

**Årsredovisning**  
för  
**Kvarntorget Fastighet AB**  
556691-9717

Räkenskapsåret

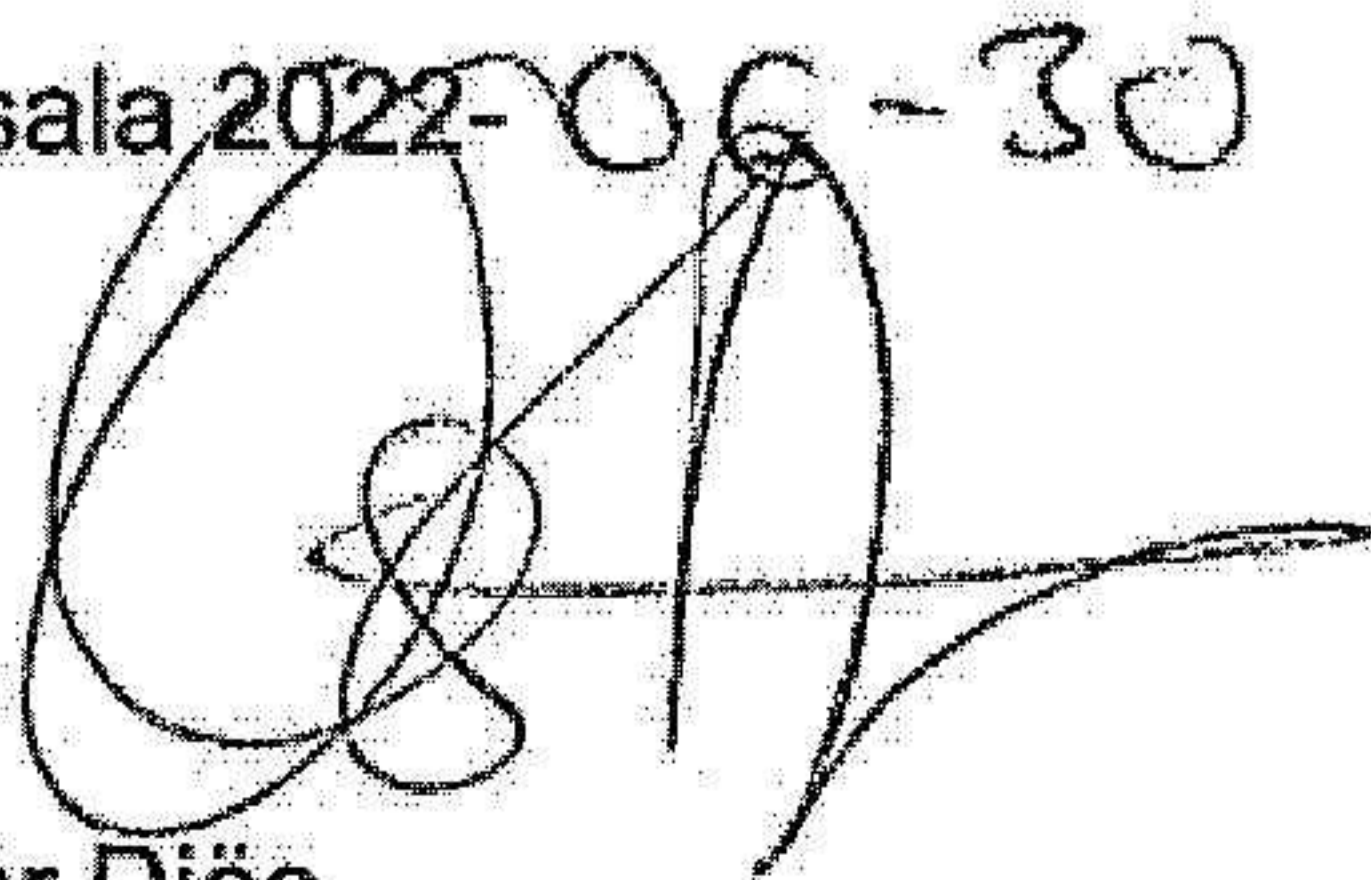
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Kvarntorget Fastighet AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala 2022-06-30



Oscar Diös

**Årsredovisning**  
för  
**Kvarntorget Fastighet AB**  
556691-9717

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för Kvarnforget Fastighet AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Fastigheten Orsa Järnvägen 1 har hyrts ut till hotell- och restaurangverksamheten. Kvarnforget Fastighet AB har drabbats ekonomiskt av den pågående Coronapandemin. Bolagets största hyresgäst Orsa Järnvägshotell bedriver hotell- och restaurangverksamhet och har varit begränsat i hur mycket verksamhet som får bedrivas. Under förutsättning att den nuvarande pandemin klingar av och att vi ej går in i en ny kris orsakad av en liknande pandemi, bedömer styrelsen att driften i nuläget inte är hotad.

Bolagets säte är Uppsala.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Odios Holding AB, org nr 556736-3600 med säte i Uppsala.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 190	1 204	434	268	160
Resultat efter finansiella poster	-670	-2 371	-4 886	-1 832	-911
Balansomslutning	38 191	38 965	38 795	32 682	28 352
Avkastning på eget kapital (%)	-6%	-19%	-33%	-9%	-4%
Soliditet (%)	46%	47%	53%	78%	96%

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Aktekapital	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	6 000 000	14 587 264	-2 371 210
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-2 371 210	2 371 210
Årets resultat			-669 763
Belopp vid årets utgång	6 000 000	12 216 053	-669 763

### Förslag till vinstdisposition

Styrelse föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	12 216 053
Årets resultat	-669 763
	<b>11 546 291</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	11 546 291

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
	1		
Nettoomsättning		1 189 547	1 204 254
Övriga rörelseintäkter		356 248	181 077
		<b>1 545 795</b>	<b>1 385 331</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-784 636	-884 509
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-766 911	-1 045 386
		<b>-1 551 547</b>	<b>-1 929 895</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 753</b>	<b>-544 565</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	0
Ränteintäkter		0	6 426
Räntekostnader		-614 010	-333 072
		<b>-614 010</b>	<b>-326 646</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-619 763</b>	<b>-871 210</b>
Bokslutsdispositioner		-50 000	-1 500 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-669 763</b>	<b>-2 371 210</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-669 763</b>	<b>-2 371 210</b>

1

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2	49 866	58 933
		<b>49 866</b>	<b>58 933</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	26 790 035	27 429 697
		<b>26 790 035</b>	<b>27 429 697</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 839 901</b>	<b>27 488 630</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	177 861
Fordringar hos koncernföretag		10 847 637	9 950 139
Övriga fordringar		176 066	472 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		258 360	372 582
		<b>11 282 063</b>	<b>10 973 021</b>
<i>Kassa och bank</i>		69 306	503 099
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 351 369</b>	<b>11 476 121</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 191 270</b>	<b>38 964 751</b>

*Handwritten mark*

<b>Balansräkning</b>	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital:		6 000 000	6 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 216 053	14 587 264
Årets resultat		-669 763	-2 371 210
		<b>11 546 291</b>	<b>12 216 053</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 546 291</b>	<b>18 216 053</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 399 830	17 928 246
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 399 830</b>	<b>17 928 246</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		272 654	350 978
Aktuell skatteskuld		61 230	71 380
Skulder till koncernföretag		2 129 609	1 858 838
Övriga skulder till kreditinstitut		708 416	535 002
Övriga skulder		73 241	4 254
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 245 150</b>	<b>2 820 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 191 270</b>	<b>38 964 751</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
*Årsredovisning i mindre aktieföretag.*

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheter	50 år
Byggnadsinventarier	5-30 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

<b>Not 2 Övriga immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	68 000	0
Inköp	0	68000
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 000</b>	<b>68 000</b>
Ingående avskrivningar	-9 067	
Försäljningar/utrangeringar	0	
Årets avskrivningar	-9 067	-9 067
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 134</b>	<b>-9 067</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 866</b>	<b>58 933</b>

<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående anskaffningsvärden	28 974 873	30 468 576
Inköp	118 182	136 204
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 629 907
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 093 055</b>	<b>28 974 873</b>
Ingående avskrivningar	-1 545 175	-602 807
Försäljningar/utrangeringar	0	92 361
Årets avskrivningar	-757 845	-1 034 730
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 303 020</b>	<b>-1 545 175</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 790 035</b>	<b>27 429 697</b>

<b>Not 4 Långfristiga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Lån från kreditinstitut	13 884 603	13 801 902
	<b>13 884 603</b>	<b>13 801 902</b>

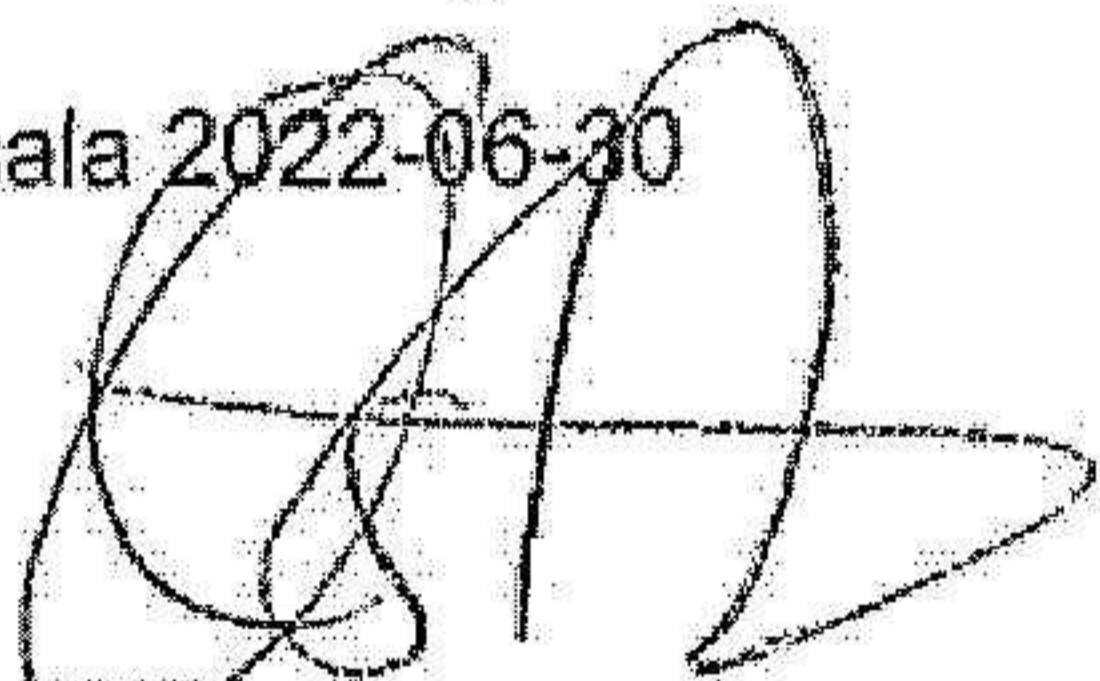
*R*

**Not 5 Ställda säkerheter**

**För egna skulder och avsättningar**

Företagsinteckningar	500 000	500 000
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000
(varav fastighetsinteckningar till förmån för koncernbolag)	0	0
	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

Uppsala 2022-06-30



Oscar Diös  
Verkställande direktör

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-



Peter Zetterling  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarntorget Fastighet AB  
Org.nr 556691-9717

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarntorget Fastighet AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvarntorget Fastighet ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kvarntorget Fastighet AB 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 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 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.

R

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Kvarntorget Fastighet AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Kvarntorget Fastighet AB 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.

ank=20220712:2022071320388



### **Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

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 ersättningsskyldighet 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.

Uppsala den 30 juni 2022



---

Peter Zetterling  
Auktoriserad revisor