

# ÅRSREDOVISNING

för

## Kvarnby Fastigheter AB

Org.nr. 556873-0781

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	11

# Kvarnby Fastigheter AB

Org.nr 556873-0781

Styrelsen för Kvarnby Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget fusionerats med sitt moderbolag Limay AB, org.nr 559371-9536, och har därigenom fått ny ägare i form av Tapajos Utveckling Holding AB, org.nr 559364-9931.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 060 320	2 725 416	2 608 934	2 579 286	2 520 896
Resultat efter finansiella poster	-1 600 227	445 396	-258 661	1 221 974	1 585 354
Soliditet (%)	34,39	13,88	18,46	10,37	6,89

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Övrigt fritt EK	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång	50 000	2 706 736	47 805	171 705	219 510
Erhållna aktieägartillskott	0	0	18 422 933	0	18 422 933
Upplösning uppskrivningsfond	0	-47 458	47 458	0	47 458
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma	0	0	171 705	-171 705	0
Fusionsresultat	0	0	-1 906 468	0	-1 906 468
Årets resultat	0	0	0	-1 295 179	-1 295 179
Belopp vid årets utgång	50 000	2 659 278	16 783 434	-1 295 179	15 488 255

### Villkorade aktieägartillskott

	2023	2022	2021	2020	2019
Villkorade aktieägartillskott uppgår till	18 422 933	0	4 000 000	4 000 000	4 200 000

2024052715971

# Kvarnby Fastigheter AB

Org.nr 556873-0781

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	16 783 434
Årets resultat	-1 295 179
Summa	15 488 255

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Balanseras i ny räkning	15 488 255
Summa	15 488 255

2024052715972

## Resultaträkning

2024052715973

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 060 320	2 725 416
Övriga rörelseintäkter		17 057	2 785
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 077 377</b>	<b>2 728 201</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-52 750	-135 268
Driftkostnader		-855 729	-879 887
Övriga externa kostnader		-347 461	-92 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 782 457	-863 641
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 038 397</b>	<b>-1 971 740</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 980</b>	<b>756 461</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 906	423
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 642 113	-311 488
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 639 207</b>	<b>-311 065</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 600 227</b>	<b>445 396</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-21 445	0
Förändring av periodiseringsfonder		229 253	-229 253
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>207 808</b>	<b>-229 253</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 392 419</b>	<b>216 143</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-141 678
Övriga skatter		97 240	97 240
<b>Summa skatter</b>		<b>97 240</b>	<b>-44 438</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 295 179</b>	<b>171 705</b>

## Balansräkning

2024052715974

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	51 214 012	20 210 818
Inventarier, verktyg och installationer	4	15 970	19 162
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 229 982</b>	<b>20 229 980</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Ägarintressen i övriga företag	5	1 305 500	1 305 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 305 500</b>	<b>1 305 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 535 482</b>	<b>21 535 480</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		54 783	5 145
Övriga fordringar		37 428	837 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 113	42 782
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>156 324</b>	<b>885 046</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		221 131	327 643
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>221 131</b>	<b>327 643</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>377 455</b>	<b>1 212 689</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 912 937</b>	<b>22 748 169</b>

## Balansräkning

2024052715975

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	6	2 659 278	2 706 736
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 709 278</b>	<b>2 756 736</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		16 783 434	47 805
Årets resultat		-1 295 179	171 705
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 488 255</b>	<b>219 510</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 197 533</b>	<b>2 976 246</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		0	229 253
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>229 253</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		1 573 060	1 670 300
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 573 060</b>	<b>1 670 300</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	32 519 600	16 354 120
Förskott från kunder		36 778	215 291
Leverantörsskulder		107 250	893 713
Skulder till koncernföretag	7	171 385	207 521
Skatteskulder		9 794	190 286
Övriga skulder		11 832	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 705	11 439
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 142 345</b>	<b>17 872 370</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>52 912 937</b>	<b>22 748 169</b>

## Noter

### 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fusioner redovisas med tillämpning av BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion. Anskaffningsvärdet för andelarna fördelas på de identifierbara tillgångar och skulder som fanns i det överlåtande företaget, och på eventuell goodwill som uppkom vid förvärvet av andelarna. Värdena justeras med utgångspunkt i förhållandena på fusionsdagen. Det innebär t.ex. att avskrivningar som belöper på identifierade övervärden och goodwill från anskaffningstillfället beaktas. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet av andelarna värderas till bokförda värden.

2024052715976

## 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:

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

## Inkomstskatt

Det förelåg inget skattepliktigt resultat efter att ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter lagts till bolagets negativa redovisningsmässiga resultat.

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.

## 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Varav koncerninterna räntekostnader	35 460	0

## 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 660 121	26 966 535
Inköp	0	1 693 586
Fusion	32 782 459	0
Utgående anskaffningsvärden	61 442 580	28 660 121
Ingående avskrivningar	-9 850 539	-9 037 549
Årets avskrivningar	-1 731 807	-812 990
Utgående avskrivningar	-11 582 346	-9 850 539
Ingående uppskrivningar	1 401 236	1 448 694
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 458	-47 458
Utgående uppskrivningar	1 353 778	1 401 236
<b>Redovisat värde</b>	<b>51 214 012</b>	<b>20 210 818</b>

# Kvarnby Fastigheter AB

Org.nr 556873-0781

## 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 934	31 934
Utgående anskaffningsvärden	31 934	31 934
Ingående avskrivningar	-12 772	-9 579
Årets avskrivningar	-3 192	-3 193
Utgående avskrivningar	-15 964	-12 772
<b>Redovisat värde</b>	<b>15 970</b>	<b>19 162</b>

## 5 Ägarintressen i övriga företag

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel
Länsmanshöjden Förvaltning ekonomisk förening	757201-5548	Göteborg	3,73

## 6 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 706 736	1 448 694
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	1 305 500
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-47 458	-47 458
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets utgång	2 659 278	2 706 736

## 7 Skulder som avser flera poster

### Allmänt

Företagets banklån/koncernskuld om 32 690 985 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut	0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut	32 519 600	16 354 120
Skulder till koncernföretag	171 385	207 521
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Summa</b>	<b>32 690 985</b>	<b>16 561 641</b>

### Kommentar

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. Fastställd amorteringsplan för lån från koncernföretag saknas.

2024052715978

# Kvarnby Fastigheter AB

Org.nr 556873-0781

## 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 963 000	19 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 963 000</b>	<b>19 400 000</b>

## 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## 10 Uppllysning om moderföretag

### Koncernförhållande

Bolaget är helägt dotterbolag till Tapajos Utveckling Holding AB, org.nr 559364-9931.

2024052715979

## Underskrifter av årsredovisning

Ort

Göteborg

Emil Simon

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Konstantin Belogorcev

Revisor, Auktoriserad, Huvudrevisor är revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

2024052715980

# Deltagare

**EMIL SIMON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL SIMON

Emil Simon

***2024-04-25 09:39:51 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.248.97.153

**KONSTANTIN BELOGORCEV** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev

***2024-04-29 18:16:19 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 84.17.219.58

2024052715981

# 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvarnby Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kvarnby Fastigheter AB enligt god revisorsred 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:

- förefatt 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 revisionsred 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-29 18:16:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024052715985

# Fastställelseintyg


Kvarnby Fastigheter AB (556873-0781)  
Räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-15.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg, 2024-05-17



Emil Simon