

# Årsredovisning

för

## Kindbogården 96 Fastighets AB

556179-4388

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-03-14.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

### Elektroniskt underskriven av:

Daniel Utbult, Styrelseledamot  
2024-03-14

Styrelsen för Kindbogården 96 Fastighets AB avger följande årsredovisning 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

Bolaget, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762.

Moderföretag i den största koncern där Kindbogården 96 Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Kindbogården 96 Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	2 166	1 960	1 908	1 903
Driftsnetto	2 057	1 731	1 798	1 763
Resultat efter finansiella poster	1 103	998	1 064	1 018
Balansomslutning	17 817	18 033	11 240	11 715
Soliditet (%)	13,1	12,1	20,4	20,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	200	1 780	28	240	-101	<b>2 147</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-101	101	<b>0</b>
Förändring uppskrivningsfond		-99		99		<b>0</b>
Årets resultat					166	<b>166</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200</b>	<b>1 681</b>	<b>28</b>	<b>238</b>	<b>166</b>	<b>2 313</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	237 697
årets vinst	166 289
	<b>403 986</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	403 986
	<b>403 986</b>

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 909 tkr har lämnats till Vätterledens Fastigheter AB.

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 909 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 722 tkr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter		2 166	1 960
Fastighetskostnader	2	-109	-229
<b>Driftsnetto</b>		<b>2 057</b>	<b>1 731</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597	-595
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>1 460</b>	<b>1 136</b>
Central administration och marknadsföring		-18	-22
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 442</b>	<b>1 114</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter, långfristiga från koncernföretag		0	78
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		408	63
Räntekostnader koncernföretag		0	-32
Räntekostnader		-747	-225
		<b>-339</b>	<b>-116</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 103</b>	<b>998</b>
Bokslutsdispositioner	3	-894	-1 125
<b>Resultat före skatt</b>		<b>209</b>	<b>-127</b>
Skatt på årets resultat		-43	26
<b>Årets resultat</b>		<b>166</b>	<b>-101</b>



## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

200

200

Uppskrivningsfond

7

1 681

1 780

Reservfond

28

28

**1 909**

**2 008**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

238

240

Årets resultat

166

-101

**404**

**139**

**Summa eget kapital**

**2 313**

**2 147**

**Obeskattade reserver**

8

25

41

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

431

458

**Summa avsättningar**

**431**

**458**

#### Långfristiga skulder

9, 10

Skulder till kreditinstitut

13 975

14 385

Övriga skulder

359

359

**Summa långfristiga skulder**

**14 334**

**14 744**

#### Kortfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

410

410

Leverantörsskulder

28

122

Aktuella skatteskulder

75

6

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

201

105

**Summa kortfristiga skulder**

**714**

**643**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**17 817**

**18 033**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet 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.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnader	.
Stomme, grund och fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster och installationer	30 år
Byggnadsinventarier	10 år

## **Finansiella instrument**

### ***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**

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

## **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar av fastigheter.

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

## **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

## Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift inkl fastighetsadministration	41	51
Reparation och underhåll	0	111
Fastighetsskatt	68	68
	<b>109</b>	<b>229</b>

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	909	1 140
Förändring av överavskrivningar	-15	-15
	<b>894</b>	<b>1 125</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 448	13 384
Inköp	0	64
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 448</b>	<b>13 448</b>
Ingående avskrivningar	-5 386	-4 931
Årets avskrivningar	-457	-455
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 843</b>	<b>-5 386</b>
Ingående uppskrivningar	2 242	2 367
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-125	-125
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 117</b>	<b>2 242</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 722</b>	<b>10 304</b>

### Not 5 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153	153
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153</b>	<b>153</b>
Ingående avskrivningar	-112	-97
Årets avskrivningar	-15	-15
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-127</b>	<b>-112</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25</b>	<b>41</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående kostnader	0	16
Under året genomförda omfördelningar	0	-16
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 780	1 879
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-99	-99
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 681</b>	<b>1 780</b>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

### Not 8 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	25	41
	<b>25</b>	<b>41</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 410 tkr (410 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 975	14 385
	<b>13 975</b>	<b>14 385</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	410	410
	<b>410</b>	<b>410</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Säkerheter ställda till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckning	15 000	15 000
	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2024-03-13

*Daniel Utbult*  
Daniel Utbult