

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Vättersnäs Förvaltnings Aktiebolag
556576-0294
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vättersnäs Förvaltnings Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-09. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2024-04-09


Glenn Buskens

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Vättersnäs Förvaltnings Aktiebolag
556576-0294
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Vättersnäs Förvaltnings Aktiebolag avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 av Glenn Buskens.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under året avyttrat Bronsporten Högsbo 7:21 AB, org nr 556711-3070.

Moderbolaget har under året genomfört indragning av aktier som ägdes av Vättersnäs Gruppen AB. Efter indragningen ägs koncernen till 100% direkt av Glenn Buskens.

Koncernen har under året förvärvat ytterligare andelar i Borås Eko 10 Fastighet AB (tidigare benämnt Plusfastigheter Borås Eko AB) samt i KB Fastigheten Eko 10 och äger numera 50% av vardera.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Året som gått har till stor del präglats av det fortsatt pågående kriget i Ukraina samt nya konflikter, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har medfört en hög inflation som har haft en väsentlig effekt i form av höga räntor och högre finansieringskostnader. Inflationsläget ser ut att stabilisera sig och vi ser, liksom resten av marknaden som vi verkar i, signaler om sänkta styrräntor och stabiliserade priser. Det i sin tur kommer att förbättra vårt förvaltningsresultat över tid och öppna möjligheter till framtida affärer.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	112 434	103 979	94 016	93 147	100 331
Resultat efter finansiella poster	27 215	32 120	87 961	152 260	41 853
Balansomslutning	1 492 794	1 519 802	1 373 653	1 309 704	1 186 083
Soliditet (%)	42	41	44	42	35

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 297	9 146	8 048	7 880	8 769
Resultat efter finansiella poster	34 672	23 791	47 305	124 353	33 775
Balansomslutning	707 685	698 692	670 627	613 224	515 151
Soliditet (%)	93	91	91	90	80

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

2024041202294

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserad vinst inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	20 000	3 200	595 832	619 032
Utdelning vid extra stämma			-2 600	-2 600
Inlösen av aktier (10 000 st)	-1 000		-2 755	-3 755
Fondemission	1 001		-1 001	0
Årets resultat			20 552	20 552
Belopp vid årets utgång	20 001	3 200	610 027	633 228

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	20 000	3 200	573 923	32 613	629 736
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			32 613	-32 613	0
Utdelning vid extra stämma			-2 600		-2 600
Inlösen av aktier (10 000 st)	-1 000		-2 755		-3 755
Fondemission	1 001		-1 001		0
Årets resultat				37 818	37 818
Belopp vid årets utgång	20 001	3 200	600 180	37 818	661 199

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	600 179 860
årets vinst	37 817 553
	637 997 413
disponeras så att i ny räkning överföres	637 997 413
	637 997 413

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

2024041202295

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2	112 434	103 979
Övriga rörelseintäkter		3 020	58
		115 454	104 037
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-20 006	-20 113
Övriga externa kostnader	3, 4	-5 730	-4 614
Personalkostnader	5	-6 847	-7 969
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-22 666	-21 750
		-55 249	-54 446
Rörelseresultat		60 205	49 591
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	10 919	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-4 877	-1 348
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	4	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 746	153
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-41 782	-18 276
		-32 990	-17 471
Resultat efter finansiella poster		27 215	32 120
Resultat före skatt		27 215	32 120
Skatt på årets resultat	11	-6 663	-8 788
Årets resultat		20 552	23 332
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		20 552	23 332

Koncernens

Not

2023-12-31

2022-12-31

Balansräkning

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	1 283 376	1 361 128
Byggnadsinventarier, inventarier, verktyg och installationer	13	22 712	18 260
		1 306 088	1 379 388

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	59 126	48 578
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	34 225	7 056
		93 351	55 634
Summa anläggningstillgångar		1 399 439	1 435 022

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 903	3 623
Övriga fordringar		1 314	1 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 157	2 165
		6 374	6 802

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		93 355	84 780
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

1 492 794 **1 519 802**

2024041202297

Koncernens

Balansräkning

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

17

Aktiekapital

20 001

20 000

Reserver

3 200

3 200

Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat

610 027

595 832

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

633 228

619 032

Summa eget kapital

633 228

619 032

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

20 810

21 231

Långfristiga skulder

19

Övriga skulder

44 231

56 110

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

20

766 683

798 548

Leverantörsskulder

4 848

7 182

Aktuella skatteskulder

5 076

615

Övriga skulder

5 851

4 466

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

12 067

12 618

794 525

823 429

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 492 794

1 519 802

2024041202298

Koncernens

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		60 205	49 591
Avskrivningar och övriga ej likviditetspåverkande poster		22 666	21 750
Erhållna räntor		2 746	153
Erhållna utdelningar		4	0
Betalda räntor		-41 782	-18 276
Betald skatt		-2 624	-9 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		41 215	44 120
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		427	-2 802
Förändring rörelseskulder		-5 254	-431
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 388	40 887
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-14 423	-17 622
Förvärv av dotterföretag/förvaltningsfastigheter		0	-170 000
Sålda dotterföretag/förvaltningsfastigheter		82 269	0
Investeringar i inventarier		-6 344	-1 742
Sålda inventarier		51	0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-28 867	-1 301
Sålda övriga finansiella anläggningstillgångar		1 698	2 901
Investeringar i intressebolag		-15 425	-3 769
Kassaflöde från investeringsverksamheten		18 959	-191 533
Finansieringsverksamheten			
Förändring upplåning netto		-43 744	126 208
Utbetald utdelning		-2 600	-2 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-46 344	123 558
Årets kassaflöde		9 003	-27 088
Likvida medel vid årets början		77 978	105 066
Likvida medel vid årets slut	22	86 981	77 978

2024041202299

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		9 297	9 146
Övriga rörelseintäkter		1 681	22
		10 978	9 168
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 079	-3 354
Personalkostnader	5	-6 847	-7 969
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-84	-210
		-12 010	-11 533
Rörelseresultat		-1 032	-2 365
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	37 500	25 713
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	4	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	764	95
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 564	-1 652
Resultat finansiella poster		35 704	26 156
Resultat efter finansiella poster		34 672	23 791
Bokslutsdispositioner	23	3 484	10 651
Resultat före skatt		38 156	34 442
Skatt på årets resultat	11	-338	-1 829
Årets resultat		37 818	32 613

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	0	8 410
Inventarier, verktyg och installationer	13	666	801
		666	9 211

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	24, 25	150	150
Fordringar hos koncernföretag	26	677 699	645 697
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	6 225	7 056
		684 074	652 903
Summa anläggningstillgångar		684 740	662 114

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 081	2 615
Aktuella skattefordringar		1 607	3 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		692	2 028
		5 380	7 877

Kassa och bank

		17 565	28 701
Summa omsättningstillgångar		22 945	36 578

SUMMA TILLGÅNGAR

707 685 698 692

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		20 001	20 000
Reservfond		3 200	3 200
		23 201	23 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		600 180	573 923
Årets resultat		37 818	32 613
		637 998	606 536
Summa eget kapital		661 199	629 736
Obeskattade reserver	27	333	11 378
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	0	89
Långfristiga skulder	19		
Skulder till koncernföretag		1 390	50
Övriga skulder		5 513	16 614
Summa långfristiga skulder		6 903	16 664
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	35 098	36 498
Leverantörsskulder		334	1 190
Övriga skulder		2 517	1 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 301	1 831
Summa kortfristiga skulder		39 250	40 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		707 685	698 692

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.

Materialla 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 mellan-skillnaden 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 12, 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 leasingintäkter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	98 145	92 130
Senare än ett år men inom fem år	287 375	265 145
Senare än fem år	52 112	40 430
	437 632	397 705

Hysesintäkter 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

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	410	370
Revisionsnära rådgivning	65	89
Skattekonsultationer	30	25
	505	484

2024041202307

**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	6	7
	8	9
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 300	1 316
Övriga anställda	3 578	4 491
	4 878	5 807
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	331	439
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 499	1 548
	1 830	1 987
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 708	7 794
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	6	7
	8	9
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 300	1 316
Övriga anställda	3 578	4 491
	4 878	5 807
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	331	439
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 499	1 548
	1 830	1 987
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 708	7 794
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

2024041202308

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

	2023	2022
Vinst vid avyttring av koncernbolag	10 919	0
	10 919	0

Moderbolaget

	2023	2022
Utdelning från dotterbolag	0	213
Anteciperad utdelning från dotterbolag	37 500	25 500
	37 500	25 713

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

	2023	2022
Resultatandel	-4 877	-1 348
	-4 877	-1 348

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

	2023	2022
Erhållna utdelningar	4	0
Resultat vid avyttringar	0	2 000
	4	2 000

Moderbolaget

	2023	2022
Erhållna utdelningar	4	0
Resultat vid avyttringar	0	2 000
	4	2 000

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

	2023	2022
Ränteintäkter	2 303	153
Resultat försäljning värdepapper	150	0
Realisation av swap	293	0
	2 746	153

Moderbolaget

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	614	95
Resultat försäljning värdepapper	150	0
	764	95

**Not 10 Räntekostnader och liknade resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Räntekostnader	41 782	18 276
	41 782	18 276

Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader	2 564	1 652
	2 564	1 652

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023	2022
Aktuell skatt	-7 084	-5 543
Uppskjuten skatt	421	-3 245
Skatt på årets resultat	-6 663	-8 788
Redovisat resultat före skatt	27 215	32 120
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	-5 606	-6 617
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-28
Ej skattepliktiga intäkter	2 249	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-489	13
Schablonränta på periodiseringsfonder	-44	-11
Koncernmässiga justeringar	-2 771	-2 001
Justering uppskjuten skatt inkl effekt förändring skattesats	0	-144
Redovisad skattekostnad	-6 663	-8 788

2024041202510

**Not 12 Förvaltningsfastigheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 563 576	1 374 581
Aktiveringar/inköp	14 423	17 622
Försäljningar	-73 974	0
Omklassificering	-2 177	-1 040
Genom förvärv av koncernföretag	0	172 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 501 848	1 563 576
Ingående avskrivningar	-202 448	-179 849
Genom förvärv av koncernföretag	0	-2 413
Försäljningar	4 802	0
Årets avskrivningar	-20 825	-20 245
Omklassificering	0	59
Utgående ackumulerade avskrivningar	-218 472	-202 448
Utgående redovisat värde	1 283 376	1 361 128

Förvaltningsfastighetens redovisade värde uppgår till 1 283 (1 361) 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 2023-12-31 uppgår till 2 130 (2 237) MSEK.

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 916	5 004
Inköp	0	3 912
Försäljningar/utrangeringar	-8 916	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 916
Ingående avskrivningar	-506	-460
Försäljningar/utrangeringar	506	0
Årets avskrivningar	0	-46
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-506
Utgående redovisat värde	0	8 410

2024041202311

Not 13 Byggnadsinventarier, inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 929	19 147
Inköp	4 167	1 742
Försäljningar/utrangeringar	-277	0
Omklassificering	2 177	1 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 996	21 929
Ingående avskrivningar	-3 669	-2 104
Försäljningar/utrangeringar	226	0
Omklassificeringar	0	-59
Årets avskrivningar	-1 841	-1 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 284	-3 669
Utgående redovisat värde	22 712	18 260

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 971	1 956
Inköp	0	15
Försäljningar/utrangeringar	-277	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 694	1 971
Ingående avskrivningar	-1 170	-1 007
Försäljningar/utrangeringar	226	0
Årets avskrivningar	-84	-164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 028	-1 170
Utgående redovisat värde	666	801

Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 578	46 157
Inköp	9 625	0
Tillskott	5 800	3 769
Resultatandel	-4 877	-1 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 126	48 578
Utgående redovisat värde	59 126	48 578

2024041202312

**Not 15 Andra långfristiga värdepapperinnehav
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 056	6 656
Inköp	28 867	1 301
Försäljningar	-1 698	-901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 225	7 056
Utgående redovisat värde	34 225	7 056

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 056	6 656
Inköp	867	1 301
Försäljningar	-1 698	-901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 225	7 056
Utgående redovisat värde	6 225	7 056

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	0	121
Förutbetalda leasingavgifter	678	1 139
Förutbetalda försäkringspremier	0	710
Upplupna ränteintäkter	419	0
Övriga förutbetalda poster	60	195
	1 157	2 165

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	190 000	105,27
	190 000	

Moderbolaget

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal A-Aktier	190 000	105,27
	190 000	

2024041202313

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	21 231	17 986
Årets förändring, redovisad i resultaträkningen	-421	3 245
Belopp vid årets utgång	20 810	21 231

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	89	47
Årets förändring, redovisad i resultaträkningen	-89	42
Belopp vid årets utgång	0	89

**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 2024 samt del av lån som kommer att amorteras under 2024.

Koncernen har köpt Swapar under Q4 2023.

Moderbolaget

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2024 samt del av lån som kommer att amorteras under 2024.

Bolaget har köpt Swapar under Q4 2023.

2024041202314

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	6 250	7 812
Upplupna semesterlöner	297	660
Upplupna sociala avgifter	331	396
Upplupna räntor	4 054	2 170
Övriga upplupna kostnader	1 135	1 580
	12 067	12 618

**Not 22 Likvida medel
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	86 981	77 978
	86 981	77 978

**Not 23 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	-28	-49
Erhållna koncernbidrag	0	10 700
Lämnade koncernbidrag	-7 561	0
Återföring av periodiseringfond	11 074	0
	3 484	10 651

**Not 24 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal aktier	Bokfört	Bokfört
				värde 2023-12-31	värde 2022-12-31
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			

2024041202315

**Not 25 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150	150
Utgående redovisat värde	150	150

**Not 26 Fordringar koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	645 697	149 055
Tillkommande fordringar	32 002	0
Omklassificering från kortfristiga fordringar	0	496 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	677 699	645 697
Utgående redovisat värde	677 699	645 697

**Not 27 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	333	304
Periodiseringsfond 2021	0	11 074
	333	11 378

**Not 28 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	820 713	871 553
Aktier i intresseföretag	59 126	48 578
	879 839	920 131

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	0	2 300
	0	2 300

2024041202316

**Not 29 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse	1 040 672	1 030 468
	1 040 672	1 030 468

Göteborg den dag som framgår av våra elektronsika underskrifter

Andreas Hagen
Verkställande direktör

Glenn Buskens

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Deltagare

VÄTTERSNÄS FÖRVALTNINGS AKTIEBOLAG 556576-0294 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-09 06:32:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eric Andreas Hagen

Datum

Andreas Hagen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-09 08:05:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GLENN BUSKENS

Datum

Glenn Buskens

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-09 09:31:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024041202317

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vättersnäs Förvaltnings AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vättersnäs Förvaltnings 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 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.



Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

2024041202320

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-09 09:22:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024041202321