

Årsredovisning för 2024

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

År 1963 förvärvade dåvarande Vänersborgs Stad samtliga aktier i Vallmon 4 i Vänersborg AB. Bolaget ändrade 1987 namn till Fastighets AB Vänersborg. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att med beaktande av lokaliseringsprincipen och andra gällande kommunalrättsliga principer köpa och sälja fastigheter, att uppföra byggnader samt att förvalta och hyra ut fast och lös egendom.

Ägardirektiv

I sammandrag. De fullständiga direktiven finns på www.vanersborg.se. Bolaget ska tillhandahålla ändamålsenliga lokaler i god teknisk standard till befintliga och blivande näringsverksamheter i Vänersborgs kommun. Uthyrningen av lokaler till näringsidkare ska bedrivas på affärsmässiga grunder och syfta till att stödja utvecklingen av ett starkt affärs- och näringsliv i Vänersborgs kommun som grund för ökad sysselsättning, god ekonomisk tillväxt och goda levnadsbetingelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten sköts från och med den 1 september 2023 av personal från AB Vänersborgsbostäder. Mellan bolagen har upprättats ett tjänsteköpsavtal där VD, ekonomichef samt förvaltningschef tillhandahålls av AB Vänersborgsbostäder för ett fast månadsbelopp. Under 2024 har samarbetet mellan bolagen utvecklats ytterligare genom att AB Vänersborgsbostäder nu också tillhandahåller t ex jour och ronderingar samt vid behov också projektledare och resurser inom drift, energi och brandskydd.

Bolaget äger för närvarande följande 9 fastigheter:

- Kordan 3 - hyresgäst Schenker AB
- Ingenjören 7 och 8 - hyresgäst Hedson Technologies AB
- Bruket 7 - hyresgäst Vänersborgs kommun/Wargön Innovation AB
- Hunneberg 1:4 Kungajaktsmuséet - hyresgäst Halle och Hunneberg AB
- Hunneberg 1:7 Bergagården - Uppegårdens Vilt AB
- Briggen 8 - hyresgäst Dalbo Snickeri
- Krickan 1 - hyresgäst Vänersborgs kommun
- Diagonalen 1 - mark för framtida byggnation av småindustri

Följande händelser under året är värda att notera:

En omfattande renovering av Ingenjören har genomförts under 2024.

Hunneberg 1:7 Bergagården. Nytt avtal tecknat med Uppegårdens Vilt AB. Omfattande renovering har påbörjats under 2024 för att vara klart till sommaren 2025 då restaurang och bed and breakfast startar.

Hunneberg 1:4 Kungajaktsmuséet samt del av 1:7 (Naturskolan). Det nybildade bolaget Halle och Hunneberg AB har tagit över verksamheten och anpassning av lokalerna har genomförts under 2024 med bland annat en ny konferensanläggning samt tillbyggnad av garage.

Krickan 1. Fastigheten inköpt av bolaget på uppdrag av Vänersborgs kommun som har tecknat hyresavtal för fastigheten. Detaljplanearbete pågår för att möjliggöra olika typer av verksamheter på fastigheten. Beräknas vara klart till sommaren 2025.

Styrelse

Styrelsen, som utsetts av Vänersborgs kommunfullmäktige, har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Mats Andersson, ordförande
Tommy Christensson, vice ordförande
Magnus Ekström

Suppleanter

Pontus Gläntegård
Annika Repo Wallman
Benny Augustsson

Verkställande direktör

Gunnar Johansson

Revisor ordinarie

Daniel Larsson, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor ordinarie

Arne Kindberg

Lekmannarevisor suppleant

Kate Giaever

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit sju sammanträden.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	11 063	10 271	8 470	8 212	7 626
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 784	838	-1 608	772	1 001
Balansomslutning, tkr	75 109	78 032	70 578	71 918	71 195
Soliditet, %	38	39	42	43	43

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 400 000	80 000	24 694 553	26 174 553
Årets resultat			-542 508	-542 508
Belopp vid årets utgång	1 400 000	80 000	24 152 045	25 632 045

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel: Kronor

Balanserat resultat	24 694 553
Årets resultat	-542 508
Totalt	24 152 045

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	24 152 045
Totalt	24 152 045

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m			
Nettoomsättning		11 062 733	10 236 753
Övriga rörelseintäkter		0	33 776
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m		11 062 733	10 270 529
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-9 486 187	-5 919 597
Personalkostnader	3	-56 836	-359 010
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 869 479	-2 838 615
Summa rörelsekostnader		-12 412 502	-9 117 222
Rörelseresultat		-1 349 769	1 153 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		369 037	417 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-802 868	-733 471
Summa finansiella poster		-433 831	-315 486
Resultat efter finansiella poster		-1 783 600	837 821
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		1 004 782	260 911
Förändring av överavskrivningar		236 310	-216 031
Summa bokslutsdispositioner		1 241 092	44 880
Resultat före skatt		-542 508	882 701
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-297 041
Årets resultat		-542 508	585 660

2025062321804

Balansräkning

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	5,6	62 588 306	59 632 619
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 140 579	2 443 675
Pågående nyanläggningar		5 487 001	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		70 215 886	62 076 294
Summa anläggningstillgångar		70 215 886	62 076 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag	8	2 685 118	14 716 446
Kundfordringar		504 032	700 156
Övriga fordringar		1 207 180	49 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		496 589	489 981
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 892 918	15 955 843
Summa omsättningstillgångar		4 892 918	15 955 843
SUMMA TILLGÅNGAR		75 108 804	78 032 137

2025062321805

Balansräkning, forts	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 400 000	1 400 000
Reservfond		80 000	80 000
Summa bundet eget kapital		1 480 000	1 480 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 694 553	24 108 893
Årets resultat		-542 508	585 660
Summa fritt eget kapital		24 152 045	24 694 553
Summa eget kapital		25 632 045	26 174 553
Obeskattade reserver			
	9		
Periodiseringsfonder		1 833 885	2 838 667
Ackumulerade överavskrivningar		2 007 006	2 243 316
Summa obeskattade reserver		3 840 891	5 081 983
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 000 000	42 500 000
Summa långfristiga skulder		35 000 000	42 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 500 000	1 000 000
Leverantörsskulder		1 071 922	1 916 277
Övriga skulder		3 070	344 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 060 876	1 014 717
Summa kortfristiga skulder		10 635 868	4 275 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 108 804	78 032 137

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	33/25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Driftkostnader	2 344 259	2 040 657
Reparations- och underhållskostnader	6 938 889	3 703 180
Fastighetsskatt	203 040	175 760
	9 486 187	5 919 597

Not 3 Medeltal anställda

Bolaget har inga anställda. Personalkostnader avser styrelsen.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader på långfristiga lån	672 368	610 013
Borgensavgift	130 500	123 000
Övriga räntekostnader	0	458
	802 868	733 471

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 116 333	82 503 658
Årets inköp och aktiveringar	5 522 070	9 612 675
Utgående anskaffningsvärden	97 638 403	92 116 333
Ingående avskrivningar	-35 144 347	-32 874 650
Årets avskrivningar	-2 365 330	-2 269 697
Utgående avskrivningar	-37 509 677	-35 144 347
Redovisat värde	60 128 726	56 971 986
Bokfört värde byggnader	44 005 792	40 849 052
Bokfört värde mark	16 122 934	16 122 934
	60 128 726	56 971 986
Skattemässigt restvärde byggnader	36 902 743	33 310 231

Not 6 Markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 714 415	10 714 415
Utgående anskaffningsvärden	10 714 415	10 714 415
Ingående avskrivningar	-8 053 782	-7 852 726
Årets avskrivningar	-201 053	-201 056
Utgående avskrivningar	-8 254 835	-8 053 782
Redovisat värde	2 459 580	2 660 633
Skattemässigt restvärde markanläggning	2 399 095	2 600 151

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 376 295	4 376 295
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	4 376 295	4 376 295
Ingående avskrivningar	-1 932 620	-1 564 758
Årets avskrivningar	-303 096	-367 862
Utgående avskrivningar	-2 235 716	-1 932 620
Redovisat värde	2 140 579	2 443 675

Not 8 Fordringar hos koncernbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernkonto Vänersborgs kommun	2 647 731	13 297 406
Hysesfordran	37 387	1 419 040
	2 685 118	14 716 446
Beviljad kredit på koncernkonto	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit på koncernkonto	0	0

Not 9 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 007 006	2 243 316
Periodiseringsfond 2018	0	368 297
Periodiseringsfond 2019	0	592 950
Periodiseringsfond 2020	355 805	399 340
Periodiseringsfond 2021	485 070	485 070
Periodiseringsfond 2022	513 010	513 010
Periodiseringsfond 2023	480 000	480 000
	3 840 891	5 081 983

Not 10 **Förfallotider på långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom 1 år	8 500 000	1 000 000
Skulder som förfaller senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen	31 000 000	34 500 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	4 000 000	8 000 000
	43 500 000	43 500 000

Not 11 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Vänersborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Andersson
Ordförande

Tommy Christensson

Magnus Ekström

Gunnar Johansson
Verkställande direktör

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

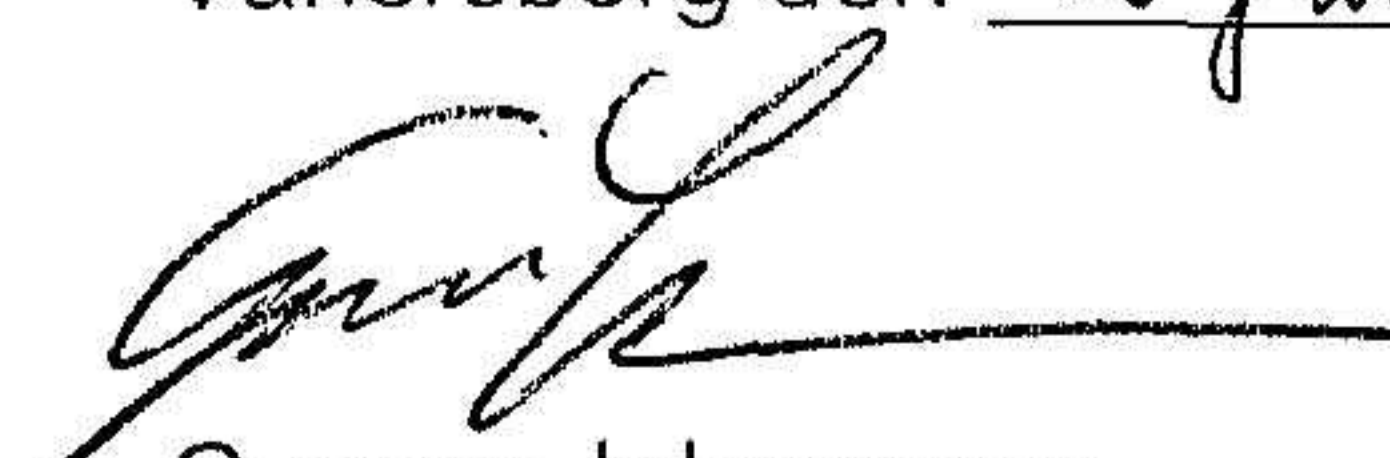
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Undertecknad verkställande direktör i Fastighets AB Vänersborg intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2025-05-07. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

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

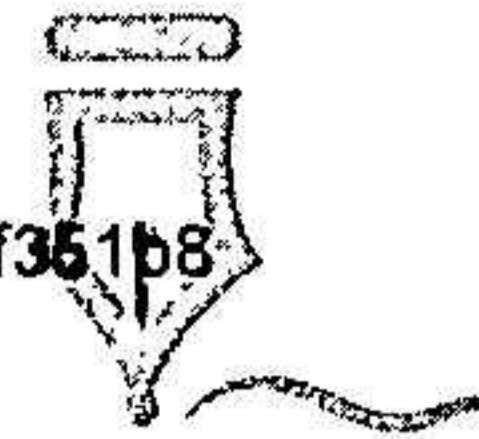
Vänersborg den 18 juni 2025


Gunnar Johansson
Verkställande direktör



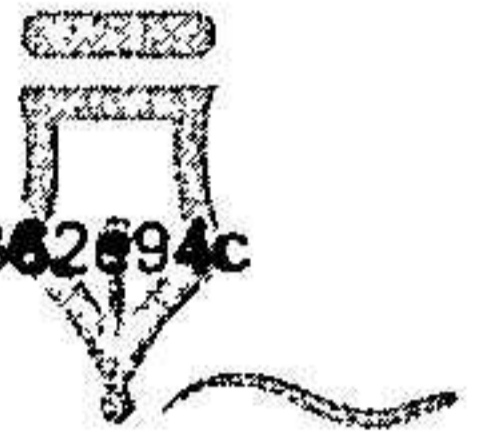
Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Tore Gunnar Johansson
Date: 2025-04-03 12:41:14
BankID refno: 0195fb3d-72f2-7e33-bcef-bcfd4df351b8



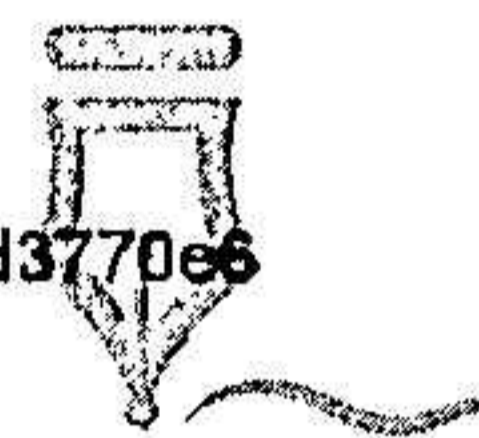
Gunnar Johansosn

Signed by: MATS ANDERSSON
Date: 2025-04-03 12:57:42
BankID refno: 0195fb4c-8d45-7919-b987-b986f362694c



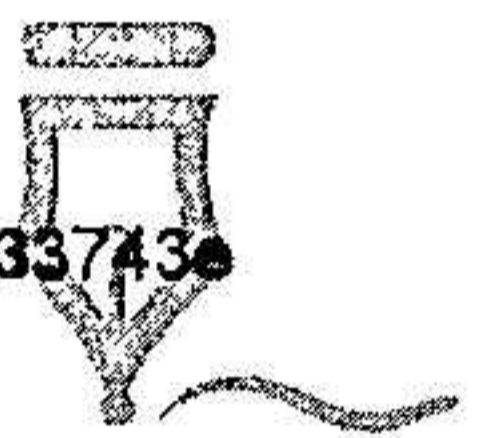
Mats Andersson

Signed by: Tommy Gunnar Christensson
Date: 2025-04-03 13:02:43
BankID refno: 0195fb51-0863-7e03-9fbb-36c0fd3770e6



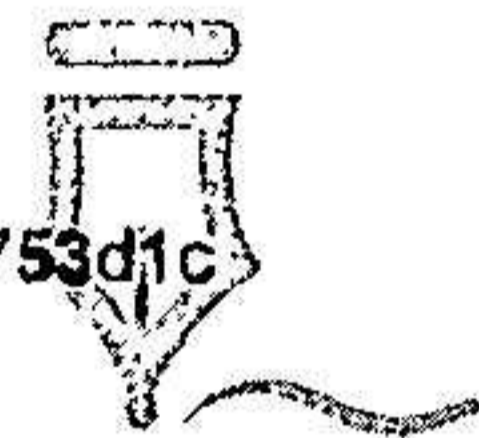
Tommy Christensson

Signed by: MAGNUS EKSTRÖM
Date: 2025-04-03 13:05:41
BankID refno: 0195fb53-df2d-7a2e-bc6a-b7904f33743e



Magnus Ekström

Signed by: Sven Daniel Larsson
Date: 2025-04-03 15:04:08
BankID refno: 0195fbc0-5ffe-74df-bd18-be65f0753d1c



Daniel Larsson

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vänersborg, org.nr 556015-8726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vänersborg för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vänersborgs finansiella ställning per den 31 december 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 för Fastighets AB Vänersborg.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vänersborg enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Vänersborg för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vänersborg enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-03 13:03:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Daniel Larsson

Daniel Larsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025062321813