

Årsredovisning för  
**KlaraBo Huskvarna AB**  
556992-5562

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-16
Underskrifter	16

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i KlaraBo Huskvarna AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Malmö den 30 juni 2022

  
Andreas Morfiadakis  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

KlaraBo Huskvarna AB är ett helägt dotterbolag till KlaraBo Projektutveckling AB (559089-1205) med säte i Malmö.

Koncernmoder i den största koncernen är KlaraBo Sverige AB (publ) (559029-2727) med säte i Malmö. KlaraBo Sverige AB upprättar koncernredovisning.

### Verksamhetens art och inriktning

KlaraBo Huskvarna AB (556992-5562) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö.

Bolaget äger och förvaltar hyresfastigheter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 24 juni 2021 förvärvades koncernen där bolaget ingår av KlaraBo Sverige AB (publ) (559029-2727). I samband med förvärvet bytte bolaget namn till KlaraBo Huskvarna AB, tidigare namn var KS Huskvarna AB. Bolaget har fr o m 1 januari 2021 bytt redovisningsprincip från K3 (BFNAR 2012:1) till RFR2 (BFNAR 2012:3).

Styrelsen bedömer att spridningen av viruset Covid-19 inte har påverkat bolagets verksamhet i någon betydande omfattning.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen bedömer att oroligheterna i östra Europa ännu inte haft någon betydande påverkan på bolagets verksamhet. Däremot kan oroligheterna på längre sikt ge en indirekt effekt på konjunktur, inflation och räntenivåer.

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Belopp i Tkr	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31*	2018-12-31*
Rörelsens intäkter	8 390	8 597	8 716	8 927
Driftnetto	4 976	3 979	3 317	4 548
Balansomslutning	140 678	127 829	127 035	128 077
Soliditet % **	0,06	0,04	0,04	0,03

\* = Beloppen har ej räknats om till de redovisningsprinciper som antogs den 1 januari 2021.

\*\* = Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för 20,6 % i uppskjuten skatt.

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 28 254, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	28 254
<b>Summa</b>	<b>28 254</b>

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals svenska kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning		8 353	8 597
Övriga rörelseintäkter		37	-
		<u>8 390</u>	<u>8 597</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-2 684	-2 987
Underhåll		-445	-1 223
Förvaltningsadministration		-80	-199
Fastighetsskatt		-205	-209
<b>Driftnetto</b>		<u>4 976</u>	<u>3 979</u>
Centraladministration	6	-1 715	-1 615
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 142	-993
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 119</u>	<u>1 371</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 353	-1 898
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-232</u>	<u>-527</u>
Bokslutsdispositioner	8	-1 068	-
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 300</u>	<u>-527</u>
Skatt på årets resultat	9	-73	-113
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 373</u>	<u>-640</u>

2022071341386

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	137 122	127 200
Inventarier, verktyg och installationer	11	310	390
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 689	-
		<u>139 121</u>	<u>127 590</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>139 121</u>	<u>127 590</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15	171
Fordringar hos koncernföretag		1 530	-
Övriga fordringar		12	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	50
		<u>1 557</u>	<u>239</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 557</u>	<u>239</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>140 678</u>	<u>127 829</u>

2022071341387

*2*

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 401	641
Årets resultat		-1 373	-640
		<u>28</u>	<u>1</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>78</u>	<u>51</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	224	236
		<u>224</u>	<u>236</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	90 908	92 013
Skulder till koncernföretag		45 568	32 752
		<u>136 476</u>	<u>124 765</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		930	930
Leverantörsskulder		402	490
Skulder till koncernföretag		476	-
Skatteskulder		154	474
Övriga kortfristiga skulder		40	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 898	858
		<u>3 900</u>	<u>2 777</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>140 678</u>	<u>127 829</u>

2022071341388

*h*

## Rapport över förändring i eget kapital

2022071341389

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>2020-01-01</b>	<b>50</b>	<b>161</b>	<b>-160</b>	<b>51</b>
Balanserat resultat		-160	160	
Årets resultat			-640	-640
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		640		640
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>2020-12-31</b>	<b>50</b>	<b>641</b>	<b>-640</b>	<b>51</b>
<b>Ingående eget kapital</b>				
<b>2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>641</b>	<b>-640</b>	<b>51</b>
Balanserat resultat		-640	640	
Årets resultat			-1 373	-1 373
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		1 400		1 400
<b>Utgående eget kapital</b>				
<b>2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>1 401</b>	<b>-1 373</b>	<b>78</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Fritt eget kapital*

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinst och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-232	-527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 142	993
		910	466
Betald inkomstskatt		-405	232
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>505</b>	<b>698</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		82	438
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		375	-182
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>962</b>	<b>954</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-326
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-12 673	-1 239
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 673</b>	<b>-1 565</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	12 342
Amortering av lån		-1 105	-
Minskning av skulder till koncernföretag		-	-11 711
Ökning av skulder till koncernföretag		12 816	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>11 711</b>	<b>631</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>20</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>20</b>

### Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Avskrivningar	1 142	993
	<b>1 142</b>	<b>993</b>

### Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Erhållen utdelning	-	-
Erhållen ränta	2	-
Erlagd ränta	2 353	1 898

2022071341390

*R*

## Noter

### Not 1 Allmän information

KlaraBo Huskvarna AB med org nr 556992-5562 har sitt säte i Malmö.

Bolaget är dotterföretag till KlaraBo Projektutveckling AB, org nr 559089-1205 med säte i Malmö. KlaraBo Projektutveckling AB är i sin tur helägt dotterföretag till KlaraBo Sverige AB (publ), org nr 559029-2727 med säte i Malmö.

Moderbolag i den största koncernen som KlaraBo Huskvarna AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är KlaraBo Sverige AB (publ).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals svenska kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR2 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 samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS.

*RFR2 tillämpas för första gången*

Detta är första gången företaget tillämpar RFR2 och övergångsdatum till RFR2 har fastställts till den 1 januari 2021. Införandet av RFR2 hos bolaget har inneburit vissa ändrade redovisningsprinciper vilka har införts retroaktivt med omräkning av jämförelseåret 2020. De förändrade redovisningsprinciperna har ej inneburit några beloppsmässiga effekter på ingående eget kapital.

I övrigt kan följande förändringar noteras:

- \* Presentation av nya räkningar för Resultaträkningen samt Rapport över förändring i eget kapital
- \* Kassaflödesanalys
- \* Utökade upplysningskrav i noter

Bolaget tillämpar frivilligt RFR2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättats enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av KlaraBo Sverige AB.

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 3.

Vid upprättande av årsredovisningen per den 31 december 2021 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. De reviderade eller nya standarderna bedöms inte få påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Med anledning av att bolaget numera tillhör KlaraBo-koncernen har viss anpassning gjorts av klassificering, främst avseende resultaträkningens poster och vad som ingår i driftnettot. I samband med omklassificering har även jämförelseåret korrigerats.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges. Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer bolaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bolagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev. hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

#### *Ränteintäkter*

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

### **Kundfordringar**

Kundfordran uppkommer i redovisningen när den aktuella hyresperioden börjar gälla. De aviserade hyror som betalats in före den gällande perioden redovisas som interimsskulder (förutbetalda hyresintäkter) i årsredovisningen.

### **Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

#### *Leasegivare*

Leasingintäkter och leaseincitament vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leaseperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

#### *Leasetagare*

Leasingkostnader, såsom tomträttsavgälder, redovisas som operationell leasing och kostnadsförs i den period de avser.

### **Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### **Inkomstskatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

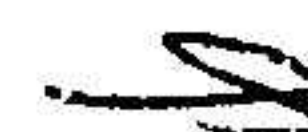
Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Skattesatsen 20,6 % har använts.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag



redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de 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.

### **Materiella anläggningstillgångar**

#### *Byggnader och mark*

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring

#### *Hyresgästpassningar och hyresrabatter*

Hyresgästpassningar och hyresrabatter aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt.

#### *Övriga materiella anläggningstillgångar*

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid utrangering eller avyttring av tillgången utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

#### *Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	100 år
Inventarier	5-10 år
Markanläggningar	20 år

Hyresgästpassningar (lokaler) skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs inte mark av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas främåtriktat.

#### *Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från

*2*

användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

### Nedskrivningar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade långsiktiga värdet skrivs det redovisade värdet ner till detta långsiktiga värde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens långsiktiga värde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

### Finansiella instrument

Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Detta innebär att finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna fordringar hos koncernföretag samt skulderna skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Företagets affärsmodell för att hantera tillgången samt karaktären på tillgångens avtalade kassaflöden utgör underlag för klassificering och värdering varvid de finansiella tillgångarna klassificeras i följande kategori:

- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde

Samtliga finansiella skulder klassificeras i följande kategori:

- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

#### *Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:

- Den finansiella tillgången innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att innehålla finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden.
- De avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för kreditförluster.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

#### *Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Finansiella skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter avdrag för transaktionskostnader. Därefter redovisas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över skuldens löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Upplupet anskaffningsvärde*

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser som direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets

anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

#### Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten av förvärvet.

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när, i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

#### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Eventualförpliktelse redovisas inom linjen i balansräkningen.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

#### Ersättningar till anställda

Bolagets pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har företaget inga ytterligare förpliktelser. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som kostnad i resultaträkningen när dessa uppstår. Ersättning till anställda så som lön och pension redovisas som kostnad under den period när de anställda utfört de tjänster som ersättningen avser.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

#### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår

KlaraBo Huskvarna AB är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer;

#### Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheter är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

*g*

#### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är företagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

##### Marknadsrisker

###### Valutarisk

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Företaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är företaget ej exponerat för valutarisk.

###### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att företagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

##### Likviditets och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till företagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att företaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

##### Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Företagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

##### Hantering av kapitalrisk

Företagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt 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

#### Not 5 Transaktioner med närstående

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncernintern försäljning	-	-
Koncerninterna köp	245 054	1 369 926

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom KlaraBo Sverige AB-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen ovan.

*Handwritten mark*

## Not 6 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Män	1	-
Kvinnor	1	-
<b>Totalt</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar:	828	97
Sociala kostnader	310	35
(varav pensionskostnader)	48	5

## Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, bank	1 942	1 897
Räntekostnader, koncernföretag	406	-
Övriga Räntekostnader	5	1
<b>Summa</b>	<b>2 353</b>	<b>1 898</b>

## Not 8 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Koncernbidrag	1 068	-
<b>Summa</b>	<b>1 068</b>	<b>-</b>

## Not 9 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad	-85	-128
Uppskjuten skatt	12	15
	<b>-73</b>	<b>-113</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resultat före skatt	-1 299	-527
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (21,4 %)	268	113
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader (bl a räntenetton)	-341	-226
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-73</b>	<b>-113</b>

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	133 074	130 496
-Nyanskaffningar	10 985	-
-Omklassificeringar	-	2 578
Vid årets slut	144 059	133 074
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 874	-4 900
-Årets avskrivning	-1 063	-974
Vid årets slut	-6 937	-5 874
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>137 122</b>	<b>127 200</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	32 453	32 453

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 247 212 (178 000). Värdering sker externt årsvis. Till den externa värderingsfirman lämnar företaget uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdeansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 5-10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	457	123
-Nyanskaffningar	-	334
	457	457
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-67	-47
-Årets avskrivning	-80	-20
	-147	-67
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>310</b>	<b>390</b>

*R*

## Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	1 328
Omklassificeringar	-	-2 578
Investeringar	1 689	1 250
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 689</b>	<b>-</b>

## Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

### Finansiella instrument, verkligt värde

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument, såväl tillgångar som skulder, bedöms det redovisade värdet inte avvika från det verkliga värdet.

## Not 14 Uppskjuten skatt

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Förvaltningsfastigheter		224	224
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>		<b>224</b>	<b>224</b>
<i>2020-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Förvaltningsfastigheter		236	236
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>		<b>236</b>	<b>236</b>

## Not 15 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 720	3 720
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	87 188	88 293
Skulder till koncernföretag	45 568	32 752
	<b>136 476</b>	<b>124 765</b>

## Not 16 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 28 254, disponeras enligt följande:

	2021-12-31
Balanseras i ny räkning	28 254
	<b>28 254</b>

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att oroligheterna i östra Europa ännu inte haft någon betydande påverkan på bolagets verksamhet. Däremot kan oroligheterna på längre sikt ge en indirekt effekt på konjunktur, inflation och räntenivå.

### Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

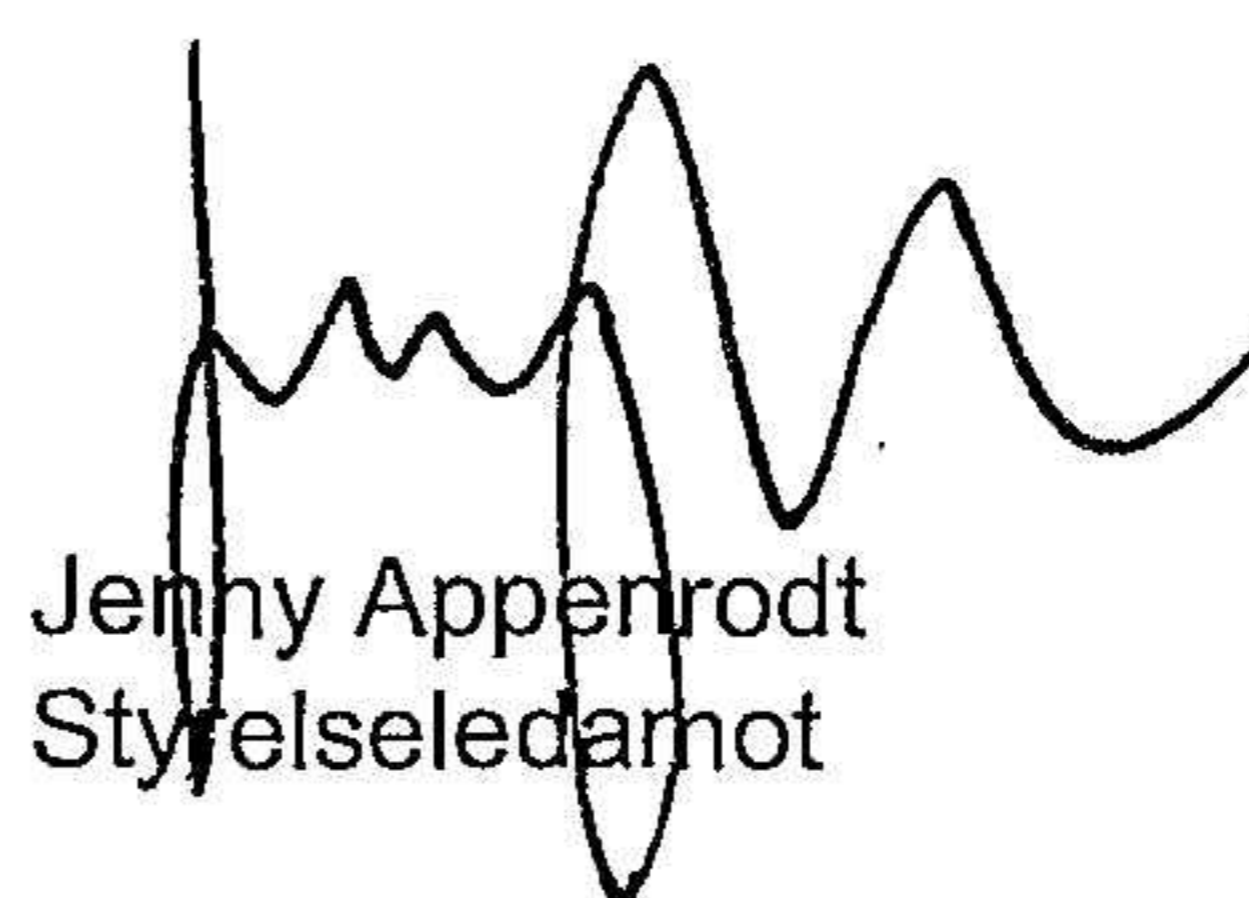
	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	93 000	93 000
	<u>93 000</u>	<u>93 000</u>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

### Underskrifter

Malmö den 30 juni 2022



Andreas Morfiadakis  
Styrelseordförande



Jenny Appenrodt  
Styrelseledamot



Jimmy Larsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KlaraBo Huskvarna AB, org.nr 556992-5562

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KlaraBo Huskvarna AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KlaraBo Huskvarna ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 för KlaraBo Huskvarna AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KlaraBo Huskvarna AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för KlaraBo Huskvarna AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 KlaraBo Huskvarna 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 fortlöpa 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 30 juni 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor