

Årsredovisning

för

Kindbogården 96 Fastighets AB

556179-4388

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-23.

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

2026-03-31

Styrelsen för Kindbogården 96 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 Vätterleden Vfast AB, 559275-1894.

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 Vätterleden Vfast AB, 559275-1894, Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter	2 363	2 302	2 166	1 960
Driftsnetto	2 202	2 183	2 057	1 731
Resultat efter finansiella poster	1 094	1 242	1 103	998
Balansomslutning	16 674	18 542	17 817	18 033
Soliditet (%)	13,6	13,3	13,1	12,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200	1 582	28	503	143	2 456
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				143	-143	0
Förändring uppskrivningsfond		-190		190		0
Årets resultat					-194	-194
Belopp vid årets utgång	200	1 392	28	837	-194	2 262

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	836 723
årets förlust	-194 297
	642 426
disponeras så att	
i ny räkning överföres	642 426
	642 426

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 1 348 tkr har lämnats till Vätterleden Vfast AB.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 1 348 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 1 070 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	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter		2 363	2 302
Fastighetskostnader	2	-161	-119
Driftsnetto		2 202	2 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-592	-597
Resultat efter avskrivningar		1 610	1 586
Central administration och marknadsföring		-16	-17
Övriga rörelsekostnader		-314	0
Rörelseresultat		1 280	1 569
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		315	440
Räntekostnader		-501	-767
		-186	-327
Resultat efter finansiella poster		1 094	1 242
Bokslutsdispositioner	3	-1 338	-1 062
Resultat före skatt		-244	180
Skatt på årets resultat		50	-37
Årets resultat		-194	143

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

8 095

9 141

Byggnadsinventarier

5

0

10

8 095

9 151

Summa anläggningstillgångar

8 095

9 151

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

8 504

9 361

Aktuella skattefordringar

45

0

Övriga fordringar

0

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30

29

8 579

9 391

Summa omsättningstillgångar

8 579

9 391

SUMMA TILLGÅNGAR

16 674

18 542

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200	200
Uppskrivningsfond	6	1 392	1 582
Reservfond		28	28
		1 620	1 810
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		837	503
Årets resultat		-194	143
		643	646
Summa eget kapital		2 263	2 456
Obeskattade reserver	7	0	10
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		354	405
Summa avsättningar		354	405
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Skulder till kreditinstitut		13 155	0
Övriga skulder		359	359
Summa långfristiga skulder		13 514	359
Kortfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut		410	13 975
Leverantörsskulder		29	28
Skulder till koncernföretag		0	1 078
Aktuella skatteskulder		0	69
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104	162
Summa kortfristiga skulder		543	15 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 674	18 542

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, utrangeras 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

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

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

	2025	2024
Drift inkl fastighetsadministration	46	50
Reparation och underhåll	21	0
Fastighetsskatt	94	68
	161	119

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Lämnade koncernbidrag	1 348	1 078
Förändring av överavskrivningar	-10	-15
	1 338	1 062

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 448	13 448
Försäljningar/utrangeringar	-349	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 099	13 448
Ingående avskrivningar	-6 299	-5 843
Årets avskrivningar	-457	-457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 756	-6 299
Ingående uppskrivningar	1 992	2 117
Försäljningar/utrangeringar	-115	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-125	-125
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 753	1 992
Utgående redovisat värde	8 095	9 141

Not 5 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153	153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153	153
Ingående avskrivningar	-143	-127
Årets avskrivningar	-10	-15
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153	-143
Utgående redovisat värde	0	10

Not 6 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	1 582	1 681
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-190	-99
Belopp vid årets utgång	1 392	1 582

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

Not 7 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	0	10
	0	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

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

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 155	0
	13 155	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	410	13 975
	410	13 975

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	15 000	15 000
	15 000	15 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-19

Daniel Utbult
Daniel Utbult

2026-03-19