

Årsredovisning

för

Karlsbogården Fastighets AB

559014-5149

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-25.
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
2025-03-26

Styrelsen för Karlsbogården Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	1 929	1 543	1 400	1 365
Driftsnetto	1 683	1 252	1 164	1 075
Resultat efter finansiella poster	1 255	758	696	626
Balansomslutning	16 375	16 013	15 915	11 276
Soliditet (%)	28,0	27,8	26,4	38,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	3 563	360	250	4 223
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			250	-250	0
Årets resultat				73	73
Belopp vid årets utgång	50	3 563	610	73	4 296

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	3 563 320
balanserad vinst	609 666
årets vinst	73 379
	4 246 365
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 246 365
	4 246 365

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 1 088 tkr har lämnats till Vätterleden Vfast AB.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 1 088 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 864 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	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter		1 929	1 543
Fastighetskostnader	2	-246	-291
Driftnetto		1 683	1 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226	-247
Resultat efter avskrivningar		1 457	1 005
Central administration och marknadsföring		-34	-30
Rörelseresultat		1 423	975
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		306	290
Räntekostnader		-474	-507
		-168	-217
Resultat efter finansiella poster		1 255	758
Bokslutsdispositioner	3	-1 163	-446
Resultat före skatt		92	312
Skatt på årets resultat		-19	-62
Årets resultat		73	250

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

9 601

9 596

Byggnadsinventarier

5

459

404

10 060

10 000

Summa anläggningstillgångar

10 060

10 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

6 296

5 995

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19

18

6 315

6 013

Summa omsättningstillgångar

6 315

6 013

SUMMA TILLGÅNGAR

16 375

16 013

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

3 563

3 563

Balanserat resultat

610

360

Årets resultat

73

250

4 246

4 173

Summa eget kapital

4 296

4 223

Obeskattade reserver

6

363

288

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

855

866

Summa avsättningar

855

866

Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut

0

9 634

Summa långfristiga skulder

0

9 634

Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9 634

315

Leverantörsskulder

19

17

Skulder till koncernföretag

1 088

0

Aktuella skatteskulder

37

80

Övriga skulder

81

98

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2

492

Summa kortfristiga skulder

10 861

1 002

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 375

16 013

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	30 år
Yttertak och fönster	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggning	20 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

	2024	2023
Drift inkl fastighetsadministration	110	160
Reparation och underhåll	52	47
Fastighetsskatt	84	84
	246	291

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	75	-4
Lämnade koncernbidrag	1 088	451
	1 163	446

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 133	11 133
Inköp	165	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 299	11 133
Ingående avskrivningar	-1 537	-1 377
Årets avskrivningar	-161	-160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 698	-1 537
Utgående redovisat värde	9 601	9 596

Not 5 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 777	1 777
Inköp	121	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 897	1 777
Ingående avskrivningar	-1 373	-1 286
Årets avskrivningar	-65	-87
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 438	-1 373
Utgående redovisat värde	459	404

Not 6 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	363	288
	363	288

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder kreditinstitut	0	0
	0	0

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 315 tkr (315 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	9 634
	0	9 634
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 634	315
	9 634	315

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	10 500	10 500
	10 500	10 500

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift, 2025-03-18

Daniel Utbult
Daniel Utbult