

# Årsredovisning

för

## Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB

556971-2960

Räkenskapsåret

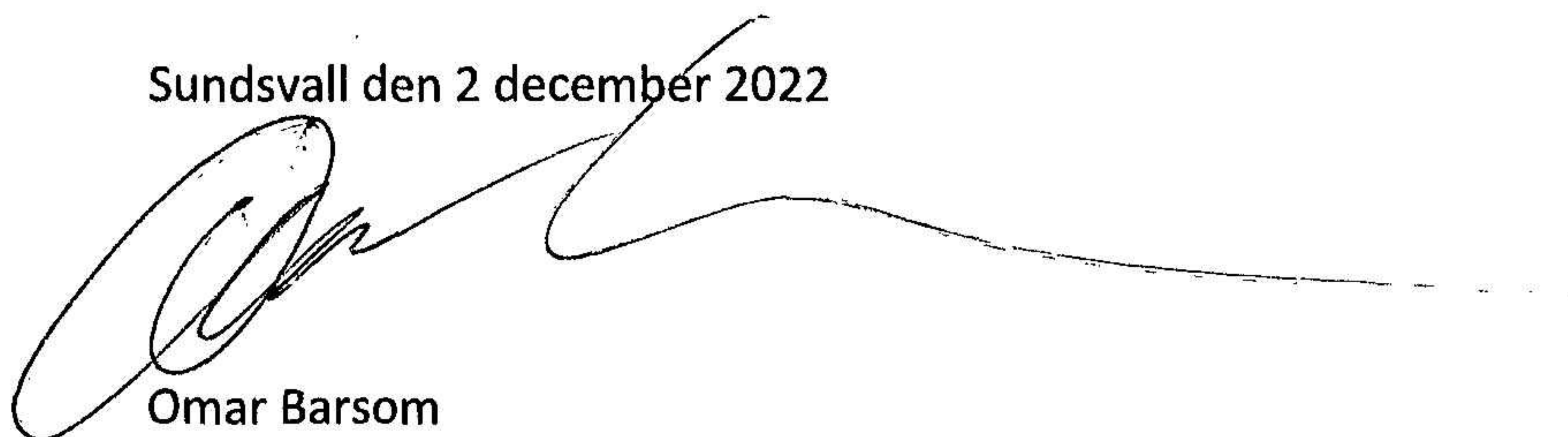
2021-07-01 – 2022-06-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2 december 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sundsvall den 2 december 2022



Omar Barsom

# Årsredovisning

för

## Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB

556971-2960

Räkenskapsåret

2021-07-01 – 2022-06-30

Styrelsen för Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

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

Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB äger och förvaltar fastigheter samt bedriver hyresverksamhet i centrala Sundsvall.

I slutet av juni 2020 blev bolaget uppköpt i sin helhet av Vängåvan Fastigheter AB (556900-7973). Samtidigt ändrades namnet som gäller för fastighetsbolag i den nya koncernen.

Företaget har sitt säte i Sundsvalls kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en till hyresgäst flyttat in i fastigheten.

Under räkenskapsåret påbörjades en nyinstallation av hiss i en av fastighetens trapphus. En ny hiss i fastigheten kommer att öka fastighetens värde/attraktivitet för både befintliga och potentiella framtida hyresgäster. I december 2021 flyttade nya hyresgäster in i några av de tidigare outhyrda lokalerna. Därmed ökade uthyrningsgraden, som ledningen bedömer kommer att ge en positiv effekt på bolagets hyresintäkter framgent.

I ett led i hållbarhetsarbetet har bolaget påbörjat miljöcertifiera sitt fastighetsbestånd för samtliga byggnader.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret. Fastighetsförvaltningen har varit stabil med normala hyreshöjningar och låga vakanser.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Företaget avser fortsätta den stabila verksamheten med uthyrning av lokaler. 

## Ägarförhållanden

Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB är ett helägt dotterbolag till Vängåvan Fastigheter AB ((556900-7973) som är ett moderbolag i den minsta koncernen. Moderbolaget i den största koncernen är Active Life Assistans Swe AB (556775-1028).

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21 (18 mån)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 737	12 785	8 394	8 143	7 674
Driftnetto (bruttovinst)	6 034	9 453	5 715	5 198	5 353
Resultat efter finansiella poster	3 445	5 435	3 501	3 461	4 114
Soliditet (%)	25,5	23,3	17,4	17,1	9,8
Redovisat värde fastigheter	89 445	89 288	90 585	91 473	91 985

## Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	19 799 743	3 145 741	22 995 484
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		3 145 741	-3 145 741	0
Årets resultat			1 879 492	1 879 492
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>22 945 484</b>	<b>1 879 492</b>	<b>24 874 976</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 945 484
årets vinst	1 879 492
	<b>24 824 976</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	24 824 976
	<b>24 824 976</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-06-30</b>	<b>-2021-06-30</b>
			<b>(18 mån)</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Hysesintäkter		8 736 993	12 785 646
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 736 993</b>	<b>12 785 646</b>
Fastighetskostnader			
- Driftskostnader		-1 408 127	-2 574 173
- Underhållskostnader		-153 800	-97 061
- Fastighetsskatt		-1 134 000	-564 898
Fastighetsadministration		-7 566	-96 345
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-2 703 493</b>	<b>-3 332 477</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>6 033 500</b>	<b>9 453 169</b>
Central administration	2	-114 007	-483 433
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 030 328	-1 336 017
Övriga rörelsekostnader		0	-45 000
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 889 165</b>	<b>7 588 719</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 443 924	-2 153 641
		<b>-1 443 924</b>	<b>-2 153 641</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 445 241</b>	<b>5 435 078</b>
Bokslutsdispositioner	3	-1 082 000	-1 424 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 363 241</b>	<b>4 011 078</b>
Skatt på årets resultat	4	-483 749	-865 337
<b>Årets resultat</b>		<b>1 879 492</b>	<b>3 145 741</b>

2022120212131

## Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

89 444 449

89 287 543

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

990 040

0

**90 434 489**

**89 287 543**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

6

10 641 000

10 641 000

**10 641 000**

**10 641 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**101 075 489**

**99 928 543**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

96 177

68 450

Övriga fordringar

1 711 537

664 480

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

100 091

80 866

**1 907 805**

**813 796**

*Kassa och bank*

2 329 301

2 724 658

**Summa omsättningstillgångar**

**4 237 106**

**3 538 454**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**105 312 595**

**103 466 997**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		22 945 484	19 799 743
Årets resultat		1 879 492	3 145 741
		<b>24 824 976</b>	<b>22 945 484</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 874 976</b>	<b>22 995 484</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	8	2 506 000	1 424 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	2 726 099	2 790 269
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 726 099</b>	<b>2 790 269</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	10,		
Skulder till kreditinstitut	11	65 522 000	68 522 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 522 000</b>	<b>68 522 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		231 271	3 569
Skulder till koncernföretag		2 588 361	1 591 419
Aktuella skatteskulder		1 475 209	804 045
Övriga skulder		0	44 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 388 679	2 291 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 683 520</b>	<b>7 735 244</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 312 595</b>	<b>103 466 997</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

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyresintäkter redovisas som upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-10%
Hyresgästanpassningar	kontraktperioden
Byggnadsinventarier	2-7%

#### 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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### 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.

### **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).

### **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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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.

### **Personal**

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och haft ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftnetto (bruttovinst)

Med bruttovinst avses nettoomsättning minus kostnad såld vara.

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.

Redovisat värde fastigheter

Företagets samlade tillgångar.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens 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.

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-01-01 -2021-06-30
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	-31 768	-30 000
	<b>-31 768</b>	<b>-30 000</b>

2022120212136

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>-2022-06-30</b>	<b>-2021-06-30</b>
Avsättning till periodiseringsfond	-1 082 000	-1 424 000
	<b>-1 082 000</b>	<b>-1 424 000</b>

**Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>-2022-06-30</b>	<b>-2021-06-30</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-669 471	-914 723
Skatt på grund av ändrad beskattning	121 552	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	64 170	49 386
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-483 749</b>	<b>-865 337</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

		<b>2021-07-01</b>		<b>2020-01-01</b>
		<b>-2022-06-30</b>		<b>-2021-06-30</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		2 363 241		4 011 078
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-516 079	21,40	-858 371
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-153 392		-56 352
Justering avseende skatter för föregående år		121 552		0
Skatteeffekt avseende temporära skillnader		64 170		0
Skatteeffekt avseende förändrad skattesats		0		49 386
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,47</b>	<b>-483 749</b>	<b>21,57</b>	<b>-865 337</b>

2022120212137

**Not 5 Byggnader och mark**

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	94 733 217	94 799 604
Inköp	1 187 234	83 613
Försäljningar/utrangeringar	0	-150 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 920 451</b>	<b>94 733 217</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	-5 445 674	-4 214 657
Försäljningar/utrangeringar	0	90 000
Årets avskrivningar	-1 030 328	-1 321 017
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 476 002</b>	<b>-5 445 674</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 444 449</b>	<b>89 287 543</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	89 444 449	89 287 543
Verkligt värde	129 000 000	124 000 000

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgick i april 2020 till 124 000 tkr. Det verkliga värdet har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödesmetod (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst-/kostnadsförändringar. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Extern värdering görs vid behov. Ledningen bedömer att fastigheternas verkliga värde år 2022 uppgår till 129 000 000 kronor. Beräkningen baseras på samma värderingsmetod som användes år 2020 av externa värderare, dvs i enlighet med en marknadsanpassad kassaflödesmetod (Cash-flow) som beskrivs ovan. Värdeökningen motsvarar också de investeringar som genomfördes sedan den externa värderingen år 2020.

Det förekommer inga begränsningar i rätt att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

2022120212138

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden		0
Tillkommande fordringar	10 641 000	10 641 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 641 000</b>	<b>10 641 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 641 000</b>	<b>10 641 000</b>

**Not 7 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal A-Aktier	500	500
	500	

**Not 8 Obeskattade reserver**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Periodiseringsfond 2021	1 424 000	1 424 000
Periodiseringsfond 2022	1 082 000	0
	<b>2 506 000</b>	<b>1 424 000</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1 467	0

**Not 9 Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatteskuld hänför sig till fastigheter:

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Belopp vid årets ingång	2 790 269	2 839 655
Årets avsättningar	-64 170	-49 386
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 726 099</b>	<b>2 790 269</b>

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 68 522 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	65 522 000	68 522 000
	<b>65 522 000</b>	<b>68 522 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 000 000	3 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

**Not 11 Långfristiga skulder**

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	53 522 000	56 522 000
	<b>53 522 000</b>	<b>56 522 000</b>

**Not 12 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Active Life Assistans Swe AB med organisationsnummer 556775-1028 med säte i Sundsvalls kommun.

**Not 13 Eventualförpliktelser**

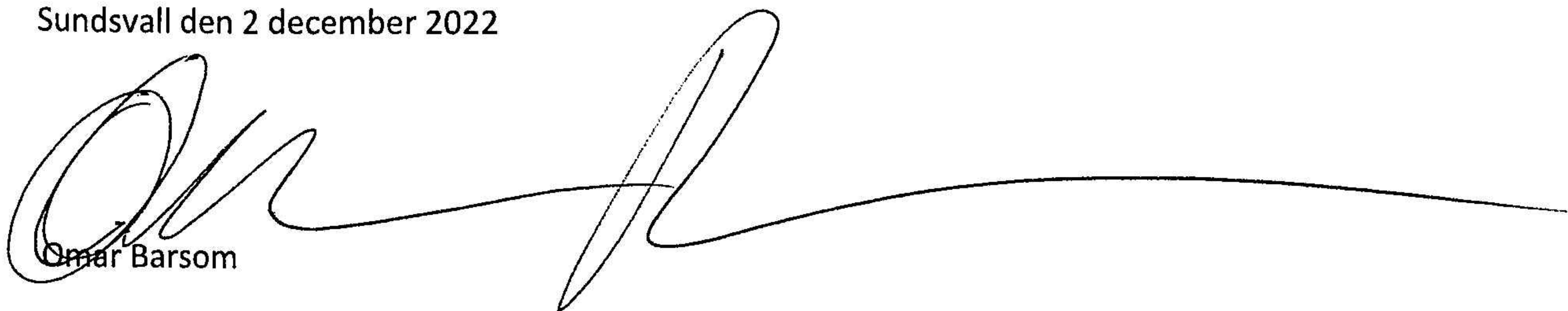
Bolaget har inga eventualförpliktelser.

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2022-06-30	2021-06-30
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	73 772 000	73 772 000
	<b>73 772 000</b>	<b>73 772 000</b>

2022120212140

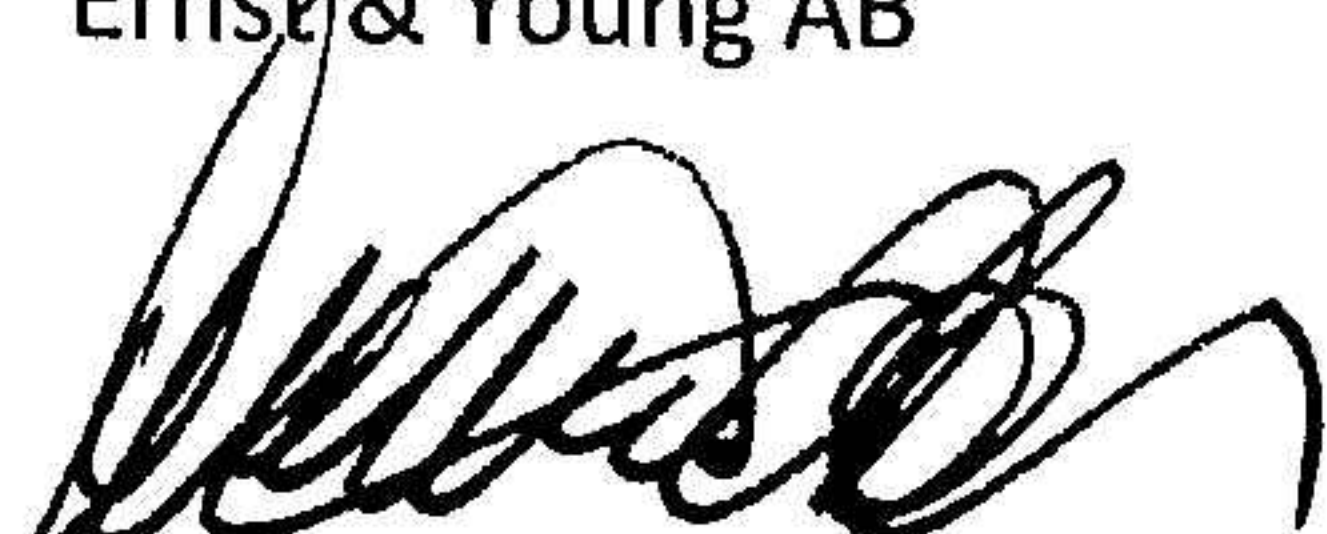
Sundsvall den 2 december 2022




Omar Barsom

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 december 2022

Ernst & Young AB



Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:  


**EY**Building a better  
working world

2022120212141

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB, org.nr 556971-2960

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vängåvan Fastigheter Pan 5 ABs finansiella ställning per den 30 juni 2022 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.

#### 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 Vängåvan Fastigheter Pan 5 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

2022120212142

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vängåvan Fastigheter Pan 5 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 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.

### 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 2 december 2022

Ernst & Young AB

Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:  
  
Robin Eriksson