

# Årsredovisning

för

## Karlsbogården Fastighets AB

559014-5149

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-27. 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  
2023-04-05

Styrelsen för Karlsbogården Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762.

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.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter                     | 1 400       | 1 365       | 1 361       | 1 341       |
| Driftsnetto                       | 1 164       | 1 075       | 1 104       | 1 122       |
| Resultat efter finansiella poster | 696         | 626         | 731         | 748         |
| Balansomslutning                  | 15 915      | 11 276      | 11 147      | 10 757      |
| Soliditet (%)                     | 26,4        | 38,5        | 39,7        | 41,1        |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|                                             | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Fri överkurs-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|---------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50                        | 3 563                         | 466                            | -44                       | <b>4 035</b>  |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                               |                                |                           |               |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                               | -44                            | 44                        | <b>0</b>      |
| Årets resultat                              |                           |                               |                                | -62                       | <b>-62</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50</b>                 | <b>3 563</b>                  | <b>422</b>                     | <b>-62</b>                | <b>3 973</b>  |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| fri överkursfond       | 3 563 320        |
| balanserad vinst       | 422 072          |
| årets förlust          | -62 158          |
|                        | <b>3 923 234</b> |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 3 923 234        |
|                        | <b>3 923 234</b> |

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 860 tkr har lämnats till Vätterledens Fastigheter AB.

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 860 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 683 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 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                                     |     | 1 400                     | 1 365                     |
| Fastighetskostnader                               | 2   | -236                      | -290                      |
| <b>Driftsnetto</b>                                |     | <b>1 164</b>              | <b>1 075</b>              |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -333                      | -334                      |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>               |     | <b>831</b>                | <b>741</b>                |
| Central administration och marknadsföring         |     | -35                       | -30                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>796</b>                | <b>711</b>                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Ränteintäkter, långfristiga från koncernföretag   |     | 76                        | 0                         |
| Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag   |     | 39                        | 5                         |
| Räntekostnader koncernföretag                     |     | -43                       | -89                       |
| Räntekostnader                                    |     | -172                      | -1                        |
|                                                   |     | <b>-100</b>               | <b>-85</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>696</b>                | <b>626</b>                |
| Bokslutsdispositioner                             | 3   | -769                      | -681                      |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-73</b>                | <b>-55</b>                |
| Skatt på årets resultat                           |     | 11                        | 11                        |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-62</b>                | <b>-44</b>                |

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

9 756

9 853

Byggnadsinventarier

5

490

666

**10 246**

**10 519**

**Summa anläggningstillgångar**

**10 246**

**10 519**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

5 652

741

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17

16

**5 669**

**757**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 669**

**757**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**15 915**

**11 276**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr                                          |            |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50                | 50                |
|                                              |            | <b>50</b>         | <b>50</b>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Fri överkursfond                             |            | 3 563             | 3 563             |
| Balanserat resultat                          |            | 422               | 466               |
| Årets resultat                               |            | -62               | -44               |
|                                              |            | <b>3 923</b>      | <b>3 985</b>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>3 973</b>      | <b>4 035</b>      |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 6          | 293               | 383               |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       |            | 877               | 889               |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>877</b>        | <b>889</b>        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|                                              | 7, 8       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 9 949             | 0                 |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 0                 | 5 507             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>9 949</b>      | <b>5 507</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|                                              | 8          |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 315               | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 17                | 17                |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 7                 | 7                 |
| Övriga skulder                               |            | 96                | 88                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 388               | 350               |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>823</b>        | <b>462</b>        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>15 915</b>     | <b>11 276</b>     |

## 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, uttrangeras 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 |

## **Finansiella instrument**

### ***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**

|                                     | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Drift inkl fastighetsadministration | 40          | 44          |
| Reparation och underhåll            | 112         | 162         |
| Fastighetsskatt                     | 84          | 84          |
|                                     | <b>236</b>  | <b>290</b>  |

### Not 3 Bokslutsdispositioner

|                                 | 2022       | 2021       |
|---------------------------------|------------|------------|
| Förändring av överavskrivningar | -91        | -57        |
| Lämnade koncernbidrag           | 860        | 737        |
|                                 | <b>769</b> | <b>681</b> |

### Not 4 Byggnader och mark

|                                                 | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 11 072        | 11 072        |
| Inköp                                           | 61            | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>11 133</b> | <b>11 072</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 219        | -1 063        |
| Årets avskrivningar                             | -158          | -156          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 377</b> | <b>-1 219</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>9 756</b>  | <b>9 853</b>  |

### Not 5 Byggnadsinventarier

|                                                 | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 777         | 1 777         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 777</b>  | <b>1 777</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 111        | -933          |
| Årets avskrivningar                             | -176          | -178          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 286</b> | <b>-1 111</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>490</b>    | <b>666</b>    |

### Not 6 Obeskattade reserver

|                                | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Ackumulerade överavskrivningar | 293        | 383        |
|                                | <b>293</b> | <b>383</b> |

### Not 7 Långfristiga skulder

|                                                                                                        | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b> |            |            |
| Skulder kreditinstitut                                                                                 | 0          | 0          |
|                                                                                                        | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

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

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2022-12-31   | 2021-12-31 |
|------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |              |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 949        | 0          |
|                                    | <b>9 949</b> | <b>0</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |              |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 315          | 0          |
|                                    | <b>315</b>   | <b>0</b>   |

### Not 9 Ställda säkerheter

|                                                          | 2022-12-31    | 2021-12-31   |
|----------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Säkerheter ställda till kreditinstitut</b>            |               |              |
| Fastighetsinteckning                                     | 10 500        | 0            |
|                                                          | <b>10 500</b> | <b>0</b>     |
| <b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b> |               |              |
| Fastighetsinteckning                                     | 0             | 7 450        |
|                                                          | <b>0</b>      | <b>7 450</b> |

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska signatur, 2023-03-27

*Daniel Utbult*  
Daniel Utbult