20230421027723

KLP Bostadsfastigheter AB
Årsredovisning

31 december 2022

Org nr 556716-4230

Undertecknad styrelseledamot i **KLP Bostadsfastigheter AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **den 09 februari 2023.** Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 09 februari 2023

Gunnar Gjørtz

20250421027 24

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Fasanen 5 på Kaptensgatan i Malmö samt därmed förenlig verksamhet. Fastigheten är uthyrd till Scandic som bedriver hotellrörelse. Bolagets verksamhet startades 2006-11-27.

Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Spridningen av Covid-19 har påverkat utvecklingen av företagets nettoomsättning negativt under flera år men har nu vänt. Omsättningen har minskat med- 5,4 % jämfört med året innan pandemin, år 2019. (2021 -18 % och 2020 -17,6%).

Tkr	*2022*	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*	*2017*
Nettoomsättning	19 202	16 649	16 714	20 293	20 971	21 240
Resultat efter finansiella poster	6 946	6 658	6 368	5 465	6 959	6 495
Balansomslutning	180 884	196 378	189 688	195 805	201 252	201 903

Förväntad framtida utveckling

Bolaget äger och förvaltar en attraktiv fastighet. Marknadsförhållandena för bolaget upplevs som goda. Styrelsens uppfattning är att bolaget är väl positionerat för en fortsatt lönsam utveckling.

Väsentliga risker/osäkerhetsfaktorer

Bolagets slutliga ägare, Kommunal Landspensjonskasse, är mycket solid. Bolagets refinansierings-/likviditetsrisk är enligt styrelsens uppfattning begränsad. Utvecklingen av resultat och finansiell ställning är beroende av marknadsutvecklingen på kommersiella fastigheter och marknadsutvecklingen på hyresmarknaden för kommersiella fastigheter.

Förslag till vinstdisposition

Balanserade vinstmedel	33 065 963
Årets resultat	-1 724 998
	31 340 965

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	31 340 965
	31 340 965

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
.....

20230421027705

Resultaträkning

		Räkenskapsåret	
Rörelsens intäkter	**Not**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	5	19 202 304	16 648 951
Rörelsens kostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader		-678 416	-671 224
Fastighetsskatt		-1 290 043	-1 370 000
Övriga externa kostnader	6, 19	-1 125 806	-989 561
Avskrivningar av anläggningstillgångar	12	-5 358 312	-5 358 312
Rörelseresultat		10 749 727	8 259 854
Resultat från finansiella poster:			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131 184	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 934 748	-1 601 814
Finansiella poster – netto	7	-3 803 564	-1 601 743
Resultat efter finansiella poster		6 946 163	6 658 111
Bokslutsdispositioner	10	-8 671 163	-2 871 403
Skatt på årets resultat	11	2	-448 412
Årets resultat och totalresultat		-1 724 998	3 338 296

I KLP Bostadsfastigheter AB återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

20230516100 11

Balansräkning, forts.

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL	8		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		150 000	150 000
Summa bundet eget kapital		150 000	150 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		33 065 963	29 727 667
Årets resultat		-1 724 998	3 338 296
Summa fritt eget kapital	9	31 340 965	33 065 963
Summa eget kapital		31 490 965	33 215 963
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	11	0	0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15	133 011 306	153 099 653
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	1 110 897	192 969
Skulder till koncernföretag	13	9 061 729	3 003 716
Aktuella skatteskulder	13	0	990 175
Övriga skulder	13	982 589	1 107 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13, 16	5 226 556	4 767 251
Summa kortfristiga skulder		16 381 771	10 062 016
Summa skulder		149 393 077	163 161 669
Summa eget kapital och skulder		180 884 043	196 377 633

20230421102726

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	12		
Förvaltningsfastigheter		165 123 107	170 292 623
Inventarier		1 394 316	1 583 112
Pågående nyanläggningar		307 791	182 466
Summa anläggningstillgångar		166 825 214	172 058 201
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	3 466	6 058 935
Fordringar hos koncernföretag	13	0	0
Aktuella skattefordringar	13	1 053 099	0
Övriga fordringar	13	32 365	16 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13, 14	714 953	135 416
Summa kortfristiga fordringar		1 803 883	6 210 482
Kassa och bank		12 254 946	18 108 950
Summa omsättningstillgångar		14 058 829	24 319 432
Summa tillgångar		180 884 043	196 377 633

20230421027277

Förändringar i eget kapital

		Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	
	Not	Aktiekapital	Balanserad vinst och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021		150 000	29 727 667	29 877 667
Årets resultat			3 338 296	3 338 296
Utgående balans per 31 december 2021	8	**150 000**	**33 065 963**	**33 215 963**
Ingående balans per 1 januari 2022		150 000	33 065 963	33 215 963
Årets resultat			-1 724 998	-1 724 998
Utgående balans per 31 december 2022	8	**150 000**	**31 340 965**	**31 490 965**

20250421027728

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod

		Räkenskapsåret	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**Not**	**2022**	**2021**
Resultat före skatt		-1 725 000	3 786 708
Justeringar för:			
– avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	12	5 358 312	5 358 312
– justering för andra poster som inte ingår i kassaflödet		12 582 816	4 408 305
Förändringar i rörelsekapital:			
– kortfristiga fordringar		4 406 599	-6 113 755
– kortfristiga rörelseskulder		519 997	-505 226
Kassaflöde från rörelsen		**21 142 724**	6 934 344
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-125 325	-82 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-125 325**	-82 985
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-20 000 000	0
Erlagd ränta		-4 000 000	-1 000 000
Erlagda koncernbidrag		-2 871 403	0
Erhållna koncernbidrag		0	1 915 701
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-26 871 403**	915 701
Minskning/ökning av likvida medel		-5 854 004	7 767 060
Likvida medel vid årets början		18 108 950	10 341 890
Likvida medel vid årets slut		12 254 946	18 108 950

Noter till årsredovisningen

1. Allmän information

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta Fasanen 5 på Kaptensgatan i Malmö samt därmed förenlig verksamhet.
Bolagets verksamhet startades 2006-11-27. Fastigheten är uthyrd till Scandic.
Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 43, 111 45 Stockholm.
Styrelsen har den 2023-02-09 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

2. Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för KLP Bostadsfastigheter AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, tillägg och tolkningar tillämpade per 1 januari 2022
Vissa tillägg och ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2022 och som därför har börjat tillämpats i år har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets resultat och ställning.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats
Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av bolaget eller koncernen. Nya standarder ändringar och förtydliganden som inte tillämpas förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

20230421102729

20230421027 50

Omräkning av utländsk valuta

Bolaget använder SEK som funktionell valuta och presentationsvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen eller den dag då posterna omvärderas. Valutakursvinster- och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Valutakursvinster- och förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som antingen övriga ränteintäkter och liknande resultatposter eller räntekostnader och liknande resultatposter. Alla övriga valutakursvinster- och förluster redovisas i posten "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet som är fullt uthyrd samt diverse inventarier. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Både förvaltningsfastigheten och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt för förvaltningsfastigheter tillägg för eventuella uppskrivningar. För förvaltningsfastigheter tillämpas undantaget i RR24 och RR12.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma bolaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen.

Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- Förvaltningsfastighet 3 % / år
- Inventarier 10-20 % / år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i "Övriga rörelseintäkter" - netto i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde har skrivits upp till högst detta värde. Uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Avskrivningar och nedskrivningar av den tillgång som har skrivits upp beräknas efter uppskrivningen med utgångspunkt i det uppskrivna värdet. Vid avskrivning eller nedskrivning eller vid avyttring eller utrangering av tillgången minskas uppskrivningsfonden i motsvarande utsträckning, dock högst med den del av uppskrivningsfonden som svarar mot tillgången. Minskningen av uppskrivningsfonden görs genom att den del av uppskrivningsfonden som motsvarar avskrivning eller nedskrivning överförs till fritt eget kapital, eller den del av uppskrivningsfonden som motsvarar en avyttrad tillgång överförs till fritt eget kapital.

För förvaltningsfastigheten presenteras i not ett verkligt värde, vilket utgörs av ett marknadsvärde som årligen uppskattas. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser.

20230421102753

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: upplupet anskaffningsvärde (tidigare lånefordringar och kundfordringar. Ingen skillnad i värderingsgrund). Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället. Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 (IAS39) utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar i enlighet med ÅRL.

Upplupet anskaffningsvärde / Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar, Fordringar på koncernföretag, Övriga fordringar, finansiella instrument inom Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Kassa och bank i balansräkningen.
Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Kassa och bank

I Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen återfinns likvida medel som enbart består av kassa och bank.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning redovisas som långfristig skuld förutom kortfristig del.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

20230421027732

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Intäktsredovisning

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor efter avdrag för rabatter, returer och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Förvaltningsfastigheten hyrs ut under ett operationellt leasingavtal. Hyresintäkterna består av omsättningsbaserade hyror samt fast hyra.

Fasta hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning redovisas i den period de avser.

Omsättningsbaserade hyror beräknas med olika procentsatser beroende på omsättning. Omsättningsbaserade hyror redovisas i den period då de uppstår

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, dvs som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inga anställda. För räkenskapsåret 2022 finns inga kostnadsförda styrelsearvoden enligt beslut från den senaste årsstämman.

20230421027753

3. Finansiell riskhantering

Bolagets finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget KLP Eiendom AS och därmed ses hela den finansiella riskhanteringen utifrån ett koncernperspektiv. Ramarna för hantering av finansiella risker har fastställts genom en koncerngemensam finanspolicy som löpande omprövas. Det övergripande målet är att minimera bolagets och koncernens ränterisk, finansieringsrisk och motpartsrisk samt ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och koncernen. Kassamedel och outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap.
Företagets främsta finansiella skulder utgörs av koncerninterna lån.

Företaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Företagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta.

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom likvida medel samt kreditexponeringar gentemot kunder. Företaget följer upp och analyserar kreditrisken för varje ny kund. Se vidare not 13.

Likviditetsrisk

Kassaflödesprognoser upprättas och företagsledningen följer noga rullande prognoser för likviditetsreserv för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Hantering av kapital

Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

4. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Avseende värdering fastighet se not 12.

5. Nettoomsättningens fördelning

Bolagets intäktsgenererande verksamhet består av uthyrning av en fastighet i Sverige i centrala Malmö. Fastigheten är uthyrd till Scandic Hotel. Avtalet med Scandic löper ut år 2028. De kommersiella hyreskontrakten för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott är tecknade på viss tid. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande en uppräkning av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år. Därutöver finns en omsättningsklausul.

20230421027534

6. Ersättningar till revisorerna

	2022	2021
Grant Thornton		
Revisionsuppdraget	-43 950	-41 000
Totalt	-43 950	-41 000

7. Resultat från finansiella poster

	2022	2021
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
– ränteintäkter på kortfristiga banktillgodohavanden	130 758	0
– övriga finansintäkter	426	71
	131 184	71
Räntekostnader och liknande resultatposter:		
Räntekostnader:		
– lån från koncernbolag	-3 911 653	-1 586 015
– övriga finanskostnader	-23 095	-15 799
	-3 934 748	-1 601 814

8. Eget kapital

Aktiekapitalet består utav 150 A-aktier med ett kvotvärde om 1 000 kr och uppgår till 150 000 kr. Bolaget har inga aktier i eget förvar.

9. Disposition av vinst

Balanserade vinstmedel	33 065 963
Årets resultat	-1 724 998
	31 340 965
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
I ny räkning överförs	31 340 965
	31 340 965

20230421027765

10. Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Koncernbidrag	-8 671 163	-2 871 403
	-8 671 163	-2 871 403

11. Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	-448 449
Uppskjuten skatt	0	0
Förändring tidigare års skatt	2	37
	2	-448 412

Avstämning mellan teoretisk och redovisad skatt	**2022**	2021
Resultat före skatt	-1 725 000	3 786 708
Justering:		
- Ej skattepliktiga intäkter	-452	
- Ej avdragsgilla kostnader	42 460	30 053
- Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	132 145	0
- Avdrag för kvarstående negativt räntenetto	0	-1 639 822
- Tidigare Ej redovisade underskottsavdrag som nyttjas för att minska den aktuella skattekostnaden		
+ Återföring negativt räntenetto	3 790 633	1 589 571
- Tillåtet avdrag för negativt räntenetto	-2 239 786	-1 589 571
Skattepliktigt resultat	0	2 176 939
Aktuell skatt	0	448 449

Den gällande skattesatsen är 20,6 % (20,6 %). För uppskjuten skatt är skattesatsen 20,6 % (20,6 %).
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter är enligt följande:

	2022	2021
Ingående balans	0	0
Skillnad redovisningsmässiga och skattemässiga avskrivningar	0	0
Skatt som redovisats i eget kapital	0	0
Utgående balans	0	0

Uppskjutna skatteskulder	**Övrigt**	**Summa**
Per 31 december 2020	0	0
Redovisat i resultaträkningen	0	0
Per 31 december 2021	0	0
Redovisat i resultaträkningen	0	0
Per 31 december 2022	0	0

20230421027356

12. Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastighet	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	172 317 563	172 317 563
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 317 563	172 317 563
Ingående avskrivningar	-65 689 087	-60 519 571
Årets avskrivningar	-5 169 516	-5 169 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 858 603	-65 689 087
Ingående anskaffningsvärde mark	63 664 147	63 664 147
Utgående ackumulerat värde mark	63 664 147	63 664 147
Utgående redovisat värde	165 123 107	170 292 623

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppskattades per den 31 december 2022 till 323 000 tkr (2021: 336 000 tkr).

Fastigheten värderas enligt nivå 3, IFRS 13, och är internt värderat baserats på en 20-årig kassaflödesmodell. Diskonteringsräntan som används motsvarar marknadsavkastning för liknande fastigheter. Som en del av värderingen görs också yield-överväganden. Av de övriga parametrar som används, leder förändringar i avkastningskravet till stora förändringar i värderingar och även förändringar i marknadshyror får stor påverkan på värderingen.

Byggnader och mark till ett värde av 166 825 tkr (2021: 172 058 tkr) är ställda som säkerhet för lån till koncernföretag (not 15 och 17).

Inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	3 795 419	3 795 419
Årets nyanskaffningar	0	0
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 795 419	3 795 419
Ingående avskrivningar	-2 212 307	-2 023 511
Årets avskrivningar	-188 796	-188 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 401 103	-2 212 307
Utgående redovisat värde	1 394 316	1 583 112

Pågående nyanläggningar	2022	2021
Ingående balans	182 466	99 481
Inköp	125 325	82 985
Omklassificering	0	0
Utgående redovisat värde	307 791	182 466

20230421027 57

13. Finansiella instrument

Finansiella instrument per kategori

Samtliga finansiella tillgångar är klassificerade som lånefordringar och kundfordringar och samtliga finansiella skulder är klassificerade som övriga finansiella skulder.

Kundfordringar och andra fordringar	**2022**	2021
Kundfordringar	3 466	6 058 935
Minus: reservering för osäkra fordringar		
Kundfordringar – netto	3 466	6 058 935
Fordringar hos koncernföretag	0	0
Aktuella skattefordringar	1 053 099	0
Övriga fordringar	32 365	16 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	714 953	135 416
	1 800 417	151 547

Det verkliga värdet på samtliga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Per den 31 december 2022 var kundfordringar uppgående till 0 tkr (2021: 0 tkr) förfallna.

I övriga kategorier inom Kundfordringar och andra fordringar ingår inte några tillgångar för vilka nedskrivningsbehov föreligger.

Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det redovisade värdet för varje kategori fordringar som nämns ovan. Bolaget har ingen pant som säkerhet.

Leverantörskulder och andra skulder	**2022**	2021
Leverantörsskulder	1 110 897	192 969
Skulder till koncernföretag	9 061 729	3 003 716
Aktuella skatteskulder	0	990 175
Övriga skulder	982 588	1 107 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 226 556	4 767 251
	16 381 770	10 062 016

Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Övriga poster	151 311	135 416
Upplupna intäkter	0	0
	151 311	135 416

20230421102738

15. Upplåning

	2022	2021
Långfristig		
Skulder till koncernföretag	133 011 306	153 099 653
	133 011 306	153 099 653

Av bolagets totala skulder till koncernföretag förfaller 133 011 tkr (2021: 153 100 tkr) till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Skulder till koncernföretag
Skulder till koncernföretag förfaller fram till 2029 och löper med en rörlig ränta på 3,91 % per år (2021: 1,26 % per år). Bolagets fastighet har i avtal med långivare ställts som säkerhet för lånet.

16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Förutbetald hyra	5 226 556	4 767 251
	5 226 556	4 767 251

17. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Not	2022	2021
Förvaltningsfastighet	15	166 825 214	172 058 201
Eventualförpliktelser		inga	inga

18. Moderföretag

KLP Fastigheter AB, org nr 556716-4214, Stockholm äger 100 % av KLP Bostadsfastigheter ABs aktier och har bestämmande inflytande över KLP Bostadsfastigheter AB. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kommunal Landspensjonskasse Gjensidig Forsikringsselskap, org nr 938 708 606 (registrerat i Oslo Norge). Koncernredovisningen finns tillgänglig på www.klp.no.

19. Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

Köp av tjänster	2022	2021
Köp av tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader i resultaträkningen):		
– koncernföretag	1 023 076	901 328
	1 023 076	901 328

Tjänster avseende Drifts- och förvaltningskostnader köps från koncernföretaget på normala kommersiella villkor.

Ränta lån	2022	2021
Räntekostnader koncernbolag	3 911 653	1 578 903
	3 911 653	1 578 903

Räntorna inom koncernen baseras på marknadsmässiga villkor.

20230421027 39

20. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2023-02-09 för fastställelse

Stockholm 2023-02-09

Gunnar Gjørtz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-09
Grant Thornton Sweden AB

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

20230421027740

Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KLP Bostadsfastigheter AB

Org.nr. 556716 - 4230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KLP Bostadsfastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KLP Bostadsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 KLP Bostadsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste

20230421027 4

GrantThornton

också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 KLP Bostadsfastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till KLP Bostadsfastigheter 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 9 februari 2023,
Grant Thornton Sweden AB

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor