

**Årsredovisning**  
för  
**Kindbogården 96 Fastighets AB**  
556179-4388

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 Kindbogården 96 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 Kindbogården 96 Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Kindbogården 96 Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	2 302	2 166	1 960	1 908
Driftsnetto	2 183	2 057	1 731	1 798
Resultat efter finansiella poster	1 242	1 103	998	1 064
Balansomslutning	18 542	17 817	18 033	11 240
Soliditet (%)	13,3	13,1	12,1	20,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	200	1 681	28	238	166	<b>2 313</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				166	-166	<b>0</b>
Förändring uppskrivningsfond		-99		99		<b>0</b>
Årets resultat					143	<b>143</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200</b>	<b>1 582</b>	<b>28</b>	<b>503</b>	<b>143</b>	<b>2 456</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	503 040
årets vinst	143 415
	<b>646 455</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	646 455
	<b>646 455</b>

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 1 078 tkr har lämnats till Vätterleden Vfast AB.

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 1 078 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 856 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		2 302	2 166
Fastighetskostnader	2	-119	-109
<b>Driftnetto</b>		<b>2 183</b>	<b>2 057</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597	-597
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>1 586</b>	<b>1 460</b>
Central administration och marknadsföring		-17	-18
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 569</b>	<b>1 442</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		440	408
Räntekostnader		-767	-747
		<b>-327</b>	<b>-339</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 242</b>	<b>1 103</b>
Bokslutsdispositioner	3	-1 062	-894
<b>Resultat före skatt</b>		<b>180</b>	<b>209</b>
Skatt på årets resultat		-37	-43
<b>Årets resultat</b>		<b>143</b>	<b>166</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

9 141

9 722

Byggnadsinventarier

5

10

25

**9 151**

**9 747**

**Summa anläggningstillgångar**

**9 151**

**9 747**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

9 361

8 042

Övriga fordringar

1

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29

28

**9 391**

**8 070**

**Summa omsättningstillgångar**

**9 391**

**8 070**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**18 542**

**17 817**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200	200
Uppskrivningsfond	6	1 582	1 681
Reservfond		28	28
		<b>1 810</b>	<b>1 909</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		503	238
Årets resultat		143	166
		<b>646</b>	<b>404</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 456</b>	<b>2 313</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	7	10	25
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		405	431
<b>Summa avsättningar</b>		<b>405</b>	<b>431</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8, 9		
Skulder till kreditinstitut		0	13 975
Övriga skulder		359	359
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>359</b>	<b>14 334</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		13 975	410
Leverantörsskulder		28	28
Skulder till koncernföretag		1 078	0
Aktuella skatteskulder		69	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162	201
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 312</b>	<b>714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 542</b>	<b>17 817</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, 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	50 år
Yttertak	40 år
Fönster och installationer	30 år
Byggnadsinventarier	10 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	50	41
Fastighetsskatt	68	68
	<b>119</b>	<b>109</b>

## Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	1 078	909
Förändring av överavskrivningar	-15	-15
	<b>1 062</b>	<b>894</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 448	13 448
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 448</b>	<b>13 448</b>
Ingående avskrivningar	-5 843	-5 386
Årets avskrivningar	-457	-457
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 299</b>	<b>-5 843</b>
Ingående uppskrivningar	2 117	2 242
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-125	-125
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 992</b>	<b>2 117</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 141</b>	<b>9 722</b>

## Not 5 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153	153
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153</b>	<b>153</b>
Ingående avskrivningar	-127	-112
Årets avskrivningar	-15	-15
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-143</b>	<b>-127</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10</b>	<b>25</b>

### Not 6 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	1 681	1 780
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-99	-99
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 582</b>	<b>1 681</b>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

### Not 7 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	10	25
	<b>10</b>	<b>25</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

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

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 410 tkr (410 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	13 975
	<b>0</b>	<b>13 975</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 975	410
	<b>13 975</b>	<b>410</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Säkerheter ställda till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckning	15 000	15 000
	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2025-03-24

*Daniel Utbult*  
Daniel Utbult