

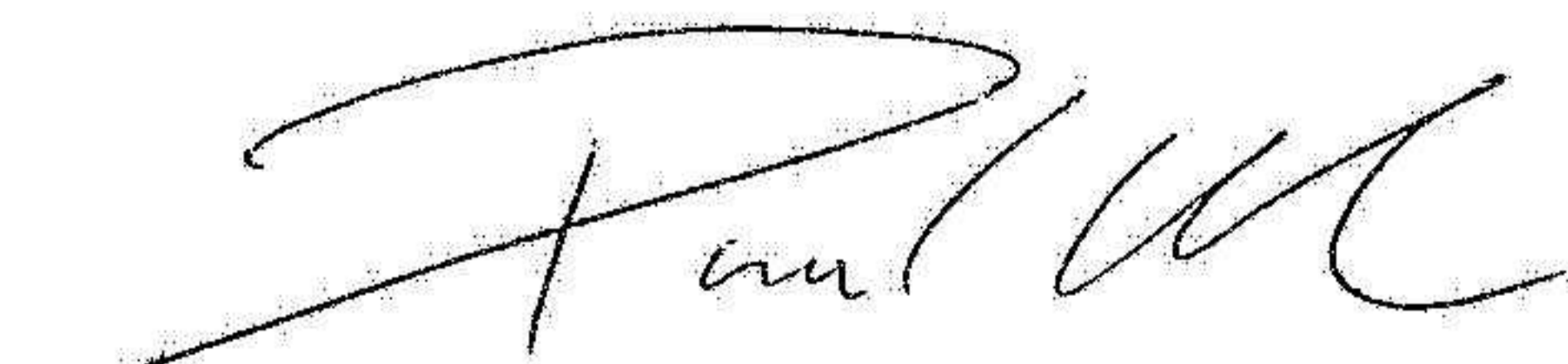
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Vätterledens Fastigheter AB
556282-4762
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vätterledens Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2023-05-31


Daniel Utbult

Styrelsen och verkställande direktören för Vätterledens Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Vätterledens Fastigheter AB är ett fastighetsbolag med i huvudsak kommersiella lokaler. Bolaget förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom. Fastigheterna ägs via dotterbolag till Vätterledens Fastigheter AB.

Vid utgången av 2022 fanns fastigheter med en yta på omkring 158 500 kvm inom koncernen.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande bolag förvärvats; Verkstaden 7 Fastighets AB, 559298-4164, Vätterledens Förvaltning 1 AB, 559347-2334, Vätterledens Förvaltning 2 AB, 559347-2359, Vätterledens Förvaltning 3 AB, 559352-6568, Profenco Invest AB, 559133-3306, Kronoberg Invest AB, 556009-8435, Västbacken Fastighets AB, 556676-6712 och Västbacken Invest AB, 559174-9576. Bolaget har även förvärvat resterande 20% i Smedjebacken Padelhus AB, 559275-1894. Bolaget har sålt Gillsåsen Fastighets AB, 556725-7059 och Kardemumman Fastighetsförvaltning KB, 916842-3920.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen stipulerat.

Moderbolaget är ett holdingbolag vars risker främst är kopplade till den verksamhet som dotterbolagen bedriver vilket kan påverka värderingen av aktier i dotterbolag.

För ett fastighetsbolag uppstår ibland vakanser i samband med att hyresgäster lämnar lokaler. Vi arbetar aktivt för att minimera vakanser. Dock finns risk att tajmingen ej blir perfekt och att det går en period mellan det att en hyresgäst flyttar ut och en ny kommer i dess ställe. I takt med att bolaget vuxit genom förvärv och uthyrning har motpartsrisken minskat genom att bolaget fått ett bredare och större kundunderlag i skiftande branscher. Bland hyresgästerna återfinns ett flertal kommersiella kunder däribland offentligt ägda verksamheter. Geografiskt sett har tyngdpunkten i företaget förskjutits mot en större del i Göteborgsområdet.

Koncernens verksamhet utsätts i den dagliga verksamheten för olika typer av finansiella risker, vilka påverkar koncernens resultat i olika grad. De finansiella riskerna hanteras av koncernens finanspolicy och präglas av låg risknivå. Syftet är att säkerställa koncernens långfristiga finansiering, minimera koncernens kapitalkostnad samt att effektivt hantera och kontrollera koncernens finansiella risker.

Koncernextern belåning löper främst med rörlig ränta, vilket resulterar i en *ränterisk* som vid förändrade räntenivåer får en direkt effekt på koncernens räntekostnad. Viss säkring av ränterisker har skett genom s.k. ränteswapar.

Koncernen är också exponerad för *kreditrisk*er. I huvudsak hänförs dessa till utestående kundfordringar. Riskerna begränsas genom att riktlinjer finns att försäljning sker enbart till kunder med lämplig kreditbakgrund.

Utöver dessa finansiella risker påverkas bolaget även av mer generella risker, såsom förändringar i konjunkturläget, utvecklingen på respektive verksamhetsmarknad, ändringar i lagstiftning mm. För ytterligare information om användning av finansiella instrument per 2022-12-31 se not 33.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterledens Invest AB, som ingår i en koncern där AB N. O. Jönsson är moderbolag. Vätterledens Invest AB är koncernens administrativa moderbolag. För närmare information kring koncernens samlade resultat och ställning hänvisas till upprättade koncernredovisningar i Vätterledens Invest AB, 556133-3575, med säte i Härryda samt i AB N. O. Jönsson, 556399-2519, med säte i Härryda.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	101 607	95 957	82 061	82 065
Driftsnetto	80 907	75 279	64 679	64 854
Resultat efter finansiella poster	58 888	29 436	44 651	24 827
Balansomslutning	1 099 824	1 006 607	942 786	914 610
Antal anställda	4	4	4	3
Soliditet (%)	37,8	36,1	34,8	34,4
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	0	0	0	0
Driftsnetto	-3 007	-3 115	-3 617	-3 369
Resultat efter finansiella poster	42 575	16 521	24 113	834
Balansomslutning	641 280	606 423	605 218	573 669
Antal anställda	4	4	4	3
Soliditet (%)	57,1	51,3	46,2	43,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	300	150 000	203 066	10 394	363 760
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning				-347	-347
Transaktioner med ägare			65		65
Erhållna aktieägartillskott			37		37
Transaktioner med minoritet				-4 598	-4 598
Omräkningsdifferens			7 095		7 095
Årets resultat			48 682	556	49 238
Belopp vid årets utgång	300	150 000	258 945	6 005	415 250

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300	60	257 130	23 339	280 829
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			23 339	-23 339	0
Årets resultat				51 684	51 684
Belopp vid årets utgång	300	60	280 469	51 684	332 513

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	280 468 865
årets vinst	51 684 220
	332 153 085
disponeras så att i ny räkning överföres	332 153 085
	332 153 085

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 5 100 tkr har lämnats till Vätterledens Invest AB

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 5 100 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 4 049 tkr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

2023060223768

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	2	101 177	95 957
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-20 270	-20 678
Driftsnetto		80 907	75 279
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-44 077	-34 927
Resultat efter avskrivningar		-44 077	-34 927
Central administration och marknadsföring	3, 6	-3 759	-3 943
Övriga rörelseintäkter	7	37 602	1 313
Övriga rörelsekostnader		-647	0
Rörelseresultat	8	70 026	37 722
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	38	35
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		1 605	576
Ränteintäkter		289	64
Räntekostnader koncern		-13	-69
Räntekostnader		-13 057	-8 892
		-11 138	-8 286
Resultat efter finansiella poster		58 888	29 436
Lämnade koncernbidrag		-5 100	0
Resultat före skatt		53 788	29 436
Skatt på årets resultat	10	-4 298	-6 410
Årets resultat		49 490	23 026
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		48 934	22 315
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		556	711

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not **2022-12-31** **2021-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	971 553	901 180
Byggnad- och markinventarier	12	12 228	14 212
Inventarier, verktyg och installationer	13	27 323	21 477
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	17 970	13 445
		1 029 074	950 314

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	56	54
Uppskjuten skattefordran	16	10	10
Andra långfristiga fordringar	17	1 288	2 024
		1 354	2 088
Summa anläggningstillgångar		1 030 428	952 402

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		231	154
Fordringar hos koncernföretag		46 340	37 174
Övriga fordringar		9 644	8 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 527	2 366
		58 742	48 677

Kassa och bank

		10 654	5 528
Summa omsättningstillgångar		69 396	54 205

SUMMA TILLGÅNGAR **1 099 824** **1 006 607**

2023060225769

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		300	300
Övrigt tillskjutet kapital		150 000	150 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		258 945	203 066
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		409 245	353 366

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande		6 005	10 394
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		6 005	10 394
Summa eget kapital		415 250	363 760

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	16	61 620	63 060
		61 620	63 060

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19, 20	484 066	346 187
Övriga skulder		7 108	5 660
		491 174	351 847

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	20	81 666	177 074
Leverantörsskulder		29 715	34 061
Skulder till koncernföretag		27	818
Aktuella skatteskulder		1 781	1 509
Övriga skulder		3 539	4 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	15 052	10 458
		131 780	227 940

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 099 824 1 006 607

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		70 026	37 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	22	46 146	36 865
Kassapåverkande finansnetto		-10 162	-7 836
Betald skatt		-6 360	-5 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		99 650	60 834
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 139	4 132
Förändring av kortfristiga skulder		-14 231	25 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten		75 280	90 881
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-129 425	-107 683
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		37 088	0
Förändring långfristig fordran		1 000	0
Förändring långfristig skuld		2 548	0
Förvärv av dotterbolag		-58 751	-11 582
Avyttring av dotterbolag		35 957	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-111 583	-119 265
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		570 374	29 886
Amortering lån		-528 634	-11 607
Utbetald utdelning		-347	-1 029
Minoritetens aktieägartillskott		0	250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		41 393	17 500
Årets kassaflöde		5 090	-10 884
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 528	16 374
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		36	38
Likvida medel vid årets slut		10 654	5 528

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-3 007	-3 115
Driftsnetto		-3 007	-3 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-66	-60
Resultat efter avskrivningar		-3 073	-3 175
Central administration och marknadsföring	3, 6	-2 818	-2 943
Övriga rörelseintäkter		1 743	1 735
Rörelseresultat	8	-4 148	-4 383
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	23	51 676	20 779
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	328	5 658
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		1 675	669
Ränteintäkter		192	0
Räntekostnader koncernföretag		-4 440	-1 436
Räntekostnader		-2 708	-4 766
		46 723	20 904
Resultat efter finansiella poster		42 575	16 521
Bokslutsdispositioner	24	13 620	12 154
Resultat före skatt		56 195	28 675
Skatt på årets resultat	10	-4 511	-5 336
Årets resultat		51 684	23 339

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	13	262	210
		262	210

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	25, 26	582 520	435 244
Fordringar hos koncernföretag	27	11 816	142 952
Andra långfristiga fordringar	17	1 024	2 024
		595 360	580 220
Summa anläggningstillgångar		595 622	580 430

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12	4
Fordringar hos koncernföretag		37 824	22 357
Övriga fordringar		51	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	433	294
		38 320	22 765

Kassa och bank

		7 338	3 228
Summa omsättningstillgångar		45 658	25 993

SUMMA TILLGÅNGAR

		641 280	606 423
--	--	----------------	----------------

2023060223771

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	28, 29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		300	300
Reservfond		60	60
		360	360
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		280 469	257 130
Årets resultat		51 684	23 339
		332 153	280 469
Summa eget kapital		332 513	280 829
 Obeskattade reserver	30	42 313	37 819
 Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	3 289	3 755
Summa avsättningar		3 289	3 755
 Långfristiga skulder	19, 20		
Skulder till kreditinstitut		0	103 500
Skulder till koncernföretag		0	5 915
Summa långfristiga skulder		0	109 415
 Kortfristiga skulder	20		
Skulder till kreditinstitut		0	116 090
Leverantörsskulder		304	589
Skulder till koncernföretag		260 713	55 630
Aktuella skatteskulder		1 203	1 399
Övriga skulder		240	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	705	871
Summa kortfristiga skulder		263 165	174 605
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		641 280	606 423

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-4 147	-4 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	66	60
Kassapåverkande finansnetto		-3 787	3 094
Betald skatt		-4 928	-4 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-12 796	-6 018
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 109	39 875
Förändring av kortfristiga skulder		209 154	65 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten		182 249	99 344
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-118	-133
Lämnade aktieägartillskott		-71 559	0
Förvärv av dotterbolag		-59 543	-11 849
Avyttring av dotterbolag		41 585	0
Resultat från kommanditbolag		14 112	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 523	-11 982
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande fordringar		133 036	-2 489
Förändring av räntebärande skulder		-249 882	-86 241
Erhållna/lämnade koncernbidrag		14 230	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-102 616	-88 730
Årets kassaflöde		4 110	-1 368
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 228	4 596
Likvida medel vid årets slut		7 338	3 228

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

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

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

Koncernredovisning

Vätterledens Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Företag där Vätterledens Fastigheter AB innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Vätterledens Fastigheter AB genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen.

Uppgifter om koncernföretag finns i not 26. 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.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset, och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, 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.

Byggnader

Stomme, grund och fasad	30-50 år
Yttertak	20-40 år
Fönster	20-30 år
Installationer	25-30 år
Badrum och kök	20-30 år
Ytskikt, vitvaror och rumskomplettering	15 år
Invändig stomkonstruktion	25 år
Hyresgästanpassning	Hyreskontraktets löptid
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Markinventarier och inventarier	5-10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Värderingen av koncernens fastigheter har dels gjorts genom externa värderingsrapporter men också genom internt värdering. Den interna värderingen är till största del baserad på avkastningsvärderingar där ortsspecifika avkastningskrav för respektive fastighetstyp inhämtats externt. Ett antal interna värderingar har också tagit sin utgångspunkt i jämförbara transaktioner samt ursprunglig köpeskilling.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Derivatinstrument

Derivatinstrument som ingår i säkerhetsredovisning

Bolaget utnyttjar ränteswapar 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 bolagets och 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.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning).

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

Säkringsredovisningens upphörande:

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.

Derivatinstrument där kriterier för säkringsredovisning inte är uppfyllda

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet - värdeförändring av ränteswapar redovisas i posten Övriga räntekostnader.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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.

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. I koncernen har finansiella leasingavtal inte räknats om då det inte finns några väsentliga finansiella leasingavtal.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens moderbolag. Dessa klassificeras som fordringar alternativt skulder på koncernbolag både i balansräkningen och i kassaflödesanalysen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut .

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget 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.

Andelar i dotterföretag

Värdering av andelar i koncernföretag baseras i vissa fall på framtida intjäningsförmåga vilket innehåller antaganden om framtiden där förutsättningar kan komma att förändras.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Upplysningar om verkligt värde för förvaltningsfastigheter baseras på bla antaganden om avkastningskrav och framtida driftsnetton vilket kan påverkas både av konjunkturutveckling och andra faktorer.

Nyttjandetid materiella anläggningstillgångar

Nyttjandetid för materiella anläggningstillgångar - baseras på komponentindelning och bedömningar kring framtida nyttjandetid.

Not 2 Leasing, leasinggivaren Koncernen

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal, uppgår till 100 529 tkr (90 592 tkr).

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

	2022	2021
Inom ett år	100 514	91 821
Senare än ett år men inom fem år	166 967	131 215
Senare än fem år	27 618	21 416
	295 099	244 452

**Not 3 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	2	2
	4	4
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	2 236	2 187
	2 236	2 187
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	333	285
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	732	714
	1 065	999
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 301	3 186
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %
Moderbolaget		
	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	2	2
	4	4
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	2 236	2 187
	2 236	2 187
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	333	285
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	732	714
	1 065	999
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 301	3 186

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 4 Fastighetskostnader
Koncernen**

	2022	2021
Drift inkl fastighetsadministration	12 176	12 443
Reparation och underhåll	4 409	3 998
Fastighetsskatt	3 651	3 670
Tomträttsavgäld	34	33
Resultat vid utrangering av anläggningstillgångar	0	534
	20 270	20 678

Moderbolaget

	2022	2021
Drift inkl fastighetsadministration	3 007	3 115
	3 007	3 115

**Not 5 Leasing, leastagaren
Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 491 tkr (292 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	241	203
Senare än ett år men inom fem år	80	243
Senare än fem år	0	11
	321	457

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 232 tkr (252 tkr).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	28	98
	28	98

2023060223776

**Not 6 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	379	250
Skatterådgivning	21	47
	400	297
EY		
Revisionsuppdrag	100	40
Övriga tjänster	271	180
	371	220

Moderbolaget

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	327	236
Skatterådgivning	21	47
	348	283

**Not 7 Övriga rörelseintäkter
Koncernen**

	2022	2021
Resultat försäljning av dotterföretag	33 260	0
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	4 235	0
Försäkringsersättning	0	1 248
Övriga poster	107	65
	37 602	1 313

**Not 8 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag
Koncernen**

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	10,50 %	9,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	42,70 %	41,30 %

Moderbolaget

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	52,40 %	43,90 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

**Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022	2021
Räntor	38	35
	38	35

Moderbolaget

	2022	2021
Räntor	1 317	2 559
Kursdifferenser	-989	3 099
	328	5 658

Varav avseende koncernföretag 1 279 tkr (2 524 tkr).

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5 429	-5 883
Justering avseende tidigare år	0	-10
Förändring av uppskjuten skatt	1 131	-517
Totalt redovisad skatt	-4 298	-6 410

2023060223777

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		53 788		29 436
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-11 080	20,60	-6 064
Ej avdragsgilla kostnader		-16		-5
Ej skattepliktiga intäkter		7 274		0
Justering avseende skatter för föregående år		-6		349
Schablonränta på periodiseringsfond		-41		-30
Skatteeffekt avvikande skattesats vid förvärv av fastighet		-563		-654
Skatteeffekt avvikande skattesats - utländska bolag		104		-5
Övrigt		30		-1
Redovisad effektiv skatt		-4 298		-6 410

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	4 733	5 916
Justering avseende tidigare år	0	10
Förändring av uppskjuten skatt	-221	-590
Totalt redovisad skatt	4 511	5 336

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		56 196		28 675
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-11 576	20,60	-5 907
Ej avdragsgilla kostnader		-36		-2
Ej skattepliktiga intäkter		7 157		612
Justering avseende skatter för föregående år		0		-10
Skatteeffekt av återföring av äldre periodiseringsfond		-40		0
Schablonränta på periodiseringsfond		-39		-29
Övrigt		23		0
Redovisad effektiv skatt		-4 511		-5 336

**Not 11 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 113 789	992 013
Inköp	109 869	83 833
Genom förvärv dotterbolag	66 204	16 333
Försäljning och uttrangering	-38 009	-698
Genom försäljning dotterbolag	-58 713	0
Omklassificering	1 111	4 818
Omräkningsdifferens	9 539	17 490
Utgående anskaffningsvärde	1 203 790	1 113 789
Ingående avskrivningar	-255 526	-219 254
Årets avskrivningar	-35 606	-28 122
Genom förvärv dotterbolag	-1 185	-4 429
Försäljning och uttrangering	3 133	164
Genom försäljning dotterbolag	17 727	0
Omräkningsdifferens	-1 937	-3 885
Utgående avskrivningar	-273 394	-255 526
Ingående uppskrivningar	43 994	45 367
Årets avskrivningar uppskrivningar	-1 847	-1 834
Genom försäljning dotterbolag	-79	0
Omräkningsdifferens	199	461
Utgående uppskrivningar	42 267	43 994
Ingående nedskrivningar	-1 077	-1 002
Omräkningsdifferens	-33	-75
Utgående nedskrivningar	-1 110	-1 077
Utgående restvärde	971 553	901 180
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	971 553	901 180
Verkligt värde	1 558 000	1 512 000

**Not 12 Byggnads- och markinventarier
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 843	46 047
Inköp	404	641
Genom förvärv dotterbolag	101	0
Genom försäljning dotterbolag	-753	0
Omklassificering	0	-11 845
Utgående anskaffningsvärde	34 595	34 843

2023060223778

Ingående avskrivningar	-20 631	-23 924
Årets avskrivningar	-2 285	-3 120
Genom förvärv dotterbolag	-58	0
Genom försäljning dotterbolag	607	0
Omklassificering	0	6 413
Utgående avskrivningar	-22 367	-20 631
Utgående redovisat värde	12 228	14 212

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30 415	367
Inköp	12 647	16 964
Försäljning/utrangering	-3 520	-100
Omklassificering	0	11 845
Omräkningsdifferens	971	1 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 513	30 415
Ingående avskrivningar	-8 938	-182
Försäljning/utrangering	375	33
Årets avskrivningar	-4 339	-1 851
Omklassificering	0	-6 413
Omräkningsdifferens	-288	-525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 190	-8 938
Utgående redovisat värde	27 323	21 477

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	337	237
Inköp	118	200
Försäljning/utrangering	0	-100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	455	337
Ingående avskrivningar	-127	-100
Försäljning/utrangering	0	33
Årets avskrivningar	-66	-60
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193	-127
Utgående redovisat värde	262	210

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	13 445	11 571
Under året nedlagda kostnader	6 505	7 852
Under året genomförda omfördelningar	-1 111	-6 302
Genom förvärv av dotterbolag	167	0
Omklassificeringar	-1 211	0
Omräkningsdifferens	175	324
Utgående nedlagda kostnader	17 970	13 445
Utgående redovisat värde	17 970	13 445

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54	51
Omräkningsdifferens	2	3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56	54
Utgående redovisat värde	56	54

**Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	10		10
Skattepliktiga temporära skillnader		-61 620	-61 620
	10	-61 620	-61 610

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	10		10
Skattepliktiga temporära skillnader		-63 060	-63 060
	10	-63 060	-63 050

2025060225779

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	10			10
Skattepliktiga temporära skillnader	-63 060	1 097	343	-61 620
	-63 050	1 097	343	-61 610

**Moderbolaget
2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	-3 289	-3 289
	-3 289	-3 289

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	-3 755	-3 755
	-3 755	-3 755

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-3 755	466	-3 289
	-3 755	466	-3 289

**Not 17 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 024	2 035
Tillkommande fordringar	264	24
Avgående fordringar	-1 000	-35
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 288	2 024
Utgående redovisat värde	1 288	2 024

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 024	2 035
Tillkommande fordringar	0	24
Avgående fordringar	-1 000	-35
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 024	2 024
Utgående redovisat värde	1 024	2 024

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	8	507
Förutbetalda försäkringar	1 472	1 179
Förutbetalda kostnader	1 047	680
	2 527	2 366

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	8	8
Förutbetalda försäkringspremie	47	54
Upplupna ränteintäkter	155	0
Övriga poster	224	233
	433	294

**Not 19 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	5 672	5 980
	5 672	5 980

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 17 867 tkr (14 938 tkr) då refinansiering planeras i takt med förfall.

Moderbolaget

2022-12-31 2021-12-31

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 0 tkr (5 500 tkr) då refinansiering planeras i takt med förfall.

Not 20 Skulder som avser flera poster Koncernen

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

2022-12-31 2021-12-31

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	484 066	346 187
	484 066	346 187

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	81 666	177 074
	81 666	177 074

Moderbolaget

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

2022-12-31 2021-12-31

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0	103 500
	0	103 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	0	116 090
	0	116 090

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

2022-12-31 2021-12-31

Upplupna semesterlöner	316	263
Upplupna sociala avgifter	99	83
Upplupna räntekostnader	1 958	982
Förutbetalda hyresintäkter	10 307	7 733
Övriga poster	2 372	1 397
	15 052	10 458

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	316	263
Upplupna sociala avgifter	99	83
Upplupna räntekostnader	0	397
Övriga poster	290	129
	705	871

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	44 077	34 927
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	765	0
Förändring avsättningar	1 304	1 938
	46 146	36 865

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	66	60
	66	60

**Not 23 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022	2021
Erhållna utdelningar	970	2 969
Resultatandel från kommanditbolag	17 080	17 810
Resultat försäljning av dotterföretag	33 774	0
Nedskrivningar	-149	0
	51 676	20 779

**Not 24 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-7 694	-9 573
Återföring från periodiseringsfond	3 207	0
Mottagna koncernbidrag	24 323	22 598
Lämnade koncernbidrag	-6 210	-844
Förändring av överavskrivningar	-7	-28
	13 620	12 154

**Not 25 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	435 244	376 718
Inköp	83 921	11 848
Försäljningar	-8 055	0
Aktieägartillskott	71 559	46 677
Nedskrivning	-149	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	582 520	435 244
Utgående redovisat värde	582 520	435 244

**Not 26 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Mjälaryd Fastighets AB	100%	100%	500	50
Töcksmarks Fastighets AB	100%	100%	2 000	200
Gånghester Fastighets AB	100%	100%	28 000	2 714
Öraberget Fastighets AB	100%	100%	2 000	240
Kylskåpet Fastighets AB	100%	100%	1 000	321
Transporten Fastighets AB	100%	100%	1 000	9 706
Kindbogården 105 Fastighets AB	100%	100%	1 000	100
Kindbogården 96 Fastighets AB	100%	100%	2 000	250
Kindbogården 111 Fastighets AB	100%	100%	42 200	4 250
Söderleden Fastighets AB	100%	100%	50 000	11 766
Karlsbogården Fastighets AB	100%	100%	50 000	3 930
Backaplan Fastighets AB	100%	100%	50 000	10 341
Utbyvägen Fastighets AB	100%	100%	50 000	4 966
Pepparleden Fastighets AB	100%	100%	50 000	14 658
Hantverket Fastighets AB	100%	100%	50 000	4 055
Stora Ävägen 1 AB	100%	100%	1 000	52 893
Brottkärr Fastighets AB	80%	80%	800	17 164
Munkekullen Fastighets AB	100%	100%	1 000	27 500
Påryd Fastighets AB	60%	60%	300	30
Strömstad Sliparen 3 KB				8 214
Stora Ävägen 1 Förvaltning KB				1 734
Olsagården KB				5 178
KB Nordborg				0
KB Medaljen 9				0
Staden Fastigheter i Ulricehamn AB	75%	75%	500	82
- St Gunnagården AB				0
Blåklöverå Förvaltnings AB	100%	100%	1 000	8 483
Prästbonden AB	100%	100%	50 000	3 866

Ludvika Padelhus AB	80%	80%	400	815
Smedjebacken Padelhus AB	100%	100%	1 000	50
Fastighets AB Hillerstorp 2:70	100%	100%	250	11 850
Östergårdsgatan 7 Fastighets AB	100%	100%	500	25 212
Bovallsgården Fastighets AB	100%	100%	1 000	100
APM Fastighet AB				11 582
Verkstaden 7 Fastighets AB	100%	100%	1 000	31 275
Vätterledens Förvaltning 1 AB	100%	100%	1 000	100
Vätterledens Förvaltning 2 AB	100%	100%	1 000	100
Vätterledens Förvaltning 3 AB	100%	100%	1 000	100
Profenco Invest AB	100%	100%	1 000	27 958
Kronoberg Invest AB	100%	100%	1 000	9 181
Västbacken Fastighets AB	100%	100%	1 000	15 097
Västbacken Invest AB	100%	100%	1 000	100
Gaustablikk Eiendom AS	100%	100%	1 000	256 307
				582 520

	Org.nr	Säte
Mjälaryd Fastighets AB	556825-8155	Göteborg
Töcksmarks Fastighets AB	556194-4249	Göteborg
Gånghester Fastighets AB	556077-2682	Göteborg
Öraberget Fastighets AB	556189-3537	Göteborg
Kylskåpet Fastighets AB	556207-2867	Göteborg
Transporten Fastighets AB	556406-2197	Göteborg
Kindbogården 105 Fastighets AB	556674-3752	Göteborg
Kindbogården 96 Fastighets AB	556179-4388	Göteborg
Kindbogården 111 Fastighets AB	556190-8269	Göteborg
Söderleden Fastighets AB	559014-5305	Göteborg
Karlsbogården Fastighets AB	559014-5149	Göteborg
Backaplan Fastighets AB	559014-5156	Göteborg
Utbyvägen Fastighets AB	559014-5271	Göteborg
Pepparleden Fastighets AB	559014-5297	Göteborg
Hantverket Fastighets AB	559014-5313	Göteborg
Stora Ävägen 1 AB	556666-7217	Mark
Brottkärr Fastighets AB	556858-6167	Göteborg
Munkekullen Fastighets AB	556975-4194	Göteborg
Påryd Fastighets AB	559175-8429	Göteborg
Strömstad Sliparen 3 KB	916839-4105	Göteborg
Stora Ävägen 1 Förvaltning KB	969684-0892	Strömstad
Olsagården KB	916622-8735	Göteborg
KB Nordborgen	916836-4934	Göteborg
KB Medaljen 9	916836-4942	Göteborg
Staden Fastigheter i Ulricehamn AB	559133-5863	Göteborg
- St Gunnagården AB	559101-6117	Göteborg
Blåklöverå Förvaltnings AB	556465-3102	Göteborg
Prästbonden AB	556830-8406	Göteborg

Ludvika Padelhus AB	559269-3070	Ludvika
Smedjebacken Padelhus AB	559275-1894	Ludvika
Fastighets AB Hillerstorp 2:70	559283-2512	Jönköping
Östergårdsgatan 7 Fastighets AB	559092-0087	Göteborg
Bovallsgården Fastighets AB	559319-4094	Göteborg
APM Fastighet AB	969673-5670	Göteborg
Verkstaden 7 Fastighets AB	559298-4164	Göteborg
Vätterledens Förvaltning 1 AB	559347-2334	Göteborg
Vätterledens Förvaltning 2 AB	559347-2359	Göteborg
Vätterledens Förvaltning 3 AB	559352-6568	Göteborg
Profenco Invest AB	559133-3306	Göteborg
Kronoberg Invest AB	556009-8435	Göteborg
Västbacken Fastighets AB	556676-6712	Göteborg
Västbacken Invest AB	559174-9576	Göteborg
Gaustablikk Eiendom AS	991 680 462	Rjukan, Norge

**Not 27 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 952	168 500
Tillkommande fordringar	101 459	86 505
Avgående fordringar	-232 596	-112 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 816	142 952
Utgående redovisat värde	11 816	142 952

**Not 28 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	280 469
årets vinst	51 684
	332 153
disponeras så att	
i ny räkning överföres	332 153
	332 153

**Not 29 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Aktiekapitalet består av 3 000 aktier.

**Not 30 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	93	86
Periodiseringsfond 2016	0	3 207
Periodiseringsfond 2017	5 197	5 197
Periodiseringsfond 2018	6 949	6 949
Periodiseringsfond 2019	6 902	6 902
Periodiseringsfond 2020	5 905	5 905
Periodiseringsfond 2021	9 573	9 573
Periodiseringsfond 2022	7 694	0
	42 313	37 819

**Not 31 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	602 182	555 597
Aktier i dotterföretag	21 734	58 103
	623 916	613 700

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Aktier i dotterföretag	17 164	30 256
Reversfordran	0	99 000
	17 164	129 256

**Not 32 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgen för dotterföretag	195 705	15 492
Komplementärsansvar	273 021	160 191
	468 726	175 683

**Not 33 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål
Koncernen**

Koncernen innehar derivat för vilka säkerhetsredovisning tillämpas enligt reglerna för säkerhetsredovisning i K3. Inga derivat innehas per bokslutet 2022-12-31 eller 2021-12-31 som inte ingår i en säkerhetsrelationen enligt K3.

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2022-12-31	2021-12-31
Kontrakt med positiva verkliga värden		
Ränteswapar	46 120	546
	46 120	546
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswapar	0	-6 239
	0	-6 239

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

Moderbolaget

Bolaget innehar derivat för vilka säkerhetsredovisning tillämpas enligt reglerna för säkerhetsredovisning i K3. Inga derivat innehas per bokslutet 2022-12-31 eller 2021-12-31 som inte ingår i en säkerhetsrelationen enligt K3.

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2022-12-31	2021-12-31
Kontrakt med positiva verkliga värden		
Ränteswappar	32 000	546
	32 000	546
Kontrakt med negativa verkliga värden		
Ränteswappar	0	-3 263
	0	-3 263

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

2023060223783

Not 34 Uppgifter om moderföretag

Moderbolaget

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Vätterledens Invest AB med organisationsnummer 556133-3575 med säte i Härryda.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är AB N.O. Jönsson med organisationsnummer 556399-2519 med säte i Härryda.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Daniel Utbult
Verkställande direktör

Mikael Jönsson
Ordförande

Alf Ebenhag

Christian Alm

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2023

**Årsredovisning Vätterledens Fastigheter****2023.pdf**

(393512 byte)

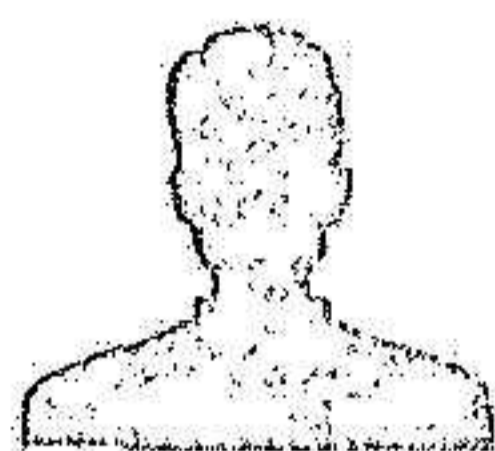
SHA-512: 7e37bb89001c25b9c305d9fba3f95354d013d

fcb26bd2bcd7b2fb15ed5d1f3b25a193461c847ad56b45

abf9a5da510bca7adb7aee0418258dd07ae70dbbef51a

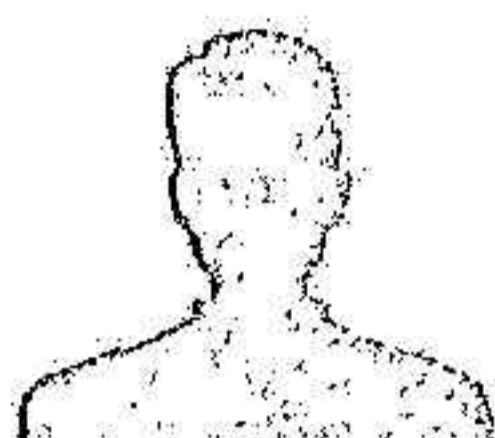
Underskrifter

2023-05-25 11:10:33 (CET)

**Alf Sone Ebenhag**

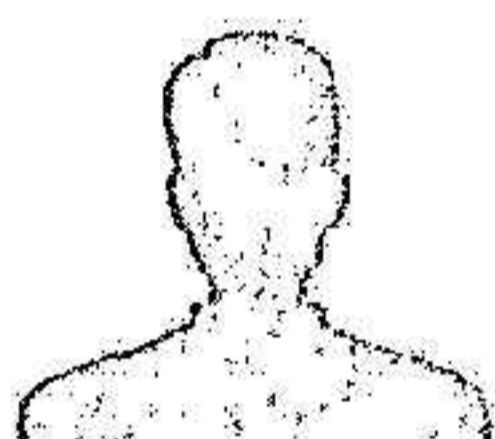
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-25 11:13:47 (CET)

**Christian Alm**

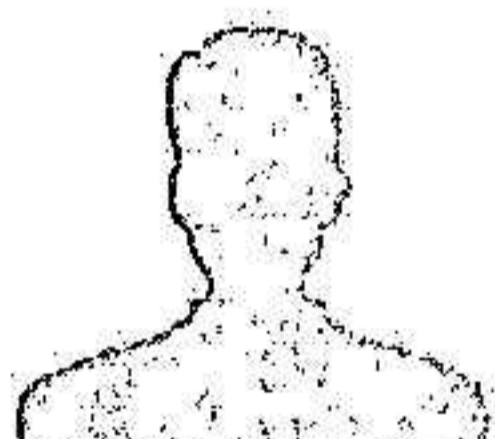
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-29 17:13:35 (CET)

**Johan Daniel Utbult**

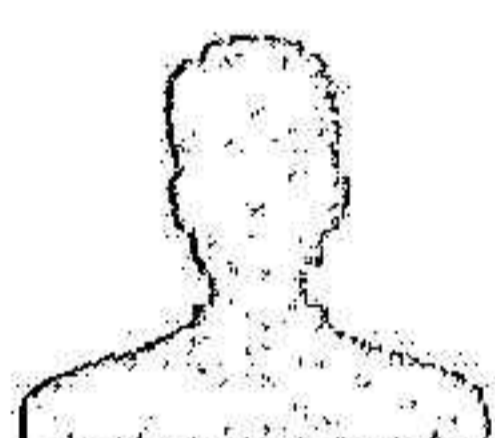
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-25 23:07:08 (CET)

**Nils Mikael Jönsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-30 14:07:08 (CET)

**Gunilla Fredrika Lönnbratt**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

**assently**

Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning Vätterledens Fastigheter 2023**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d492ae56273d72d24c890debc32c8c31676a5c5ccbf51d0cbbd73a944c7a9415893325fa0461d17f4c5f6cfe349984e1efcae47c0a64b8857e326f3ff3e3a2f

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vätterledens Fastigheter AB, org.nr 556282-4762

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vätterledens Fastigheter AB för år 2022.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och 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 Vätterledens Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

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 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 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 ersättningskyldighet 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

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-30 12:05:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Fredrika Lönnbratt

Datum

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023060223786