

# Årsredovisning

för

## Vängåvan Fastigheter AB

556900-7973

Räkenskapsåret

2021-07-01 – 2022-06-30

### Fastställelseintyg

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

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

Sundsvall den 2 december 2022



Omar Barsom

**Årsredovisning**  
för  
**Vängåvan Fastigheter AB**

556900-7973

Räkenskapsåret

2021-07-01 – 2022-06-30

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

Under 2020 blev Vängåvan Fastigheter AB ett moderbolag till helägt dotterbolag 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.

En hyresgäst som hyrde en stor lokal i en av fastigheterna flyttade ut under det första kvartalet år 2022. Förhandlingar med nya intresserade hyresgäster har gått bra. Intresset var stort och ett långsiktigt hyresavtal har tecknats med en rikstäckande kedja. Fastigheten Proserpina 1 har påbörjat en omfattande ombyggnation för en ny hyresgäst Anpassning. Parallellt med detta genomgår fastigheten en fasad- och takrenovering som beräknas vara klar i slutet av år 2022.

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

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning eller resultat. Bolaget nyttjade inga stödmedel som staten erbjöd under den pågående pandemin.

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.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
Nettoomsättning	5 027	5 430	5 014	4 409	4 338
Bruttovinst	3 539	3 735	2 848	1 674	3 117
Resultat efter finansiella poster	949	1 902	1 507	940	2 418
Soliditet (%)	11	11	9	20	22
Balansomslutning	93 692	93 617	94 239	34 730	29 500

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	6 602 483	1 215 787	<b>7 868 270</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		1 215 787	-1 215 787	<b>0</b>
Årets resultat			765 277	<b>765 277</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>7 818 270</b>	<b>765 277</b>	<b>8 633 547</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 818 270
årets vinst	765 277
	<b>8 583 547</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	8 583 547
	<b>8 583 547</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-07-01	2020-07-01
	1	-2022-06-30	-2021-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		5 027 400	5 429 919
Övriga rörelseintäkter		0	153 625
		<b>5 027 400</b>	<b>5 583 544</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 488 735	-1 694 722
Central administration	2	-966 533	-316 087
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-969 758	-786 799
		<b>-3 425 026</b>	<b>-2 797 608</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 602 374</b>	<b>2 785 936</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-653 854	-884 376
		<b>-653 854</b>	<b>-884 376</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>948 520</b>	<b>1 901 560</b>
Bokslutsdispositioner	3	26 440	-348 236
<b>Resultat före skatt</b>		<b>974 960</b>	<b>1 553 324</b>
Skatt på årets resultat	4	-209 683	-337 537
<b>Årets resultat</b>		<b>765 277</b>	<b>1 215 787</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	33 678 827	33 448 166
Inventarier, verktyg och installationer	6	31 262	41 980
		<b>33 710 089</b>	<b>33 490 146</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	57 184 025	57 184 025
Uppskjuten skattefordran		90 667	26 999
		<b>57 274 692</b>	<b>57 211 024</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 984 781</b>	<b>90 701 170</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		0	703 781
Fordringar hos koncernföretag		1 437 197	1 441 419
Aktuella skattefordringar		62 449	0
Övriga fordringar		342 592	55 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 603	155 044
		<b>1 895 841</b>	<b>2 355 556</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		811 808	559 897
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 707 649</b>	<b>2 915 453</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 692 430</b>	<b>93 616 623</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 818 270	6 602 483
Årets resultat		765 277	1 215 787
		<b>8 583 547</b>	<b>7 818 270</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 633 547</b>	<b>7 868 270</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	10	2 667 580	2 694 020
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	47 175 000	50 175 000
Skulder till koncernföretag		31 230 713	28 452 150
Övriga skulder		250 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 655 713</b>	<b>78 627 150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		199 709	85 538
Skulder till koncernföretag		0	32 166
Aktuella skatteskulder		0	20 737
Övriga skulder		0	67 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		535 881	1 221 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 735 590</b>	<b>4 427 183</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 692 430</b>	<b>93 616 623</b>

## 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	1-5%
Markanläggningar	5%
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, utangeras 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 prövas individuellt.

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

### **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser främst hyresavtal på bostäder och lokaler. Bolagets hyresavtal fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden som operationella leasingavtal.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver. ~

### **Personal**

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

### **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.

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	-30 950	-22 766
	<b>-30 950</b>	<b>-22 766</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Avsättning till periodiseringsfond	-442 000	-567 700
Återföring från periodiseringsfond	465 600	220 000
Förändring av överavskrivningar	2 840	-536
	<b>26 440</b>	<b>-348 236</b>

### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-273 351	-364 536
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	63 668	26 999
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-209 683</b>	<b>-337 537</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2021-07-01 -2022-06-30		2020-07-01 -2021-06-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		974 960		1 553 324
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-200 841	21,40	-332 411
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-72 510		-32 125
Skatteeffekt avseende temporära skillnader		63 668		26 999
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,51</b>	<b>-209 683</b>	<b>21,73</b>	<b>-337 537</b>

## Not 5 Byggnader och mark

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgick i april – maj 2020 till 83 500 tkr. Det verkliga värdet har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödesmetod (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst-/kostnadsförändringar. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Extern värdering görs vid behov. Ledningen bedömer att fastigheternas verkliga värde år 2022 uppgår till 89 200 000 kronor. Beräkningen baseras på samma värderingsmetod som användes år 2020 av externa värderare, dvs i enlighet med en marknadsanpassad kassaflödesmetod (Cash-flow) som beskrivs ovan. Värdeökningen motsvarar också de investeringar som genomfördes sedan den externa värderingen år 2020.

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

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	37 418 907	37 088 907
Ombyggnation	1 189 700	330 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 608 607</b>	<b>37 418 907</b>
Ingående avskrivningar	-3 970 741	-3 194 660
Årets avskrivningar	-959 039	-776 081
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 929 780</b>	<b>-3 970 741</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 678 827</b>	<b>33 448 166</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	33 678 827	33 448 166
Verkligt värde	89 200 000	83 500 000

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	145 591	145 591
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 591</b>	<b>145 591</b>
Ingående avskrivningar	-103 611	-92 893
Årets avskrivningar	-10 718	-10 718
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-114 329</b>	<b>-103 611</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 262</b>	<b>41 980</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	57 184 025	57 138 304
Omklassificeringar	0	9 975
Skillnad tillträdesbokslut	0	35 746
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 184 025</b>	<b>57 184 025</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 184 025</b>	<b>57 184 025</b>

**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 <b>57 184 025</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Vängåvan Fastigheter Pan 5 AB	556971-2960	Sundsvall kommun	24 874 976	1 879 492

**Not 9 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-Aktier	50 000	50 000
	<b>50 000</b>	<b>50 000</b> ✓

**Not 10 Obeskattade reserver**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Akkumulerade överavskrivningar	12 880	15 720
Periodiseringsfond 2016	0	465 600
Periodiseringsfond 2017	567 000	567 000
Periodiseringsfond 2018	607 000	607 000
Periodiseringsfond 2020	471 000	471 000
Periodiseringsfond 2021	567 700	567 700
Periodiseringsfond 2022	442 000	0
	<b>2 667 580</b>	<b>2 694 020</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	2 759	2 494

**Not 11 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 53 175 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	47 175 000	50 175 000
	<b>47 175 000</b>	<b>50 175 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 000 000	3 000 000
	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

**Not 12 Långfristiga skulder**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	35 175 000	38 175 000
	<b>35 175 000</b>	<b>38 175 000</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	52 475 000	52 475 000
Andra ställda säkerheter	57 184 025	57 184 025
	<b>109 659 025</b>	<b>109 659 025</b>

**Not 14 Eventualförpliktelser**


	2022-06-30	2021-06-30
Borgen till förmån för koncernföretag	68 522 000	71 522 000
	<b>68 522 000</b>	<b>71 522 000</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Den nya hyresgästen som bolaget tecknade ett långsiktigt hyresavtal med tillträder sina lokaler i november 2022. Fasad- och takrenoveringarna beräknas vara klara i slutet av 2022.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Sundsvall den 2 december 2022




Omar Barsom

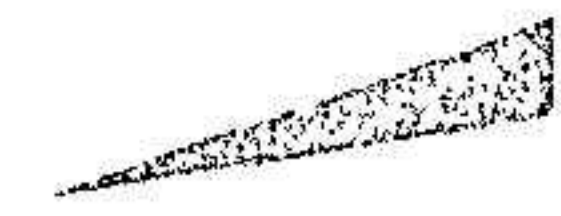
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 december 2022

Ernst & Young AB



Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:  
  
\*\*\*\*\*

**EY**Building a better  
working world

2022120212159

## 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 2021-07-01 - 2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vängåvan Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt *International Standards on Auditing (ISA)* och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vängåvan Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker 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.

**EY**Building a better  
working world

2022120212160

## 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 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sundsvall den 2 december 2022

Ernst & Young AB

Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalen intygas: