Årsredovisning

för

Vätterleden Vfast AB

559275-1894

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-17.
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:

Nils Mikael Jönsson, Styrelseledamot
2025-03-24

Styrelsen för Vätterleden Vfast AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bolaget, med säte i Göteborg, är ett fastighetsbolag med i huvudsak kommersiella lokaler. Bolaget förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom. Fastigheterna ägs via dotterbolag till Vätterleden Vfast AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren genomfördes en omstrukturering varmed bolaget förvärvar majoriteten av dotterbolagen som ägdes av moderbolaget Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762.

Bolaget har bytt namn från Smedjebacken Padelhus AB till Vätterleden Vfast AB.

30 augusti förvärvades bolaget Vfast Tranås AB, 556761-1438 och 1 oktober förvärvades bolaget Ludvika Industriforum AB, 559491-2965.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturberoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 96% av Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762 och 4% av Brandshult Fastighets AB, 559352-6600.

Moderföretag i den största koncern där Vätterleden Vfast AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Vätterleden Vfast AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2020/21** (15 mån)
Hyresintäkter	0	0	0	0
Driftsnetto	-550	0	-183	0
Resultat efter finansiella poster	12 448	-4	-185	0
Balansomslutning	305 985	244	88	115
Soliditet (%)	8,4	99,4	100,0	43,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	38	154	**242**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		154	-154	**0**
Årets resultat			18 220	**18 220**
Belopp vid årets utgång	**50**	**192**	**18 220**	**18 462**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	191 825
årets vinst	18 220 241
	18 412 066
disponeras så att	
i ny räkning överföres	18 412 066
	18 412 066

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetskostnader	2	-550	0
Driftsnetto		**-550**	**0**
Resultat efter avskrivningar		**-550**	**0**
Central administration och marknadsföring		-612	-6
Övriga rörelseintäkter		1 131	0
Rörelseresultat		**-31**	**-6**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	19 812	0
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		1	2
Räntekostnader koncernföretag		-7 334	0
		12 479	**2**
Resultat efter finansiella poster		**12 448**	**-4**
Bokslutsdispositioner	4	14 401	199
Resultat före skatt		**26 849**	**195**
Skatt på årets resultat		-8 629	-40
Årets resultat		**18 220**	**154**

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	259 068	0
Uppskjuten skattefordran	7	0	0
		259 068	**0**
Summa anläggningstillgångar		**259 068**	**0**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		46 913	244
Övriga fordringar		4	0
		46 917	**244**
Summa omsättningstillgångar		**46 917**	**244**
SUMMA TILLGÅNGAR		**305 985**	**244**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		50	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		192	38
Årets resultat		18 220	154
		18 412	**192**
Summa eget kapital		**18 462**	**242**
Obeskattade reserver	8	9 256	0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		2 909	0
Summa avsättningar		**2 909**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		269 636	0
Aktuella skatteskulder		5 722	2
Summa kortfristiga skulder		**275 358**	**2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**305 985**	**244**

Noter
Tkr

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.

Fastighetskostnader
I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

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 överförts 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.

Andelar i dotterföretag
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 uppkommer.

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.

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 bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

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.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på skattemässiga avdrag eller underskott.

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

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762 med säte i Göteborg upprättar koncernredovisning.

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2024	**2023**
Drift inkl fastighetsadministration	550	0
	550	**0**

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	**2023**
Resultatandel från kommanditbolag	19 812	0
	19 812	**0**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	27 100	199
Lämnade koncernbidrag	-3 443	0
Avsättning till periodiseringsfonder	-9 256	0
	14 401	**199**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	258 068	0
Lämnade aktieägartillskott	1 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**259 068**	**0**
Utgående redovisat värde	**259 068**	**0**

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Mjälaryd Fastighets AB	100%	100%	500	50
Töcksmarks Fastighets AB	100%	100%	2 000	200
Gånghester Fastighets AB	100%	100%	28 000	2 714
Öraberget Fastighets AB	100%	100%	2 000	240
Kylskåpet Fastighets AB	100%	100%	1 000	321
Transporten Fastighets AB	100%	100%	1 000	9 706
Kindbogården 105 Fastighets AB	100%	100%	1 000	100
Kindbogården 96 Fastighets AB	100%	100%	2 000	250
Kindbogården 111 Fastighets AB	100%	100%	42 200	4 250
Söderleden Fastighets AB	100%	100%	50 000	11 766
Karlsbogården Fastighets AB	100%	100%	50 000	3 930
Backaplan Fastighets AB	100%	100%	50 000	10 341
Utbyvägen Fastighets AB	100%	100%	50 000	4 966
Pepparleden Fastighets AB	100%	100%	50 000	14 658
Hantverket Fastighets AB	100%	100%	50 000	4 055
Stora Åvägen 1 AB	100%	100%	1 000	52 893
Stora Åvägen 1 Förvaltning KB				1 734
Olsagården KB				0
KB Nordborgen				0
KB Medaljen 9				0
Strömstad Sliparen 3 KB				8 214
APM Fastighet KB				9 188
Påryd Fastighets AB	100%	100%	500	2 130
St Gunnagården AB	100%	100%	1 000	2 530
Blåklövera Förvaltnings AB	100%	100%	1 000	8 483
Prästbonden AB	100%	100%	50 000	11 866
Ludvika Padelhus AB	80%	80%	400	2 096

Fastighets AB Hillerstorp 2:70	100%	100%	250	11 850
Östergårdsgatan 7 Fastighets AB	100%	100%	500	27 212
Verkstaden 7 Fastighets AB	100%	100%	1 000	31 275
Vfast Tranås AB	100%	100%	100	4 988
Ludvika Industriforum AB	100%	100%	500	17 062
				259 068

	Org.nr	**Säte**
Mjälaryd Fastighets AB	556825-8155	Göteborg
Töcksmarks Fastighets AB	556194-4249	Göteborg
Gånghester Fastighets AB	556077-2682	Göteborg
Öraberget Fastighets AB	556189-3537	Göteborg
Kylskåpet Fastighets AB	556207-2867	Göteborg
Transporten Fastighets AB	556406-2197	Göteborg
Kindbogården 105 Fastighets AB	556674-3752	Göteborg
Kindbogården 96 Fastighets AB	556179-4388	Göteborg
Kindbogården 111 Fastighets AB	556190-8269	Göteborg
Söderleden Fastighets AB	559014-5305	Göteborg
Karlsbogården Fastighets AB	559014-5149	Göteborg
Backaplan Fastighets AB	559014-5156	Göteborg
Utbyvägen Fastighets AB	559014-5271	Göteborg
Pepparleden Fastighets AB	559014-5297	Göteborg
Hantverket Fastighets AB	559014-5313	Göteborg
Stora Åvägen 1 AB	556666-7217	Mark
Stora Åvägen 1 Förvaltning KB	969684-0892	Göteborg
Olsagården KB	916622-8735	Göteborg
KB Nordborgen	916836-4934	Göteborg
KB Medaljen 9	916836-4942	Göteborg
Strömstad Sliparen 3 KB	916839-4105	Strömstad
APM Fastighet KB	969673-5670	Göteborg
Påryd Fastighets AB	559175-8429	Göteborg
St Gunnagården AB	559101-6117	Göteborg
Bläklövera Förvaltnings AB	556465-3102	Göteborg
Prästbonden AB	556830-8406	Göteborg
Ludvika Padelhus AB	559269-3070	Ludvika
Fastighets AB Hillerstorp 2:70	559283-2512	Jönköping
Östergårdsgatan 7 Fastighets AB	559092-0087	Göteborg
Verkstaden 7 Fastighets AB	559298-4164	Göteborg
Vfast Tranås AB	556761-1438	Tranås
Ludvika Industriforum AB	559491-2965	Ludvika

Not 7 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	0	38
Avgående fordringar	0	-38
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2024	9 256	0
	9 256	**0**

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Komplementärsansvar	273 567	0
	273 567	**0**

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift, 2025-03-06

Mikael Jönsson
Mikael Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vätterleden Vfast AB, org.nr 559275-1894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vätterleden Vfast AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vätterleden Vfast 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 Vätterleden Vfast 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 Vätterleden Vfast 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.

Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2024 har därmed inte utförts.

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/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 Vätterleden Vfast 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 Vätterleden Vfast 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.

Göteborg den 13 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

20250425008 32

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Vätterledens Fastigheter AB

556282-4762

Räkenskapsåret

2024

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Styrelsen och verkställande direktören för Vätterledens Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Vätterledens Fastigheter AB, med säte i Göteborg, är ett fastighetsbolag med i huvudsak kommersiella lokaler. Bolaget förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom. Fastigheterna ägs via dotterbolag till Vätterledens Fastigheter AB.

Vid utgången av 2024 fanns fastigheter med en yta på omkring 170 000 kvm inom koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes en omstrukturering varmed koncernbolaget Vätterleden Vfast AB, 559275-1894, förvärvade majoriteten av dotterbolagen som ägdes av Vätterledens Fastigheter AB.

I maj såldes dotterbolaget Staden Fastigheter i Ulricehamn AB, 559133-5863.

I juli såldes 90% av aktierna i Brandshult Fastighets AB, 559352-6600 till Sörön Fastigheter AB, 559446-2656. Därefter såldes 4% av Vätterleden Vfast AB till Brandshult Fastighets AB.

Koncernbolaget Vätterleden Vfast AB har under året förvärvat bolagen Vfast Tranås AB, 556761-1438 och Ludvika Industriforum AB, 559491-2965 samt de sista 40% av koncernbolaget Påryd Fastighets AB, 559175-8429.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen stipulerat.

Moderbolaget är ett holdingbolag vars risker främst är kopplade till den verksamhet som dotterbolagen bedriver vilket kan påverka värderingen av aktier i dotterbolag.

För ett fastighetsbolag uppstår ibland vakanser i samband med att hyresgäster lämnar lokaler. Vi arbetar aktivt för att minimera vakanser. Dock finns risk att tajmingen ej blir perfekt och att det går en period mellan det att en hyresgäst flyttar ut och en ny kommer i dess ställe. I takt med att bolaget vuxit genom förvärv och uthyrning har motpartsrisken minskat genom att bolaget fått ett bredare och större kundunderlag i skiftande branscher. Bland hyresgästerna återfinns ett flertal kommersiella kunder däribland offentligt ägda verksamheter. Geografiskt sett har tyngdpunkten i företaget förskjutits mot en större del i Göteborgsområdet.

Koncernens verksamhet utsätts i den dagliga verksamheten för olika typer av finansiella risker, vilka påverkar koncernens resultat i olika grad. De finansiella riskerna hanteras av koncernens finanspolicy och präglas av låg risknivå. Syftet är att säkerställa koncernens långfristiga finansiering, minimera koncernens kapitalkostnad samt att effektivt hantera och kontrollera koncernens finansiella risker.

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0916fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425000833

Koncernextern belåning löper främst med rörlig ränta, vilket resulterar i en *ränterisk* som vid förändrade räntenivåer får en direkt effekt på koncernens räntekostnad. Viss säkring av ränterisker har skett genom s.k. ränteswapar.

Koncernen är också exponerad för *kreditrisker*. I huvudsak hänförs dessa till utestående kundfordringar. Riskerna begränsas genom att riktlinjer finns att försäljning sker enbart till kunder med lämplig kreditbakgrund.

Utöver dessa finansiella risker påverkas bolaget även av mer generella risker, såsom förändringar i konjunkturläget, utvecklingen på respektive verksamhetsmarknad, ändringar i lagstiftning mm. För ytterligare information om användning av finansiella instrument per 2024-12-31 se not 34.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterleden Holding AB, som ingår i en koncern där AB N. O. Jönsson är moderbolag. Vätterleden Holding AB är koncernens administrativa moderbolag. För närmare information kring koncernens samlade resultat och ställning hänvisas till upprättade koncernredovisningar i Vätterleden Holding AB, 556133-3575, med säte i Göteborg samt i AB N. O. Jönsson, 556399-2519, med säte i Härryda.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Hyresintäkter	113 084	111 111	101 177	95 957
Driftsnetto	93 849	89 000	80 907	75 279
Resultat efter finansiella poster	40 135	24 542	58 888	29 436
Balansomslutning	1 068 606	1 080 779	1 099 824	1 006 607
Antal anställda	4	4	4	4
Soliditet (%)	35,1	38,7	37,8	36,1

Moderbolaget	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Hyresintäkter	0	0	0	0
Driftsnetto	-3 388	-3 220	-3 007	-3 115
Resultat efter finansiella poster	43 084	12 555	42 575	16 521
Balansomslutning	705 276	688 197	641 280	606 423
Antal anställda	4	4	4	4
Soliditet (%)	51,7	56,6	57,1	51,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Assently: 4186d3dcae706cblf10cfd9cb3f8357912a0ded4bd69deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	300	150 000	258 975	8 946	**418 221**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-36 000	-26	**-36 026**
Utdelning enligt extra stämma			-33 000		**-33 000**
Transaktioner med ägare			-57		**-57**
Återbetalning aktieägartillskott				-2 545	**-2 545**
Transaktioner med minoritet			-2 270	1 743	**-527**
Omräkningsdifferens			-4 606		**-4 606**
Årets resultat			32 822	520	**33 342**
Belopp vid årets utgång	**300**	**150 000**	**215 864**	**8 638**	**374 802**

Moderbolaget	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300	60	332 153	20 053	**352 566**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-36 000		**-36 000**
Balanseras i ny räkning			20 053	-20 053	**0**
Utdelning enligt extra stämma			-33 000		**-33 000**
Årets resultat				49 485	**49 485**
Belopp vid årets utgång	**300**	**60**	**283 206**	**49 485**	**333 050**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	283 205 839
årets vinst	49 484 549
	332 690 388
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	30 000 000
i ny räkning överföres	302 690 388
	332 690 388

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.

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43560393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425008834

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	2	113 084	111 111
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-19 235	-22 111
Driftsnetto		**93 849**	**89 000**
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-47 383	-45 283
Resultat efter avskrivningar		**46 466**	**43 717**
Central administration och marknadsföring	3, 6	-4 723	-4 101
Övriga rörelseintäkter	7	15 180	945
Övriga rörelsekostnader		-783	-43
Rörelseresultat	8	**56 140**	**40 518**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	60	62
Ränteintäkter koncernföretag		3 782	2 727
Ränteintäkter		497	915
Räntekostnader koncernföretag		0	-2
Räntekostnader		-20 344	-19 678
		-16 005	**-15 976**
Resultat efter finansiella poster		**40 135**	**24 542**
Lämnade koncernbidrag		-2 455	0
Resultat före skatt		**37 680**	**24 542**
Skatt på årets resultat	10	-4 338	-6 412
Årets resultat		**33 342**	**18 130**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		32 822	17 830
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		520	300

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	933 278	957 318
Byggnads- och markinventarier	12	12 121	13 213
Inventarier, verktyg och installationer	13	21 309	22 473
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	37 951	20 989
		1 004 659	**1 013 993**
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	26 130	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	51	52
Uppskjuten skattefordran	17	0	10
Andra långfristiga fordringar	18	1 147	1 076
		27 328	**1 138**
Summa anläggningstillgångar		**1 031 987**	**1 015 131**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		147	151
Fordringar hos koncernföretag		23 844	56 421
Övriga fordringar		4 593	3 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5 463	4 110
		34 047	**64 282**
Kassa och bank		2 572	1 366
Summa omsättningstillgångar		**36 619**	**65 648**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 068 606**	**1 080 779**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425008335

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		300	300
Övrigt tillskjutet kapital		150 000	150 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		215 864	258 975
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**366 164**	**409 275**
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		8 638	8 946
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		**8 638**	**8 946**
Summa eget kapital		**374 802**	**418 221**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	55 030	59 609
		55 030	**59 609**
Långfristiga skulder	20, 21		
Skulder till kreditinstitut		195 106	413 074
Övriga skulder		2 915	4 580
		198 021	**417 654**
Kortfristiga skulder	21		
Checkräkningskredit	22	2 977	2 194
Skulder till kreditinstitut		405 206	146 820
Leverantörsskulder		15 350	14 985
Skulder till koncernföretag		626	22
Aktuella skatteskulder		1 628	1 353
Övriga skulder		4 238	4 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	10 728	15 508
		440 753	**185 295**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 068 606**	**1 080 779**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		56 140	40 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	24	33 176	46 001
Kassapåverkande finansnetto		-16 580	-14 262
Betald skatt		-7 195	-7 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**65 541**	**64 549**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		33 112	-5 996
Förändring av kortfristiga skulder		1 209	-13 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**99 862**	**45 363**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-56 357	-61 388
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		184	8 697
Förändring långfristig fordran		-21 860	24
Förändring långfristig skuld		45	322
Förvärv av dotterbolag		-23 895	-8
Avyttring av dotterbolag		20 130	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-81 753**	**-52 353**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		369 379	281 170
Amortering av lån		-315 484	-285 451
Utbetald utdelning		-69 026	-81
Minoritetens aktieägartillskott		-2 545	-126
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-17 676**	**-4 488**
Årets kassaflöde		**433**	**-11 478**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		-828	10 654
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		-10	-4
Likvida medel vid årets slut		**-405**	**-828**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425000836

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-3 388	-3 220
Driftsnetto		**-3 388**	**-3 220**
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-62	-73
Resultat efter avskrivningar		**-3 450**	**-3 293**
Central administration och marknadsföring	3, 6	-3 837	-3 140
Övriga rörelseintäkter		2 057	1 829
Rörelseresultat	8	**-5 230**	**-4 604**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	25	44 339	20 499
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	5 039	463
Ränteintäkter koncernföretag		6 311	3 550
Ränteintäkter		254	819
Räntekostnader koncernföretag		-14 494	-14 199
Räntekostnader		6 865	6 027
		48 314	**17 159**
Resultat efter finansiella poster		**43 084**	**12 555**
Bokslutsdispositioner	26	3 605	13 133
Resultat före skatt		**46 689**	**25 688**
Skatt på årets resultat	10	2 796	-5 635
Årets resultat		**49 485**	**20 053**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	13	57	189
		57	**189**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	27, 28	360 893	610 698
Fordringar hos koncernföretag	15	22 842	5 130
Andra långfristiga fordringar	18	1 110	1 000
		384 845	**616 828**
Summa anläggningstillgångar		**384 902**	**617 017**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2	16
Fordringar hos koncernföretag		313 666	70 184
Aktuella skattefordringar		5 850	268
Övriga fordringar		229	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	627	601
		320 374	**71 180**
Summa omsättningstillgångar		**320 374**	**71 180**
SUMMA TILLGÅNGAR		**705 276**	**688 197**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550383960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425008837

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29, 30		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		300	300
Reservfond		60	60
		360	**360**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		283 206	332 153
Årets resultat		49 485	20 053
		332 691	**352 206**
Summa eget kapital		**333 051**	**352 566**
Obeskattade reserver	31	39 441	46 404
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	0	3 042
Summa avsättningar		**0**	**3 042**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	22	2 977	2 194
Leverantörsskulder		513	351
Skulder till koncernföretag		328 176	282 632
Övriga skulder		288	205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	830	803
Summa kortfristiga skulder		**332 784**	**286 185**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**705 276**	**688 197**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-5 230	-4 604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-52	73
Kassapåverkande finansnetto		-1 692	-3 394
Betald skatt		-5 828	-6 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-12 802**	**-14 494**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-42 889	-26 854
Förändring av kortfristiga skulder		42 458	52 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-13 233**	**11 229**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		184	0
Förändring långfristig fordran		-110	0
Lämnade/återbetalda aktieägartillskott		17 237	-58 821
Förvärv av dotterbolag		-50	-100
Avyttring av dotterbolag		21 458	0
Resultat från kommanditbolag		20 377	17 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**59 096**	**-41 841**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande fordringar		5 130	2 023
Utbetald utdelning		-69 000	0
Erhållna/lämnade koncernbidrag		17 224	19 057
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-46 646**	**21 080**
Årets kassaflöde		**-783**	**-9 532**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		-2 194	7 338
Likvida medel vid årets slut		**-2 977**	**-2 194**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6eb60ea435503939600b7d1d0915fcbf96d98a9c06bdf62167

20250425008838

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning
Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Fastighetskostnader
I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

Koncernredovisning
Vätterledens Fastigheter AB upprättar koncernredovisning. Företag där Vätterledens Fastigheter AB innehar majoriteten av rösterna på bolagsstämman och företag där Vätterledens Fastigheter AB genom avtal har ett bestämmande inflytande klassificeras som dotterföretag och konsolideras i koncernredovisningen.
Uppgifter om koncernföretag finns i not 28. 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.
Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43650393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.
Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, 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.

Byggnader	
Stomme, grund och fasad	30-50 år
Yttertak	20-40 år
Fönster	20-30 år
Installationer	25-30 år
Badrum och kök	20-30 år
Ytskikt, vitvaror och rumskomplettering	15 år
Invändig stomkonstruktion	25 år
Hyresgästanpassning	Hyreskontraktets löptid
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Markinventarier och inventarier	5-10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Värderingen av koncernens fastigheter har dels gjorts genom externa värderingsrapporter men också genom internt värdering. Den interna värderingen är till största del baserad på avkastningsvärderingar där ortsspecifika avkastningskrav för respektive fastighetstyp inhämtats externt. Ett antal interna värderingar har också tagit sin utgångspunkt i jämförbara transaktioner samt ursprunglig köpeskilling.

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 överförts 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.

Andelar i dotterföretag

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 uppkommer.

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e6354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425008839

Derivatinstrument

Derivatinstrument som ingår i säkerhetsredovisning

Bolaget utnyttjar ränteswapar 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 bolagets och 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.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning).

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Övriga räntekostnader.

Säkringsredovisningens upphörande:

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.

Derivatinstrument där kriterier för säkringsredovisning inte är uppfyllda

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet - värdeförändring av ränteswapar redovisas i posten Övriga räntekostnader.

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.

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.

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. I koncernen har finaniella leasingavtal inte räknats om då det inte finns några väsentliga finansiella leasingavtal.

Inkomstskatter

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.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos koncernens moderbolag. Dessa klassificeras som fordringar alternativt skulder på koncernbolag både i balansräkningen och i kassaflödesanalysen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e603862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425008840

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut .

Nyckeltalsdefinitioner

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

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget 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 justteringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Andelar i dotterföretag
Värdering av andelar i koncernföretag baseras i vissa fall på framtida intjäningsförmåga vilket innehåller antaganden om framtiden där förutsättningar kan komma att förändras.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter
Upplysningar om verkligt värde för förvaltningsfastigheter baseras på bla antaganden om avkastningskrav och framtida driftsnetton vilket kan påverkas både av konjunkturutveckling och andra faktorer.

Nyttjandetid materiella anläggningstillgångar
Nyttjandetid för materiella anläggningstillgångar - baseras på komponentindelning och bedömningar kring framtida nyttjandetid.

Not 2 Leasing, leasinggivaren

Koncernen

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal, uppgår till 104 414 tkr (111 282 tkr).

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	**2023**
Inom ett år	101 240	101 552
Senare än ett år men inom fem år	181 369	188 638
Senare än fem år	10 444	29 509
	293 053	**319 699**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Not 3 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	2	2
	4	**4**
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	2 499	2 439
	2 499	**2 439**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	420	381
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	814	798
	1 234	**1 179**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**3 733**	**3 618**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Moderbolaget

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	2	2
	4	**4**
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	2 499	2 439
	2 499	**2 439**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	420	381
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	814	798
	1 234	**1 179**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**3 733**	**3 618**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcf270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425000841

Not 4 Fastighetskostnader
Koncernen

	2024	2023
Drift inkl fastighetsadministration	12 374	12 914
Reparation och underhåll	2 929	5 071
Fastighetsskatt	3 694	4 089
Tomtsrättsavgäld/arrende	238	37
	19 235	**22 111**

Moderbolaget

	2024	2023
Drift inkl fastighetsadministration	3 388	3 220
	3 388	**3 220**

Not 5 Leasing, leastagaren
Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 229 tkr (379 tkr).

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

	2024	2023
Inom ett år	218	99
Senare än ett år men inom fem år	353	36
Senare än fem år	0	0
	571	**135**

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 196 tkr (168 tkr).

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

	2024	2023
Inom ett år	172	28
Senare än ett år men inom fem år	330	0
Senare än fem år	0	0
	502	**28**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0dcd4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Not 6 Arvode till revisorer

Koncernen

	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdrag	398	372
Övriga tjänster	280	132
	678	**504**
EY		
Revisionsuppdrag	78	168
Övriga tjänster	121	214
	199	**382**

Moderbolaget

	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdrag	398	372
Övriga tjänster	280	132
	678	**504**

Not 7 Övriga rörelseintäkter

Koncernen

	2024	2023
Resultat försäljning av dotterföretag	15 176	0
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	0	531
Erhållna statliga stöd	0	361
Försäkringsersättning	0	53
Övriga poster	4	0
	15 180	**945**

Not 8 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Koncernen

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	8,4 %	7,5 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	43,6 %	44 %

Moderbolaget

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	34 %	47,3 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100 %	100 %

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425000842

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Koncernen

	2024	2023
Räntor	60	62
	60	**62**

Moderbolaget

	2024	2023
Räntor	5 039	463
	5 039	**463**

Varav avseende koncernföretag 4 979 tkr (402 tkr).

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-7 084	-7 151
Justering avseende tidigare år	-246	-129
Förändring av uppskjuten skatt	2 992	868
Totalt redovisad skatt	**-4 338**	**-6 412**

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		37 680		24 542
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 762	20,60	-5 056
Ej avdragsgilla kostnader		-199		-5 313
Ej skattepliktiga intäkter		4 200		5 748
Justering avseende skatter för föregående år		905		-129
Schablonränta på periodiseringsfond		-252		-177
Skatteeffekt avvikande skattesats vid förvärv av fastighet		-516		-666
Skatteeffekt ej aktiverade underskott		-803		-899
Skatteeffekt avvikande skattesats - utländska bolag		89		80
Redovisad effektiv skatt		**-4 338**		**-6 412**

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-5 754
Justering avseende tidigare år	-246	-128
Förändring av uppskjuten skatt	3 042	246
Totalt redovisad skatt	**2 796**	**-5 636**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		46 688		25 688
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-9 618	20,60	-5 292
Ej avdragsgilla kostnader		-2		-5 746
Ej skattepliktiga intäkter		9 955		5 764
Justering avseende skatter för föregående år		-246		-128
Justering skatt hänförligt till omstrukturering		3 042		0
Skatteeffetkt av återföring av äldre periodiseringsfond		-86		-64
Schablonränta på periodiseringsfond		-250		-169
Redovisad effektiv skatt		**2 796**		**-5 635**

Not 11 Byggnader och mark

Koncernen

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 222 431	1 203 790
Inköp	32 315	49 119
Genom förvärv dotterbolag	39 149	0
Försäljning och utrangering	-2 934	-9 482
Genom försäljning dotterbolag	-60 502	0
Omklassificering	953	3 540
Omräkningsdifferens	-6 493	-24 536
Utgående anskaffningsvärde	**1 224 919**	**1 222 431**
Ingående avskrivningar	-304 042	-273 394
Årets avskrivningar	-39 068	-37 186
Genom förvärv dotterbolag	-2 728	0
Försäljning och utrangering	2 762	1 277
Genom försäljning dotterbolag	12 685	0
Omräkningsdifferens	1 709	5 261
Utgående avskrivningar	**-328 682**	**-304 042**
Ingående uppskrivningar	39 965	42 267
Årets avskrivningar uppskrivningar	-1 809	-1 885
Omräkningsdifferens	-97	-417
Utgående uppskrivningar	**38 059**	**39 965**
Ingående nedskrivningar	-1 036	-1 110
Omräkningsdifferens	18	74
Utgående nedskrivningar	**-1 018**	**-1 036**
Utgående restvärde	**933 278**	**957 318**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	933 278	957 318
Verkligt värde	1 572 647	1 529 083

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425000843

Not 12 Byggnads- och markinventarier
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	37 471	34 595
Inköp	1 431	2 679
Genom förvärv dotterbolag	719	0
Genom försäljning dotterbolag	-1 062	0
Omklassificering	10	197
Utgående anskaffningsvärde	**38 569**	**37 471**
Ingående avskrivningar	-24 258	-22 367
Årets avskrivningar	-2 150	-1 891
Genom förvärv dotterbolag	-103	0
Genom försäljning dotterbolag	63	0
Utgående avskrivningar	**-26 448**	**-24 258**
Utgående redovisat värde	**12 121**	**13 213**

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39 054	40 513
Inköp	4 336	1 211
Försäljning/utrangering	-1 476	0
Omräkningsdifferens	-720	-2 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**41 194**	**39 054**
Ingående avskrivningar	-16 581	-13 190
Försäljning/utrangering	715	0
Årets avskrivningar	-4 356	-4 322
Omräkningsdifferens	337	931
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 885**	**-16 581**
Utgående redovisat värde	**21 309**	**22 473**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	455	455
Försäljning/utrangering	-218	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**237**	**455**
Ingående avskrivningar	-266	-193
Försäljning/utrangering	147	0
Årets avskrivningar	-62	-73
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-180**	**-266**
Utgående redovisat värde	**57**	**189**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	20 989	17 970
Under året nedlagda kostnader	18 275	8 379
Under året genomförda omfördelningar	-220	-3 737
Omklassificeringar	-963	-1 209
Omräkningsdifferens	-130	-414
Utgående nedlagda kostnader	**37 951**	**20 989**
Utgående redovisat värde	**37 951**	**20 989**

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	26 130	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 130**	**0**
Utgående redovisat värde	**26 130**	**0**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 130	11 816
Tillkommande fordringar	22 842	2 161
Avgående fordringar	-5 130	-8 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 842**	**5 130**
Utgående redovisat värde	**22 842**	**5 130**

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52	56
Omräkningsdifferens	-1	-4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**51**	**52**
Utgående redovisat värde	**51**	**52**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803662d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425008844

Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Koncernen

Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	-55 030	-55 030
	-55 030	**-55 030**

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	10		10
Skattepliktiga temporära skillnader		-59 609	-59 609
	10	**-59 609**	**-59 599**

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	10	-10		0
Skattepliktiga temporära skillnader	-59 609	3 002	1 577	-55 030
	-59 599	**2 992**	**1 577**	**-55 030**

Moderbolaget

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	0
	0	**0**

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	-3 042	-3 042
	-3 042	**-3 042**

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-3 042	3 042	0
	-3 042	**3 042**	**0**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Not 18 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 076	1 288
Tillkommande fordringar	110	0
Avgående fordringar	-38	-198
Omräkningsdifferens	-1	-14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 147**	**1 076**
Utgående redovisat värde	**1 147**	**1 076**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 024
Tillkommande fordringar	110	0
Avgående fordringar	0	-24
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 110**	**1 000**
Utgående redovisat värde	**1 110**	**1 000**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	59	8
Förutbetalda försäkringar	1 738	1 640
Upplupna intäkter	3 233	2 180
Förutbetalda kostnader	433	282
	5 463	**4 110**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	58	8
Förutbetalda försäkringspremie	75	56
Upplupna ränteintäkter	197	331
Övriga poster	297	206
	627	**601**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354bc7a9bcff270c5e803662d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425008845

Not 20 Långfristiga skulder
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	50 732	5 364
	50 732	**5 364**

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 17 915 tkr (18 395 tkr) då refinansiering planeras i takt med förfall.

Not 21 Skulder som avser flera poster
Koncernen

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	195 106	413 074
	195 106	**413 074**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	405 206	146 820
	405 206	**146 820**

Not 22 Checkräkningskredit
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	10 000
Utnyttjad kredit uppgår till	2 977	2 194

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	10 000
Utnyttjad kredit uppgår till	2 977	2 194

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	430	392
Upplupna sociala avgifter	135	123
Upplupna räntekostnader	3 097	3 672
Förutbetalda hyresintäkter	5 810	8 463
Övriga poster	1 256	2 858
	10 728	**15 508**

Assently: 4166d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	430	392
Upplupna sociala avgifter	135	123
Övriga poster	265	287
	830	**802**

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	47 383	45 284
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-15 176	-535
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	749	43
Förändring avsättningar	220	1 209
	33 176	**46 001**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	62	73
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-114	0
	-52	**73**

Not 25 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2024	2023
Erhållna utdelningar	39	27 979
Resultatandel från kommanditbolag	0	20 377
Resultat försäljning av dotterföretag	44 300	0
Nedskrivningar	0	-27 858
	44 339	**20 498**

Not 26 Bokslutsdispositioner

Koncernen

Moderbolaget

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	0	-9 310
Återföring från periodiseringsfond	6 949	5 197
Mottagna koncernbidrag	0	23 221
Lämnade koncernbidrag	-3 358	-5 998
Förändring av överavskrivningar	14	22
	3 605	**13 132**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bdf270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425008846

Not 27 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	610 698	582 520
Inköp	50	100
Försäljningar	-232 618	0
Uttag från kommanditbolag	0	-7 572
Lämnade/återbetalda aktieägartillskott	-17 237	63 508
Nedskrivning	0	-27 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**360 893**	**610 698**
Utgående redovisat värde	**360 893**	**610 698**

Not 28 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Brottkärr Fastighets AB	80%	80%	800	16 659
Munkekullen Fastighets AB	100%	100%	1 000	1 832
Bovallsgården Fastighets AB	100%	100%	1 000	17 000
Vätterledens Förvaltning 1 AB	100%	100%	1 000	8 214
Vätterledens Förvaltning 2 AB	100%	100%	1 000	8 214
Vätterledens Förvaltning 3 AB	100%	100%	1 000	8 214
Kronoberg Invest AB	100%	100%	1 000	4 981
Västbacken Fastighets AB	100%	100%	1 000	15 097
Västbacken Invest AB	100%	100%	1 000	4 750
Brandshult Fastighets AB	10%	54%	100	10
Villa Munkekullen AB	100%	100%	1 000	50
Gaustablikk Eiendom AS	100%	100%	1 000	275 825
Vätterleden Vfast AB	96%	96%	960	48
- Mjälaryd Fastighets AB	100%			
- Töcksmarks Fastighets AB	100%			
- Gånghester Fastighets AB	100%			
- Öraberget Fastighets AB	100%			
- Kylskåpet Fastighets AB	100%			
- Transporten Fastighets AB	100%			
- Kindbogården 105 Fastighets AB	100%			
- Kindbogården 96 Fastighets AB	100%			
- Kindbogården 111 Fastighets AB	100%			
- Söderleden Fastighets AB	100%			
- Karlsbogården Fastighets AB	100%			
- Backaplan Fastighets AB	100%			
- Utbyvägen Fastighets AB	100%			
- Pepparleden Fastighets AB	100%			
- Hantverket Fastighets AB	100%			
- Stora Åvägen 1 AB	100%			
- Stora Åvägen 1 Förvaltning KB	-			
- Olsagården KB	-			
- KB Nordborgen	-			

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

- KB Medaljen 9	-
- Strömstad Sliparen 3 KB	-
- APM Fastighet KB	-
- Påryd Fastighets AB	100%
- St Gunnagården AB	100%
- Blåklövera Förvaltnings AB	100%
- Prästbonden AB	100%
- Ludvika Padelhus AB	80%
- Fastighets AB Hillerstorp 2:70	100%
- Östergårdsgatan 7 Fastighets AB	100%
- Verkstaden 7 Fastighets AB	100%
- Vfast Tranås AB	100%
- Ludvika Industriforum AB	100%

360 894

	Org.nr	**Säte**
Brottkärr Fastighets AB	556858-6167	Göteborg
Munkekullen Fastighets AB	556975-4194	Göteborg
Bovallsgården Fastighets AB	559319-4094	Göteborg
Vätterledens Förvaltning 1 AB	559347-2334	Göteborg
Vätterledens Förvaltning 2 AB	559347-2359	Göteborg
Vätterledens Förvaltning 3 AB	559352-6568	Göteborg
Kronoberg Invest AB	556009-8435	Göteborg
Västbacken Fastighets AB	556676-6712	Göteborg
Västbacken Invest AB	559174-9576	Göteborg
Brandshult Fastighets AB	559352-6600	Göteborg
Villa Munkekullen AB	559485-8846	Göteborg
Gaustablikk Eiendom AS	991 680 462	Rjukan, Norge
Vätterleden Vfast AB	559275-1894	Göteborg
- Mjälaryd Fastighets AB	556825-8155	Göteborg
- Töcksmarks Fastighets AB	556194-4249	Göteborg
- Gånghester Fastighets AB	556077-2682	Göteborg
- Öraberget Fastighets AB	556189-3537	Göteborg
- Kylskåpet Fastighets AB	556207-2867	Göteborg
- Transporten Fastighets AB	556406-2197	Göteborg
- Kindbogården 105 Fastighets AB	556674-3752	Göteborg
- Kindbogården 96 Fastighets AB	556179-4388	Göteborg
- Kindbogården 111 Fastighets AB	556190-8269	Göteborg
- Söderleden Fastighets AB	559014-5305	Göteborg
- Karlsbogården Fastighets AB	559014-5149	Göteborg
- Backaplan Fastighets AB	559014-5156	Göteborg
- Utbyvägen Fastighets AB	559014-5271	Göteborg
- Pepparleden Fastighets AB	559014-5297	Göteborg
- Hantverket Fastighets AB	559014-5313	Göteborg
- Stora Åvägen 1 AB	556666-7217	Mark
- Stora Åvägen 1 Förvaltning KB	969684-0892	Göteborg
- Olsagården KB	916622-8735	Göteborg
- KB Nordborgen	916836-4934	Göteborg
- KB Medaljen 9	916836-4942	Göteborg

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425005847

- Strömstad Sliparen 3 KB	916839-4105	Strömstad
- APM Fastighet KB	969673-5670	Göteborg
- Påryd Fastighets AB	559175-8429	Göteborg
- St Gunnagården AB	559101-6117	Göteborg
- Blåklövera Förvaltnings AB	556465-3102	Göteborg
- Prästbonden AB	556830-8406	Göteborg
- Ludvika Padelhus AB	559269-3070	Ludvika
- Fastighets AB Hillerstorp 2:70	559283-2512	Jönköping
- Östergårdsgatan 7 Fastighets AB	559092-0087	Göteborg
- Verkstaden 7 Fastighets AB	559298-4164	Göteborg
- Vfast Tranås AB	556761-1438	Tranås
- Ludvika Industriforum AB	559491-2965	Ludvika

Not 29 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	283 206
årets vinst	49 485
	332 690
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	30 000
i ny räkning överföres	302 690
	332 690

Not 30 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget

Aktiekapitalet består av 3 000 aktier.

Not 31 Obeskattade reserver
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	57	71
Periodiseringsfond 2018	0	6 949
Periodiseringsfond 2019	6 902	6 902
Periodiseringsfond 2020	5 905	5 905
Periodiseringsfond 2021	9 573	9 573
Periodiseringsfond 2022	7 694	7 694
Periodiseringsfond 2023	9 310	9 310
	39 441	**46 404**

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803662d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Not 32 Eventualförpliktelser
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Borgen för dotterföretag	223 339	206 522
Komplementärsansvar	0	263 989
Kapitaltäckningsgaranti för dotterbolag	0	0
	223 339	**470 511**

Not 33 Ställda säkerheter
Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	688 290	614 709
Aktier i dotterföretag	0	21 000
	688 290	**635 709**

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Aktier i dotterföretag	0	16 659
	0	**16 659**

Not 34 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål
Koncernen

Koncernen innehar derivat för vilka säkerhetsredovisning tillämpas enligt reglerna för säkerhetsredovisning i K3. Inga derivat innehas per bokslutet 2024-12-31 eller 2023-12-31 som inte ingår i en säkerhetsrelationen enligt K3.
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2024-12-31	2023-12-31
Kontrakt med positiva verkliga värden		
Ränteswapar	23 453	27 766
	23 453	**27 766**

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

20250425008848

Moderbolaget

Bolaget innehar derivat för vilka säkerhetsredovisning tillämpas enligt reglerna för säkerhetsredovisning i K3. Inga derivat innehas per bokslutet 2024-12-31 eller 2023-12-31 som inte ingår i en säkerhetsrelationen enligt K3.
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2024-12-31	**2023-12-31**
Kontrakt med positiva verkliga värden		
Ränteswappar	16 703	18 796
	16 703	**18 796**

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

Not 35 Uppgifter om moderföretag

Moderbolaget
Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Vätterleden Holding AB med organisationsnummer 556133-3575 med säte i Göteborg.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är AB N.O. Jönsson med organisationsnummer 556399-2519 med säte i Härryda.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Daniel Utbult
Verkställande direktör

Mikael Jönsson
Ordförande

Christian Alm

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Assently: 4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2025

Årsredovisning Vätterledens Fastigheter AB 2024.pdf
(6969516 byte)
SHA-512: 4b18ab6805388a26fa2d831f77ba42bf0e351
0e8af47e70e05e62b3aae09c40313aaffc26e9a759d9e9
f8ad2797a607d2dac1af584daee23d4379e57bcab2972

Underskrifter

2025-04-15 13:09:30 (CET)

Christian Alm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 15:02:41 (CET)

Johan Daniel Utbult

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-17 09:31:04 (CET)

Nils Mikael Jönsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-23 11:13:52 (CET)

Gunilla Fredrika Lönnbratt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av **Assently**

Årsredovisning Vätterledens Fastigheter AB 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
4186d3dcae706cbff10cfd9cb3f8357912a0ded4bd68deade979e5354be7a9bcff270c5e803862d6ab60ea43550393960b7d1d0915fcbf96d98a9e06bdf62167

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

20250425000849

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vätterledens Fastigheter AB, org.nr 556282-4762

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vätterledens Fastigheter AB för år 2024.

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 2024 och av dessas finansiella resultat och 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 Vätterledens Fastigheter 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

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

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-23 09:11:26 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Fredrika Lönnbratt

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20250425008850