

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetstjänster i Vännäs AB**

559212-6196

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetstjänster i Vännäs AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vännäs Fastigheter AB (556330-2016). Bolaget har två affärsområden: lokalvård samt uthyrning av fastigheter inklusive försäljning av byggtjänster.

Affärsområdet lokalvård omsatte år 2025 knappt 16 mkr där majoriteten av verksamheten avser ett lokalvårdsavtal med Vännäs kommun. Övriga större lokalvårdskunder är moderbolaget Vännäs Fastigheter AB och privata företag.

Affärsområdet fastighet äger inga egna fastigheter utan hyr Vännäs kommuns samtliga fastigheter, exklusive infrastruktur och exploateringsfastigheter för en självkostnadshyra. Fastigheterna hyrs därefter ut i andra hand till en marknadshyra inklusive teknisk förvaltning, taxebundna kostnader samt reparation och underhåll. Affärsområdet omsatte år 2025 drygt 62 mkr varav cirka 55 mkr avser hyra samt resterande 7 mkr avser sålda byggtjänster. Bolagets största hyresgäst är Vännäs kommun inom både uthyrning och försäljning av byggtjänster. Övriga större hyresgäster är i huvudsak statliga myndigheter och privatpersoner.

Medeltalet anställda inom Fastighetstjänster i Vännäs var 43 för verksamhetsåret.

Företaget har sitt säte i Vännäs.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetstjänster i Vännäs AB skall under kommande åren genomföra beställda, ej påbörjade, byggtjänster mot Vännäs kommun i två stora investeringsprojekt som avser en brandstation i Vännäs om ca 52 mkr och en ny idrottshall/ matchanläggning i Vännäs om ca 100 mkr. Nybyggnation av 8-avdelningsförskola i Vännäs påbörjades i mitten av 2024 och förväntas pågå till våren 2026.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	77 863	88 042	75 394	78 724
Resultat efter finansiella poster	-6 044	-508	4 319	6 832
Soliditet (%)	13,0	14,6	24,9	17,5

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	200 000	8 651 790	566 467	<b>9 418 257</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		566 467	-566 467	<b>0</b>
Årets resultat			-3 436 835	<b>-3 436 835</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 000</b>	<b>9 218 257</b>	<b>-3 436 835</b>	<b>5 981 422</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 218 258
årets förlust	-3 436 835
	<b>5 781 423</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	5 781 423
	<b>5 781 423</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		77 862 954	88 042 280
Aktiverat arbete för egen räkning		1 326 918	297 857
Övriga rörelseintäkter		269 329	251 410
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>79 459 201</b>	<b>88 591 547</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-60 210 644	-66 086 560
Personalkostnader	2	-24 564 167	-22 825 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 194	-441 359
Övriga rörelsekostnader		-59 784	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-85 436 789</b>	<b>-89 353 683</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 977 588</b>	<b>-762 136</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155 319	296 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 643	-41 715
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 324</b>	<b>254 514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 043 912</b>	<b>-507 622</b>
Bokslutsdispositioner		2 600 762	1 072 805
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 443 150</b>	<b>565 183</b>
Skatt på årets resultat		6 315	1 284
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 436 835</b>	<b>566 467</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	3	12 464 310	5 739 515
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	464 704	542 578
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 420 356	1 626 444
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	6	6 354 661	10 134 178
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 704 031</b>	<b>18 042 715</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 704 031</b>	<b>18 042 715</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Pågående arbete för annans räkning	7	12 922 238	5 382 782
		<b>12 922 238</b>	<b>5 382 782</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 843 222	1 028 223
Aktuella skattefordringar		783 030	0
Övriga fordringar		707 249	4 370 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 789 360	5 522 008
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 122 861</b>	<b>10 920 381</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 247 081	31 105 846
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 292 180</b>	<b>47 409 009</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 996 211</b>	<b>65 451 724</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		200 000	200 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		9 218 258	8 651 790
Årets resultat		-3 436 835	566 467
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 781 423</b>	<b>9 218 257</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 981 423</b>	<b>9 418 257</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		0	2 600 762
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	8 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8 551 866	19 686 662
Aktuella skatteskulder		0	111 014
Övriga skulder		4 435 715	8 252 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	19 027 207	25 382 283
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 014 788</b>	<b>53 432 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 996 211</b>	<b>65 451 724</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos Kommunens koncernkonto. Detta klassificeras som fordran i balansräkningen.

#### Intäktsredovisning

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.

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

I balansräkningen redovisas för ej färdigställda uppdrag nettot av nedlagda kostnader minskat med fakturerade belopp som pågående arbete för annans räkning. Om ett uppdrag befaras gå med förlust redovisas en kostnad omgående i resultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: Maskiner och andra tekniska anläggningar 10 år.

#### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Företagets uthyrning av bostäder och lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Medelantalet anställda	43	40

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 930 191	2 878 354
Inköp	0	651 884
Omklassificeringar	6 998 454	2 399 953
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 928 645</b>	<b>5 930 191</b>
Ingående avskrivningar	-190 676	-72 805
Årets avskrivningar	-273 659	-117 871
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-464 335</b>	<b>-190 676</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 464 310</b>	<b>5 739 515</b>

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	779 005	723 923
Inköp	0	55 082
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>779 005</b>	<b>779 005</b>
Ingående avskrivningar	-236 427	-159 143
Årets avskrivningar	-77 874	-77 284
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-314 301</b>	<b>-236 427</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>464 704</b>	<b>542 578</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 137 503	2 137 503
Inköp	44 573	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 182 076</b>	<b>2 137 503</b>
Ingående avskrivningar	-511 059	-264 855
Årets avskrivningar	-250 661	-246 204
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-761 720</b>	<b>-511 059</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 420 356</b>	<b>1 626 444</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 134 178	6 177 247
Inköp	3 614 173	6 356 884
Omklassificeringar	-7 393 690	-2 399 953
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 354 661</b>	<b>10 134 178</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 354 661</b>	<b>10 134 178</b>

### Not 7 Pågående arbete för annans räkning

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbete Vännäs kommun	73 932 109	23 146 217
Pågående arbete Vännäs kommun, fakturerat	-61 009 871	-17 763 435
	<b>12 922 238</b>	<b>5 382 782</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Kommuninvest, lånenr 173500	2,665	2028-02-09	8 000 000	0
			<b>8 000 000</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna löner	44 247	46 752
Upplupna semesterlöner	1 175 699	1 162 214
Upplupna pensionskostnader	516 247	463 380
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	383 307	379 857
Förutbetalda hyresintäkter	15 134 349	21 768 436
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 743 154	1 561 644
Upplupen räntekostnad	30 204	0
	<b>19 027 207</b>	<b>25 382 283</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Årsredovisningen beslutades

Vännäs den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Frej  
Ordförande

Ulf Eriksson

Leif Andersson

Per Nyström

Jan Nilsson

Mattias Forsström  
Verkställande direktör

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

KPMG AB

Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

