

ÅRSREDOVISNING

för

Bänkåsviken Förvaltning AB

Org.nr. 559016-1518

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

| Innehåll | Sida |
|-------------------------|------|
| -förvaltningsberättelse | 2 |
| -resultaträkning | 4 |
| -balansräkning | 5 |
| -noter | 8 |
| -underskrifter | 12 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-16.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Anders Granström, Styrelseledamot

2024-04-17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Säte

Bolagets säte är Sundsvall.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Fastighets AB Port Arthur, org nr 556864-9452, med säte i Sundsvall. Bolaget ingår i en koncern med det överordnade moderbolaget Kraften Invest AB, org nr 556954-9552, med säte i Sundsvall.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 12 230 689 | 12 206 903 | 10 876 718 | 10 119 215 | 10 101 833 |
| Res. efter finansiella poster | -3 568 800 | 233 240 | 987 326 | 2 776 200 | 3 243 387 |
| Balansomslutning | 194 255 212 | 191 565 115 | 190 188 551 | 131 487 312 | 125 203 631 |
| Soliditet (%) | 10,37 | 0,12 | 0,13 | 4,07 | 4,12 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 4 558 | 25 468 | 80 026 |
| Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma: | | 25 468 | -25 468 | 0 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 21 000 000 | | 21 000 000 |
| Årets resultat | | | -923 450 | -923 450 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 21 030 026 | -923 450 | 20 156 576 |

Bänkåsviken Förvaltning AB

Org.nr. 559016-1518

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Till årsstämman förfogande står | |
| balanserad vinst | 30 026 |
| erhållna aktieägartillskott | 21 000 000 |
| årets förlust | <u>-923 450</u> |
| | 20 106 576 |
| Styrelsen föreslår att | |
| i ny räkning överföres | <u>20 106 576</u> |
| | 20 106 576 |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

| RESULTATRÄKNING | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | <u>12 230 689</u> | <u>12 206 903</u> |
| | | 12 230 689 | 12 206 903 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -4 344 329 | -3 751 235 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | <u>-5 520 208</u> | <u>-5 284 436</u> |
| | | -9 864 537 | -9 035 671 |
| Rörelseresultat | | 2 366 152 | 3 171 232 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 247 319 | 2 595 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -5 342 352 | -1 824 908 |
| Räntekostnader till koncernföretag | | <u>-839 919</u> | <u>-1 115 679</u> |
| | | -5 934 952 | -2 937 992 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 568 800 | 233 240 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av avskrivningar utöver plan | | 208 544 | 50 406 |
| Erhållna koncernbidrag | | 2 290 000 | 0 |
| Lämnade koncernbidrag | | <u>0</u> | <u>-250 000</u> |
| | | 2 498 544 | -199 594 |
| Resultat före skatt | | -1 070 256 | 33 646 |
| Skatt på årets resultat | | -575 825 | -713 460 |
| Uppskjuten skatt | | 722 631 | 705 282 |
| Årets resultat | | <u>-923 450</u> | <u>25 468</u> |

| BALANSRÄKNING | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 189 082 711 | 186 826 840 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 355 147 | 553 309 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5 | <u>2 412 969</u> | <u>3 097 027</u> |
| | | 191 850 827 | 190 477 176 |
| Summa anläggningstillgångar | | 191 850 827 | 190 477 176 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 9 060 | 10 590 |
| Övriga fordringar | | 774 886 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>107 728</u> | <u>96 510</u> |
| | | 891 674 | 107 100 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>1 512 711</u> | <u>980 839</u> |
| Summa kassa och bank | | 1 512 711 | 980 839 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 404 385 | 1 087 939 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 194 255 212 | 191 565 115 |

| BALANSRÄKNING | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | <u>50 000</u> | <u>50 000</u> |
| | | 50 000 | 50 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 21 030 026 | 4 557 |
| Årets resultat | | <u>-923 450</u> | <u>25 468</u> |
| | | 20 106 576 | 30 025 |
| Summa eget kapital | | <u>20 156 576</u> | <u>80 025</u> |
| Obeskattade reserver | | | |
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan | | <u>0</u> | <u>208 544</u> |
| Summa obeskattade reserver | | 0 | 208 544 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | <u>26 205 148</u> | <u>26 927 779</u> |
| Summa avsättningar | | 26 205 148 | 26 927 779 |

| BALANSRÄKNING | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Långfristiga skulder | 6 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 130 000 000 | 101 680 000 |
| Skulder till koncernföretag | | <u>12 322 974</u> | <u>58 473 054</u> |
| Summa långfristiga skulder | | 142 322 974 | 160 153 054 |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 2 000 000 | 1 090 000 |
| Förskott från kunder | | 613 845 | 747 886 |
| Leverantörsskulder | | 160 829 | 121 459 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 061 857 | 624 013 |
| Aktuella skatteskulder | | 1 334 006 | 1 230 688 |
| Övriga skulder | | 23 737 | 28 597 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | <u>376 240</u> | <u>353 070</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 570 514 | 4 195 713 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 194 255 212 | 191 565 115 |

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Eventuella periodiseringar görs i enlighet med hyreskontrakt och redovisas i förekommande fall som förutbetalda hysesintäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

| | Antal år |
|---------------------------------|----------|
| Stomme och grund | 100 |
| Stomkompletteringar/innerväggar | 50 |
| Värme och sanitet | 20-50 |
| Fasader, yttertak och fönster | 30-50 |
| Övrigt | 20-50 |
| Markanläggningar | 20 |
| Inventarier | 5 |

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

| Not 2 | Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare | 2023 | 2022 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med | 12 006 290 | 11 985 859 |
| | Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbaraleasingavtal, förfaller till betalning enligt följande: | | |
| | Inom 1 år | <u>2 921 295</u> | <u>3 086 496</u> |
| | | 2 921 295 | 3 086 496 |

Hysesintäkter består av hyresrätter med en uppsägningstid om 3 månader.

NOTER

| Not 3 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 205 301 391 | 200 585 948 |
| | Inköp | 7 577 917 | 4 715 443 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>212 879 308</u> | <u>205 301 391</u> |
| | Ingående avskrivningar | -18 474 551 | -13 388 277 |
| | Årets avskrivningar | <u>-5 322 046</u> | <u>-5 086 274</u> |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-23 796 597</u> | <u>-18 474 551</u> |
| | Utgående redovisat värde | <u>189 082 711</u> | <u>186 826 840</u> |

Fastigheterna har under september 2022 värderats av extern part till 252 500 000 kr.

| Not 4 | Inventarier, verktyg och installationer | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|---|-----------------|-----------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 990 822 | 990 822 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>990 822</u> | <u>990 822</u> |
| | Ingående avskrivningar | -437 513 | -239 351 |
| | Årets avskrivningar | <u>-198 162</u> | <u>-198 162</u> |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-635 675</u> | <u>-437 513</u> |
| | Utgående redovisat värde | <u>355 147</u> | <u>553 309</u> |

| Not 5 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 3 097 027 | 1 244 000 |
| | Inköp | 6 893 859 | 6 568 470 |
| | Omklassificering till förvaltningsfastigheter | -7 577 917 | -4 715 443 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>2 412 969</u> | <u>3 097 027</u> |
| | Utgående redovisat värde | <u>2 412 969</u> | <u>3 097 027</u> |

NOTER

| Not 6 | Långfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| | Amortering inom 2 till 5 år | 20 322 974 | 62 833 054 |
| | Amortering efter 5 år | <u>122 000 000</u> | <u>97 320 000</u> |
| | | 142 322 974 | 160 153 054 |

| Not 7 | Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning | 132 500 000 | 104 365 000 |
| | Summa ställda säkerheter | <u>132 500 000</u> | <u>104 365 000</u> |

Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget ingår i en koncern där det överordnade moderbolaget Kraften Invest AB, org nr 556954-9552, med säte i Sundsvall upprättar koncernredovisning.

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundsvall

Anders Granström
Anders Granström

2024-04-15

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur 16 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson
Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bänkåsviken Förvaltning AB, org.nr 559016-1518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bänkåsviken Förvaltning AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bänkåsviken Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bänkåsviken Förvaltning 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 Bänkåsviken Förvaltning 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bänkåsviken Förvaltning AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bänkåsviken Förvaltning 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Sundsvall den 16 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor