 631</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>                                |            |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag                                                       | 9          | 7 800 000          | 7 800 000          |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  | 10         | 12 950 000         | 12 950 000         |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag                         | 11         | 2 469 600          | 1 960 000          |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag                    | 12         | 6 242 600          | 4 410 000          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                                         | 13         | 3 617 650          | 3 054 650          |
| Andra långfristiga fordringar                                                  | 14         | 1 356 210          | 1 926 927          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |            | <b>34 436 060</b>  | <b>32 101 577</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |            | <b>594 043 599</b> | <b>551 786 180</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>                                          |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                                                 |            | 338 715            | 302 937            |
| Aktuella skattefordringar                                                      |            | 855 164            | 1 372 899          |
| Övriga fordringar                                                              | 15         | 3 910 261          | 8 125 438          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 1 928 542          | 1 887 332          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           |            | <b>7 032 682</b>   | <b>11 688 606</b>  |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                                                   |            | 12 717 932         | 6 208 859          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |            | <b>19 750 614</b>  | <b>17 897 465</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |            | <b>613 794 213</b> | <b>569 683 645</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          | 16         |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Aktiekapital                                 |            | 3 480 000          | 3 480 000          |
| Reservfond                                   |            | 76 000             | 76 000             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>3 556 000</b>   | <b>3 556 000</b>   |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 117 397 927        | 108 646 487        |
| Årets resultat                               |            | 7 979 166          | 9 672 474          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>125 377 093</b> | <b>118 318 961</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>128 933 093</b> | <b>121 874 961</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 17         | 18 315 004         | 12 367 978         |
| <b>Avsättningar</b>                          | 18         |                    |                    |
| Uppskjuten skatteskuld                       |            | 16 120 714         | 9 569 578          |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>16 120 714</b>  | <b>9 569 578</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 19         |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 418 658 052        | 403 729 452        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>418 658 052</b> | <b>403 729 452</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |            | 14 611 464         | 8 538 449          |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 1 960 000          | 1 283 000          |
| Övriga skulder                               |            | 578 169            | 495 818            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | 14 617 717         | 11 824 409         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>31 767 350</b>  | <b>22 141 676</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>613 794 213</b> | <b>569 683 645</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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**

|                        | <b>2022-01-01</b>  | <b>2021-01-01</b>  |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>-2022-12-31</b> | <b>-2021-12-31</b> |
| Medelantalet anställda | 9                  | 11                 |

**Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

|                      | <b>2022-01-01</b>  | <b>2021-01-01</b>  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
|                      | <b>-2022-12-31</b> | <b>-2021-12-31</b> |
| Erhållna utdelningar | 2 000              | 4 000              |
| Räntor               | 948 782            | 867 999            |
|                      | <b>950 782</b>     | <b>871 999</b>     |

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

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 284 934         | 1 284 934         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 284 934</b>  | <b>1 284 934</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 027 962        | -770 974          |
| Årets avskrivningar                             | -256 972          | -256 988          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 284 934</b> | <b>-1 027 962</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>256 972</b>    |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 534 150 246        | 486 602 698        |
| Inköp                                           | 33 822 571         | 50 847 283         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -5 092 927         | -3 299 735         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>562 879 890</b> | <b>534 150 246</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -58 400 271        | -49 229 840        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 1 220 348          | 62 999             |
| Årets avskrivningar                             | -9 914 872         | -9 233 430         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-67 094 795</b> | <b>-58 400 271</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>495 785 095</b> | <b>475 749 975</b> |

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0                 | 0                 |
| Inköp                                           | 259 875           |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>259 875</b>    | <b>0</b>          |
| Ingående avskrivningar                          | 0                 | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -30 317           |                   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-30 317</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>229 558</b>    | <b>0</b>          |

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 21 355 214        | 4 852 140         |
| Inköp                                           | 8 597 567         | 16 503 074        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -89 013           |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>29 863 768</b> | <b>21 355 214</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 554 956        | -1 971 402        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 28 692            |                   |
| Årets avskrivningar                             | -1 181 961        | -583 554          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 708 225</b> | <b>-2 554 956</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>26 155 543</b> | <b>18 800 258</b> |

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 24 877 398        | 13 058 593        |
| Inköp                                           | 40 798 135        | 43 194 242        |
| Omklassificeringar                              | -28 238 190       | -31 375 437       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>37 437 343</b> | <b>24 877 398</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>37 437 343</b> | <b>24 877 398</b> |

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 7 800 000         | 7 800 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>7 800 000</b>  | <b>7 800 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>7 800 000</b>  | <b>7 800 000</b>  |

**Not 10 Fordringar hos koncernföretag**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 12 950 000        | 12 950 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>12 950 000</b> | <b>12 950 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>12 950 000</b> | <b>12 950 000</b> |

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

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 960 000         | 490 000           |
| Inköp                                           | 509 600           | 1 470 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 469 600</b>  | <b>1 960 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 469 600</b>  | <b>1 960 000</b>  |

**Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 410 000         | 4 410 000         |
| Tillkommande fordringar                         | 1 832 600         |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 242 600</b>  | <b>4 410 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 242 600</b>  | <b>4 410 000</b>  |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 054 650         | 2 049 750         |
| Inköp                                           | 563 000           | 1 004 900         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 617 650</b>  | <b>3 054 650</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 617 650</b>  | <b>3 054 650</b>  |

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 926 927         | 2 500 353         |
| Tillkommande fordringar                         | 50 368            | 50 074            |
| Avgående fordringar                             | -621 085          | -623 500          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 356 210</b>  | <b>1 926 927</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 356 210</b>  | <b>1 926 927</b>  |

## Not 15 Övriga fordringar

|                                        | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattefordran                          | 45 938           | 17 957           |
| Momsfordran                            | 1 185 713        | 4 296 747        |
| Kortfristiga fordringar koncernföretag |                  | 0                |
| Fordran Vännäs Industrihus AB          | 1 650 000        | 3 000 000        |
| Vilande moms                           | 1 028 610        | 810 734          |
|                                        | <b>3 910 261</b> | <b>8 125 438</b> |

## Not 16 Förändringar i eget kapital, föregående år

|                                                                                                              | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1</b> | 3 480 000         | 76 000          | 108 646 487            | 9 672 474         |
| <b>Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1</b>                              | <b>3 480 000</b>  | <b>76 000</b>   | <b>108 646 487</b>     | <b>9 672 474</b>  |
| Disposition enligt beslut av årsstämman:                                                                     |                   |                 |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                                                                                      |                   |                 | 9 672 474              | -9 672 474        |
| Fusionsresultat                                                                                              |                   |                 | -921 033               | -106 322          |
| Årets resultat                                                                                               |                   |                 |                        | 8 085 488         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                                                                               | <b>3 480 000</b>  | <b>76 000</b>   | <b>117 397 928</b>     | <b>7 979 166</b>  |

## Not 17 Obeskattade reserver

|                                                     | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade överavskrivningar                      | 11 145 304        | 6 198 278         |
| Periodiseringsfond räkenskapsår 2017                | 2 179 700         | 2 179 700         |
| Periodiseringsfond räkenskapsår 2018                | 1 040 000         | 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         |                   |
|                                                     | <b>18 315 004</b> | <b>12 367 978</b> |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | 6 355             |                   |

## Not 18 Avsättningar

|                               | 2022-12-31        | 2021-12-31       |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b> |                   |                  |
| Belopp vid årets ingång       | 9 569 578         | 0                |
| Årets avsättningar            | 6 551 136         | 9 569 578        |
|                               | <b>16 120 714</b> | <b>9 569 578</b> |

## Not 19 Långfristiga skulder

|                             | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 418 658 052        | 403 729 452        |
|                             | <b>418 658 052</b> | <b>403 729 452</b> |

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                               | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna löner         | 4 731             | 14 494            |
| Upplupna semesterlöner        | 272 747           | 299 239           |
| Upplupna pensionskostnader    | 191 178           | 171 209           |
| Uppl lagstadgade sociala avg  | 87 184            | 98 575            |
| Upplupna räntekostnader       | 430 240           | 276 628           |
| Förutbetalda hyresintäkter    | 11 608 362        | 9 196 111         |
| Övriga upplupna kostnader och | 2 023 275         | 1 768 154         |
|                               | <b>14 617 717</b> | <b>11 824 410</b> |

## Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolagets styrelse beslutade den 3 april 2023 att fusionera in Älvdala Fastigheter AB i Vännäs Fastigheter AB. Detta kommer att ske under 2023.

Under hösten 2023 kommer bolagets VD att lämna sitt uppdrag. En ny VD har rekryterats.

## Not 22 Koncernredovisning

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

## Not 23 Ansvarsförbindelser

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

**Not 24 Eventualtillgång**

|                             | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Pant i aktier i Wendenes AB | 2 570 400         | 2 040 000         |
|                             | <b>2 570 400</b>  | <b>2 040 000</b>  |

**Not 25 Ställda säkerheter**

|                                                           | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar Vännäs Spaden 1, Vännäs Muraren 16 | 35 864 000        | 35 864 000        |
| Pantsatta aktier i Wendenes AB                            | 2 469 600         | 1 960 000         |
|                                                           | <b>38 333 600</b> | <b>37 824 000</b> |

Vännäs den dag som framgår av elektronisk underskrift

Anna Frej  
Ordförande

Ulf Eriksson

Leif Andersson

Per Nyström

Jan Nilsson

Per Lundqvist  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Håkan Jonsson  
Auktoriserad revisor