

Årsredovisning
för
Förvaltningsaktiebolaget Bottenplattan
556301-0254

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-30.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Glenn Buskens, Styrelseledamot
2026-03-31

Styrelsen för Förvaltningsaktiebolaget Bottenplattan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fast egendom och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterföretag till Vättersnäs Gbg AB, org nr 556997-6938, som ingår i Vättersnäs-koncernen med Vättersnäs Förvaltnings AB, org nr 556576-0294, som moderföretag.

Vättersnäs Förvaltnings AB upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 614	5 432	5 216	4 333	3 945
Resultat efter finansiella poster	1 863	1 827	2 051	684	2 332
Soliditet (%)	6,0	2,7	5,5	4,2	3,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	52 926	439 939	612 865
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-400 000		-400 000
Balanseras i ny räkning			439 939	-439 939	0
Årets resultat				1 393 621	1 393 621
Utgående balans	100 000	20 000	92 865	1 393 621	1 606 486

Aktiekapitalet består av 1000 aktier á 100kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	92 865
årets vinst	1 393 621
	1 486 486
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 400 kronor per aktie)	1 400 000
i ny räkning överföres	86 486
	1 486 486

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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
Hysesintäkter		5 614 450	5 431 948
Övriga rörelseintäkter		0	105 000
		5 614 450	5 536 948
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 670 876	-1 577 492
Administrationskostnader		-170 453	-165 567
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-670 191	-665 745
Summa rörelsens kostnader		-2 511 520	-2 408 804
Rörelseresultat		3 102 930	3 128 144
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		34 938	348 138
Räntekostnader		-1 274 399	-1 648 977
Resultat finansiella kostnader		-1 239 461	-1 300 839
Resultat efter finansiella poster		1 863 469	1 827 305
Bokslutsdispositioner	2	-76 817	-1 142 386
Resultat före skatt		1 786 652	684 919
Skatt på årets resultat		-393 031	-244 980
Årets resultat		1 393 621	439 939

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	3	12 559 952	13 185 032
Inventarier, verktyg och installationer	4	490 572	468 979
		13 050 524	13 654 011
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	14 876 536	15 026 536
		14 876 536	15 026 536
Summa anläggningstillgångar		27 927 060	28 680 547
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 215	41 387
		42 215	41 387
<i>Kassa och bank</i>		3 680 017	1 834 265
Summa omsättningstillgångar		3 722 232	1 875 652
SUMMA TILLGÅNGAR		31 649 292	30 556 199

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		92 865	52 926
Årets resultat		1 393 621	439 939
		1 486 486	492 865
Summa eget kapital		1 606 486	612 865
Obeskattade reserver	6	355 380	278 563
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	661 611	724 837
Summa avsättningar		661 611	724 837
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	22 450 000	22 450 000
Leverantörsskulder		140 631	101 717
Aktuella skatteskulder		208 141	333 914
Övriga skulder		196 306	163 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 030 737	890 521
Summa kortfristiga skulder		24 025 815	23 939 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 649 292	30 556 199

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över dess löptid. Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggnings tillgång 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.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Tak & Fasad	20 år
Installationer	20 år
Inre underhåll	20 år
Lokalanpassningar	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder 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.

Häriigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förändring av överavskrivningar	-76 817	-42 386
Lämnade koncernbidrag	0	-1 100 000
	-76 817	-1 142 386

Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 704 211	35 339 566
Inköp	0	364 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 704 211	35 704 211
Ingående avskrivningar	-22 519 179	-21 894 098
Årets avskrivningar	-625 080	-625 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 144 259	-22 519 179
Utgående redovisat värde	12 559 952	13 185 032

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 859 489	1 859 489
Inköp	66 704	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 926 193	1 859 489
Ingående avskrivningar	-1 390 510	-1 349 846
Årets avskrivningar	-45 111	-40 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 435 621	-1 390 510
Utgående redovisat värde	490 572	468 979

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 026 536	15 387 035
Avgående fordringar	-150 000	-360 499
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 876 536	15 026 536
Utgående redovisat värde	14 876 536	15 026 536

Not 6 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	355 380	278 563
	355 380	278 563

Not 7 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	724 837	788 063
Årets avsättning redovisad i resultaträkningen	-63 226	-63 226
Belopp vid årets utgång	661 611	724 837

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån från närstående personer	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Not 9 Långfristiga skulder

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2026 samt del av lån som kommer att amorteras under 2026.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 500 000	27 500 000
	22 500 000	27 500 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-30

Göteborg

Glenn Buskens
Glenn Buskens

2026-03-30

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltningsab Bottenplattan, org.nr 556301-0254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltningsab Bottenplattan för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltningsab Bottenplattans finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Förvaltningsab Bottenplattan.

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 Förvaltningsab Bottenplattan 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 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 förvaltning för Förvaltningsab Bottenplattan för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Förvaltningsab Bottenplattan enligt god revisorsd 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 någon styrelseledamot 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 revisionsd 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.

Göteborg den 30 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor