

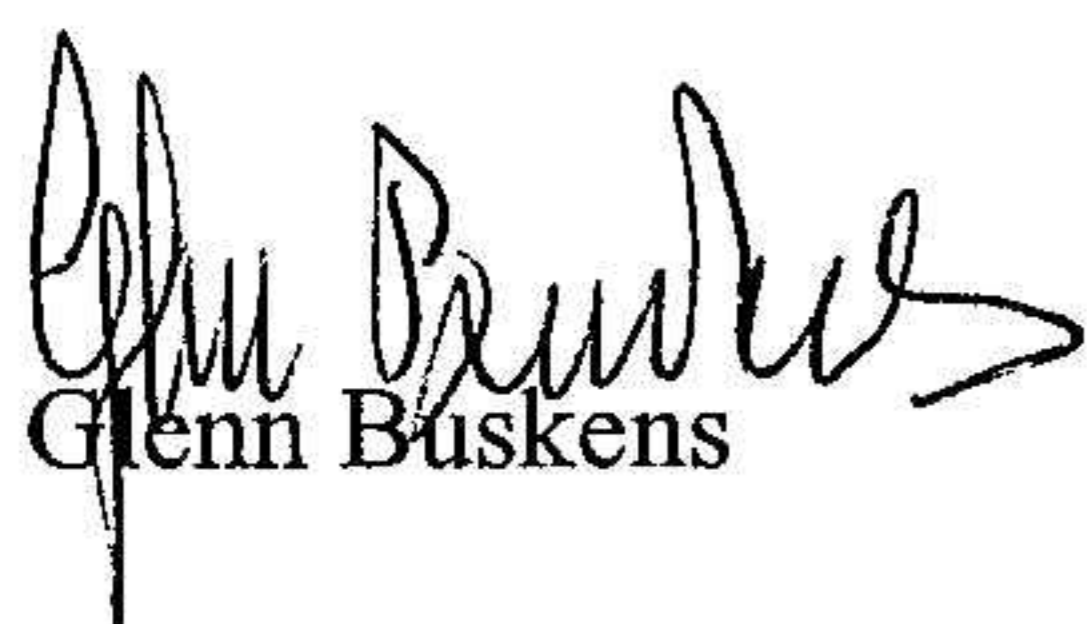
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Vättersnäs Förvaltnings Aktiebolag
556576-0294
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vättersnäs Förvaltnings Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-09. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2025-04-09


Glenn Buskens

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Vättersnäs Förvaltnings Aktiebolag
556576-0294
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Vättersnäs Förvaltnings Aktiebolag avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget är moderföretag för fastighetsförvaltande aktiebolag samt kommandit- och handelsbolag i Göteborg och Borås. Koncernen ägs av Glenn Buskens.

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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Året som gått har till stor del präglats av det fortsatt pågående kriget i Ukraina samt nya konflikter. Den rådande situationen har medfört en något högre inflation som har haft en väsentlig effekt i form av höga räntor och högre finansieringskostnader. Inflationläget ser ut att stabilisera sig och vi ser, liksom resten av marknaden som vi verkar i, signaler om sänkta styrräntor och stabiliserade priser. Det i sin tur kommer att förbättra vårt förvaltningsresultat över tid och öppna möjligheter till framtida affärer.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	111 368	112 434	103 979	94 016	93 147
Resultat efter finansiella poster	25 397	27 215	32 120	87 961	152 260
Balansomslutning	1 544 969	1 492 794	1 519 802	1 373 653	1 309 704
Soliditet (%)	42	42	41	44	42
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 266	9 297	9 146	8 048	7 880
Resultat efter finansiella poster	25 927	34 672	23 791	47 305	124 353
Balansomslutning	732 209	707 685	698 692	670 627	613 224
Soliditet (%)	94	93	91	91	90

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

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	20 001	3 200	610 027	633 228
Utdelning vid extra stämma			-2 690	-2 690
Årets resultat			17 698	17 698
Belopp vid årets utgång	20 001	3 200	625 035	648 236

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	20 001	3 200	600 180	37 818	661 199
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			37 818	-37 818	0
Utdelning vid extra stämma			-2 690		-2 690
Årets resultat				29 584	29 584
Belopp vid årets utgång	20 001	3 200	635 307	29 584	688 092

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	635 307 413
årets vinst	29 584 213
	664 891 626
disponeras så att i ny räkning överföres	664 891 626
	664 891 626

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

2025041607895

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	2	111 368	112 434
Övriga rörelseintäkter		1 946	3 020
		113 314	115 454
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-20 680	-20 006
Övriga externa kostnader	3, 4	-6 407	-5 730
Personalkostnader	5	-7 266	-6 847
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-22 694	-22 666
		-57 047	-55 249
Rörelseresultat		56 267	60 205
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	10 919
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-2 394	-4 877
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2 800	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 800	2 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-43 077	-41 782
		-30 871	-32 990
Resultat efter finansiella poster		25 397	27 215
Resultat före skatt		25 397	27 215
Skatt på årets resultat	11	-7 699	-6 663
Årets resultat		17 698	20 552
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		17 698	20 552

Koncernens

Not

2024-12-31

2023-12-31

Balansräkning

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	1 294 451	1 283 376
Byggnadsinventarier, inventarier, verktyg och installationer	13	22 579	22 712
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	11 091	0
		1 328 121	1 306 088

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	84 996	59 126
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	6 774	34 225
		91 770	93 351

Summa anläggningstillgångar 1 419 891 1 399 439

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 962	3 903
Övriga fordringar		3 177	1 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 768	1 157
		9 907	6 374

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 125 078 93 355

SUMMA TILLGÅNGAR 1 544 969 1 492 794

Koncernens

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	18	20 001	20 001
Reserver		3 200	3 200
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		625 035	610 027
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		648 236	633 228

Summa eget kapital

648 236

633 228

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	19	22 887	20 810
------------------------	----	--------	--------

Långfristiga skulder

Övriga skulder	20	43 122	44 231
----------------	----	--------	--------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	21	802 973	766 683
Leverantörsskulder		6 973	4 848
Aktuella skatteskulder		4 644	5 076
Övriga skulder		4 423	5 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	11 711	12 067
		830 724	794 525

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 544 969

1 492 794

2025041607897

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		56 267	60 205
Avskrivningar och övriga ej likviditetspåverkande poster		22 694	22 666
Erhållna räntor		11 800	2 746
Erhållna utdelningar		0	4
Betalda räntor		-43 077	-41 782
Betald skatt		-6 054	-2 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		41 630	41 215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-3 532	427
Förändring rörelseskulder		341	-5 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 439	36 388
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-44 727	-14 423
Sålda dotterföretag/förvaltningsfastigheter		0	82 269
Investeringar i inventarier		0	-6 344
Sålda inventarier		0	51
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-604	-28 867
Sålda övriga finansiella anläggningstillgångar		30 855	1 698
Investeringar i intressebolag		-28 264	-15 425
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 740	18 959
Finansieringsverksamheten			
Förändring upplåning netto		35 181	-43 744
Utbetald utdelning		-2 690	-2 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		32 491	-46 344
Årets kassaflöde		28 190	9 003
Likvida medel vid årets början		86 981	77 978
Likvida medel vid årets slut	23	115 171	86 981

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		9 266	9 297
Övriga rörelseintäkter		1 483	1 681
		10 749	10 978
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 471	-5 079
Personalkostnader	24	-7 266	-6 847
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84	-84
		-12 821	-12 010
Rörelseresultat		-2 072	-1 032
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	29 300	37 500
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	0	4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	853	764
Räntekostnader och liknade resultatposter	10	-2 154	-2 564
Resultat finansiella poster		27 999	35 704
Resultat efter finansiella poster		25 927	34 672
Bokslutsdispositioner	25	3 921	3 484
Resultat före skatt		29 848	38 156
Skatt på årets resultat		-264	-338
Årets resultat		29 584	37 818

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	13	582	666
		582	666

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	26, 27	150	150
Fordringar hos koncernföretag	28	711 673	677 699
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	6 774	6 225
		718 597	684 074
Summa anläggningstillgångar		719 179	684 740

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 977	3 081
Aktuella skattefordringar		970	1 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 260	692
		6 207	5 380

Kassa och bank

		6 823	17 565
Summa omsättningstillgångar		13 030	22 945

SUMMA TILLGÅNGAR **732 209** **707 685**

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	20 001	20 001
Reservfond		3 200	3 200
		23 201	23 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		635 307	600 180
Årets resultat		29 584	37 818
		664 891	637 998
Summa eget kapital		688 092	661 199
Obeskattade reserver	29	411	333
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	0	0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	20	50	1 390
Övriga skulder		4 529	5 513
Summa långfristiga skulder		4 579	6 903
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	35 098	35 098
Leverantörsskulder		469	334
Övriga skulder		2 321	2 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 239	1 301
Summa kortfristiga skulder		39 127	39 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		732 209	707 685

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

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.

Koncernredovisning

Vättersnäs Förvaltning AB upprättar koncernredovisning. Företag där Vättersnäs Förvaltning innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Vättersnäs Förvaltning genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen. Uppgifter om koncernföretag finns i noten om finansiella anläggningstillgångar. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidspunkten.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och 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 lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Materialla anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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, utrangeras 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 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. 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
Byggnadsinventarier	10-30 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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Derivatinstrument

Bolaget utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningen avbryts om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

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 mellan-skillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

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

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.

Bokslutsdispositioner

Erhållna och lämnade koncernbidrag samt förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Företaget har pensionsförpliktelser vilka uteslutande är beroende av värdet på de av företaget och koncernen ägda kapitalförsäkringar. Kapitalförsäkringarna redovisas till anskaffningsvärde som finansiell anläggningstillgång. Pensionsförpliktelserna redovisas som en avsättning till samma värde som kapitalförsäkringens redovisade värde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 12, Förvaltningsfastigheter. Utifrån denna värdering bedömer koncernen om det finns något nedskrivningsbehov.

När det finns en indikation på att en fastighet minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Not 2 Framtida leasingintäkter

Koncernen

Fordran avseende framtida leasingintäkter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	97 152	98 145
Senare än ett år men inom fem år	288 145	287 375
Senare än fem år	121 250	52 112
	506 547	437 632

Hysesintäkter avseende bostäder ingår med ett år.

Not 3 Leasingavtal

Koncernen

Koncernen har endast 5 st leasingavtal och dessa avser bilar och IT-utrustning.

Not 4 Arvode till revisorer

Koncernen

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	515	410
Revisionsnära rådgivning	65	65
Skattekonsultationer	40	30
	620	505

2025041607907

**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	6	6
	8	8
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 300	1 300
Övriga anställda	3 864	3 578
	5 164	4 878
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	421	331
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 483	1 499
	1 904	1 830
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	7 068	6 708
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen**

	2024	2023
Vinst vid avyttring av koncernbolag	0	10 919
	0	10 919

Moderbolaget

	2024	2023
Anteciperad utdelning från dotterbolag	29 300	37 500
	29 300	37 500

**Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2024	2023
Resultatandel	-2 394	-4 877
	-2 394	-4 877

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	4
Resultat vid avyttringar	2 800	0
	2 800	4

Moderbolaget

	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	4
	0	4

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2024	2023
Ränteintäkter	3 057	2 303
Resultat försäljning värdepapper	0	150
Realisation av swap	8 743	293
	11 800	2 746

Moderbolaget

	2024	2023
Ränteintäkter	451	600
Resultat försäljning värdepapper	0	150
Realisation av swap	402	14
	853	764

Not 10 Räntekostnader och liknade resultatposter

Koncernen

	2024	2023
Räntekostnader	43 077	41 782
	43 077	41 782

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader	2 154	2 564
	2 154	2 564

2025041607909

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2024	2023
Aktuell skatt	-5 623	-7 084
Uppskjuten skatt	-2 076	421
Skatt på årets resultat	-7 699	-6 663
Redovisat resultat före skatt	25 397	27 215
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-5 232	-5 606
Ej avdragsgilla kostnader	-32	-2
Ej skattepliktiga intäkter	0	2 249
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-448	-489
Schablonränta på periodiseringsfonder	0	-44
Koncernmässiga justeringar	-1 987	-2 771
Redovisad skattekostnad	-7 699	-6 663

**Not 12 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 501 848	1 563 576
Inköp/aktiveringar	31 818	14 423
Försäljningar/utrangeringar	0	-73 974
Omklassificeringar	0	-2 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 533 666	1 501 848
Ingående avskrivningar	-218 472	-202 448
Försäljningar/utrangeringar	0	4 802
Årets avskrivningar	-20 743	-20 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-239 215	-218 472
Utgående redovisat värde	1 294 451	1 283 376

Förvaltningsfastighetens redovisade värde uppgår till 1 294 (1 283) MSEK. För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser.

Verkligt värde per 2024-12-31 uppgår till 2 101 (2 130) MSEK.

2025041607910

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	8 916
Försäljningar/utrangeringar	0	-8 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-506
Försäljningar/utrangeringar	0	506
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 13 Byggnadsinventarier, inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 996	21 929
Inköp	1 818	4 167
Försäljningar/utrangeringar	0	-277
Omklassificering	0	2 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 814	27 996
Ingående avskrivningar	-5 284	-3 669
Försäljningar/utrangeringar	0	226
Årets avskrivningar	-1 951	-1 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 235	-5 284
Utgående redovisat värde	22 579	22 712

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 694	1 971
Försäljningar/utrangeringar	0	-277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 694	1 694
Ingående avskrivningar	-1 028	-1 170
Försäljningar/utrangeringar	0	226
Årets avskrivningar	-84	-84
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 112	-1 028
Utgående redovisat värde	582	666

2025041607911

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda utgifter	0	0
Under året nedlagda utgifter	11 091	0
Utgående nedlagda utgifter	11 091	0
Utgående redovisat värde	11 091	0

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 126	48 578
Inköp	0	9 625
Tillskott	28 264	5 800
Resultatandel	-2 394	-4 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 996	59 126
Utgående redovisat värde	84 996	59 126

Not 16 Andra långfristiga värdepapperinnehav

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 225	7 056
Inköp	604	28 867
Försäljningar	-28 055	-1 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 774	34 225
Utgående redovisat värde	6 774	34 225

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 225	7 056
Inköp	604	867
Försäljningar	-55	-1 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 774	6 225
Utgående redovisat värde	6 774	6 225

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	1 260	678
Upplupna ränteintäkter	0	419
Övriga förutbetalda poster	508	60
	1 768	1 157

**Not 18 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen
Moderbolaget**

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	190 000	105,27
	190 000	

**Not 19 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	20 810	21 231
Årets förändring redovisad i resultaträkningen	2 077	-421
Belopp vid årets utgång	22 887	20 810

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	0	89
Årets förändring redovisad i resultaträkningen	0	-89
Belopp vid årets utgång	0	0

**Not 20 Långfristiga skulder
Koncernen**

Inga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Moderbolaget

Inga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 21 Skulder till kreditinstitut

Koncernen

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2025.

Koncernen har sålt Swapar under Q4 2024.

Moderbolaget

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2025.

Bolaget har sålt Swapar under Q4 2024.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	7 120	6 250
Upplupna semesterlöner	297	297
Upplupna sociala avgifter	344	331
Upplupna räntor	3 038	4 054
Övriga upplupna kostnader	912	1 135
	11 711	12 067

Not 23 Likvida medel

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	115 171	86 981
	115 171	86 981

Not 24 Medelantalet anställda

Moderbolaget

	2024	2023
Medelantalet anställda	8	8

Not 25 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2024	2023
Återföring av periodiseringsfond	0	11 074
Förändring av överavskrivningar	-79	-28
Erhållna koncernbidrag	6 400	0
Lämnade koncernbidrag	-2 400	-7 561
	3 921	3 484

**Not 26 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150	150
Utgående redovisat värde	150	150

**Not 27 Specifikation andelar i koncernföretag
Koncernen**

	Org.nr	Säte	Kapitalandel %
Vättersnäs Gbg AB	556997-6938	Göteborg	100
- KB Fastigheten Heden 26:14	969672-2090	Göteborg	100
- HB Jägaren	969679-7811	Göteborg	100
- KB Världskulturen	969708-3294	Göteborg	100
- Fastigheten Pusterviksgatan 15 u.p.a.	757202-2742	Göteborg	100
- Göteborg Agaten 28:2 Fastighets AB	556873-8560	Alingsås	100
- Göteborg Stampen 15:15 AB	556802-0910	Göteborg	100
- Förvaltningsaktiebolaget Bottenplattan	556301-0254	Göteborg	100
- KB Neongatan 2, Mölndal	916822-6273	Göteborg	100
- AB Gbg Skår 54:5	556966-0193	Göteborg	100
- KB Högsbo 7:20	969660-5014	Göteborg	100
- 421 Fastighets AB	556976-7014	Göteborg	100
- KB Kaponnieren	916564-3181	Göteborg	100
- Vättersnäs 6:9 AB	559198-6541	Göteborg	100
- Vättersnäs 2:191 AB	559149-3852	Göteborg	100
- KB Engbro	916850-4059	Göteborg	100
- Plantan Fastigheter AB	559117-4304	Göteborg	100
- Toltorp Sylt Fastigheter AB	559147-8002	Göteborg	100
Vättersnäs Borås AB	556873-8537	Göteborg	100
- KB Ärlan 11	916566-3031	Göteborg	100
- RHL Fastigheter i Borås AB	556504-2610	Borås	100
- Borås Flädern AB	556800-7131	Borås	100
- RHL Vindspelet 4 AB	556607-6963	Borås	100
Vättersnäs Jkp AB	556997-7068	Göteborg	100

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal aktier	Bokfört	Bokfört
				värde 2024-12-31	värde 2023-12-31
Vättersnäs Borås AB	100%	100%	50 000	50	50
Vättersnäs Jkp AB	100%	100%	500	50	50
Vättersnäs Gbg AB	100%	100%	500	50	50
				150	150
	Org.nr	Säte			
Vättersnäs Borås AB	556873-8537	Göteborg			
Vättersnäs Jkp AB	556997-7068	Göteborg			
Vättersnäs Gbg AB	556997-6938	Göteborg			

**Not 28 Fordringar koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 699	645 697
Tillkommande fordringar	33 974	32 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	711 673	677 699
Utgående redovisat värde	711 673	677 699

**Not 29 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	411	333
	411	333

**Not 30 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	855 693	820 713
Aktier i intresseföretag	84 996	59 126
	940 689	879 839

2025041607916

**Not 31 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelse	1 089 637	1 040 672
	1 089 637	1 040 672

Göteborg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Andreas Hagen
Verkställande direktör

Glenn Buskens

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Deltagare

VÄTTERSNÄS FÖRVALTNINGS AKTIEBOLAG 556576-0294 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 07:27:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eric Andreas Hagen

Andreas Hagen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 07:28:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dick Glenn Buskens

Glenn Buskens

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 08:11:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KONSTANTIN BELOGORCEV

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025041607917

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vättersnäs Förvaltnings AB, org.nr 556576-0294

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vättersnäs Förvaltnings AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vättersnäs Förvaltnings AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 revisionsred 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-09 08:10:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KONSTANTIN BELOGORCEV

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025041607920