

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bänkåsviken Förvaltning AB

Org.nr. 559016-1518

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-09.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av

Anders Granström, Styrelseledamot

2025-05-19

## 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 799 531	12 230 689	12 206 903	10 876 718	10 119 215
Res. efter finansiella poster	-4 671 405	-3 568 800	233 240	987 326	2 776 200
Balansomslutning	189 291 069	194 255 212	191 565 115	190 188 551	131 487 312
Soliditet (%)	8,09	10,37	0,12	0,13	4,07

Definitioner av nyckeltal, se noter

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång		21 030		20 156
	50 000	026	-923 450	576
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		-923 450	923 450	0
Årets resultat			-4 832	-4 832
			775	775
Belopp vid årets utgång	50 000	20 106	-4 832	15 323
		576	775	801

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	20 106 577
årets förlust	<u>-4 832 775</u>
	15 273 802
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>15 273 802</u>
	15 273 802

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

## RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>12 799 531</u>	<u>12 230 689</u>
		12 799 531	12 230 689
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 600 939	-4 344 329
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-5 862 503</u>	<u>-5 520 208</u>
		-10 463 442	-9 864 537
<b>Rörelseresultat</b>		2 336 089	2 366 152
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		10 139	247 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 726 513	-5 342 352
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-291 120</u>	<u>-839 919</u>
		-7 007 494	-5 934 952
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 671 405	-3 568 800
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av avskrivningar utöver plan		0	208 544
Erhållna koncernbidrag		<u>0</u>	<u>2 290 000</u>
		0	2 498 544
<b>Resultat före skatt</b>		-4 671 405	-1 070 256
Skatt på årets resultat		-937 584	-575 825
Uppskjuten skatt		776 214	722 631
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 832 775</u>	<u>-923 450</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	186 968 967	189 082 711
Inventarier, verktyg och installationer	4	398 619	355 147
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>923 032</u>	<u>2 412 969</u>
		188 290 618	191 850 827
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		188 290 618	191 850 827
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		105 315	9 060
Övriga fordringar		237	774 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>142 041</u>	<u>107 728</u>
		247 593	891 674
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>752 858</u>	<u>1 512 711</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		752 858	1 512 711
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 000 451	2 404 385
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		189 291 069	194 255 212

## BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

20 106 577

21 030 026

Årets resultat

-4 832 775

-923 450

15 273 802

20 106 576

Summa eget kapital

15 323 802

20 156 576

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

25 428 934

26 205 148

Summa avsättningar

25 428 934

26 205 148

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

128 000 000

130 000 000

Skulder till koncernföretag

15 792 918

12 322 974

Summa långfristiga skulder

143 792 918

142 322 974

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 000 000

2 000 000

Förskott från kunder

0

613 845

Leverantörsskulder

371 377

160 829

Skulder till koncernföretag

107 347

1 061 857

Aktuella skatteskulder

1 523 613

1 334 006

Övriga skulder

24 577

23 737

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

718 501

376 240

Summa kortfristiga skulder

4 745 415

5 570 514

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

189 291 069

194 255 212

## 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.

#### *Rättelse av fel*

Årets resultat har belastats av en skattekostnad om 520 776 kr som avser 2023, varför det kan finnas viss bristade jämförbarhet mellan åren.

#### *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

## 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	2024	2023
	I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	12 565 821	12 006 290
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbarleasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	<u>3 188 710</u>	<u>2 921 295</u>
		3 188 710	2 921 295

Hysesintäkter består av hyresrätter med en uppsägningstid om 3 månader.

## NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	212 879 308	205 301 391
	Omklassificeringar	3 542 265	7 577 917
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>216 421 573</b>	<b>212 879 308</b>
	Ingående avskrivningar	-23 796 597	-18 474 551
	Årets avskrivningar	-5 656 009	-5 322 046
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 452 606</b>	<b>-23 796 597</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 968 967</b>	<b>189 082 711</b>

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

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	990 822	990 822
	Omklassificeringar	249 966	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 240 788</b>	<b>990 822</b>
	Ingående avskrivningar	-635 675	-437 513
	Årets avskrivningar	-206 494	-198 162
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-842 169</b>	<b>-635 675</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>398 619</b>	<b>355 147</b>

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 412 969	3 097 027
	Inköp	2 303 075	6 893 859
	Omklassificering	-3 793 012	-7 577 917
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>923 032</b>	<b>2 412 969</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>923 032</b>	<b>2 412 969</b>

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	23 792 918	20 322 974
	Amortering efter 5 år	<u>120 000 000</u>	<u>122 000 000</u>
		143 792 918	142 322 974
<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	132 500 000	132 500 000
	Summa ställda säkerheter	<u>132 500 000</u>	<u>132 500 000</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

2025-05-05

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift. 6 maj 2025

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 2024.

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 2024 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 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 2024 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 ersättningskyldighet 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den 6 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson  
Auktoriserad revisor