

Årsredovisning för
Klara i Bollnäs AB
556422-5885



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-16
Underskrifter	17

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Klara i Bollnäs AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 27 juni 2023. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Malmö den 27 juni 2023


Andreas Morfiadakis
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Klara i Bollnäs AB är ett helägt dotterbolag till KlaraBo HB Holding AB (559373-1036) 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

Klara i Bollnäs AB (556422-5885) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö.

Bolaget äger och förvaltar hyresfastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det genomförts en nedströmsfusion avseende det tidigare moderföretaget Klara Holding Bollnäs AB, org.nr 559376-4581.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter	42 788	41 475	37 227	35 705
Driftnetto	24 879	20 683	18 251	15 285
Balansomslutning	708 264	351 159	268 914	270 606
Soliditet % *	0	17	20	20

* = 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 161 484, disponeras enligt följande:

	Belopp i kkr
Balanseras i ny räkning	161
Summa	161

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

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

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	5	41 967	41 140
Övriga rörelseintäkter		821	335
		<u>42 788</u>	<u>41 475</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-14 154	-15 640
Underhåll		-2 735	-4 334
Förvaltningsadministration		-1 020	-818
Driftnetto		<u>24 879</u>	<u>20 683</u>
Centraladministration	7	-6 231	-6 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-41 871	-2 764
Rörelseresultat		<u>-23 223</u>	<u>11 764</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 353	1 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-12 659	-4 918
Resultat efter finansiella poster		<u>-34 529</u>	<u>8 214</u>
Bokslutsdispositioner	10	7	-400
Resultat före skatt		<u>-34 522</u>	<u>7 814</u>
Skatt på årets resultat	11	-2 175	-1 600
Årets resultat		<u>-36 697</u>	<u>6 214</u>

2023071222398



Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	590 826	272 318
Inventarier, verktyg och installationer	13	342	247
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	3 899	1 312
		<u>595 067</u>	<u>273 877</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	72 553	74 234
		<u>72 553</u>	<u>74 234</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>667 620</u>	<u>348 111</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		156	292
Fordringar hos koncernföretag		40 406	2 025
Aktuell skattefordran		-	319
Övriga fordringar		-	219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82	193
		<u>40 644</u>	<u>3 048</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>40 644</u>	<u>3 048</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>708 264</u>	<u>351 159</u>

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		36 858	54 835
Årets resultat		-36 697	6 214
		<u>161</u>	<u>61 049</u>
Summa eget kapital		<u>281</u>	<u>61 169</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	9 554	9 210
		<u>9 554</u>	<u>9 210</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	266 360	268 894
Skulder till koncernföretag		411 923	1 315
		<u>678 283</u>	<u>270 209</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 771	2 771
Leverantörsskulder		1 661	1 848
Skulder till koncernföretag		7 625	358
Övriga kortfristiga skulder		1 023	335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 066	5 259
		<u>20 146</u>	<u>10 571</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>708 264</u>	<u>351 159</u>

Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital					
2021-01-01	100	20	54 540	295	54 955
Balanserat resultat			295	-295	-
Årets resultat				6 214	6 214
Utgående eget kapital					
2021-12-31	100	20	54 835	6 214	61 169
Ingående eget kapital					
2022-01-01	100	20	54 835	6 214	61 170
Balanserat resultat			6 214	-6 214	-
Årets resultat				-36 697	-36 697
Aktieägartillskott, erhållna			39 100		39 100
Fusionsdifferens			-63 292		-63 292
Utgående eget kapital					
2022-12-31	100	20	36 857	-36 697	281

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinter 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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-34 528	8 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		41 871	2 764
		7 343	10 978
Betald inkomstskatt		-1 005	-3 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 338	7 667
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 530	14 304
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		8 974	1 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 842	23 419
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-166	-149
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-15 604	-25 417
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-1 460
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 770	-27 026
Finansieringsverksamheten			
Infusionerade medel från dotterbolag		18	-
Upptagna lån		-	273 565
Amortering av lån		-2 771	-198 871
Amortering av skulder till koncernföretag		-	-74 234
Ökning av skulder till koncernföretag		1 681	1 315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 072	1 775
Årets kassaflöde		-	-1 832
Likvida medel vid årets början		-	1 832
Likvida medel vid årets slut		-	-

Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Avskrivningar	3 440	2 764
Nedskrivning	38 431	-
	41 871	2 764

Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Erhållen ränta	1 353	60
Erlagd ränta	-12 659	-4 768

Noter

Not 1 Allmän information

Klara i Bollnäs AB med org nr 556422-5885 har sitt säte i Malmö.

Bolaget är dotterföretag till KlaraBo HB Holding AB, org nr 559373-1036 med säte i Malmö. KlaraBo HB Holding AB är ett helägt dotterföretag till KlaraBo Sverige AB (publ), org nr 559029-2727 med säte i Malmö.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Klara i Bollnäs 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.

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.

Under 2022 har en del klassificeringar justerats, främst avseende Rörelsens kostnader i resultaträkningen, varmed omklassificeringar gjorts för både innevarande år och jämförelseåret. Rörelseresultatet är dock oförändrad jämfört med tidigare redovisning.

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 2022-12-31 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. De reviderade eller nya standarderna bedöms inte få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

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 tomträtsavgälder, 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 bokslutsdispositioner.

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

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas 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

Hyresgästanpassningar och hyresrabatter

Hyresgästanpassningar 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.

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

Hyresgästanpassningar (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 framåttriktat.

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 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

Företaget har valt att inte tillämpa värderingsreglerna i IFRS 9 i juridisk person i enlighet med RFR2. 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 innehåses 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

Klara i Bollnäs 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.

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 Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för företaget uppgick till 41 967 (41 140). Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal för kommersiella lokaler framgår av tabellen nedan. Bostads- och bilplatshyresavtal, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen.

<i>Förfallostruktur</i>	<i>2022-12-31</i>
2023	659
2024	592
2025	52
2026	-
2027	-
Senare än fem år	-
Summa	1 303

Not 6 Transaktioner med närstående

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Koncernintern försäljning	1 528	989
Koncerninterna köp	1 242	1 962

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.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Män	6	4
Kvinnor	2	2
Totalt	8	6

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	3 191	2 551
Sociala kostnader	1 022	765
(varav pensionskostnader)	143	108

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	1 299	1 308
Ränteintäkter, övriga	54	59
Övrigt	-	1
Summa	1 353	1 368

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, bank	7 048	4 553
Räntekostnader, koncernföretag	5 330	150
Räntekostnader, övriga	281	215
Summa	12 659	4 918

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Mottagna koncernbidrag	7	-2 063
Lämnade koncernbidrag	-	2 463
Summa	7	400

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-1 831	-1 272
Uppskjuten skatt	-344	-328
	-2 175	-1 600

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	-34 521	7 815
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	7 111	-1 610
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 102	-143
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	153
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader	-344	-
Skattemässig justering, temporär skillnad	160	-
Redovisad effektiv skatt	-2 175	-1 600

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	321 381	295 758
-Nyanskaffningar	13 017	1 491
-Fusion	347 291	-
-Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	-	24 132
Vid årets slut	681 689	321 381
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-49 063	-46 359
-Årets avskrivning	-3 369	-2 704
Vid årets slut	-52 432	-49 063
-Årets nedskrivningar	-38 431	-
Redovisat värde vid årets slut	590 826	272 318
Varav mark	111 624	31 938

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 594,7 mkr (612,2). Värdering sker externt minst en gång om året. 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 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till 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 markadens förräntningskrav.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	754	635
-Nyanskaffningar	165	208
-Avyttringar och utrangeringar	-	-89
	<u>919</u>	<u>754</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-507	-452
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	6
-Årets avskrivning	-70	-61
	<u>-577</u>	<u>-507</u>
Redovisat värde vid årets slut	342	247

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 312	27
Omklassificeringar	-	-24 132
Investeringar	2 587	25 417
Redovisat värde vid årets slut	3 899	1 312

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	74 234	-
-Reglerade fordringar	-1 681	74 234
Redovisat värde vid årets slut	72 553	74 234

Not 16 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 17 Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 161 484, disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Balanseras i ny räkning	<u>161 484</u>
	161 484

Not 18 Uppskjuten skatt

2022-12-31	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>	
Förvaltningsfastigheter	9 554
Uppskjuten skatteskuld	9 554

<i>2021-12-31</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>	
Förvaltningsfastigheter	9 210
Uppskjuten skatteskuld	9 210

Not 19 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	266 360	268 894
Skulder till koncernföretag	411 923	1 315
	678 283	270 209

Not 20 Fusion

Under året har nedströmsfusion genomförts avseende det tidigare moderföretaget Klara Holding Bollnäs AB, org.nr 559376-4581.

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i Klara Holding Bollnäs AB per fusionsdagen 2022-10-07 framgår nedan.

	<i>Belopp per 2022-10-07</i>
Nettoomsättning	-
Rörelseresultat	-3 147
Anläggningstillgångar	410 608
Omsättningstillgångar	18
Skulder	413 748

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	273 665	273 665
	273 665	273 665
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Andreas Morfiadakis
Styrelseordförande

Jenny Appenrodt
Styrelseledamot

Jimmy Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491774010

Dokument

2023071222414

Klara i Bollnäs AB

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2023-04-28 10:19:30 CEST (+0200) av Jonas Stenfeldt (JS)

Färdigställt 2023-04-28 13:55:57 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Stenfeldt (JS)

KlaraBo Sverige AB

jonas.stenfeldt@klarabo.se

+46702335101

Signerande parter

Jenny Appenrodt (JA)

KlaraBo

Personnummer 741117-3565

jenny.appenrodt@klarabo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENNY APPENRODT"

Signerade 2023-04-28 13:37:37 CEST (+0200)

Jimmy Larsson (JL)

KlaraBo

Personnummer 740504-3915

jimmy.larsson@klarabo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIMMY LARSSON"

Signerade 2023-04-28 12:26:47 CEST (+0200)

Andreas Morfiadakis (AM)

KlaraBo

Personnummer 760714-4156

andreas.morfiadakis@klarabo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS MORFIADAKIS"

Mats Åkerlund (MÅ)

PwC

Personnummer 710602-0576

mats.akerlund@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Erik Åkerlund"



Verifikat

Transaktion 09222115557491774010

Signerade 2023-04-28 12:03:46 CEST (+0200)

Signerade 2023-04-28 13:55:57 CEST (+0200)

2023071222415

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Klara i Bollnäs AB, org.nr 556422-5885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Klara i Bollnäs AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klara i Bollnäs 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 för Klara i Bollnäs 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 Klara i Bollnäs 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. 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 Klara i Bollnäs 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 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 Klara i Bollnäs 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
- 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-28 11:56:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Erik Åkerlund

Datum

Mats Åkerlund

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023071222418