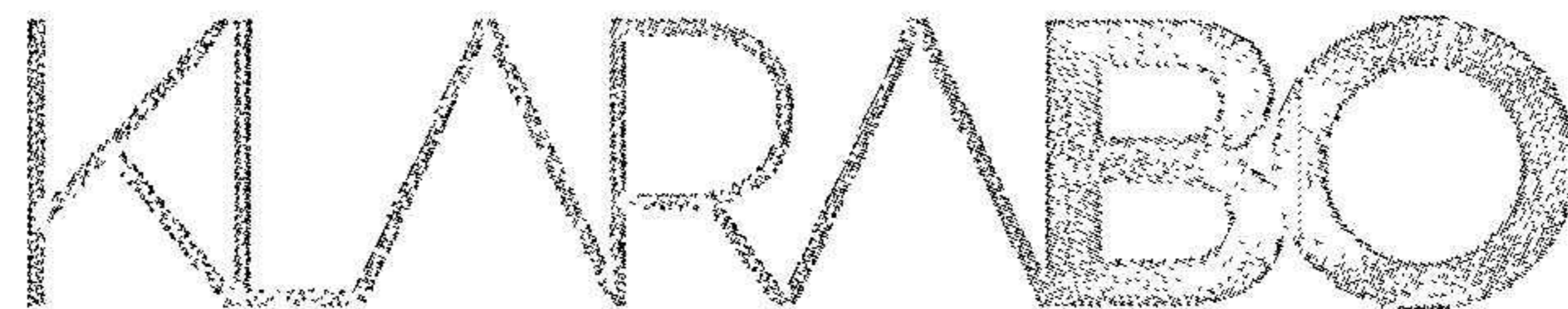


Årsredovisning för

**KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB**

559256-2838

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	7-15
Underskrifter	16

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andreas Morfiadakis'.

Andreas Morfiadakis  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB är ett helägt dotterbolag till KlaraBo Östersund AB (559294-6916) med säte i Malmö.

Koncernmoder i den största koncern är KlaraBo Sverige AB (publ) (559029-2727) med säte i Malmö. KlaraBo Sverige AB (publ) upprättar koncernredovisning.

### Verksamhetens art och inriktning

KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB (559256-2838) är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Malmö.

Bolaget äger och förvaltar hyresfastigheter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Belopp i Tkr	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31***
Rörelsens intäkter	45 457	44 270	14 606
Driftnetto*	13 418	7 389	3 823
Balansomslutning	537 632	548 985	541 342
Soliditet % **	0,9	1,2	1,2

\* = Viss omklassificering har gjorts 2021 beträffande vad som ingår i driftnettot (anpassning till ny ägare), 2020 har ej räknats om.

\*\* = Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för 20,6 % i uppskjuten skatt.

\*\*\*= Räkenskapsåret omfattade perioden 2020-05-18 - 2020-12-31.

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 4 845 767, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	4 845 767
<b>Summa</b>	<b>4 845 767</b>

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

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Hysesintäkter	5	44 907	44 176
Övriga rörelseintäkter		551	94
		<u>45 458</u>	<u>44 270</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-19 637	-36 881
Underhåll		-11 303	-
Förvaltningsadministration		-175	-
Fastighetsskatt		-925	-
<b>Driftnetto</b>		<u>13 418</u>	<u>7 389</u>
Centraladministration		-1 413	-1 281
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 916	-3 905
<b>Rörelseresultat</b>		<u>8 089</u>	<u>2 203</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	56	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 907	-16 246
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-5 762</u>	<u>-14 040</u>
Bokslutsdispositioner	9	-	14 906
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-5 762</u>	<u>866</u>
Skatt på årets resultat	10	-1 939	-2 231
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-7 701</b></u>	<u><b>-1 365</b></u>

2023071211973

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	524 862	528 778
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 244	445
		<u>526 106</u>	<u>529 223</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 500	-
		<u>1 500</u>	<u>-</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>527 606</u>	<u>529 223</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		47	49
Fordringar hos koncernföretag		1 400	14 906
Övriga fordringar		20	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188	2 128
		<u>1 655</u>	<u>17 093</u>
<b>Kassa och bank</b>		8 371	2 669
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 026</u>	<u>19 762</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>537 632</u>	<u>548 985</u>

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 547	8 112
Årets resultat		-7 701	-1 365
		<u>4 846</u>	<u>6 747</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 896</u>	<u>6 797</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	643	1 071
		<u>643</u>	<u>1 071</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	401 693	401 422
Skulder till koncernföretag		118 088	112 097
		<u>519 781</u>	<u>513 519</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		-	4 102
Leverantörsskulder		1 358	2 898
Skulder till koncernföretag		1 136	13 046
Skatteskulder		4 387	2 249
Övriga kortfristiga skulder		24	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 407	5 258
		<u>12 312</u>	<u>27 598</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>537 632</u>	<u>548 985</u>

## Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>12 927</b>	<b>-6 315</b>	<b>6 662</b>
Balanserat resultat		-6 315	6 315	-
Årets resultat			-1 365	-1 365
Aktieägartillskott, erhållna		1 500		1 500
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>8 112</b>	<b>-1 365</b>	<b>6 797</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>8 112</b>	<b>-1 365</b>	<b>6 797</b>
Balanserat resultat		-1 365	1 365	-
Årets resultat			-7 701	-7 701
Aktieägartillskott, erhållna		5 800		5 800
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>12 547</b>	<b>-7 701</b>	<b>4 896</b>

### Klassificering av eget kapital

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Fritt eget kapital*

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster 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>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-5 762	-14 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 916	3 905
		-1 846	-10 135
Betald inkomstskatt		-229	805
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-2 075</b>	<b>-9 330</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		16 843	-381
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-13 055	8 836
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 713</b>	<b>-875</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter		-799	-788
Avyttring av inkråm/rörelse, netto likvidpåverkan		-	-1 030
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-799</b>	<b>-1 818</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		4 400	1 500
Ökning av långfristiga skulder till koncernföretag		5 991	-
Ökning av långfristiga fordringar hos koncernföretag		-1 500	-
Upptagna lån		-	1 286
Amortering av lån		-4 103	-4 106
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 788</b>	<b>-1 320</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 702</b>	<b>-4 013</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 669</b>	<b>6 682</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 371</b>	<b>2 669</b>

### 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	3 916	3 905
	<b>3 916</b>	<b>3 905</b>

### Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Erhållen ränta	56	3
Erlagd ränta	-13 907	-16 246

## Noter

### Not 1 Allmän information

KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB med org nr 559256-2838 har sitt säte i Malmö.

Bolaget är dotterföretag till KlaraBo Östersund AB, org nr 559294-6916 med säte i Malmö. KlaraBo Östersund AB är i sin tur ett helägt dotterföretag till KlaraBo Sverige AB (publ), org nr 559029-2727 med säte i Malmö.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB tillhör 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 BFAR 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 den 31 december 2022 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. De reviderade eller nya standarderna bedöms inte få påverkan på företagets 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 tomträttsavgälder, 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 bokslutsdisposition.

### **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**

#### *Byggnader och mark*

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 övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då 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

#### *Hyresgästpassningar och hyresrabatter*

Hyresgästpassningar 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

Hyresgästpassningar (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 framåtriktat.

#### *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 i enlighet med RFR2 att inte tillämpa värderingsreglerna i IFRS 9. 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 innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha 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 utgifter 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.

### **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.

## **Not 3 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

KlaraBo Torvallafastigheter Östersund 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. Företaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Företagets framtida finansiella kostnader påverkas därmed 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 44 907 (44 176). 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.

Förfallostruktur	2022-12-31
2023	1 321
2024	1 321
2025	1 207
2026	647
2027	-
Senare än fem år	-
<b>Summa</b>	<b>4 496</b>

### Not 6 Transaktioner med närstående

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncerninterna köp	326	-

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 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	45	3
Övrigt	11	-
<b>Summa</b>	<b>56</b>	<b>3</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, bank	5 800	5 894
Räntekostnader, koncernföretag	7 835	9 936
Räntekostnader, övriga	272	416
<b>Summa</b>	<b>13 907</b>	<b>16 246</b>

## Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Mottagna koncernbidrag	-	14 906
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>14 906</b>

## Not 10 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-1 083	-1 429
Justering avseende tidigare år	-1 284	-
Uppskjuten skatt	428	-802
	<b>-1 939</b>	<b>-2 231</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	-5 762	865
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 % (20,6 %)	1 187	-178
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader (bl a räntenetton)	-2 118	-2 052
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-1
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader	428	-
Skattemässig justering, temporär skillnad	-152	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 284	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-1 939</b>	<b>-2 231</b>

2023071211984

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	533 997	533 654
-Nyanskaffningar	-	343
Vid årets slut	533 997	533 997
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 219	-1 314
-Årets avskrivning	-3 916	-3 905
Vid årets slut	-9 135	-5 219
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>524 862</b>	<b>528 778</b>
<b>Varav mark</b>	<b>143 931</b>	<b>143 931</b>

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 598 918 (653 000). Värdering sker externt minst årsvis. 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 5-10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den 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 marknadens förräntningskrav.

## Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	445	-
Investeringar	799	445
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 244</b>	<b>445</b>

## Not 13 Finansiella instrument

### *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 väsentligt avvika från det verkliga värdet.

## Not 14 Uppskjuten skatt

2022-12-31	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>	
Förvaltningsfastigheter	-643
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-643</b>

2021-12-31	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>	
Förvaltningsfastigheter	-1 071
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-1 071</b>

## Not 15 Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 4 845 767, disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Balanseras i ny räkning	4 845 767
	<b>4 845 767</b>

## Not 16 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	401 693	401 422
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	118 088	112 097

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För skulder till kreditinstitut hos andra koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	458 565	458 565
<b>Summa</b>	<b>458 565</b>	<b>458 565</b>
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 09222115557495230016

## Dokument

2023071211988

1652 - KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB - ÅR  
2022  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2023-06-22 09:30:57 CEST (+0200) av Jonas  
Stenfeldt (JS)  
Färdigställt 2023-06-26 15:17:37 CEST (+0200)

## Initierare

Jonas Stenfeldt (JS)  
KlaraBo Sverige AB  
jonas.stenfeldt@klarabo.se  
+46702335101

## Signerande parter

Jenny Appenrodt (JA)  
KlaraBo  
Personnummer 741117-3565  
jennyappenrodt2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENNY APPENRODT"  
Signerade 2023-06-26 14:04:49 CEST (+0200)

Jimmy Larsson (JL)  
KlaraBo  
Personnummer 740504-3915  
jimmy.larsson@klarabo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JIMMY LARSSON"  
Signerade 2023-06-22 16:40:44 CEST (+0200)

Andreas Morfiadakis (AM)  
KlaraBo  
Personnummer 760714-4156  
andreas.morfiadakis@klarabo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

Mats Åkerlund (MÅ)  
PwC  
Personnummer 710602-0576  
mats.akerlund@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats



# Verifikat

Transaktion 09222115557495230016

"ANDREAS MORFIADAKIS"

*Signerade 2023-06-22 16:55:08 CEST (+0200)*

Erik Åkerlund"

*Signerade 2023-06-26 15:17:37 CEST (+0200)*

2023071211989

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 KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB, org.nr 559256-2838

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KlaraBo Torvallafastigheter Östersund AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KlaraBo Torvallafastigheter Östersund 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 KlaraBo Torvallafastigheter Östersund 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 KlaraBo Torvallafastigheter Östersund 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 KlaraBo Torvallafastigheter Östersund 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 KlaraBo Torvallafastigheter Östersund 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](http://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*

---

*2023-06-26 13:18:27 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Erik Åkerlund

Datum

Mats Åkerlund

Partner

Leveranskanal: E-post

2023071211992