

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Vänersborg

556015-8726

Räkenskapsåret

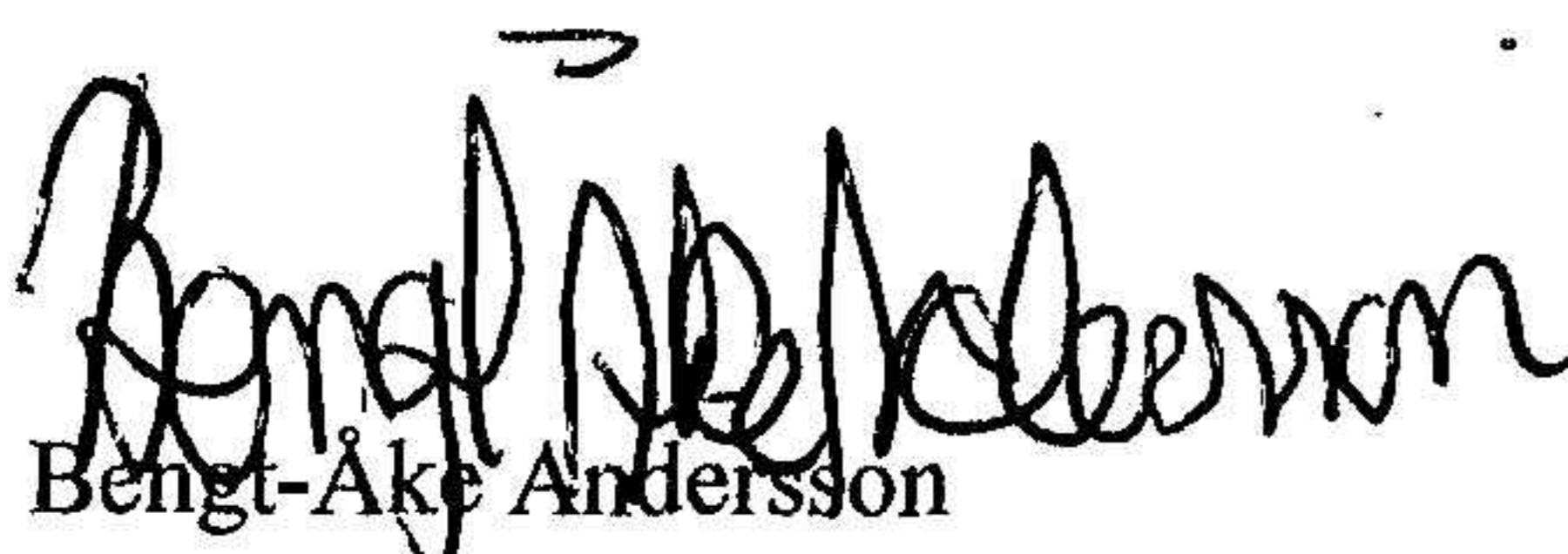
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastighets AB Vänersborg intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 18 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vänersborg den 18 april 2023

  
Bengt-Åke Andersson

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Vänersborg

556015-8726

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter - redovisningsprinciper	6
Noter	6-9
Underskrifter	10

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Rutael*

*R*  
*A* *B*

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Vänersborg avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### 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.

Kommunens ägardirektiv innebär att bolaget ska inta en tydligare och mer offensiv roll i utvecklingen av Vänersborgs kommuns näringsliv. Uthyrning av lokaler ska ske på affärsmässiga grunder.

Spridningen av coronaviruset påverkade bolagets verksamhet under början av året då det var svårt att få tag i material och hantverkare. Några av hyresgästerna valde även att avvakta med genomförandet av planerade åtgärder. Under andra halvåret har reparations- och underhållsarbetena kommit igång enligt plan. Bolaget har inte heller detta år mottagit någon form av statligt stöd och inte heller lämnat några hyresreduceringar. Se även noten avseende väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Företaget har sitt säte i Vänersborg.

#### *Fastighetsförvaltningen*

Fastighets AB Vänersborg äger för närvarande sju fastigheter (sex fastigheter föregående år). Per 15 juni 2022 förvärvades fastigheten Diagonalen 1 för en köpeskilling om 3 100 000 kronor.

Efter covid-19 pandemin har underhållsarbetet i bolagets fastighetsbestånd kommit igång. Det har dock varit svårt att erhålla materialleveranser. De skenande priserna på byggmaterial (rekordhöga stål- och virkespriser), containerbrist, Cementa-kris m.m. har kraftigt påverkat bolagets verksamhet. Priserna och själva ökningstakten har nått historiskt höga nivåer, vilket även förstärkts på grund av kriget i Ukraina. För tre av bolagets fastigheter, Hunneberg 1:4, Hunneberg 1:7 samt Ingenjören 7 & 8 har utförts reparations- och underhållsarbeten på byggnadernas tak, fasader och fönster. Under året har VA- och dräneringsarbeten utförts på Ingenjören 7 & 8 för att minska effekterna av risken för framtida översvämningar. På fastigheten Kordan 3 har utförts utvändiga målningsarbeten samt att uppdaterat brandlarm har installerats.

#### *Framtida utveckling*

Fastighets AB Vänersborg ska fortsätta arbetet att tillsammans med kommunens näringslivsavdelning skapa förutsättningar för etablering av nya företag och därigenom bidra till ökad sysselsättning i Vänersborgs kommun.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2023050400641

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 470,0	8 212,0	7 626,0	7 596,0
Balansomslutning	70 578,0	71 918,0	71 195,0	66 720,0
Soliditet (%)	42,0	43,3	43,1	45,0
Avkastning på totalt kap. (%)	-1,6	1,5	1,9	2,7
Avkastning på eget kap. (%)	-5,4	2,5	3,3	5,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 400 000	80 000	23 492 793	274 383	25 247 176
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			274 383	-274 383	0
Årets resultat				341 717	341 717
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 400 000</b>	<b>80 000</b>	<b>23 767 176</b>	<b>341 717</b>	<b>25 588 893</b>

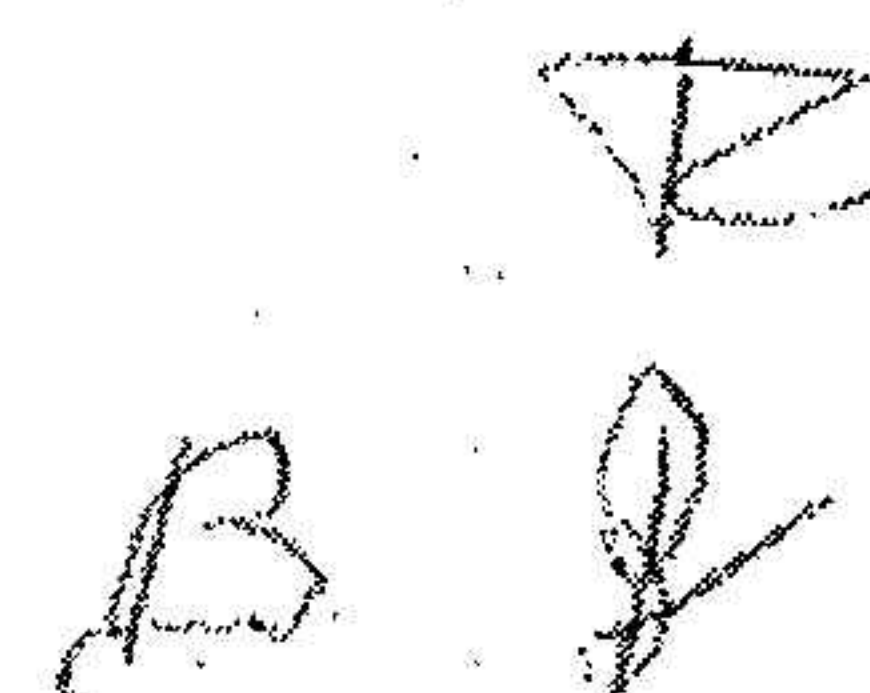
### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 767 176
årets vinst	341 717
	<b>24 108 893</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	24 108 893
	<b>24 108 893</b>

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	8 469 562	8 211 734
Övriga rörelseintäkter		0	153
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 469 562</b>	<b>8 211 887</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-6 197 870	-3 631 200
Personalkostnader	4	-520 856	-449 440
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 979 154	-3 071 118
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 697 880</b>	<b>-7 151 758</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 228 318</b>	<b>1 060 129</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 505	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-488 811	-288 611
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-379 306</b>	<b>-288 611</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 607 624</b>	<b>771 518</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		2 266 381	64 388
Förändring av överavskrivningar		0	-261 750
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 266 381</b>	<b>-197 362</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>658 757</b>	<b>574 156</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-317 040	-299 773
<b>Årets resultat</b>		<b>341 717</b>	<b>274 383</b>

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Balansräkning

Not  
I

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader, mark och markanläggning  
Inventarier, verktyg och installationer  
Summa materiella anläggningstillgångar

6, 7  
8

52 490 697  
2 811 537  
55 302 234

51 880 347  
2 834 534  
54 714 881

Summa anläggningstillgångar

55 302 234

54 714 881

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar  
Övriga fordringar  
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Summa kortfristiga fordringar

9

523 274  
612 922  
0  
1 136 196

256 985  
158 222  
141 653  
556 860

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank  
Summa kassa och bank  
Summa omsättningstillgångar

10, 11

14 139 253  
14 139 253  
15 275 449

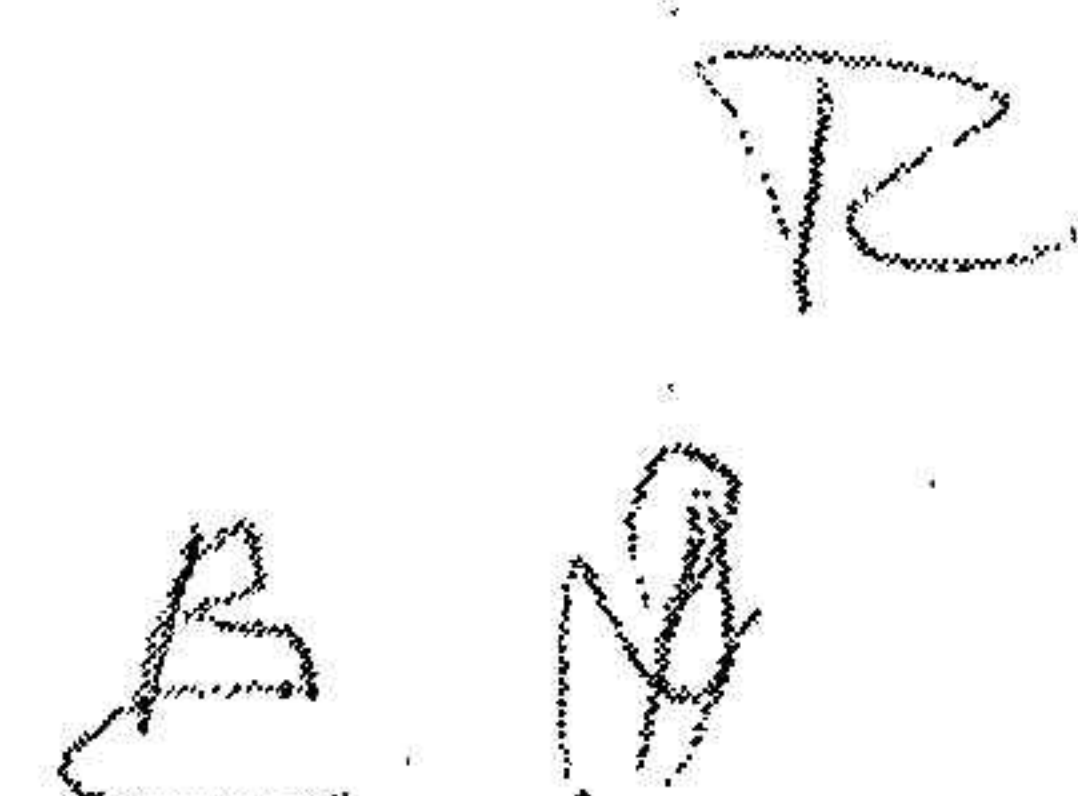
16 646 708  
16 646 708  
17 203 568

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**70 577 683**

**71 918 449**

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 400 000

1 400 000

Reservfond

80 000

80 000

**Summa bundet eget kapital**

**1 480 000**

**1 480 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

23 767 176

23 492 793

Årets resultat

341 717

274 383

**Summa fritt eget kapital**

**24 108 893**

**23 767 176**

**Summa eget kapital**

**25 588 893**

**25 247 176**

#### Obeskattade reserver

12

Periodiseringsfonder

3 099 578

5 365 959

Akkumulerade överavskrivningar

2 027 285

2 027 285

**Summa obeskattade reserver**

**5 126 863**

**7 393 244**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

38 500 000

38 500 000

**Summa långfristiga skulder**

**38 500 000**

**38 500 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

844 359

328 896

Övriga skulder

11 874

11 575

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

505 694

437 558

**Summa kortfristiga skulder**

**1 361 927**

**778 029**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**70 577 683**

**71 918 449**

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baserade på beräknade ekonomiska livslängder.

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

##### Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kriget i Ukraina och den rådande inflationsnivån har fortsatt att påverka bolagets verksamhet på så att att köpta tjänster och material har blivit dyrare samt att det har skett viss försening av leveranser.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:







### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter mm	8 469 561	8 211 734
Avrundning	1	0
	<b>8 469 562</b>	<b>8 211 734</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Driftkostnader	1 740 459	1 333 182
Reparations- och underhållskostnader	4 351 346	2 197 453
Fastighetsskatt	106 065	100 565
	<b>6 197 870</b>	<b>3 631 200</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0,5	0,5

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader på långfristiga lån	373 044	172 771
Finansiella kostnader	115 500	115 500
Övriga räntekostnader	267	340
	<b>488 811</b>	<b>288 611</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 271 083	79 271 083
Inköp	3 232 575	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 503 658</b>	<b>79 271 083</b>
Ingående avskrivningar	-30 657 391	-28 440 132
Årets avskrivningar	-2 217 259	-2 217 259
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 874 650</b>	<b>-30 657 391</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 629 008</b>	<b>48 613 692</b>
Bokfört värde byggnader	40 087 873	42 305 132
Bokfört värde mark	9 541 135	6 308 560
	<b>49 629 008</b>	<b>48 613 692</b>
Skattemässigt restvärde byggnader	32 094 874	33 829 569
	<b>32 094 874</b>	<b>33 829 569</b>

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:



2023050400647

**Not 7 Markanläggning**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 714 415	10 714 415
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 714 415</b>	<b>10 714 415</b>
Ingående avskrivningar	-7 447 760	-6 912 039
Årets avskrivningar	-404 966	-535 721
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 852 726</b>	<b>-7 447 760</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 861 689</b>	<b>3 266 655</b>
Skattemässigt restvärde markanläggning	2 801 207	3 002 263
	2 801 207	3 002 263

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 042 363	4 042 363
Inköp	333 932	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 376 295</b>	<b>4 042 363</b>
Ingående avskrivningar	-1 207 829	-889 691
Årets avskrivningar	-356 929	-318 138
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 564 758</b>	<b>-1 207 829</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 811 537</b>	<b>2 834 534</b>

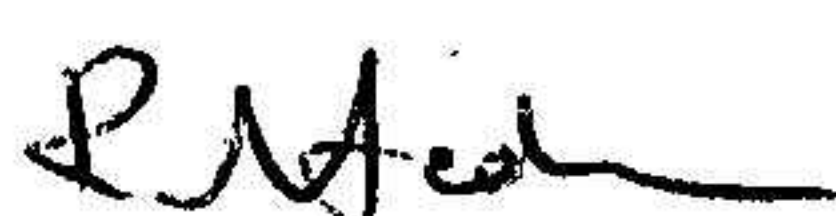
**Not 9 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	321	30
Skattefordran avseende årets skatt	16 583	41 897
Momsfordran	596 018	115 140
Övriga fordringar	0	1 155
	612 922	158 222

**Not 10 Likvida medel**

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkonto Vänersborgs kommun	14 139 253	16 646 708
	14 139 253	16 646 708

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:





2023050400648

### Not 11 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

### Not 12 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 027 285	2 027 285
Periodiseringsfond beskattning 2017	0	2 779 391
Periodiseringsfond beskattning 2018	740 911	740 911
Periodiseringsfond beskattning 2019	368 297	368 297
Periodiseringsfond beskattning 2020	592 950	592 950
Periodiseringsfond beskattning 2021	399 340	399 340
Periodiseringsfond beskattning 2022	485 070	485 070
Periodiseringsfond beskattning 2023	513 010	0
	<b>5 126 863</b>	<b>7 393 244</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	5 527	5 593

### Not 13 Förfallotider på långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år	0	13 000 000
Skulder som förfaller senare än 1 år, men senast 5 år efter balansdagen	24 500 000	19 500 000
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	14 000 000	6 000 000
	<b>38 500 000</b>	<b>38 500 000</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

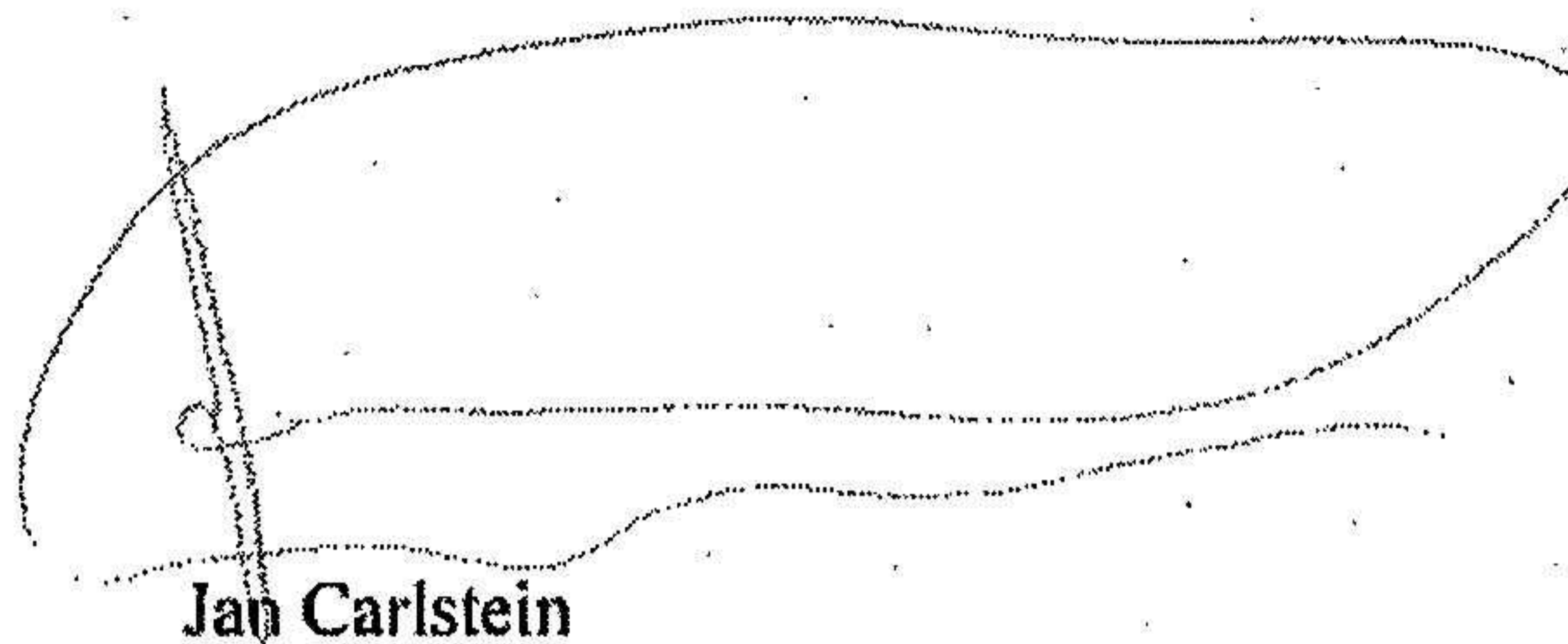


Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Vänersborg den 28 februari 2023

  
Bo Carlsson  
Ordförande


  
Jan Carlstein

  
Tommy Christensson

  
Bengt-Åke Andersson  
Verkställande direktör

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 6 april 2023*

  
Daniel Larsson  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# 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 2022.

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 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 för Fastighets AB Vänersborg.

### 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 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 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.

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

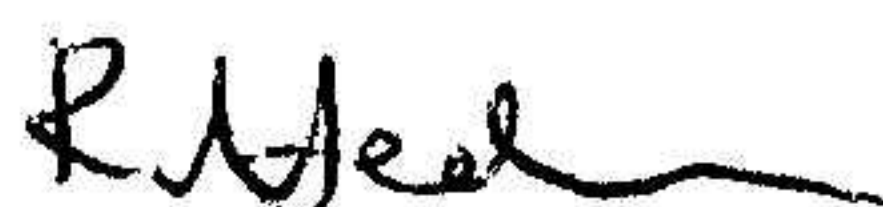
## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Vänersborg för år 2022 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygås:



## 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 utförd 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
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 6 april 2023

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Daniel Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med original intygas:

