

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Vättersnäs Förvaltnings Aktiebolag
556576-0294
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vättersnäs Förvaltnings Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2023-03-31


Glenn Buskens

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Vättersnäs Förvaltnings Aktiebolag

556576-0294

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Vättersnäs Förvaltnings Aktiebolag 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

Företaget är moderföretag för fastighetsförvaltande aktiebolag samt kommandit- och handelsbolag i Göteborg och Borås. Koncernen ägs till 95% av Glenn Buskens och till 5 % av Vättersnäs Gruppen AB.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under året förvärvat Toltorp Sylt Fastigheter AB, org nr 559147-8002.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	103 979	94 016	93 147	100 331	88 991
Resultat efter finansiella poster	32 120	87 961	152 260	41 853	98 638
Balansomslutning	1 519 802	1 373 653	1 309 704	1 186 083	1 068 743
Soliditet (%)	41	44	42	35	34
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 146	8 048	7 880	8 769	8 117
Resultat efter finansiella poster	23 791	47 305	124 353	33 775	120 382
Balansomslutning	698 692	670 627	613 224	515 151	452 437
Soliditet (%)	91	91	90	80	85

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

2023060206655

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflyttande	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	20 000	3 200	572 836	2 313	598 349
Utdelning vid extra stämma			-2 650		-2 650
Transaktioner med minoritet			2 313	-2 313	0
Årets resultat			23 332		23 332
Belopp vid årets utgång	20 000	3 200	595 832	0	619 032

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	20 000	3 200	500 954	75 619	599 773
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			75 619	-75 619	0
Utdelning vid extra stämma			-2 650		-2 650
Årets resultat				32 613	32 613
Belopp vid årets utgång	20 000	3 200	573 923	32 613	629 736

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	573 923 547
årets vinst	32 612 613
	606 536 160
disponeras så att i ny räkning överföres	606 536 160
	606 536 160

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

**Koncernens
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	2	103 979	94 016
Övriga rörelseintäkter		58	393
		104 037	94 409
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-20 113	-16 846
Övriga externa kostnader	3, 4	-4 614	-3 770
Personalkostnader	5	-7 969	-7 251
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-21 750	-17 044
		-54 446	-44 911
Rörelseresultat		49 591	49 498
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	32 836
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-1 348	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2 000	86
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	153	15 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-18 276	-10 353
		-17 471	38 463
Resultat efter finansiella poster		32 120	87 961
Resultat före skatt		32 120	87 961
Skatt på årets resultat	11	-8 788	-12 920
Årets resultat		23 332	75 041
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		23 332	74 885
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0	156

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	1 361 128	1 194 732
Byggnadsinventarier, inventarier, verktyg och installationer	13	18 260	17 043
		1 379 388	1 211 775

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	48 578	46 157
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	7 056	6 656
		55 634	52 813
Summa anläggningstillgångar		1 435 022	1 264 588

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 623	2 164
Övriga fordringar		1 014	647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 165	1 188
		6 802	3 999

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		77 978	105 066
		84 780	109 065

SUMMA TILLGÅNGAR

1 519 802

1 373 653

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17

Aktiekapital

20 000

20 000

Reserver

3 200

3 200

Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat

595 832

572 836

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

619 032

596 036

Minoritetsintresse

Innehav utan bestämmande inflytande

0

2 313

Summa eget kapital

619 032

598 349

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

21 231

17 986

Långfristiga skulder

19

Övriga skulder

56 110

50 953

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20

798 548

677 497

Leverantörsskulder

7 182

5 537

Aktuella skatteskulder

615

4 170

Övriga skulder

4 466

9 130

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

12 618

10 031

823 429

706 365

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 519 802

1 373 653

Moderbolagets
Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		9 146	8 048
Övriga rörelseintäkter		22	393
		9 168	8 441
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 354	-3 031
Personalkostnader	5	-7 969	-7 251
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-210	-134
		-11 533	-10 416
Rörelseresultat		-2 365	-1 975
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	25 713	49 300
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	95	1 078
Räntekostnader och liknade resultatposter	10	-1 652	-1 098
Resultat finansiella poster		26 156	49 280
Resultat efter finansiella poster		23 791	47 305
Bokslutsdispositioner	23	10 651	35 167
Resultat före skatt		34 442	82 472
Skatt på årets resultat		-1 829	-6 853
Årets resultat		32 613	75 619

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

12

8 410

4 544

Inventarier, verktyg och installationer

13

801

949

9 211

5 493

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

24, 25

150

150

Fordringar hos koncernföretag

26

645 697

149 055

Andra långfristiga värdepappersinnehav

15

7 056

6 656

652 903

155 861

Summa anläggningstillgångar

662 114

161 354

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 615

1 215

Aktuella skattefordringar

3 234

0

Fordringar hos koncernföretag

0

496 249

Övriga fordringar

0

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 028

1 084

7 877

498 549

Kassa och bank

28 701

10 724

Summa omsättningstillgångar

36 578

509 273

SUMMA TILLGÅNGAR

698 692

670 627

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17

Bundet eget kapital

Aktiekapital

20 000

20 000

Reservfond

3 200

3 200

23 200

23 200

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

573 923

500 954

Årets resultat

32 613

75 619

606 536

576 573

Summa eget kapital

629 736

599 773

Obeskattade reserver

27

11 378

11 329

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

89

47

Långfristiga skulder

19

Skulder till koncernföretag

50

0

Övriga skulder

16 614

17 822

Summa långfristiga skulder

16 664

17 822

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20

36 498

37 062

Leverantörsskulder

1 190

417

Skulder till koncernföretag

0

263

Aktuella skatteskulder

0

1 169

Övriga skulder

1 306

1 395

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 831

1 350

Summa kortfristiga skulder

40 825

41 656

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

698 692

670 627

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.

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.

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, utträngs 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 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.

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

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.

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. Pensionsförpliktelsen 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

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

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

	2022	2021
Inom ett år	92 130	85 175
Senare än ett år men inom fem år	265 145	228 250
Senare än fem år	40 430	35 750
	397 705	349 175

Hyresintäkter 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

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	370	343
Revisionsnära rådgivning	89	55
Skattekonsultationer	25	20
	484	418

**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	7	7
	9	9
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 316	1 343
Övriga anställda	4 491	3 919
	5 807	5 262
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	168
Pensionskostnader för övriga anställda	439	300
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 723	1 521
	2 162	1 990
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	7 969	7 251
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	7	7
	9	9
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 316	1 343
Övriga anställda	4 491	3 919
	5 807	5 262
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	168
Pensionskostnader för övriga anställda	439	300
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 723	1 521
	2 162	1 990
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	7 969	7 251
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

2023060206649

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

	2022	2021
Resultat vid avyttring	0	32 836
	0	32 836

Moderbolaget

	2022	2021
Utdelning från dotterbolag	213	0
Anteciperad utdelning från dotterbolag	25 500	49 300
	25 713	49 300

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

	2022	2021
Resultatandel	-1 348	0
	-1 348	0

**Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	2 000	0
	2 000	0

Moderbolaget

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	2 000	0
	2 000	0

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Ränteintäkter	153	198
Realisation av swap	0	15 695
	153	15 894

Moderbolaget

	2022	2021
Ränteintäkter	95	24
Realisation av swap	0	1 054
	95	1 078

**Not 10 Räntekostnader och liknade resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Räntekostnader	18 276	9 832
Realisation av swap	0	521
	18 276	10 353

Moderbolaget

	2022	2021
Räntekostnader	1 652	1 075
Realisation av swap	0	22
	1 652	1 098

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt	-5 543	-7 728
Uppskjuten skatt	-3 245	-5 192
Skatt på årets resultat	-8 788	-12 920
Redovisat resultat före skatt	32 120	87 961
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-6 617	-18 120
Ej avdragsgilla kostnader	-39	-74
Ej skattepliktiga intäkter	0	6 722
Skatt hänförlig till tidigare år	13	105
Koncernmässiga justeringar	-2 001	-1 561
Justering uppskjuten skatt inkl effekt förändring skattesats	-144	7
Redovisad skattekostnad	-8 788	-12 920

**Not 12 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 374 581	1 354 006
Aktiveringar/inköp	17 622	24 968
Försäljningar	0	-56 968
Omklassificering	-1 040	0
Genom förvärv av koncernföretag	172 413	52 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 563 576	1 374 581
Ingående avskrivningar	-179 849	-152 722
Genom förvärv av koncernföretag	-2 413	-12 165
Försäljningar	0	1 388
Årets avskrivningar	-20 245	-16 351
Omklassificering	59	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-202 448	-179 849
Utgående redovisat värde	1 361 128	1 194 732

Förvaltningsfastighetens redovisade värde uppgår till 1 361 (1 195) 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 2022-12-31 uppgår till 2 237 (2 176) MSEK.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 004	5 004
Inköp	3 912	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 916	5 004
Ingående avskrivningar	-460	-414
Årets avskrivningar	-46	-46
Utgående ackumulerade avskrivningar	-506	-460
Utgående redovisat värde	8 410	4 544

Not 13 Byggnadsinventarier, inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 147	7 355
Inköp	1 742	11 792
Omklassificering	1 040	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 929	19 147
Ingående avskrivningar	-2 104	-1 411
Omklassificeringar	-59	
Årets avskrivningar	-1 506	-693
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 669	-2 104
Utgående redovisat värde	18 260	17 043

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 956	1 132
Inköp	15	824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 971	1 956
Ingående avskrivningar	-1 007	-918
Årets avskrivningar	-164	-88
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 170	-1 007
Utgående redovisat värde	801	949

Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 157	22 674
Tillskott	3 769	23 483
Resultatandel	-1 348	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 578	46 157
Utgående redovisat värde	48 578	46 157

2023060206653

**Not 15 Andra långfristiga värdepapperinnehav
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 656	5 092
Inköp	1 301	1 564
Försäljningar	-901	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 056	6 656
Utgående redovisat värde	7 056	6 656

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 656	5 092
Inköp	1 301	1 564
Försäljningar	-901	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 056	6 656
Utgående redovisat värde	7 056	6 656

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	121	0
Förutbetalda leasingavgifter	1 139	910
Förutbetalda försäkringspremier	710	19
Övriga förutbetalda poster	195	259
	2 165	1 188

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	200 000	100
	200 000	

Moderbolaget

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	200 000	100
	200 000	

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	17 986	12 794
Årets förändring, redovisad i resultaträkningen	3 245	5 192
Belopp vid årets utgång	21 231	17 986

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	47	38
Årets förändring, redovisad i resultaträkningen	42	9
Belopp vid årets utgång	89	47

**Not 19 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 20 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 2023 samt del av lån som kommer att amorteras under 2023.

Koncernen har avyttrat alla Swapar under Q1 2021.

Moderbolaget

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2023 samt del av lån som kommer att amorteras under 2023.

Bolaget har avyttrat alla Swapar under Q1 2021.

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	7 812	7 445
Upplupna semesterlöner	660	472
Upplupna sociala avgifter	396	662
Upplupna räntor	2 170	613
Övriga upplupna kostnader	1 580	839
	12 618	10 031

**Not 22 Likvida medel
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	77 978	105 066
	77 978	105 066

**Not 23 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2022	2021
Förändring av överavskrivningar	-49	-209
Erhållna koncernbidrag	10 700	46 450
Avsättning till periodiseringfond	0	-11 074
	10 651	35 167

**Not 24 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal aktier	Bokfört	Bokfört
				värde 2022-12-31	värde 2021-12-31
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 25 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150	150
Utgående redovisat värde	150	150

**Not 26 Fordringar koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 055	149 055
Omklassificering från kortfristiga fordringar	496 642	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	645 697	149 055
Utgående redovisat värde	645 697	149 055

**Not 27 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	304	255
Periodiseringsfond 2021	11 074	11 074
	11 378	11 329

**Not 28 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	871 553	749 053
Aktier i intresseföretag	48 578	46 157
	920 131	795 210

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	2 300	2 300
	2 300	2 300

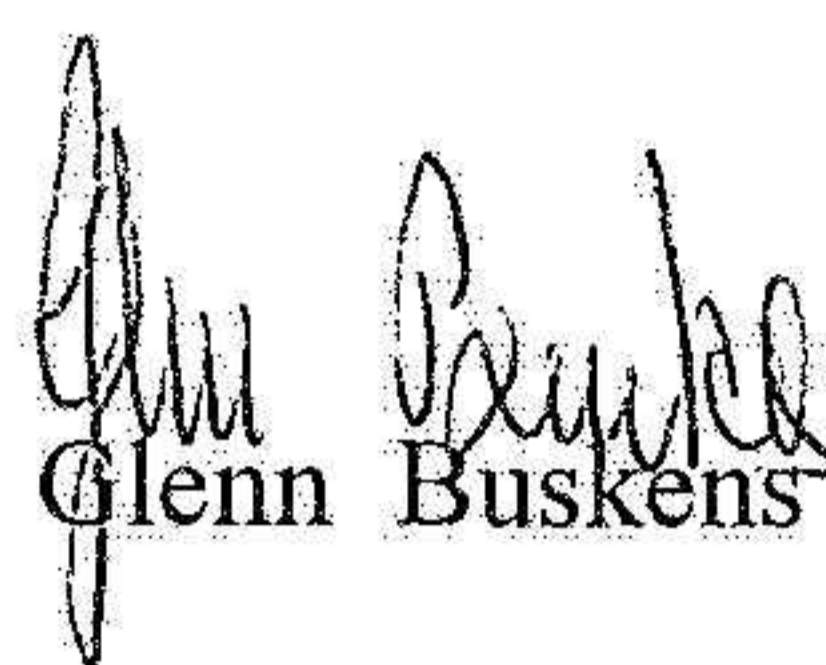
**Not 29 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelse	1 030 468	246 112
	1 030 468	246 112

Göteborg 2023-03-31



Andreas Hagen
Verkställande direktör



Glenn Buskens

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vättersnäs Förvaltnings AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vättersnäs Förvaltnings ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Vättersnäs Förvaltnings AB.

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 Vättersnäs Förvaltnings AB 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Vättersnäs Förvaltnings 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 ledamot och verkställande direktören 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 Vättersnäs Förvaltnings AB 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 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. 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
- 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 31 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor