

Årsredovisning

för

Kvarnby Fastigheter AB

Org.nr. 556873-0781

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter av årsredovisning

Sida

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-09.

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

Philip Hallgren, Styrelseledamot

2025-05-20

Styrelsen för Kvarnby Fastigheter AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver uthyrning av bostäder.

Bolaget innehar tomträtten till fastigheten Göteborg Biskopsgården 86:2. Fastigheten förvaltas av Tapajos Förvaltnings AB.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget ägs till 100% av Tapajos Utveckling Holding AB, org.nr 559364-9931.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Vid årsstämman den 15 maj beslutades om fondemission där uppskrivningsfonden på 2 659 278 kr omfördes till aktiekapital. Vid extra bolagsstämman den 14 augusti beslutades om ny bolagsordning samt nedsättning av aktiekapitalet som därefter uppgår till 25 000 kr.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 269 038	3 060 320	2 725 416	2 608 934	2 579 286
Resultat efter finansiella poster	-1 545 237	-1 600 227	445 396	-258 661	1 221 974
Soliditet (%)	33,04	34,39	13,88	18,46	10,37

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 659 278	16 783 434	-1 295 179	18 197 533
Balanseras i ny räkning	0	0	-1 295 179	1 295 179	0
Fondemission	2 659 278	-2 659 278	0	0	0
Minskning av aktiekapital	-2 684 278	0	2 684 278	0	0
Årets resultat	0	0	0	-1 292 932	-1 292 932
Belopp vid årets utgång	25 000	0	18 172 533	-1 292 932	16 904 601

Kommentar

Villkorade aktieägartillskott uppgår per 2024-12-31 till 18 422 933 kr.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	18 172 533
Årets resultat	-1 292 932
Summa	16 879 600

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	16 879 600
Summa	16 879 600

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 269 038	3 060 320
Övriga rörelseintäkter		4 576	17 057
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		3 273 614	3 077 377
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1 327 909	-908 479
Övriga externa kostnader		-132 242	-347 461
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 782 458	-1 782 457
Summa rörelsens kostnader		-3 242 609	-3 038 397
Rörelseresultat		31 005	38 980
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		706	2 906
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 576 948	-1 642 113
Summa resultat från finansiella poster		-1 576 242	-1 639 207
Resultat efter finansiella poster		-1 545 237	-1 600 227
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		155 065	0
Lämnade koncernbidrag		0	-21 445
Förändring av periodiseringsfonder		0	229 253
Summa bokslutsdispositioner		155 065	207 808
Resultat före skatt		-1 390 172	-1 392 419
Skatter			
Övriga skatter		97 240	97 240
Årets resultat		-1 292 932	-1 295 179

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	49 434 747	51 214 012
Inventarier, verktyg och installationer	4	12 777	15 970
Summa materiella anläggningstillgångar		49 447 524	51 229 982
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	5	1 305 500	1 305 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 305 500	1 305 500
Summa anläggningstillgångar		50 753 024	52 535 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 000	54 783
Övriga fordringar		35 496	37 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 808	64 113
Summa kortfristiga fordringar		141 304	156 324
Kassa och bank			
Kassa och bank		267 282	221 131
Summa kassa och bank		267 282	221 131
Summa omsättningstillgångar		408 587	377 455
SUMMA TILLGÅNGAR		51 161 611	52 912 937

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	50 000
Uppskrivningsfond	6	0	2 659 278
Summa bundet eget kapital		25 000	2 709 278
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 172 533	16 783 434
Årets resultat		-1 292 932	-1 295 179
Summa fritt eget kapital		16 879 600	15 488 255
Summa eget kapital		16 904 600	18 197 533
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 475 820	1 573 060
Summa avsättningar		1 475 820	1 573 060
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	31 788 080	32 519 600
Förskott från kunder		21 793	36 778
Leverantörsskulder		153 924	107 250
Skulder till koncernföretag	7	441 320	171 385
Aktuella skatteskulder		7 538	9 794
Övriga skulder		26 672	11 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		341 863	285 705
Summa kortfristiga skulder		32 781 190	33 142 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 161 611	52 912 937

Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Skatter

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det

redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i

skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra

tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att

återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första

redovisningen skuld eller tillgång såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller

redovisat resultat utgör inte heller temporära. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida

skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga

överskott.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod

förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
Byggnader	
Stomme och tak	50
Fasad, kök och uppskrivningar	40
Fönster, badrum, inre ytskikt och gemensamma anordningar	25-30
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	
Maskiner, installationer och verktyg	10

Not 2 – Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader koncernföretag	0	35 460
Summa	0	35 460

Not 3 – Byggnader och mark

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 442 580	28 660 121
Förändringar av anskaffningsvärden		
Fusion	0	32 782 459
Utgående anskaffningsvärden	61 442 580	61 442 580
Ingående avskrivningar	-11 582 346	-9 850 539
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 731 807	-1 731 807
Utgående avskrivningar	-13 314 153	-11 582 346
Ingående uppskrivningar	1 353 778	1 401 236
Förändringar av uppskrivningar		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 458	-47 458
Utgående uppskrivningar	1 306 320	1 353 778
Redovisat värde	49 434 747	51 214 012

Not 4 – Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 934	31 934
Utgående anskaffningsvärden	31 934	31 934
Ingående avskrivningar	-15 964	-12 772
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-3 193	-3 192
Utgående avskrivningar	-19 157	-15 964
Redovisat värde	12 777	15 970

Not 5 – Ägarintressen i övriga företag

Ägarintressen i övriga företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 305 500	1 305 500
Utgående anskaffningsvärden	1 305 500	1 305 500
Redovisat värde	1 305 500	1 305 500

Länsmanshöjden Förvaltning ekonomisk förening, org.nr 757201-5548, säte Göteborg, kapitalandel 3,73%

Not 6 – Uppskrivningsfond

Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	2 659 278	2 706 736
Förändringar av uppskrivningsfond		
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	0	-47 458
anspråktaget för fondemission	-2 659 278	0
Utgående balans	0	2 659 278

Not 7 – Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Typ av tillgång, avsättning eller skuld	Typ av balanspost	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	Kortfristiga skulder	31 788 080	32 519 600
Skulder till koncernföretag	Kortfristiga skulder	441 320	171 385

Kommentar till specifikation av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Banklån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld. Planerad amortering uppgår till 731 520 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

Not 8 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	33 963 000	33 963 000

Not 9 – Uppllysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

	Företagets namn	Organisations nummer	Säte
Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning	Tapajos AB	559404-7788	Göteborg

Underskrifter av årsredovisning

Emil Simon

Philip Hallgren

Emil Simon

Philip Hallgren

2025-04-23

2025-04-23

Styrelseordförande / Styrelseledamot

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-04-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarnby Fastigheter AB, org.nr 556873-0781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarnby Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvarnby Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Kvarnby Fastigheter 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 Kvarnby Fastigheter 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 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. 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 Kvarnby Fastigheter AB för år 2024 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 Kvarnby Fastigheter 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, 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 25 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor