

Årsredovisning

för

Förvaltningsaktiebolaget Bottenplattan

556301-0254

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-09.

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
2024-04-10

Styrelsen för Förvaltningsaktiebolaget Bottenplattan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 216	4 333	3 945	2 840	4 836
Resultat efter finansiella poster	2 051	684	2 332	405	2 697
Soliditet (%)	5,5	4,2	3,7	3,1	3,4

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	247 105	558 187	925 292
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-700 000		-700 000
Balanseras i ny räkning			558 187	-558 187	0
Årets resultat				1 347 634	1 347 634
Utgående balans	100 000	20 000	105 292	1 347 634	1 572 926

Aktiekapitalet består av 1000 aktier á 100kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	105 292
årets vinst	1 347 634
	1 452 926
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 400 kronor per aktie)	1 400 000
i ny räkning överföres	52 926
	1 452 926

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	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter		5 215 915	4 332 721
Övriga rörelseintäkter		291 179	0
		5 507 094	4 332 721
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 476 134	-1 639 611
Övriga externa kostnader		0	-837 342
Administrationskostnader		-193 204	-149 173
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-658 451	-654 134
Summa rörelsens kostnader		-2 327 789	-3 280 260
Rörelseresultat		3 179 305	1 052 461
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		54 132	946
Räntekostnader		-1 182 565	-369 522
Resultat finansiella kostnader		-1 128 433	-368 576
Resultat efter finansiella poster		2 050 872	683 885
Bokslutsdispositioner	2	-113 536	7 858
Resultat före skatt		1 937 336	691 743
Skatt på årets resultat		-589 702	-133 556
Årets resultat		1 347 634	558 187

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	3	13 445 468	13 272 882
Inventarier, verktyg och installationer	4	509 643	454 639
		13 955 111	13 727 521
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	15 387 035	10 263 042
		15 387 035	10 263 042
Summa anläggningstillgångar		29 342 146	23 990 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 500	248 584
Övriga fordringar		0	83 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 481	39 780
		128 981	371 370
<i>Kassa och bank</i>		2 512 136	660 067
Summa omsättningstillgångar		2 641 117	1 031 437
SUMMA TILLGÅNGAR		31 983 263	25 022 000

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		105 292	247 105
Årets resultat		1 347 634	558 187
		1 452 926	805 292
Summa eget kapital		1 572 926	925 292
Obeskattade reserver	6	236 177	159 641
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	788 063	852 792
Summa avsättningar		788 063	852 792
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	5 000 000	0
Summa långfristiga skulder		5 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	22 450 000	22 450 000
Leverantörsskulder		96 246	171 998
Aktuella skatteskulder		570 130	20 237
Övriga skulder		418 416	105 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		851 305	337 040
Summa kortfristiga skulder		24 386 097	23 084 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 983 263	25 022 000

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 förfalldag 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. Härigenom 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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förändring av överavskrivningar	-76 536	-92 142
Erhållna koncernbidrag	0	100 000
Lämnade koncernbidrag	-37 000	0
	-113 536	7 858

Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 549 192	33 177 630
Inköp	790 374	1 371 562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 339 566	34 549 192
Ingående avskrivningar	-21 276 310	-20 656 461
Årets avskrivningar	-617 788	-619 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 894 098	-21 276 310
Utgående redovisat värde	13 445 468	13 272 882

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 763 822	1 546 011
Inköp	95 667	217 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 859 489	1 763 822
Ingående avskrivningar	-1 309 183	-1 274 898
Årets avskrivningar	-40 663	-34 285
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 349 846	-1 309 183
Utgående redovisat värde	509 643	454 639

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 263 042	7 213 042
Tillkommande fordringar	5 123 993	3 050 000
Avgående fordringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 387 035	10 263 042
Utgående redovisat värde	15 387 035	10 263 042

Not 6 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	236 177	159 641
	236 177	159 641

Not 7 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	852 792	730 147
Årets avsättning redovisad i resultaträkningen	-64 729	122 645
Belopp vid årets utgång	788 063	852 792

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån från närstående personer	5 000 000	0
	5 000 000	0

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 2024 samt del av lån som kommer att amorteras under 2024.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 500 000	27 500 000
	27 500 000	27 500 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader.

Högre energipriser och materialpriser kan innebära ökade kostnader för löpande drift av fastigheterna och eventuella projekt.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar. Bolaget ingår i Vättersnäs-koncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Göteborg 2024-04-09

Glenn Buskens
Glenn Buskens

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09

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 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 2023 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 9 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor