

Årsredovisning

för

Kv 21 Hus 4 AB

559361-7599

Räkenskapsåret

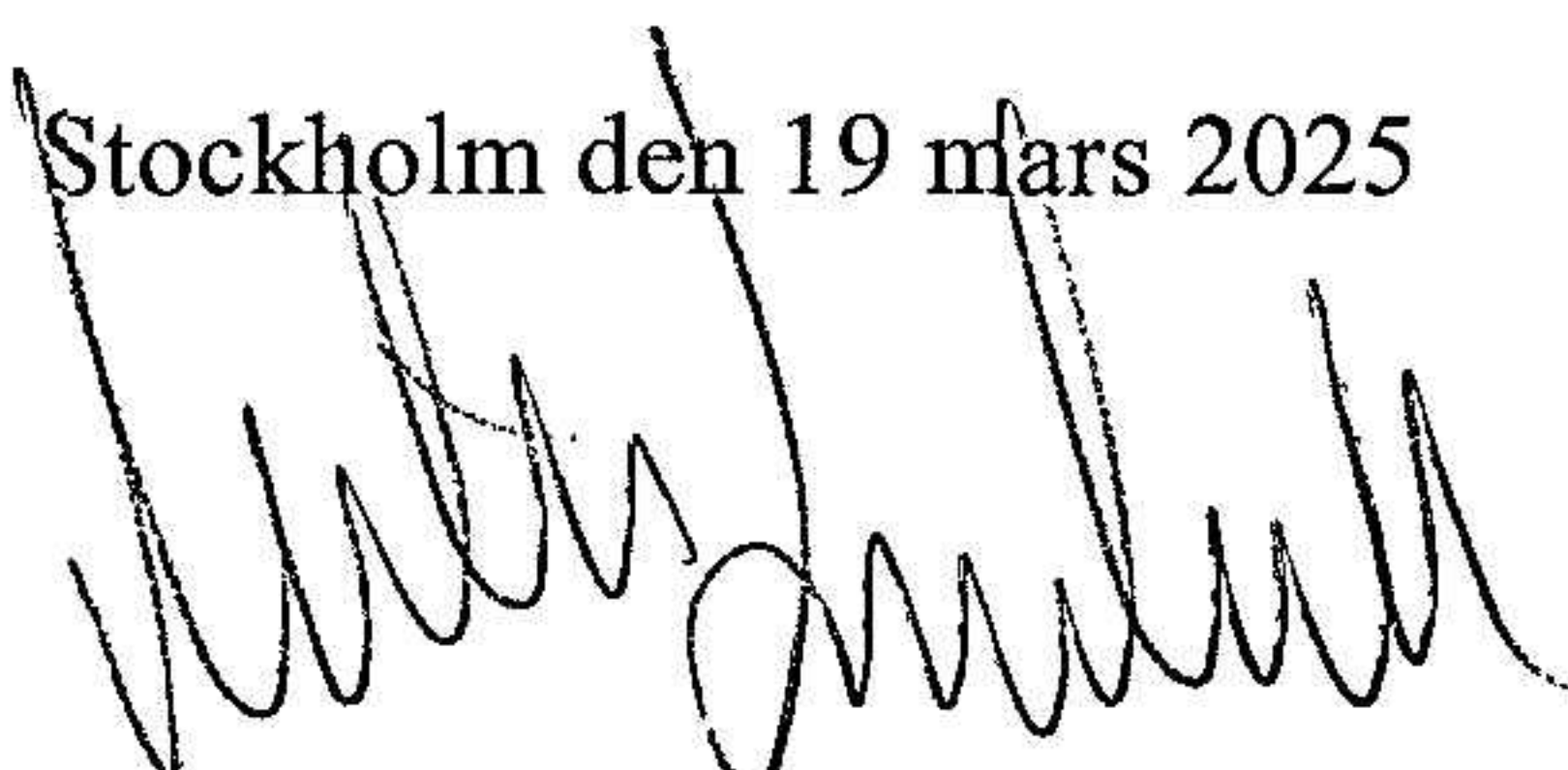
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kv 21 Hus 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 19 mars 2025



Martin Sundvall

Årsredovisning
för
Kv 21 Hus 4 AB
559361-7599
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Kv 21 Hus 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Viktiga förhållande och väsentliga händelser

Bolaget ska äga fast och lös egendom, samt därmed förenlig verksamhet.

Bolagets fastighet Järfälla Barkarby 2:305 är nu färdigställd med 57 lägenheter och under augusti månad flyttade de första hyresgästerna in.

Per bokslutsdagen är fastigheten i stort sätt fullt uthyrd.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till ÅS i Kv 21 AB, 559323-5830 som är helägt dotterbolag till Åke Sundvall i Barkarbystaden 2 AB, 559337-1775

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 516	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 041	-84	-1
Balansomslutning	199 671	164 842	23 487
Soliditet (%)	0,1	0,0	0,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	-620	-252	24 128
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-252	252	0
Erhållna aktieägartillskott		4 310 000		4 310 000
Årets resultat			-4 157 835	-4 157 835
Belopp vid årets utgång	25 000	4 309 128	-4 157 835	176 293

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 309 128
årets förlust	-4 157 835
	151 293
disponeras så att	
i ny räkning överföres	151 293
	151 293

2025042506939

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	3 516 458 3 516 458	0 0
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-470 819	0
Övriga externa kostnader		-249 082	-84 252
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 847 197	0
		-2 567 098	-84 252
Rörelseresultat		949 360	-84 252
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		289 155	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 279 158	0
		-2 990 003	0
Resultat efter finansiella poster		-2 040 643	-84 252
Bokslutsdispositioner	4	0	84 000
Resultat före skatt		-2 040 643	-252
Skatt på årets resultat	5	-2 117 192	0
Årets resultat		-4 157 835	-252

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

198 384 265

34 018 355

Pågående nyanläggningar

7

0

130 748 267

198 384 265

164 766 622

Summa anläggningstillgångar

198 384 265

164 766 622

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 569

0

4 569

0

Kassa och bank

1 282 034

75 875

Summa omsättningstillgångar

1 286 603

75 875

SUMMA TILLGÅNGAR

199 670 868

164 842 497

2025042506940

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 309 128	-620
Årets resultat		-4 157 835	-252
		151 293	-872
Summa eget kapital		176 293	24 128
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	2 117 192	0
Summa avsättningar		2 117 192	0
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		125 212 500	107 543 331
Summa långfristiga skulder		125 212 500	107 543 331
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		630 000	0
Leverantörsskulder		75 518	6 562 500
Skulder till koncernföretag		69 612 845	50 569 645
Skulder till intresseföretag		448 453	0
Aktuella skatteskulder		296 800	82 400
Övriga skulder		18 214	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 083 053	60 493
Summa kortfristiga skulder		72 164 883	57 275 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 670 868	164 842 497

Noter

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

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1,00%
Stomkompletteringar/innerväggar	2,00%
Värme, sanitet (VS)	2,00%
El	2,50%
Inre ytskikt och vitvaror	6,67%
Fasad	2,00%
Fönster	2,00%
Köksinredning	3,33%
Yttertak	2,50%
Ventilation	4,00%
Transport (ex hiss)	4,00%
Styr- och övervakning	6,67%
Restpost	2,00%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Not för anteckningar

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter, gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt underskottsavdrag.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	3 516 456	0
	3 516 456	0

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	0	84 000
	0	84 000

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-2 117 192	0
Totalt redovisad skatt	-2 117 192	0

Avstämning av effektiv skatt

	2024	2023
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	-2 040 643	-252
Skatt enligt gällande skattesats	420 465	52
Skatt avseende temporära skatteskillnader fastigheter	260 845	0
Uppskjuten skatt	-2 117 192	0
Skattemässigt underskott på årets resultat	-681 310	-52
Redovisad effektiv skatt	-2 117 192	0

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 018 355	0
Inköp	1 529 895	34 018 355
Omklassificeringar	164 683 212	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 231 462	34 018 355
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 847 197	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 847 197	0
Utgående redovisat värde	198 384 265	34 018 355

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 748 267	23 365 845
Inköp	30 063 175	102 242 798
Omklassificeringar	-164 683 212	0
Aktiverad ränta	3 871 770	5 139 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	130 748 267
Utgående redovisat värde	0	130 748 267

Not 8 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Kv 21 Hus 4 AB	500	50
	500	

Not 9 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	-2 117 192	-2 117 192
	-2 117 192	-2 117 192

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	0	0
	0	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	126 000 000	49 599 000
	126 000 000	49 599 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta	417 351	60 493
Förutbetald hyra	665 702	0
	1 083 053	60 493

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Sundvall
Ordförande

Sofia Ljungdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Deltagare

KV 21 HUS 4 AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-13 16:44:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA SOFIA LJUNGDAHL

Sofia Ljungdahl

Leveranskanal: E-post

KV 21 HUS 4 AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-13 13:15:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Eric Sundvall

Martin Sundvall

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-14 09:28:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kv 21 Hus 4 AB, org.nr 559361-7599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kv 21 Hus 4 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kv 21 Hus 4 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 Kv 21 Hus 4 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kv 21 Hus 4 AB enligt god revisors sed 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. 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 Kv 21 Hus 4 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kv 21 Hus 4 AB enligt god revisors sed 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 förtidigt 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas.

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-14 09:27:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025042506945