

Årsredovisning
för
Kvänums Fastighets AB
556749-0775

Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-02.
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:

Johnny Oskarsson, Styrelseledamot
2026-02-02

Styrelsen för Kvänums Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31.

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 bedriver uthyrning av bostadslägenheter i egna fastigheter.

Företaget har sitt säte i Vara.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets egna kapital synes förbrukat och bolaget har upprättat en kontrollbalansräkning per 2025-08-31.
Denna påvisar andra värden som visar att det egna kapitalet är intakt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	5 795	5 532	5 386	4 694
Resultat efter finansiella poster	-1 714	-2 302	-152	576
Soliditet (%)	neg	3,9	13,3	18,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 625	3 075 740	-2 242 949	933 416
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 242 949	2 242 949	0
Årets resultat			-1 713 519	-1 713 519
Belopp vid årets utgång	100 625	832 791	-1 713 519	-780 103

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	832 791
årets förlust	-1 713 519
	-880 728
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-880 728
	-880 728

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

Resultaträkning	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 795 101	5 531 600
Övriga rörelseintäkter		656 023	76 826
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 451 124	5 608 426
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-5 206 962	-4 450 612
Personalkostnader	2	-1 055 877	-1 034 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 946	-489 696
Summa rörelsekostnader		-6 771 785	-5 974 689
Rörelseresultat		-320 661	-366 263
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-58 976	-72 936
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 299 377	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 311	3 188
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		740 269	-839 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-777 085	-1 027 247
Summa finansiella poster		-1 392 858	-1 936 221
Resultat efter finansiella poster		-1 713 519	-2 302 484
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av överavskrivningar		0	59 535
Summa bokslutsdispositioner		0	59 535
Resultat före skatt		-1 713 519	-2 242 949
Årets resultat		-1 713 519	-2 242 949

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 166 429	20 091 558
Inventarier, verktyg och installationer	4	227 362	166 639
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	92 174	73 957
Summa materiella anläggningstillgångar		19 485 965	20 332 154
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	24 853	61 252
Andra långfristiga fordringar	7	2 241 301	3 105 253
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 266 154	3 166 505
Summa anläggningstillgångar		21 752 119	23 498 659
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		207 291	218 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 274	185 221
Summa kortfristiga fordringar		366 565	403 701
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	14 495
Summa kortfristiga placeringar		0	14 495
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		7 754	166 009
Summa kassa och bank		7 754	166 009
Summa omsättningstillgångar		374 319	584 205
SUMMA TILLGÅNGAR		22 126 438	24 082 864

Balansräkning	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 625	100 625
Summa bundet eget kapital		100 625	100 625
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		832 791	3 075 740
Årets resultat		-1 713 519	-2 242 949
Summa fritt eget kapital		-880 728	832 791
Summa eget kapital		-780 103	933 416
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 335 450	21 923 270
Summa långfristiga skulder		21 335 450	21 923 270
Kortfristiga skulder			
	9		
Checkräkningskredit	10	12 504	0
Övriga skulder till kreditinstitut		587 820	587 820
Leverantörsskulder		106 741	56 840
Övriga skulder		40 856	33 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		823 170	547 787
Summa kortfristiga skulder		1 571 091	1 226 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 126 438	24 082 864

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

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggning	20 år
Inventarier, verktyg o installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Medelantalet anställda	2	2

Not 3 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	27 034 533	26 304 783
Inköp	0	729 750
Försäljningar/utrangeringar	-563 775	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 470 758	27 034 533
Ingående avskrivningar	-6 942 975	-6 490 667
Försäljningar/utrangeringar	90 774	0
Årets avskrivningar	-452 128	-452 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 304 329	-6 942 975
Utgående redovisat värde	19 166 429	20 091 558

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	727 485	687 965
Inköp	109 500	39 520
Försäljningar/utrangeringar	-48 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	788 985	727 485
Ingående avskrivningar	-560 846	-523 458
Försäljningar/utrangeringar	48 000	0
Årets avskrivningar	-48 777	-37 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-561 623	-560 846
Utgående redovisat värde	227 362	166 639

Not 5 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	73 957	43 449
Inköp	31 290	30 508
Försäljningar/utrangeringar	-5 032	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 215	73 957
Årets avskrivningar	-8 041	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 041	0
Utgående redovisat värde	92 174	73 957

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	261 252	261 252
Omklassificeringar	48 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309 252	261 252
Ingående nedskrivningar	-200 000	-200 000
Omklassificeringar	-48 000	0
Årets nedskrivningar	-36 399	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-284 399	-200 000
Utgående redovisat värde	24 853	61 252

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 944 479	3 340 140
Tillkommande fordringar	2 656 359	937 275
Avgående fordringar	-4 311 474	-332 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 289 364	3 944 479
Ingående nedskrivningar	-839 226	0
Återförda nedskrivningar	839 226	0
Årets nedskrivningar	-48 063	-839 226
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-48 063	-839 226
Utgående redovisat värde	2 241 301	3 105 253

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 984 170	19 571 990
	18 984 170	19 571 990

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 21 923 270 kronor (22 511 090 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-08-31	2024-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 335 450	21 923 270
	21 335 450	21 923 270
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	587 820	587 820
	587 820	587 820

Not 10 Checkräkningskredit

	2025-08-31	2024-08-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	12 504	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	32 525 000	32 525 000
	32 525 000	32 525 000

Årsredovisningen beslutades 2026-01-30

Kvänum

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johnny Oskarsson
Johnny Oskarsson

2026-02-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-02
SA Revision AB

Christer Holmstrand
Christer Holmstrand
Auktoriserad revisor



SA REVISION

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvänums Fastighets AB

Org.nr 556749-0775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvänums Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvänums Fastighets ABs finansiella ställning per den 2025-08-31 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 Kvänums Fastighets 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 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



SA REVISION

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 Kvänums Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kvänums Fastighets 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 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.



SA REVISION

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:

- 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.

Vara 2026-02-02

SA Revision AB

Christer Holmstrand

Christer Holmstrand
Auktoriserad revisor