

Bolagsverket

2024-12-16

2024121700020

Årsredovisning

för

Vängåvan Fastigheter AB

556900-7973

Räkenskapsåret

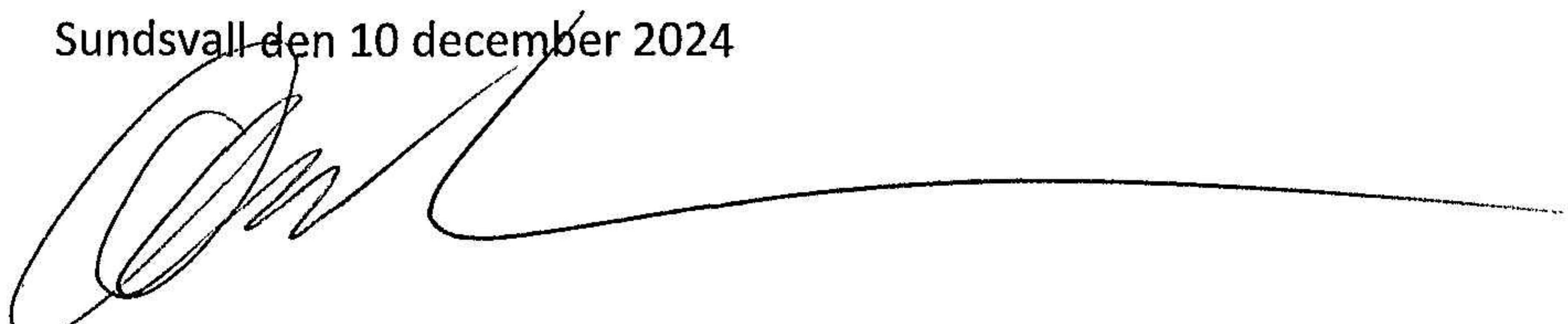
2023-07-01 – 2024-06-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vängåvan Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 10 december 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall den 10 december 2024



Omar Barsom

Årsredovisning
för
Vängåvan Fastigheter AB

556900-7973

Räkenskapsåret

2023-07-01 – 2024-06-30

Styrelsen för Vängåvan Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 AB äger och förvaltar fastigheter samt bedriver hyresverksamhet i centrala Sundsvall.

Under 2020 blev Vängåvan Fastigheter AB ett moderbolag till det helägda dotterbolaget Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB (556971-2960). Båda bolagen innehar fastigheter i centrala Sundsvall. Fastigheterna ligger i ett område som kallas Vängåvan, därav det gemensamma namnet till de två bolagen.

Företaget har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsförvaltningen har varit stabil med normala hyreshöjningar och låga vakanser.

Den 1 augusti 2023 tillträdde bolaget aktierna i Vängåvan Fastigheter P3 AB, 559434-9218 och därmed grannfastigheten i Vängåvans hjärta. Dotterbolaget Vängåvan Fastigheter P3 AB fusionerades med moderbolaget. Fusionen blev avslutad i oktober 2023. Ledningen beräknar att anskaffningen kommer att ge bolaget goda ekonomiska fördelar.

Under året påbörjades en omfattande renovering av den nytilträdde fastigheten, vilket medförde ökade kostnader. Renoveringen av denna fastighet planeras att pågå under ca två års tid. I fastigheten finns ett kontorshotell-koncept som har fått en egen prägel, s.k. "V-Kontoret", som fick en större uppfräschning och som idag är uthyrt fullt ut.

Som en del av ledet i hållbarhetsarbetet arbetar bolaget med miljöcertifiering av sitt fastighetsbestånd för samtliga byggnader. En fastighet med anor från 1888 erhöll den första miljöcertifieringen. Arbetet med resterande miljöcertifieringar pågår fortfarande.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

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 bostäder och lokaler. De planerade underhållsinsatserna under kommande räkenskapsår avser främst tak och fasad på en av fastigheterna.

Ägarförhållanden

Vängåvan Fastigheter AB är ett moderbolag i den minsta koncernen, där helägda dotterbolaget Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB (556971-2960) ingår. Dotterbolaget införskaffades i slutet av verksamhetsåret 2019/2020 samt bytte namn i samband med detta.

Vängåvan Fastigheter AB i sin tur ägs till 100% av Active Life Assistans Swe AB (556775-1028) som är den största koncernen där koncernredovisningen upprättas.

Flerårsöversikt (tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	10 922	3 870	5 027	5 430	5 014
Bruttovinst	6 206	1 932	3 539	3 735	2 848
Resultat efter finansiella poster	-3 570	-1 931	949	1 902	1 507
Soliditet (%)	5	9	11	11	9
Balansomslutning	169 287	110 220	93 692	93 617	94 239

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Den ökade nettoomsättningen jämfört med tidigare räkenskapsår kommer från hyresintäkter i den nyanskaffade fastigheten i centrala Sundsvall. Anskaffningen genomfördes först genom köp av andelar i ett fastighetsbolag som i sin tur fusionerades med Vängåvan Fastigheter AB.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	8 583 547	-769 742	7 863 805
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-769 742	769 742	0
Årets resultat			-1 415 680	-1 415 680
Belopp vid årets utgång	50 000	7 813 805	-1 415 680	6 448 125

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 813 805
årets förlust	-1 415 680
	6 398 125
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 398 125
	6 398 125

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

2024121700025

Resultaträkning	Not	2023-07-01	2022-07-01
	1	-2024-06-30	-2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		10 922 216	3 870 122
		10 922 216	3 870 122
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-4 716 588	-1 938 414
Central administration	2	-1 334 543	-335 112
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 975 676	-1 471 592
Övriga rörelsekostnader		0	-42 015
		-9 026 807	-3 787 133
Rörelseresultat		1 895 409	82 989
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 551	387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 470 663	-2 013 919
		-5 465 112	-2 013 532
Resultat efter finansiella poster		-3 569 703	-1 930 543
Bokslutsdispositioner	3	1 954 023	1 215 054
Resultat före skatt		-1 615 680	-715 489
Skatt på årets resultat	4	200 000	-54 253
Årets resultat		-1 415 680	-769 742

Balansräkning

Not
1

2024-06-30

2023-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

109 051 522

48 419 205

Inventarier, verktyg och installationer

6

194 600

20 544

109 246 122

48 439 749

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7, 8

57 184 025

57 184 025

Uppskjuten skattefordran

840 249

37 067

58 024 274

57 221 092

Summa anläggningstillgångar

167 270 396

105 660 841

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

933 928

1 198 604

Aktuella skattefordringar

0

239 329

Övriga fordringar

5 551

2 417 894

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

319 671

76 272

1 259 150

3 932 099

Kassa och bank

757 629

626 615

Summa omsättningstillgångar

2 016 779

4 558 714

SUMMA TILLGÅNGAR

169 287 175

110 219 555

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 813 805	8 583 547
Årets resultat		-1 415 680	-769 742
		6 398 125	7 813 805
Summa eget kapital		6 448 125	7 863 805
Obeskattade reserver	10	2 496 496	2 097 526
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	87 441 704	42 425 000
Skulder till koncernföretag		58 841 918	37 287 744
Övriga skulder		8 086 712	8 150 000
Summa långfristiga skulder		154 370 334	87 862 744
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 429 312	4 000 000
Leverantörsskulder		535 183	1 764 036
Skulder till koncernföretag		0	4 932 312
Aktuella skatteskulder		568 360	0
Övriga skulder		105 420	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 333 945	1 699 132
Summa kortfristiga skulder		5 972 220	12 395 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 287 175	110 219 555

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Övriga 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%
Markanläggningar	5%
Hyresgästpassningar	kontraktperioden
Inventarier, verktyg och installationer	20%

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, utrangeras 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

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.

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

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 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 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.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Active Life Assistans Swe AB, organisationsnummer 556775-1028 med säte i Sundsvalls kommun upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

Balansomslutning

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.

	2023-07-01	2022-07-01
	-2024-06-30	-2023-06-30
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-32 000	-17 734
	-32 000	-17 734

202412170031

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Avsättning till periodiseringsfond	-975 900	0
Återföring från periodiseringsfond	607 000	567 000
Förändring av överavskrivningar	-30 070	3 054
Erhållna koncernbidrag	2 352 993	645 000
	1 954 023	1 215 054

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-603 182	-653
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	803 182	-53 600
Totalt redovisad skatt	200 000	-54 253

Avstämning av effektiv skatt

	2023-07-01 -2024-06-30		2022-07-01 -2023-06-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 615 680		-715 489
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	332 830	20,60	147 391
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-918 385		-130 507
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		1 143		80
Skatteeffekt schablonintäkt på periodiseringsfond		-11 268		-10 609
Skatteeffekt uppräknat belopp vid återföring av periodiseringsfond		-7 502		-7 008
Skatteeffekt avseende temporära skillnader		803 182		-53 600
Redovisad effektiv skatt	12,38	200 000	-7,58	-54 253

Not 5 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	53 921 875	38 608 607
Ombyggnation	2 463 685	16 243 268
Försäljningar/utrangeringar	0	-930 000
Fusion Vängåvan Fastigheter P3 AB	63 279 207	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 664 767	53 921 875
Ingående avskrivningar	-5 502 670	-4 929 780
Försäljningar/utrangeringar	0	887 985
Årets avskrivningar	-2 955 542	-1 460 875
Fusion Vängåvan Fastigheter P3 AB	-2 155 033	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 613 245	-5 502 670
Utgående redovisat värde	109 051 522	48 419 205
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	109 051 522	48 419 205
Verkligt värde	168 000 000	100 000 000

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgick i april 2023 till 100 000 000 kronor. 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 direktavkastningskräv.

Extern värdering görs vid behov. Ledningen bedömer att fastigheternas verkliga värde år 2024 uppgår till 168 000 000 kronor. Beräkningen baseras på samma värderingsmetod som användes år 2023 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 2023.

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

2024121700033

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	145 591	145 591
Inköp	194 189	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 780	145 591
Ingående avskrivningar	-125 047	-114 329
Årets avskrivningar	-20 133	-10 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 180	-125 047
Utgående redovisat värde	194 600	20 544

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	57 184 025	57 184 025
Inköp Vängåvan Fastigheter P3 AB	43 415 593	0
Fusion Vängåvan Fastigheter P3 AB	-43 415 593	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 184 025	57 184 025
Utgående redovisat värde	57 184 025	57 184 025

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB	100%	100%	500	57 184 025 57 184 025
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB	556971-2960	Sundsvall kommun	28 354 274	1 707 381

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-Aktier	50 000	50 000
	50 000	

Not 10 Obeskattade reserver

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade överavskrivningar	39 896	9 826
Periodiseringsfond 2018	0	607 000
Periodiseringsfond 2020	471 000	471 000
Periodiseringsfond 2021	567 700	567 700
Periodiseringsfond 2022	442 000	442 000
Periodiseringsfond 2024	975 900	0
	2 496 496	2 097 526
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	11 268	10 609

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 88 871 016 (46 425 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-06-30	2023-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	87 441 704	42 425 000
	87 441 704	42 425 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 429 312	4 000 000
	1 429 312	4 000 000

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	81 724 456	26 425 000
	81 724 456	26 425 000

Not 13 Ställda säkerheter

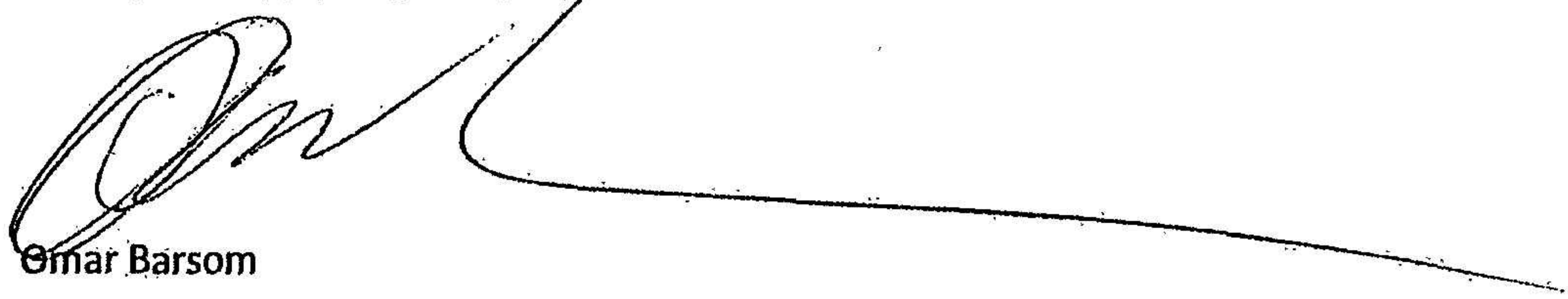
	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	94 234 000	52 475 000
Aktier i dotterföretag	57 184 025	57 184 025
	151 418 025	109 659 025

202412170055

Not 14 Eventualförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Borgen till förmån för koncernföretag	78 956 000	66 272 000
	78 956 000	66 272 000

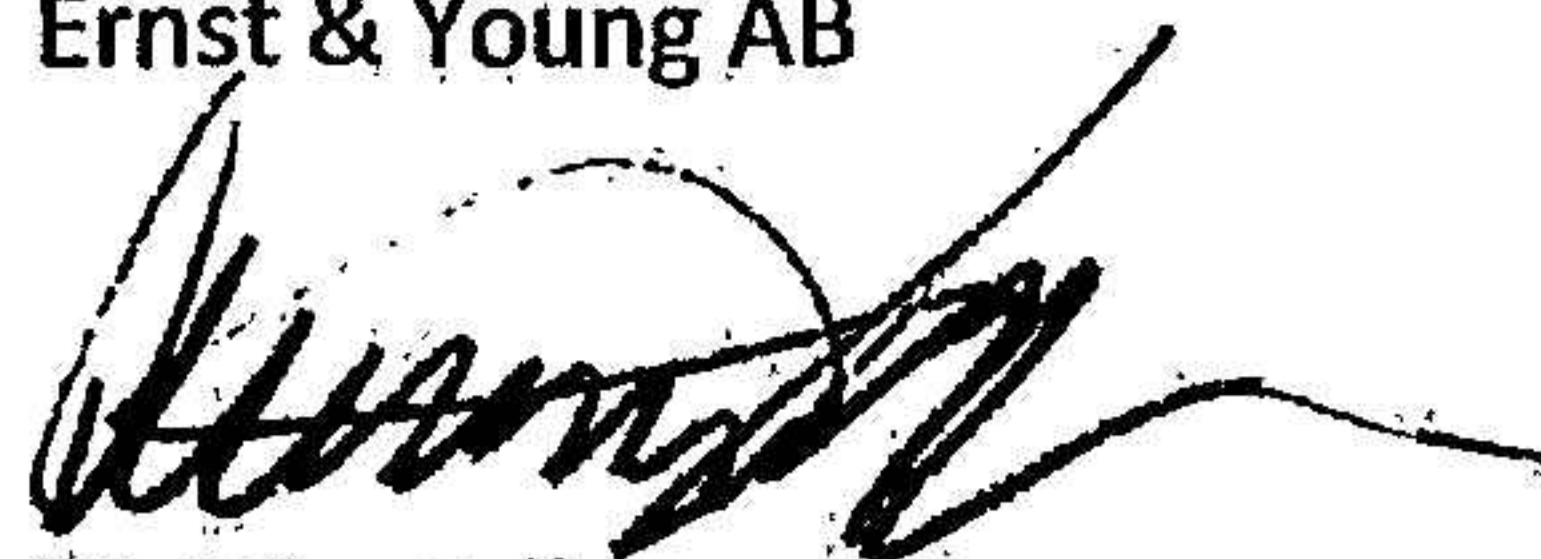
Sundsvall den 10 december 2024



Omar Barsom

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 december 2024

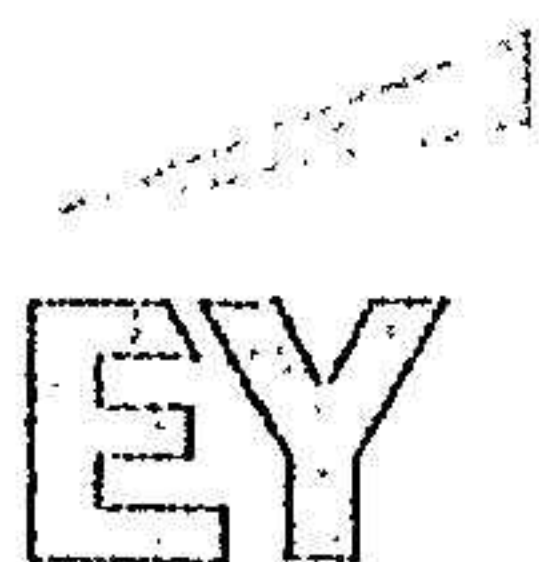
Ernst & Young AB



Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämning
med originalet intygas:

EY



Building a better
working world

202412170036

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vängåvan Fastigheter AB, org.nr 556900-7973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vängåvan Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vängåvan Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 juni 2024 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 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

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 AB för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vängåvan 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 räkenskaper. 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 10 december 2024

Ernst & Young AB

Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: