

**Årsredovisning**  
för  
**Vättersnäs Gbg AB**  
556997-6938


Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Vättersnäs Gbg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen 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**  
för  
**Vättersnäs Gbg AB**

556997-6938

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Vättersnäs Gbg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier och andelar i fastighetsförvaltande bolag.

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

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Vättersnäs Förvaltnings AB, orgnr 556576-0294.

Bolaget har under året förvärvat Toltpor Sylt AB, org nr 559147-8002

Vättersnäs Förvaltnings AB lämnar koncernredovisning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	27 951	30 322	49 982	38 450	14 670
Balansomslutning	799 341	714 391	686 824	552 754	484 616
Soliditet (%)	2,5	1,8	5,0	4,1	2,7

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

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	372 446	12 292 470	12 714 916
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-12 400 000		-12 400 000
Balanseras i ny räkning		12 292 470	-12 292 470	0
Årets resultat			19 462 552	19 462 552
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>264 916</b>	<b>19 462 552</b>	<b>19 777 468</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	264 916
årets vinst	19 462 552
	<b>19 727 468</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (35 000 kronor per aktie)	19 500 000
i ny räkning överföres	227 468
	<b>19 727 468</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-304 389	-121 200
		<b>-304 389</b>	<b>-121 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-304 389</b>	<b>-121 200</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	28 374 872	30 410 895
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		273	33 330
Räntekostnader		-119 648	-1 314
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>28 255 497</b>	<b>30 442 912</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 951 108</b>	<b>30 321 712</b>
Bokslutsdispositioner	3	-7 707 378	-17 350 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>20 243 730</b>	<b>12 971 712</b>
Skatt på årets resultat		-781 178	-679 242
<b>Årets resultat</b>		<b>19 462 552</b>	<b>12 292 470</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4, 5

686 828 152

585 375 569

Fordringar hos koncernföretag

6

111 880 896

117 279 698

**798 709 048**

**702 655 267**

**Summa anläggningstillgångar**

**798 709 048**

**702 655 267**

#### Omsättningstillgångar

*Kassa och bank*

632 170

11 735 570

**Summa omsättningstillgångar**

**632 170**

**11 735 570**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**799 341 218**

**714 390 837**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		264 916	372 446
Årets resultat		19 462 552	12 292 470
		<b>19 727 468</b>	<b>12 664 916</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 777 468</b>	<b>12 714 916</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	3 982 872	3 296 287
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 982 872</b>	<b>3 296 287</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	8	775 479 156	698 372 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>775 479 156</b>	<b>698 372 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Aktuella skatteskulder		101 722	7 085
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>101 722</b>	<b>7 085</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>799 341 218</b>	<b>714 390 837</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *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 och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

#### 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 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.

#### *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.

### ***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

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.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

**Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Resultatandel kommandit- och handelsbolag	13 974 872	20 310 895
Utdelning från dotterbolag	14 400 000	10 100 000
	<b>28 374 872</b>	<b>30 410 895</b>

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Erhållna koncernbidrag	4 450 000	24 800 000
Lämnade koncernbidrag	-12 157 378	-42 150 000
	<b>-7 707 378</b>	<b>-17 350 000</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	585 375 569	565 064 674
Förvärv	87 477 711	
Resultat i kommandit- och handelsbolag	13 974 872	20 310 895
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>686 828 152</b>	<b>585 375 569</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>686 828 152</b>	<b>585 375 569</b>

**Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Göteborg Agaten 28:2 Fastighets AB	100%	50 000	23 086 207
Göteborg Stampen 15:15 AB Förv. aktiebolaget Bottenplattan	100%	1 000	4 438 214
Fastigheten Pusterviksgatan 15 upa	98,8%		30 100 000
KB Neongatan 2	100%		21 044 068
KB Fastigheten Heden 26:14	99,8%		15 846 660
HB Jägaren	99,9%		20 067 100
KB Världskulturen	99,9%		10 072 249
AB GBG Skår 54:5	100%	500	41 447 695
421 Fastighets AB	100%		27 319 785
KB Högsbo 7:20	100%		186 983 279
KB Kaponnieren	100%		102 284 042
Bronsporten Högsbo 7:21 AB	100%	1 000	11 906 984
Vättersnäs 2:191 AB	100%	50 000	50 000
Vättersnäs 6:9 AB	100%	500	50 000
Fastigheten Plantan AB	100%	50 000	20 988 409
KB Engbro	99,9%		54 735 418
Toltorp Sylt Fastigheter	100%		87 477 711
			<b>686 828 152</b>

	Org.nr	Säte
Göteborg Agaten 28:2 Fastighets AB	556873-8560	Göteborg
Göteborg Stampen 15:15 AB	556802-0910	Göteborg
Förv. aktiebolaget Bottenplattan	556301-0254	Göteborg
Fastigheten Pusterviksgatan 15 upa	757202-2742	Göteborg
KB Neongatan 2	916822-6273	Göteborg
KB Fastigheten Heden 26:14	969672-2090	Göteborg
HB Jägaren	969679-7811	Göteborg
KB Världskulturen	969708-3294	Göteborg
AB GBG Skår 54:5	556966-0193	Göteborg
421 Fastighets AB	556976-7014	Göteborg
KB Högsbo 7:20	969660-5014	Göteborg
KB Kaponnieren	916564-3181	Göteborg
Bronsporten Högsbo 7:21 AB	556711-3070	Göteborg
Vättersnäs 2:191 AB	559149-3852	Göteborg
Vättersnäs 6:9 AB	559198-6541	Göteborg
Fastigheten Plantan AB	559117-4304	Stockholm
KB Engbro	916850-4059	Göteborg
Toltorp Sylt Fastigheter	559147-8002	Göteborg

2023041312494

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	117 279 698	120 229 341
Avgående fordringar	-5 398 802	-2 949 643
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 880 896</b>	<b>117 279 698</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 880 896</b>	<b>117 279 698</b>

**Not 7 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Belopp vid årets ingång	3 296 287	2 711 535
Årets avsättningar	686 585	584 752
	<b>3 982 872</b>	<b>3 296 287</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder till koncernföretag	775 479 156	698 372 550
	<b>775 479 156</b>	<b>698 372 550</b>

**Not 9 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Eventualförpliktelser	229 837 917	227 548 516
	<b>229 837 917</b>	<b>227 548 516</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

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


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

Göteborg 2023-03-31

  
Glenn Buskens

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vättersnäs Gbg AB, org.nr 556997-6938

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vättersnäs Gbg 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 Gbg ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Vättersnäs Gbg 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 Gbg 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](http://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 Vättersnäs Gbg 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vättersnäs Gbg 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
- 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 revisionsssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 31 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor