

**Årsredovisning**  
för  
**Kvarnstenen Fastighets Aktiebolag**  
556243-1592

Räkenskapsåret  
2021-07-01 - 2022-06-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-11-21. 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:**

Thomas Steinwender, Styrelseledamot  
2022-12-20

Styrelsen för Kvarnstenen Fastighets Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### **Ägarförhållande**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kläcken Fastighet AB, 556200-8820, med säte i Stockholm. Koncernens moderbolag är Steinwenders Restaurangkonsult AB, 556320-4246, med säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	6 608	6 278	6 418	6 183
Resultat efter finansiella poster	2 109	4 547	2 157	4 886
Soliditet (%)	41	43	44	50

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	102 000	20 400	40 273 815	192	<b>40 396 407</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			192	-192	<b>0</b>
Årets resultat				282	<b>282</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>102 000</b>	<b>20 400</b>	<b>40 274 007</b>	<b>282</b>	<b>40 396 689</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	40 274 007
årets vinst	282
	<b>40 274 289</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	40 274 289
	<b>40 274 289</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-07-01	2020-07-01
	1	-2022-06-30	-2021-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 607 560	6 278 389
Övriga rörelseintäkter		9 660	281 052
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 617 220</b>	<b>6 559 441</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 745 540	-1 613 770
Övriga externa kostnader		-337 673	-250 384
Personalkostnader	2	-898 264	-998 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 032 703	-959 645
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 014 180</b>	<b>-3 821 909</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 603 040</b>	<b>2 737 532</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		69 717	2 351 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-563 903	-542 265
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-494 186</b>	<b>1 809 715</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 108 854</b>	<b>4 547 247</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 108 500	-4 547 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-2 108 500</b>	<b>-4 547 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>354</b>	<b>247</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-72	-55
<b>Årets resultat</b>		<b>282</b>	<b>192</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	34 052 160	34 945 690
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	686 798	164 649
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 738 958</b>	<b>35 110 339</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	31 871 285	31 801 568
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	24 100 000	20 600 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 971 285</b>	<b>52 401 568</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 710 243</b>	<b>87 511 907</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		22 500	4 500
Övriga fordringar		838	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 777	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>89 115</b>	<b>4 558</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		7 004 996	6 161 342
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 004 996</b>	<b>6 161 342</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 094 111</b>	<b>6 165 900</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

97 804 354

93 677 807

## Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	102 000	102 000
Reservfond	20 400	20 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>122 400</b>	<b>122 400</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	40 274 007	40 273 815
Årets resultat	282	192
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>40 274 288</b>	<b>40 274 007</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>40 396 688</b>	<b>40 396 407</b>

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	15 000 000	33 500 000
Skulder till koncernföretag	22 696 500	18 588 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>37 696 500</b>	<b>52 088 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	18 500 000	0
Leverantörsskulder	38 367	109 954
Skatteskulder	78 879	39 667
Övriga skulder	320 708	285 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	773 212	758 326
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>19 711 166</b>	<b>1 193 400</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

97 804 354

93 677 807

## Noter

### Not 1 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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	33-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Övriga räntekostnader	562 710	542 265
	<b>562 710</b>	<b>542 265</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	52 088 324	52 088 324
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 088 324</b>	<b>52 088 324</b>
Ingående avskrivningar	-17 142 634	-16 249 106
Årets avskrivningar	-893 530	-893 528
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 036 164</b>	<b>-17 142 634</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 052 160</b>	<b>34 945 690</b>

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	470 031	355 031
Inköp	661 322	115 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 131 353</b>	<b>470 031</b>
Ingående avskrivningar	-305 382	-239 265
Årets avskrivningar	-139 173	-66 117
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-444 555</b>	<b>-305 382</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>686 798</b>	<b>164 649</b>

**Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	31 801 568	29 449 588
Årets nettoförändring	69 717	2 351 980
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 871 285</b>	<b>31 801 568</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 871 285</b>	<b>31 801 568</b>

**Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	20 600 000	22 600 000
Tillkommande fordringar	3 500 000	0
Avgående fordringar	0	-2 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 100 000</b>	<b>20 600 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 100 000</b>	<b>20 600 000</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kredinstitut	33 500 000	33 500 000
Skulder till koncernföretag	10 000 000	8 000 000
	<b>43 500 000</b>	<b>41 500 000</b>

## Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	33 500 000	33 500 000
	<b>33 500 000</b>	<b>33 500 000</b>

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften 2022-11-18

*Thomas Steinwender*  
Thomas Steinwender  
Ordförande

*Theres Steinwender*  
Theres Steinwender

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-21

den dag som framgår av den elektroniska underskriften  
FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

*Eva Hansen*  
Eva Hansen  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarnstenen Fastighets Aktiebolag  
Org.nr 556243-1592

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarnstenen Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvarnstenen Fastighets Aktiebolags finansiella ställning per den 2022-06-30 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.

### *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 Kvarnstenen Fastighets Aktiebolag 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 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*

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.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **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 Kvarnstenen Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 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 Kvarnstenen Fastighets Aktiebolag 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 förtlöpa 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2022-11-21

Famrev-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

*Eva Hansen*

---

Eva Hansen  
Godkänd revisor