

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Vätterledens Fastigheter AB
556282-4762
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vätterledens Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2024-05-20



Daniel Utbult

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Vätterledens Fastigheter AB
556282-4762
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Vätterledens Fastigheter AB 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

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 2023 fanns fastigheter med en yta på omkring 162 108 kvm inom koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari förvärvades bolaget Brandshult Fastighets AB, 559352-6600 från koncernbolaget Vätterleden Holding AB. I november förvärvade dotterbolaget Bovallsgården Fastighets AB fastigheten Finntorp 4:1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2024 genomförs en omstrukturering varmed koncernbolaget Smedjebacken Padelhus AB (under namnändring till Vfast AB), 559275-1894, förvärvar majoriteten av dotterbolagen som innehas av Vätterledens Fastigheter AB.

I maj 2024 säljs dotterbolaget Staden Fastigheter i Ulricehamn AB, 559133-5863.

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.

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 *kreditrisk*. 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 2023-12-31 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	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	111 111	101 177	95 957	82 061
Driftsnetto	89 000	80 907	75 279	64 679
Resultat efter finansiella poster	24 542	58 888	29 436	44 651
Balansomslutning	1 080 779	1 099 824	1 006 607	942 786
Antal anställda	4	4	4	4
Soliditet (%)	38,7	37,8	36,1	34,8
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	0	0	0	0
Driftsnetto	-3 220	-3 007	-3 115	-3 617
Resultat efter finansiella poster	12 555	42 575	16 521	24 113
Balansomslutning	688 197	641 280	606 423	605 218
Antal anställda	4	4	4	4
Soliditet (%)	56,6	57,1	51,3	46,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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	258 945	6 005	415 250
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning				-81	-81
Transaktioner med minoritet				2 722	2 722
Omräkningsdifferens			-17 800		-17 800
Årets resultat			17 830	300	18 130
Belopp vid årets utgång	300	150 000	258 975	8 946	418 221

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300	60	280 469	51 684	332 513
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			51 684	-51 684	0
Årets resultat				20 053	20 053
Belopp vid årets utgång	300	60	332 153	20 053	352 566

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	332 153 084
årets vinst	20 052 755
	352 205 839
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (12 000 kronor per aktie)	36 000 000
i ny räkning överföres	316 205 839
	352 205 839

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.

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	2	111 111	101 177
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-22 111	-20 270
Driftsnetto		89 000	80 907
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-45 283	-44 077
Resultat efter avskrivningar		-45 283	-44 077
Central administration och marknadsföring	3, 6	-4 101	-3 759
Övriga rörelseintäkter	7	945	37 602
Övriga rörelsekostnader		-43	-647
Rörelseresultat	8	40 518	70 026
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	62	38
Ränteintäkter koncernföretag		2 727	1 605
Ränteintäkter		915	289
Räntekostnader koncernföretag		-2	-13
Räntekostnader		-19 678	-13 057
Resultat efter finansiella poster		24 542	58 888
Lämnade koncernbidrag		0	-5 100
Resultat före skatt		24 542	53 788
Skatt på årets resultat	10	-6 412	-4 298
Årets resultat		18 130	49 490
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		17 830	48 934
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		300	556

2024052714283

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	957 318	971 553
Byggnad- och markinventarier	12	13 213	12 228
Inventarier, verktyg och installationer	13	22 473	27 323
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	20 989	17 970
		1 013 993	1 029 074

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	52	56
Uppskjuten skattefordran	16	10	10
Andra långfristiga fordringar	17	1 076	1 288
		1 138	1 354
Summa anläggningstillgångar		1 015 131	1 030 428

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		151	231
Fordringar hos koncernföretag		56 421	46 340
Övriga fordringar		3 600	9 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 110	2 527
		64 282	58 742

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		1 366	10 654
		65 648	69 396

SUMMA TILLGÅNGAR

1 080 779 1 099 824

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

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		258 975	258 945
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		409 275	409 245

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande		8 946	6 005
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		8 946	6 005
Summa eget kapital		418 221	415 250

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	16	59 609	61 620
		59 609	61 620

Långfristiga skulder

	19, 20		
Skulder till kreditinstitut		413 074	484 066
Övriga skulder		4 580	7 108
		417 654	491 174

Kortfristiga skulder

	20		
Checkräkningskredit	21	2 194	0
Skulder till kreditinstitut		146 820	81 666
Leverantörsskulder		14 985	29 715
Skulder till koncernföretag		22	27
Aktuella skatteskulder		1 353	1 781
Övriga skulder		4 413	3 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	15 508	15 052
		185 295	131 780

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 080 779 1 099 824

2024052714284

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		40 518	70 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	23	46 001	46 146
Kassapåverkande finansnetto		-14 262	-10 162
Betald skatt		-7 708	-6 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		64 549	99 650
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 996	-10 139
Förändring av kortfristiga skulder		-13 190	-14 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 363	75 280
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-61 388	-129 425
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		8 697	37 088
Förändring långfristig fordran		24	1 000
Förändring långfristig skuld		322	2 548
Förvärv av dotterbolag		-8	-58 751
Avyttring av dotterbolag		0	35 957
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 353	-111 583
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		281 170	570 374
Amortering lån		-285 451	-528 634
Utbetald utdelning		-81	-347
Minoritetens aktieägartillskott		-126	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 488	41 393
Årets kassaflöde		-11 478	5 090
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 654	5 528
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		-4	36
Likvida medel vid årets slut		-828	10 654

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetskostnader	3, 4, 5	-3 220	-3 007
Driftsnetto		-3 220	-3 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-73	-66
Resultat efter avskrivningar		-3 293	-3 073
Central administration och marknadsföring	3, 6	-3 140	-2 818
Övriga rörelseintäkter		1 829	1 743
Rörelseresultat	8	-4 604	-4 148
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	24	20 499	51 676
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	463	328
Ränteintäkter koncernföretag		3 550	1 675
Ränteintäkter		819	192
Räntekostnader koncernföretag		-14 199	-4 440
Räntekostnader		6 027	-2 708
		17 159	46 723
Resultat efter finansiella poster		12 555	42 575
Bokslutsdispositioner	25	13 133	13 620
Resultat före skatt		25 688	56 195
Skatt på årets resultat	10	-5 635	-4 511
Årets resultat		20 053	51 684

2024052714283

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer	13	189	262
		189	262

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	26, 27	610 698	582 520
Fordringar hos koncernföretag	28	5 130	11 816
Andra långfristiga fordringar	17	1 000	1 024
		616 828	595 360
Summa anläggningstillgångar		617 017	595 622

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16	12
Fordringar hos koncernföretag		70 184	37 824
Aktuella skattefordringar		268	0
Övriga fordringar		111	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	601	433
		71 180	38 320

Kassa och bank

		0	7 338
Summa omsättningstillgångar		71 180	45 658

SUMMA TILLGÅNGAR

		688 197	641 280
--	--	----------------	----------------

**Moderbolagets
Balansräkning**

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	29, 30		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		300	300
Reservfond		60	60
		360	360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		332 153	280 469
Årets resultat		20 053	51 684
		352 206	332 153
Summa eget kapital		352 566	332 513
Obeskattade reserver	31	46 404	42 313
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	3 042	3 289
Summa avsättningar		3 042	3 289
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	21	2 194	0
Leverantörsskulder		351	304
Skulder till koncernföretag		282 632	260 713
Aktuella skatteskulder		0	1 203
Övriga skulder		205	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	803	705
Summa kortfristiga skulder		286 185	263 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		688 197	641 280

2024052714286

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-4 604	-4 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	73	66
Kassapåverkande finansnetto		-3 394	-3 787
Betald skatt		-6 569	-4 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-14 494	-12 796
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 854	-14 109
Förändring av kortfristiga skulder		52 577	209 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 229	182 249
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-118
Lämnade aktieägartillskott		-58 821	-71 559
Förvärv av dotterbolag		-100	-59 543
Avyttring av dotterbolag		0	41 585
Resultat från kommanditbolag		17 080	14 112
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 841	-75 523
Finansieringsverksamheten			
Förändring av räntebärande fordringar		2 023	133 036
Förändring av räntebärande skulder		0	-249 882
Erhållna/lämnade koncernbidrag		19 057	14 230
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		21 080	-102 616
Årets kassaflöde		-9 532	4 110
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 338	3 228
Likvida medel vid årets slut		-2 194	7 338

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 27. 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. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset, och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

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
Hyresgäst Anpassning	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 köpeskillning.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillningen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

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.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. I koncernen har finansiella 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.

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 justeringar 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 111 282 tkr (100 529 tkr).

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

	2023	2022
Inom ett år	101 552	100 514
Senare än ett år men inom fem år	188 638	166 967
Senare än fem år	29 509	27 618
	319 700	295 099

**Not 3 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	2
Män	2	2
	4	4
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	2 439	2 236
	2 439	2 236
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	381	333
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	798	732
	1 179	1 065
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 618	3 301
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	2	2
	4	4
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	2 439	2 236
	2 439	2 236
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	381	333
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	798	732
	1 179	1 065
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 618	3 301

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 4 Fastighetskostnader
Koncernen**

	2023	2022
Drift inkl fastighetsadministration	12 914	12 176
Reparation och underhåll	5 071	4 409
Fastighetsskatt	4 089	3 651
Tomträttsavgäld	37	34
	22 111	20 270

Moderbolaget

	2023	2022
Drift inkl fastighetsadministration	3 220	3 007
	3 220	3 007

**Not 5 Leasing, lestagaren
Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 379 tkr (491 tkr).

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

	2023	2022
Inom ett år	99	241
Senare än ett år men inom fem år	36	80
Senare än fem år	0	0
	135	321

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 168 tkr (232 tkr).

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

	2023	2022
Inom ett år	28	28
	28	28

**Not 6 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	372	379
Övriga tjänster	132	21
	503	400
EY		
Revisionsuppdrag	168	100
Övriga tjänster	214	271
	382	371

Moderbolaget

	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	372	327
Övriga tjänster	132	21
	503	348

**Not 7 Övriga rörelseintäkter
Koncernen**

	2023	2022
Resultat försäljning av dotterföretag	0	33 260
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	531	4 235
Erhållna statliga stöd	361	0
Försäkringsersättning	53	0
Övriga poster	0	107
	945	37 602

**Not 8 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag
Koncernen**

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	7,50 %	10,50 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	44,00 %	42,70 %

Moderbolaget

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	47,30 %	52,40 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	100,00 %	100,00 %

**Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023	2022
Räntor	62	38
	62	38

Moderbolaget

	2023	2022
Räntor	463	1 317
Kursdifferenser	0	-989
	463	328

Varav avseende koncernföretag 402 tkr (1 279 tkr).

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-7 151	-5 429
Justering avseende tidigare år	-129	0
Förändring av uppskjuten skatt	868	1 131
Totalt redovisad skatt	-6 412	-4 298

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		24 542		53 788
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 056	20,60	-11 080
Ej avdragsgilla kostnader		-5 313		-16
Ej skattepliktiga intäkter		5 748		7 274
Justering avseende skatter för föregående år		-129		-6
Schablonränta på periodiseringsfond		-177		-41
Skatteeffekt avvikande skattesats vid förvärv av fastighet		-666		-563
Skatteeffekt ej aktiverade underskott		-899		0
Skatteeffekt avvikande skattesats - utländska bolag		80		104
Övrigt		0		30
Redovisad effektiv skatt		-6 412		-4 298

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-5 754	-4 733
Justering avseende tidigare år	-128	0
Förändring av uppskjuten skatt	246	221
Totalt redovisad skatt	-5 635	-4 511

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		25 688		56 196
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 292	20,60	-11 576
Ej avdragsgilla kostnader		-5 746		-36
Ej skattepliktiga intäkter		5 764		7 157
Justering avseende skatter för föregående år		-128		0
Skatteeffekt av återföring av äldre periodiseringsfond		-64		-40
Schablonränta på periodiseringsfond		-169		-39
Övrigt		0		23
Redovisad effektiv skatt		-5 635		-4 511

2024052714292

**Not 11 Byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 203 790	1 113 789
Inköp	49 119	109 869
Genom förvärv dotterbolag	0	66 204
Försäljning och uttrangering	-9 482	-38 009
Genom försäljning dotterbolag	0	-58 713
Omklassificering	3 540	1 111
Omräkningsdifferens	-24 536	9 539
Utgående anskaffningsvärde	1 222 431	1 203 790
Ingående avskrivningar	-273 394	-255 526
Årets avskrivningar	-37 186	-35 606
Genom förvärv dotterbolag	0	-1 185
Försäljning och uttrangering	1 277	3 133
Genom försäljning dotterbolag	0	17 727
Omräkningsdifferens	5 261	-1 937
Utgående avskrivningar	-304 042	-273 394
Ingående uppskrivningar	42 267	43 994
Årets avskrivningar uppskrivningar	-1 885	-1 847
Genom försäljning dotterbolag	0	-79
Omräkningsdifferens	-417	199
Utgående uppskrivningar	39 965	42 267
Ingående nedskrivningar	-1 110	-1 077
Omräkningsdifferens	74	-33
Utgående nedskrivningar	-1 036	-1 110
Utgående restvärde	957 318	971 553
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	957 318	971 553
Verkligt värde	1 529 083	1 561 000

**Not 12 Byggnads- och markinventarier
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 595	34 843
Inköp	2 679	404
Genom förvärv dotterbolag	0	101
Genom försäljning dotterbolag	0	-753
Omklassificering	197	0
Utgående anskaffningsvärde	37 471	34 595

Ingående avskrivningar	-22 367	-20 631
Årets avskrivningar	-1 891	-2 285
Genom förvärv dotterbolag	0	-58
Genom försäljning dotterbolag	0	607
Utgående avskrivningar	-24 258	-22 367
Utgående redovisat värde	13 213	12 228

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40 513	30 415
Inköp	1 211	12 647
Försäljning/utrangering	0	-3 520
Omräkningsdifferens	-2 670	971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 054	40 513
Ingående avskrivningar	-13 190	-8 938
Försäljning/utrangering	0	375
Årets avskrivningar	-4 322	-4 339
Omräkningsdifferens	931	-288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 581	-13 190
Utgående redovisat värde	22 473	27 323

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	455	337
Inköp	0	118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	455	455
Ingående avskrivningar	-193	-127
Årets avskrivningar	-73	-66
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266	-193
Utgående redovisat värde	189	262

2024052714293

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	17 970	13 445
Under året nedlagda kostnader	8 379	6 505
Under året genomförda omfördelningar	-3 737	-1 111
Genom förvärv av dotterbolag	0	167
Omklassificeringar	-1 209	-1 211
Omräkningsdifferens	-414	175
Utgående nedlagda kostnader	20 989	17 970
Utgående redovisat värde	20 989	17 970

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56	54
Omräkningsdifferens	-4	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52	56
Utgående redovisat värde	52	56

**Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
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

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	10		10
Skattepliktiga temporära skillnader		-61 620	-61 620
	10	-61 620	-61 610

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	10			10
Skattepliktiga temporära skillnader	-61 620	868	1 143	-59 609
	-61 610	868	1 143	-59 599

**Moderbolaget
2023-12-31**

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

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	-3 289	-3 289
	-3 289	-3 289

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-3 289	246	-3 042
	-3 289	246	-3 042

**Not 17 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 288	2 024
Tillkommande fordringar	0	264
Avgående fordringar	-198	-1 000
Omräkningsdifferens	-14	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 076	1 288
Utgående redovisat värde	1 076	1 288

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 024	2 024
Avgående fordringar	-24	-1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000	1 024
Utgående redovisat värde	1 000	1 024

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	8	8
Förutbetalda försäkringar	1 640	1 472
Förutbetalda kostnader	2 462	1 047
	4 110	2 527

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda leasingavgifter	8	8
Förutbetalda försäkringspremie	56	47
Upplupna ränteintäkter	331	155
Övriga poster	206	224
	601	433

**Not 19 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	5 364	5 672
	5 364	5 672

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 18 395 tkr (17 867 tkr) då refinansiering planeras i takt med förfall.

**Not 20 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	413 074	484 066
	413 074	484 066
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	146 820	81 666
	146 820	81 666

**Not 21 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	5 000
Utnyttjad kredit uppgår till	2 194	0

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	5 000
Utnyttjad kredit uppgår till	2 194	0

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	392	316
Upplupna sociala avgifter	123	99
Upplupna räntekostnader	3 672	1 958
Förutbetalda hyresintäkter	8 463	10 307
Övriga poster	2 858	2 372
	15 508	15 052

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	392	316
Upplupna sociala avgifter	123	99
Övriga poster	287	290
	803	705

**Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	45 284	44 077
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-535	0
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	43	765
Förändring avsättningar	1 209	1 304
	46 001	46 146

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	73	66
	73	66

**Not 24 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023	2022
Erhållna utdelningar	27 979	970
Resultatandel från kommanditbolag	20 377	17 080
Resultat försäljning av dotterföretag	0	33 774
Nedskrivningar	-27 858	-149
	20 499	51 676

**Not 25 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-9 310	-7 694
Återföring från periodiseringsfond	5 197	3 207
Mottagna koncernbidrag	23 221	24 323
Lämnade koncernbidrag	-5 998	-6 210
Förändring av överavskrivningar	22	-7
	13 133	13 620

**Not 26 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	582 520	435 244
Inköp	100	83 921
Försäljningar	0	-8 055
Uttag från kommanditbolag	-7 572	0
Aktieägartillskott	63 508	71 559
Nedskrivning	-27 858	-149
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	610 698	582 520
Utgående redovisat värde	610 698	582 520

**Not 27 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

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 Ävägen 1 AB	100%	100%	1 000	52 893
Brottkärr Fastighets AB	80%	80%	800	16 659
Munkekullen Fastighets AB	100%	100%	1 000	20 604
Påryd Fastighets AB	60%	60%	300	30
Strömstad Sliparen 3 KB				8 214
Stora Ävägen 1 Förvaltning KB				1 734
Olsagården KB				0
KB Nordborgen				0
KB Medaljen 9				0
Staden Fastigheter i Ulricehamn AB	75%	75%	500	7 582
- St Gunnagården AB				0

Blåklöverå Förvaltnings AB	100%	100%	1 000	8 483
Pr�stbonden AB	100%	100%	50 000	11 866
Ludvika Padelhus AB	80%	80%	400	2 216
Smedjebacken Padelhus AB	100%	100%	1 000	50
Fastighets AB Hillerstorp 2:70	100%	100%	250	11 850
�sterg�rdsgatan 7 Fastighets AB	100%	100%	500	27 212
Bovallsgården Fastighets AB	100%	100%	1 000	16 500
APM Fastighet KB				9 188
Verkstaden 7 Fastighets AB	100%	100%	1 000	31 275
Vätterledens F�rvaltning 1 AB	100%	100%	1 000	3 914
Vätterledens F�rvaltning 2 AB	100%	100%	1 000	3 914
Vätterledens F�rvaltning 3 AB	100%	100%	1 000	3 914
Profenco Invest AB	100%	100%	1 000	100
Kronoberg Invest AB	100%	100%	1 000	9 181
Västbacken Fastighets AB	100%	100%	1 000	15 097
Västbacken Invest AB	100%	100%	1 000	4 750
Brandshult Fastighets AB	100%	100%	1 000	100
Gaustablick Eiendom AS	100%	100%	1 000	275 825
				610 698

	Org.nr	S�te
Mj�laryd Fastighets AB	556825-8155	Göteborg
T�cksmarks Fastighets AB	556194-4249	Göteborg
G�nghester Fastighets AB	556077-2682	Göteborg
�raberget Fastighets AB	556189-3537	Göteborg
Kylsk�pet Fastighets AB	556207-2867	Göteborg
Transporten Fastighets AB	556406-2197	Göteborg
Kindbogården 105 Fastighets AB	556674-3752	G�teborg
Kindbog�rden 96 Fastighets AB	556179-4388	G�teborg
Kindbog�rden 111 Fastighets AB	556190-8269	G�teborg
S�derleden Fastighets AB	559014-5305	G�teborg
Karlsbog�rden Fastighets AB	559014-5149	G�teborg
Backaplan Fastighets AB	559014-5156	G�teborg
Utbyv�gen Fastighets AB	559014-5271	G�teborg
Pepparleden Fastighets AB	559014-5297	G�teborg
Hantverket Fastighets AB	559014-5313	Göteborg
Stora �v�gen 1 AB	556666-7217	Mark
Brottkärr Fastighets AB	556858-6167	Göteborg
Munkekullen Fastighets AB	556975-4194	Göteborg
Påryd Fastighets AB	559175-8429	Göteborg
Strömstad Sliparen 3 KB	916839-4105	Strömstad
Stora �v�gen 1 Förvaltning KB	969684-0892	Göteborg
Olsag�rden KB	916622-8735	Göteborg
KB Nordborgen	916836-4934	Göteborg
KB Medaljen 9	916836-4942	Göteborg
Staden Fastigheter i Ulricehamn AB	559133-5863	Göteborg

- St Gunnagården AB	559101-6117	Göteborg
Blåklövera Förvaltnings AB	556465-3102	Göteborg
Prästbonden AB	556830-8406	Göteborg
Ludvika Padelhus AB	559269-3070	Ludvika
Smedjebacken Padelhus AB	559275-1894	Ludvika
Fastighets AB Hillerstorp 2:70	559283-2512	Jönköping
Östergårdsgatan 7 Fastighets AB	559092-0087	Göteborg
Bovallsgården Fastighets AB	559319-4094	Göteborg
APM Fastighet KB	969673-5670	Göteborg
Verkstaden 7 Fastighets AB	559298-4164	Göteborg
Vätterledens Förvaltning 1 AB	559347-2334	Göteborg
Vätterledens Förvaltning 2 AB	559347-2359	Göteborg
Vätterledens Förvaltning 3 AB	559352-6568	Göteborg
Profenco Invest AB	559133-3306	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
Gaustablikk Eiendom AS	991 680 462	Rjukan, Norge

**Not 28 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 816	142 952
Tillkommande fordringar	2 161	101 459
Avgående fordringar	-8 847	-232 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 130	11 816
Utgående redovisat värde	5 130	11 816

**Not 29 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	332 153
årets vinst	20 053
	352 206

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (12 000 kronor per aktie)	36 000
i ny räkning överföres	316 206
	352 206

**Not 30 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Aktiekapitalet består av 3 000 aktier.

**Not 31 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	71	93
Periodiseringsfond 2017	0	5 197
Periodiseringsfond 2018	6 949	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	0
	46 404	42 313

**Not 32 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

2023-12-31

2022-12-31

Borgen för dotterföretag	206 522	195 705
Komplementärsansvar	263 989	273 021
Kapitaltäckningsgaranti för dotterbolag	0	0
	470 511	468 726

**Not 33 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	614 709	602 182
Aktier i dotterföretag	21 000	21 734
	635 709	623 916

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Aktier i dotterföretag	16 659	17 164
	16 659	17 164

**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 2023-12-31 eller 2022-12-31 som inte ingår i en säkerhetsrelationen enligt K3.

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2023-12-31	2022-12-31
Kontrakt med positiva verkliga värden		
Ränteswapar	27 766	46 120
	27 766	46 120

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

Moderbolaget

Bolaget innehar derivat för vilka säkerhetsredovisning tillämpas enligt reglerna för säkerhetsredovisning i K3. Inga derivat innehas per bokslutet 2023-12-31 eller 2022-12-31 som inte ingår i en säkerhetsrelationen enligt K3.

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2023-12-31	2022-12-31
Kontrakt med positiva verkliga värden		
Ränteswappar	18 796	32 000
	18 796	32 000

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.

Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Moderbolaget

I maj 2024 säljs dotterbolaget Staden Fastigheter i Ulricehamn AB, 559133-5863.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Daniel Utbult
Verkställande direktör

Mikael Jönsson
Ordförande

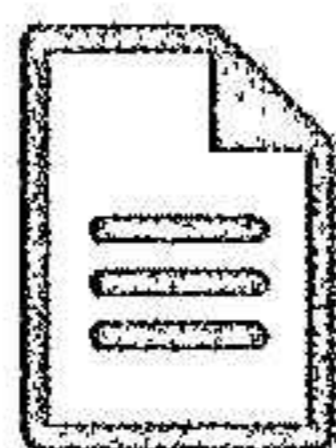
Christian Alm

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

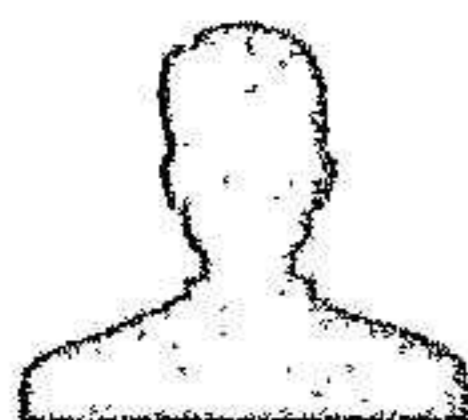
Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2024

**Årsredovisning Vätterledens Fastigheter AB
2023.pdf**

(389255 byte)
SHA-512: e651ef043u2c.f46caf5517badb318cd357437
fbbb650d267574a1bc08bc3a0d73fc32123d781d263e81
720c82aab9f5636ceef2a83fd370bc802153c7052eec

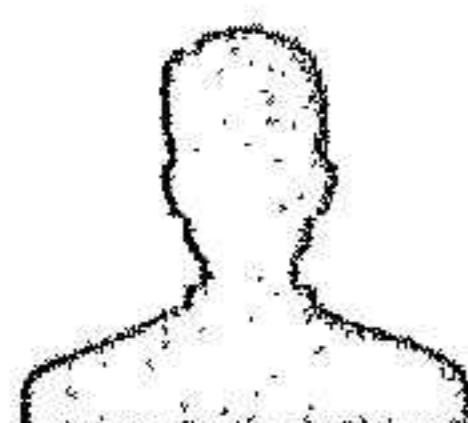
Underskrifter

2024-05-17 13:21:39 (CET)

**Christian Alm**

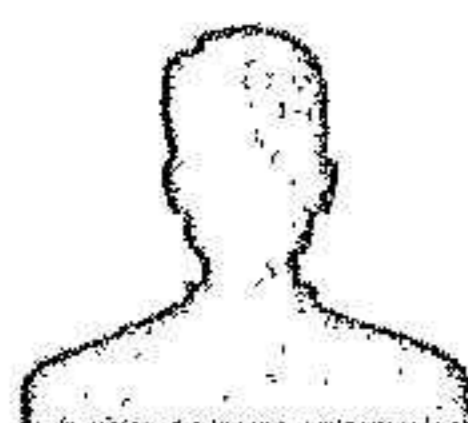
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-20 09:36:08 (CET)

**Johan Daniel Utbult**

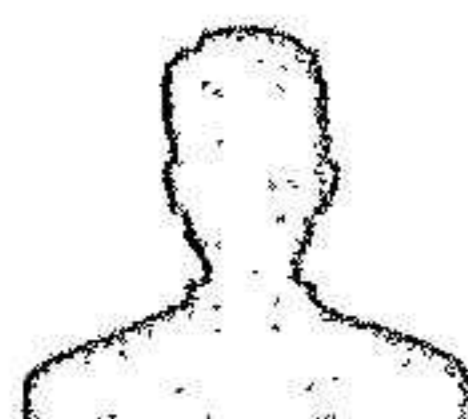
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-17 14:12:06 (CET)

**Nils Mikael Jönsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-20 10:28:08 (CET)

**Gunilla Fredrika Lönnbratt**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

**assently**

Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning Vätterledens Fastigheter AB 2023**

Verifiera aktheten 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

6497a3708d8b930f9f4013aa8a1897ed28ba52e5fa58f2c2eb17e8bffe7ca613fa8422eb7bb82206382f434b96153af50aaf50e37239a8117635251c3eed7663

4

**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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB org. nr 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

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 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 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisions sed 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

2024052714300

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-20 08:25:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Fredrika Lönnbratt

Datum

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post