

# Årsredovisning

för

## AB Kvillebo Fastighetsförvaltning

559067-5939

Räkenskapsåret

2022-09-01 – 2023-08-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-02-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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:

Thomas Nilsson, Styrelseledamot

2024-03-26

Styrelsen för AB Kvillebo Fastighetsförvaltning avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Göteborg Kvillebäcken 48:17.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	451	422	347	352
Resultat efter finansiella poster	-8	29	-377	65
Soliditet (%)	9	9	8	3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	465 000	-165 880	29 242	<b>378 362</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			29 242	-29 242	<b>0</b>
Årets resultat				-7 693	<b>-7 693</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>465 000</b>	<b>-136 638</b>	<b>-7 693</b>	<b>370 669</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 30 000 (30 000) kr.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-136 638
årets förlust	-7 693
	<b>-144 331</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-144 331
	<b>-144 331</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		451 196	421 548
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>451 196</b>	<b>421 548</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-249 716	-255 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-62 443	-62 443
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-312 159</b>	<b>-317 630</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>139 037</b>	<b>103 918</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 730	-74 676
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-146 730</b>	<b>-74 676</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 693</b>	<b>29 242</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 693</b>	<b>29 242</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 693</b>	<b>29 242</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	3 944 049	4 001 669
Inventarier, verktyg och installationer	2	12 861	17 684
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 956 910</b>	<b>4 019 353</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 956 910</b>	<b>4 019 353</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		142 543	0
Övriga fordringar		15 111	15 113
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>157 654</b>	<b>15 113</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 385	48 411
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 385</b>	<b>48 411</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>171 039</b>	<b>63 524</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 127 949</b>	<b>4 082 877</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	3	465 000	465 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>515 000</b>	<b>515 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-136 638	-165 880
Årets resultat		-7 693	29 242
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-144 331</b>	<b>-136 638</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>370 669</b>	<b>378 362</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 934 005	3 004 025
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 934 005</b>	<b>3 004 025</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	70 020	70 020
Leverantörsskulder		3 225	40 572
Skulder till koncernföretag		647 580	489 044
Skatteskulder		9 324	8 934
Övriga skulder		32 624	32 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		60 502	59 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>823 275</b>	<b>700 490</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 127 949</b>	<b>4 082 877</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Not Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	3 500 000	3 500 000
	<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

#### Not 1 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 853 600	3 853 600
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 853 600</b>	<b>3 853 600</b>
Ingående avskrivningar	-316 931	-259 311
Årets avskrivningar	-57 620	-57 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-374 551</b>	<b>-316 931</b>
Ingående uppskrivningar	465 000	465 000
Årets uppskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>465 000</b>	<b>465 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 944 049</b>	<b>4 001 669</b>
Taxeringsvärden byggnader	3 225 000	3 225 000
Taxeringsvärden mark	1 512 000	1 512 000
	<b>4 737 000</b>	<b>4 737 000</b>

## Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	24 115	24 115
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 115</b>	<b>24 115</b>
Ingående avskrivningar	-6 431	-1 608
Årets avskrivningar	-4 823	-4 823
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 254</b>	<b>-6 431</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 861</b>	<b>17 684</b>

## Not 3 Uppskrivningsfond

	2023-08-31	2022-08-31
Belopp vid årets ingång	465 000	465 000
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>465 000</b>	<b>465 000</b>

Byggnader och marks utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 3 479 049 kr (3 536 669 kr).

## Not 4 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 004 025 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 934 005	3 004 025
	<b>2 934 005</b>	<b>3 004 025</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	70 020	70 020
	<b>70 020</b>	<b>70 020</b>

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som ska betalas senast fem år efter balansdagen	2 653 925	2 723 945
	<b>2 653 925</b>	<b>2 723 945</b>

Göteborg 2024-02-27

*Thomas Nilsson*  
Thomas Nilsson  
Ordförande

*Siv Nilsson*  
Siv Nilsson

*Felix Nilsson*  
Felix Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-27

*Tobias Thorsson*  
Tobias Thorsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Kvillebo Fastighetsförvaltning  
Org.nr 559067-5939

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Kvillebo Fastighetsförvaltning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Kvillebo Fastighetsförvaltnings finansiella ställning per den 2023-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AB Kvillebo Fastighetsförvaltning enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för AB Kvillebo Fastighetsförvaltning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Kvillebo Fastighetsförvaltning enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2024-02-27

*Tobias Thorsson*

---

Tobias Thorsson  
Auktoriserad revisor