

Årsredovisning för  
**KBB Fastigheter II i Nora AB**  
559243-3881

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i KBB Fastigheter II i Nora 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 II i Nora AB, 559243-3881, med säte i Nora, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Nora registrerades år 2020 och bedriver från och med 2020 fastighetsförvaltning.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr
Nettoomsättning	2 177 884	1 446 141	1 385 555	1 023 562	
Rörelsemarginal %	42,2	42,4	54,9	51,3	
Balansomslutning	34 264 436	21 988 220	13 258 829	12 025 220	
Avkastning på sysselsatt kapital %	3,1	3	7,9	5,3	
Avkastning på eget kapital %	Neg	66	220	152	
Soliditet %	29,6	2	3	3	

Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året färdigställt en nybyggd fastighet samt en omfattande renovering av huvudbyggnaden,

### Eget kapital

	Aktiekapital, nyemission under reg	Reservfond övr bundna fonder	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	25 000			277 490
Uppskrivningsfond, avsättning <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			13 895 000	
Årets resultat				-73 368
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 000</b>		<b>13 895 000</b>	<b>204 122</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 204 122, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	204 122
<b>Summa</b>	<b>204 122</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		2 177 884	1 446 141
Övriga rörelseintäkter		6 375	0
		<u>2 184 259</u>	<u>1 446 141</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-849 071	-681 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-415 562	-152 144
<b>Rörelseresultat</b>		<u>919 626</u>	<u>612 970</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		90	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 051 500	-413 658
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-131 784</u>	<u>199 316</u>
Bokslutsdispositioner	3	90 000	-150 000
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-41 784</u>	<u>49 316</u>
Skatt på årets resultat		-31 585	-10 411
<b>Årets resultat</b>		<u>-73 369</u>	<u>38 905</u>

2024070237478

12

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	32 707 990	9 586 001
Inventarier, verktyg och installationer	5	56 171	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	10 205 379
		<u>32 764 161</u>	<u>19 791 380</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>32 764 161</u>	<u>19 791 380</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	26 843
Fordringar hos koncernföretag		1 177 384	664 875
Övriga fordringar		52 254	4 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 094	11 277
		<u>1 246 732</u>	<u>707 605</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>253 543</u>	<u>1 489 235</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 500 275</u>	<u>2 196 840</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>34 264 436</u>	<u>21 988 220</u>

2024070237479

## 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		25 000	25 000
Uppskrivningsfond		9 925 000	0
		<u>9 950 000</u>	<u>25 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		277 490	238 585
Årets resultat		-73 369	38 905
		<u>204 121</u>	<u>277 490</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 154 121</u>	<u>302 490</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		0	90 000
		<u>0</u>	<u>90 000</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		2 594 495	0
		<u>2 594 495</u>	<u>0</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	19 370 000	19 370 000
		<u>19 370 000</u>	<u>19 370 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		504 000	504 000
Leverantörsskulder		45 766	155 844
Skulder till koncernföretag		1 336 175	1 336 175
Skatteskulder		92 061	73 364
Övriga kortfristiga skulder		0	2 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 818	153 794
		<u>2 145 820</u>	<u>2 225 730</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>34 264 436</u>	<u>21 988 220</u>

2024070237480

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Från och med räkenskapsåret 2023 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bolaget klassificeras som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren

#### **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	20-50
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	20
Inventarier	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.

R

## Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-1 051 500	-413 658
<b>Summa</b>	<b>-1 051 500</b>	<b>-413 658</b>

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Periodiseringsfond, årets återföring	90 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-150 000
<b>Summa</b>	<b>90 000</b>	<b>-150 000</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 017 075	10 017 075
-Omklassificeringar	11 033 528	0
Vid årets slut	21 050 603	10 017 075
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-431 074	-278 930
-Årets avskrivning	-411 539	-152 144
Vid årets slut	-842 613	-431 074
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Årets uppskrivningar	12 500 000	0
Vid årets slut	12 500 000	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>32 707 990</b>	<b>9 586 001</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 409 858	2 409 858
Redovisat värde vid årets slut	2 409 858	2 409 858

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentligt bidrag på 2 126 908 kr som erhöles år 2022.

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	60 194	0
	60 194	0
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-4 023	0
	-4 023	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 171</b>	<b>0</b>

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentligt bidrag från Naturvårdsverket på 30 000 kr som erhöles år 2022.

2023..

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella  
anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	10 205 379	10 205 379
Omklassificeringar	-10 205 379	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>10 205 379</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 354 000	17 354 000

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

2024070237483

## 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 + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Nora 2024-06-28



Jan Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2024  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Andreas Claesson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KBB Fastigheter II i Nora AB, org.nr 559243-3881

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KBB Fastigheter II i Nora 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 II i Nora 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 II i Nora AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KBB Fastigheter II i Nora AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 II i Nora AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till KBB Fastigheter II i Nora AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. *PC*

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