

Årsredovisning för  
**KBB Fastigheter i Örebro AB**  
556893-7337

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i KBB Fastigheter i Örebro AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Nora 2024-06-28

*Jan Pettersson*

Jan Pettersson

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för KBB Fastigheter i Örebro AB, 556893-7337, med säte i Nora, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades 2012 och bedriver från och med 2018 fastighetsförvaltning.

Bolaget är ett dotterbolag till JGVP Holding AB, 559186-2619.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i Tkr 2019-12-31
Nettoomsättning	1 039	1	969	289	349
Rörelsemarginal %	22,1	25	32,8	Neg	31,6
Balansomslutning	20 173	15 621	16 113	16 567	9 230
Avkastning på sysselsatt kapital %	1,2	2,2	3,1	Neg	1,2
Avkastning på eget kapital %	Neg	Neg	2,3	Neg	17,4
Soliditet %	17,4	0,4	0,4	0,4	0,6

Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets fastighet har skrivits upp till marknadsvärdering.

### Eget kapital

	Aktiekapital, nyemission under reg	Reservfond övr bundna fonder	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000			8 805
Uppskrivningsfond, avsättning			5 000 000	
Justering på grund av rättelse, temporära skillnader fastighet <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				-54 672
Årets resultat				-455 922
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>		<b>5 000 000</b>	<b>-501 789</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -501 789, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	-501 789
<b>Summa</b>	<b>-501 789</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		1 038 716	1 014 258
Övriga rörelseintäkter		679 480	167 107
		<u>1 718 196</u>	<u>1 181 365</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-341 719	-290 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 506	-466 506
Övriga rörelsekostnader		-680 651	-170 811
		<u>229 320</u>	<u>254 004</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		97	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-657 351	-311 475
		<u>-427 934</u>	<u>-57 470</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
Bokslutsdispositioner		0	92 500
		<u>-427 934</u>	<u>35 030</u>
<b>Resultat före skatt</b>			
Skatt på årets resultat		-27 988	-35 244
		<u>-455 922</u>	<u>-214</u>
<b>Årets resultat</b>			

2024070219506

*AL*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	19 809 824	15 231 418
Inventarier, verktyg och installationer	5	74 857	119 769
		<u>19 884 681</u>	<u>15 351 187</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>19 884 681</u>	<u>15 351 187</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		3 580	0
Övriga fordringar		1 627	9 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 168	5 631
		<u>7 375</u>	<u>14 714</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>280 561</u>	<u>254 926</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>287 936</u>	<u>269 640</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>20 172 617</u>	<u>15 620 827</u>

2024070219507

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		3 970 000	0
		<u>4 020 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-45 867	9 019
Årets resultat		-455 922	-214
		<u>-501 789</u>	<u>8 805</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 518 211</u>	<u>58 805</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		1 112 660	0
		<u>1 112 660</u>	<u>0</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 970 000	12 222 000
Skulder till koncernföretag		2 897 500	2 897 500
		<u>14 867 500</u>	<u>15 119 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		252 000	252 000
Leverantörsskulder		21 566	3 198
Skulder till koncernföretag		294 545	22 500
Skatteskulder		0	68 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 135	96 589
		<u>674 246</u>	<u>442 522</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>20 172 617</u>	<u>15 620 827</u>

2024070219508

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	100
Stomkompletteringar, innerväggar mm.	100
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm.	50
Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm.	40-50
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm.	10-15
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

*RE*

## Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	657 351	311 475
<b>Summa</b>	<b>657 351</b>	<b>311 475</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 379 260	16 379 260
Vid årets slut	16 379 260	16 379 260
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 147 842	-726 248
-Årets avskrivning	-421 594	-421 594
Vid årets slut	-1 569 436	-1 147 842
-Årets uppskrivningar	5 000 000	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 809 824</b>	<b>15 231 418</b>

### Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	2 413 729	2 413 729
Redovisat värde vid årets slut	2 413 729	2 413 729

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	224 563	224 563
	224 563	224 563
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-104 794	-59 882
-Årets avskrivning	-44 912	-44 912
	-149 706	-104 794
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>74 857</b>	<b>119 769</b>

## Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	10 962 000	11 214 000

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 600 000	10 326 000
Företagsinteckningar	500 000	500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 100 000</b>	<b>10 826 000</b>

## Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

### Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

### Balansomslutning:

Totala tillgångar.

### Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

### Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

### Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

### Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

### Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

### Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar. *RE*

## Underskrifter

Nora 2024-06-28



Jan Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 juni 2024  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Andreas Claesson  
Auktoriserad revisor

2024070219512

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KBB Fastigheter i Örebro AB, org.nr 556893-7337

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KBB Fastigheter i Örebro AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KBB Fastigheter i Örebro ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för KBB Fastigheter i Örebro 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 KBB Fastigheter i Örebro 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 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 KBB Fastigheter i Örebro AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 KBB Fastigheter i Örebro 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.

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.

Örebro den 28 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Andreas Claesson  
Auktoriserad revisor