

Årsredovisning för 2023

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. Avtalet gäller fram till 2024-12-31 med en förlängningstid om 12 månader. Parterna ska regelbundet stämma av att verksamheten fungerar.

Bolaget äger för närvarande följande 9 fastigheter:

- Kordan 3 - hyresgäst Schenker AB
- Ingenjören 7 och 8 - hyresgäst Hedson Technologies AB
- Buket 7 - hyresgäst Vänersborgs kommun/Wargön Innovation AB
- Hunneberg 1:4 Kungajaktsmuséet - hyresgäst Halle och Hunneberg AB
- Hunneberg 1:7 Spiskupan - hyresgäst saknas
- 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 skulle startats under hösten 2023. På grund av att upphandlingen blev överklagad startar ombyggnationen i början av 2024.

Hunneberg 1:7 Spiskupan. Hyresgästen gick i konkurs under året. Diskussion pågår med intressenter med en uppstart tidigast under hösten 2024.

Hunneberg 1:4 Kungajaktsmuséet samt del av 1:7 (Naturskolan). Det nybildade bolaget Halle och Hunneberg AB tar över verksamheterna från Hunnebergs Kungajakt- och Viltmuseum AB och Stiftelsen Bergagården som avvecklas i början av 2024.

Krickan 1. Fastigheten inköpt av bolaget på uppdrag av Vänersborgs kommun som har tecknat hyresavtal för fastigheten. Rivning planeras för delar av byggnaderna. Begäran om planbesked har inlämnats för att möjliggöra olika typer av verksamhet.

Fastighets AB Vänersborg
556015-8726

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 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 tio sammanträden.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 10 271 | 8 470 | 8 212 | 7 626 | 7 596 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 838 | -1 608 | 772 | 1 001 | 1 494 |
| Balansomslutning, tkr | 78 032 | 70 578 | 71 918 | 71 195 | 66 720 |
| Soliditet, % | 39 | 42 | 43 | 43 | 45 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|-------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 400 000 | 80 000 | 24 108 893 | 25 588 893 |
| Årets resultat | | | 585 660 | 585 660 |
| Belopp vid årets utgång | 1 400 000 | 80 000 | 24 694 553 | 26 174 553 |

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel: Kronor

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 24 108 893 |
| Årets resultat | 585 660 |
| Totalt | 24 694 553 |

Styrelsen och verkställande direktörn föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 24 694 553 |
| Totalt | 24 694 553 |

2024042508559

Signature reference: 5eee98fd-5380-4dce-b78b-c8e1b7d5bba3

Resultaträkning

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m | | | |
| Nettoomsättning | | 10 236 753 | 8 469 562 |
| Övriga rörelseintäkter | | 33 776 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m | | 10 270 529 | 8 469 562 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | -5 919 597 | -6 197 870 |
| Personalkostnader | 3 | -359 010 | -520 856 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 838 615 | -2 979 154 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 117 222 | -9 697 880 |
| Rörelseresultat | | 1 153 307 | -1 228 318 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 417 984 | 109 505 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -733 471 | -488 811 |
| Summa finansiella poster | | -315 486 | -379 306 |
| Resultat efter finansiella poster | | 837 821 | -1 607 624 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av periodiseringsfonder | | 260 911 | 2 266 381 |
| Förändring av överavskrivningar | | -216 031 | 0 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 44 880 | 2 266 381 |
| Resultat före skatt | | 882 701 | 658 757 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -297 041 | -317 040 |
| Årets resultat | | 585 660 | 341 717 |

2024042508560

Balansräkning

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader, mark och markanläggning | 5,6 | 59 632 619 | 52 490 697 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 2 443 675 | 2 811 537 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 62 076 294 | 55 302 234 |
| Summa anläggningstillgångar | | 62 076 294 | 55 302 234 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernbolag | 8 | 14 716 446 | 14 139 253 |
| Kundfordringar | | 700 156 | 523 274 |
| Övriga fordringar | | 49 260 | 612 922 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 489 981 | 0 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 15 955 843 | 15 275 449 |
| Summa omsättningstillgångar | | 15 955 843 | 15 275 449 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 78 032 137 | 70 577 683 |

2024042508561

| Balansräkning, forts | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| 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 | | 24 108 893 | 23 767 176 |
| Årets resultat | | 585 660 | 341 717 |
| Summa fritt eget kapital | | 24 694 553 | 24 108 893 |
| Summa eget kapital | | 26 174 553 | 25 588 893 |
| Obeskattade reserver | | | |
| | 9 | | |
| Periodiseringsfonder | | 2 838 667 | 3 099 578 |
| Ackumulerade överavskrivningar | | 2 243 316 | 2 027 285 |
| Summa obeskattade reserver | | 5 081 983 | 5 126 863 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 42 500 000 | 38 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 42 500 000 | 38 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 1 000 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 1 916 277 | 844 359 |
| Övriga skulder | | 344 607 | 11 874 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 014 717 | 505 694 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 275 601 | 1 361 927 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 78 032 137 | 70 577 683 |

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

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Driftkostnader | 2 040 657 | 1 740 459 |
| Reparations- och underhållskostnader | 3 703 180 | 4 351 346 |
| Fastighetsskatt | 175 760 | 106 065 |
| | 5 919 597 | 6 197 870 |

Not 3 Medeltal anställda

Bolaget har tom 2023-09-30 haft 0,5 (0,5) anställda. Därefter köps alla tjänster in.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader på långfristiga lån | 610 013 | 373 044 |
| Borgensavgift | 123 000 | 115 500 |
| Övriga räntekostnader | 458 | 267 |
| | 733 471 | 488 811 |

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 82 503 658 | 79 271 083 |
| Årets inköp | 9 612 675 | 3 232 575 |
| Utgående anskaffningsvärden | 92 116 333 | 82 503 658 |
| Ingående avskrivningar | -32 874 650 | -30 657 391 |
| Årets avskrivningar | -2 269 697 | -2 217 259 |
| Utgående avskrivningar | -35 144 347 | -32 874 650 |
| Redovisat värde | 56 971 986 | 49 629 008 |
| Bokfört värde byggnader | 40 849 052 | 40 087 873 |
| Bokfört värde mark | 16 122 934 | 9 541 135 |
| | 56 971 986 | 49 629 008 |
| Skattemässigt restvärde byggnader | 33 310 231 | 32 094 874 |

Not 6 Markanläggning

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 714 415 | 10 714 415 |
| Utgående anskaffningsvärden | 10 714 415 | 10 714 415 |
| Ingående avskrivningar | -7 852 726 | -7 447 760 |
| Årets avskrivningar | -201 056 | -404 966 |
| Utgående avskrivningar | -8 053 782 | -7 852 726 |
| Redovisat värde | 2 660 633 | 2 861 689 |
| Skattemässigt restvärde markanläggning | 2 600 151 | 2 801 207 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 376 295 | 4 042 363 |
| Årets inköp | 0 | 333 932 |
| Utgående anskaffningsvärden | 4 376 295 | 4 376 295 |
| Ingående avskrivningar | -1 564 758 | -1 207 829 |
| Årets avskrivningar | -367 862 | -356 929 |
| Utgående avskrivningar | -1 932 620 | -1 564 758 |
| Redovisat värde | 2 443 675 | 2 811 537 |

Not 8 Fordringar hos koncernbolag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|------------|
| Koncernkonto Vänersborgs kommun | 13 297 406 | 14 139 253 |
| Hysesfordran | 1 419 040 | 0 |
| 14 716 446 | 14 139 253 | |
| Beviljad kredit på koncernkonto | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Utnyttjad kredit på koncernkonto | 0 | 0 |

Not 9 Obeskattade reserver

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|------------------|------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | 2 243 316 | 2 027 285 |
| Periodiseringsfond 2017 | 0 | 740 911 |
| Periodiseringsfond 2018 | 368 297 | 368 297 |
| Periodiseringsfond 2019 | 592 950 | 592 950 |
| Periodiseringsfond 2020 | 399 340 | 399 340 |
| Periodiseringsfond 2021 | 485 070 | 485 070 |
| Periodiseringsfond 2022 | 513 010 | 513 010 |
| Periodiseringsfond 2023 | 480 000 | 0 |
| 5 081 983 | 5 126 863 | |

Not 10 **Förfallotider på långfristiga skulder**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller inom 1 år | 1 000 000 | 0 |
| Skulder som förfaller senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen | 34 500 000 | 24 500 000 |
| Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen | 8 000 000 | 14 000 000 |
| | 43 500 000 | 38 500 000 |

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

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Undertecknad verkställande direktör i Fastighets AB Vänersborg intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24 04 16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Vänersborg den 24 04 19


Gunnar Johansson
Verkställande direktör



Vänerns kommun

2024042508566

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Tore Gunnar Johansson

Date: 2024-04-02 16:58:01

BankID refno: 28f62d27-5923-4094-be19-28c8c3764ce5

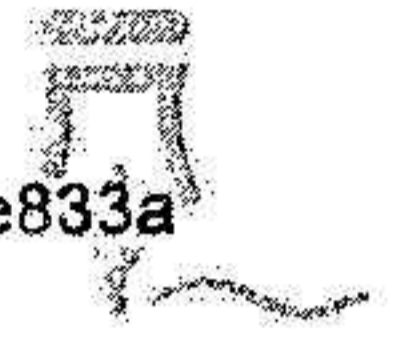


Verkställande direktör: Gunnar Johansson

Signed by: MATS ANDERSSON

Date: 2024-04-03 13:15:58

BankID refno: 2506bdaf-dfe5-42b9-a3dd-beb8c2ae833a

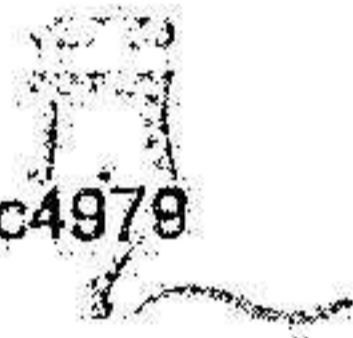


Ordförande: Mats Andersson

Signed by: Tommy Gunnar Christensson

Date: 2024-04-02 16:31:57

BankID refno: d419b018-a891-473c-9be4-eac070cc4979

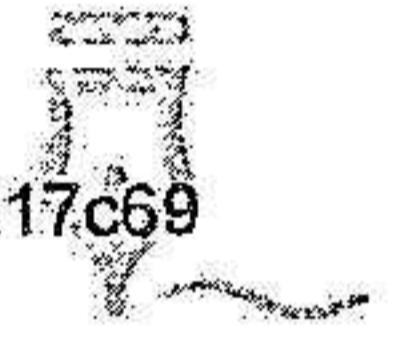


Tommy Christensson

Signed by: Sven Daniel Larsson

Date: 2024-04-08 10:40:20

BankID refno: 3a385ce9-e09d-48a6-9e9b-ccccd8517c69



Revisor: Daniel Larsson

Signed by: MAGNUS EKSTRÖM

Date: 2024-04-02 16:37:00

BankID refno: b334fe45-d45a-4ae1-8f84-a083cef8ea12



Magnus Ekström

Signature reference: 5eee98fd-5380-4dce-b78b-c8e1b7d5bba3

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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vänersborg enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2023 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 direktörerna 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 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

2024-04-08 08:40:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Daniel Larsson

Datum

Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024042508569