

Fastställelseintyg

Kvarnby Fastigheter AB (556873-0781)
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

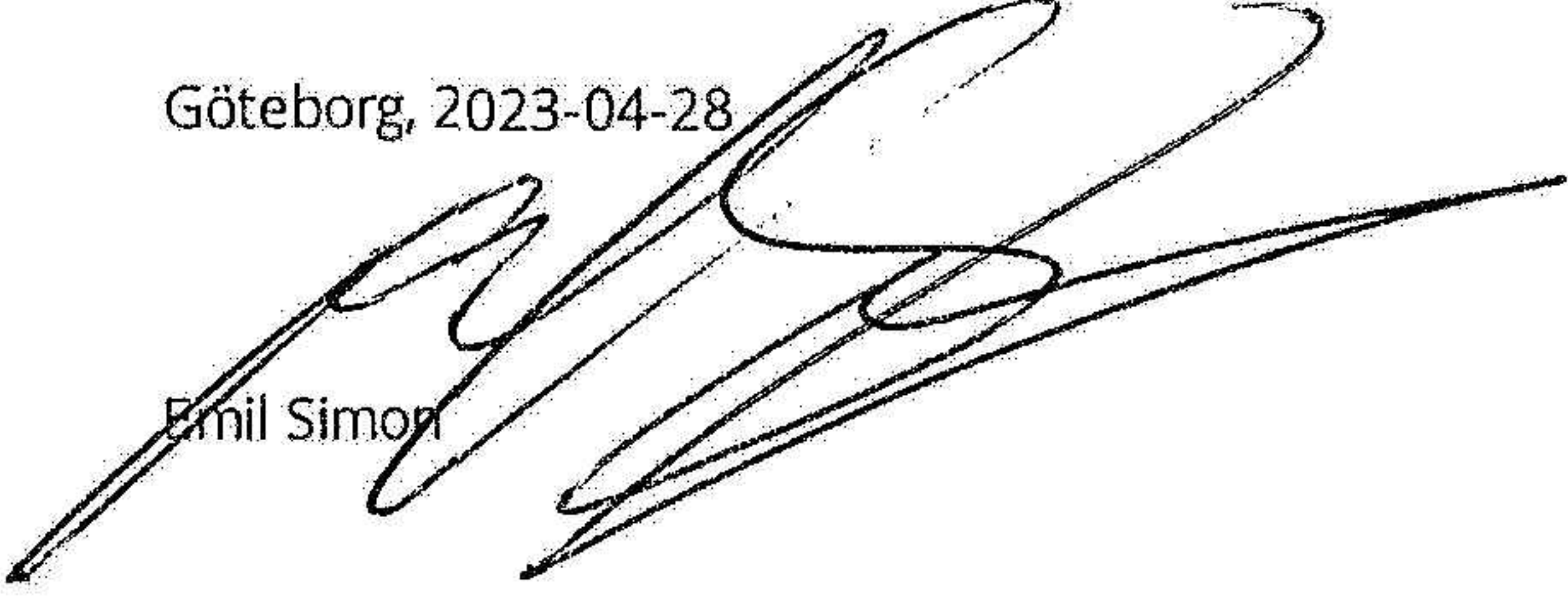
Årsstämman godkänner styrelsens förslag

Undertecknad styrelseledamot i Kvarnby Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2023-04-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten/förlusten ska disponeras.

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

Göteborg, 2023-04-28

Emil Simon



ÅRSREDOVISNING

för

Kvarnby Fastigheter AB

Org.nr. 556873-0781

Räkenskapsåret

2022-01-01 — 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	11

Kvarnby Fastigheter AB

Org.nr 556873-0781

Styrelsen för Kvarnby Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver uthyrning av bostäder.

Bolaget innehar tomträtten till fastigheten Göteborg Biskopsgården 86:2. Fastigheten förvaltas av Tapajos Förvaltnings AB.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byggnation av två nya lägenheter färdigställts. Slutbesked har erhållits och uthyrning sker från och med januari 2023.

Konflikten i Ukraina har påverkat oss alla. Ansträngda varuförsörjningskedjor och höga energipriser ledde till hög inflation på marknaden, vilket resulterat i ökad ränta. Samtliga effekter ger försämrat kassaflöde för bolaget, men resultatet är fortsatt positivt.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 725 416	2 608 934	2 579 286	2 520 896	2 406 394
Resultat efter finansiella poster	445 396	-258 661	1 221 974	1 585 354	540 239
Soliditet (%)	13,88	18,46	10,37	6,89	6,00

Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Övrigt fritt EK	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång	50 000	1 448 694	1 863 085	928 378	2 791 463
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämman	0	0	928 378	-928 378	0
Förändring av uppskrivningsfond	0	1 258 042	47 458	0	47 458
Återbetalning aktieägartillskott	0	0	-2 791 116	0	-2 791 116
Årets resultat	0	0	0	171 705	171 705
Belopp vid årets utgång	50 000	2 706 736	47 805	171 705	219 510

Villkorade aktieägartillskott

	2022	2021	2020	2019	2018
Villkorade aktieägartillskott uppgår till	0	4 000 000	4 000 000	4 200 000	4 000 000

Kvarnby Fastigheter AB

Org.nr 556873-0781

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	47 805
Årets resultat	171 705
Summa	219 510

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	219 510
Summa	219 510

2023051613099

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 725 416	2 608 935
Övriga rörelseintäkter		2 785	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 728 201	2 608 935
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-135 268	-789 995
Driftkostnader		-879 887	-834 029
Övriga externa kostnader		-92 945	-254 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-863 641	-795 897
Summa rörelsens kostnader		-1 971 740	-2 674 876
Rörelseresultat		756 461	-65 941
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		423	0
Räntekostnader och liknande kostnader		-311 488	-192 720
Summa resultat från finansiella poster		-311 065	-192 720
Resultat efter finansiella poster		445 396	-258 661
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	74 496
Förändring av periodiseringsfonder		-229 253	0
Summa bokslutsdispositioner		-229 253	74 496
Resultat före skatt		216 143	-184 165
Skatter			
Skatt på årets resultat		-141 678	0
Övriga skatter	2	97 240	1 112 544
Summa skatter		-44 438	1 112 544
Årets resultat		171 705	928 379

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	20 210 818	19 377 680
Inventarier, verktyg och installationer	4	19 162	22 355
Summa materiella anläggningstillgångar		20 229 980	19 400 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	5	1 305 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 305 500	0
Summa anläggningstillgångar		21 535 480	19 400 035
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 145	0
Fordringar hos koncernföretag		0	2 791 116
Övriga fordringar		837 119	467 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 782	46 888
Summa kortfristiga fordringar		885 046	3 305 189
Kassa och bank			
Kassa och bank		327 643	528 988
Summa kassa och bank		327 643	528 988
Summa omsättningstillgångar		1 212 689	3 834 177
Summa tillgångar		22 748 169	23 234 212

2023051615100

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	6	2 706 736	1 448 694
Summa bundet eget kapital		2 756 736	1 498 694
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		47 805	1 863 085
Årets resultat		171 705	928 379
Summa fritt eget kapital		219 510	2 791 464
Summa eget kapital		2 976 246	4 290 158
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		229 253	0
Summa obeskattade reserver		229 253	0
Avsättningar			
Övriga avsättningar	7	1 670 300	1 767 540
Summa avsättningar		1 670 300	1 767 540
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	16 262 000
Summa långfristiga skulder		0	16 262 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 354 120	376 000
Förskott från kunder		215 291	0
Leverantörsskulder		893 713	284 344
Skulder till koncernföretag		207 521	0
Skatteskulder		190 286	0
Övriga skulder		0	21 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 439	232 392
Summa kortfristiga skulder		17 872 370	914 514
Summa eget kapital och skulder		22 748 169	23 234 212

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Tillämpade avskrivningstider	Antal år
Stomme och tak	50
Fasad, kök och uppskrivningar	40
Fönster, badrum, inre ytskikt och gemensamma utrymmen	25-30
Markanläggningar	20
Maskiner, installationer och verktyg	10

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde. Uppskrivning har avsatts till uppskrivningsfond.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Inkomstskatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen skuld eller tillgång såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

Noter till resultaträkning

Kvarnby Fastigheter AB

Org.nr 556873-0781

2 Övriga skatter

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt	97 240	1 112 544
Summa	1 767 540	1 112 544

Noter till balansräkning

3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 966 535	24 991 535
Inköp	1 693 586	1 975 000
Utgående anskaffningsvärden	28 660 121	26 966 535
Ingående avskrivningar	-9 037 549	-8 292 303
Årets avskrivningar	-812 990	-745 246
Utgående avskrivningar	-9 850 539	-9 037 549
Ingående uppskrivningar	1 448 694	1 496 152
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 458	-47 458
Utgående uppskrivningar	1 401 236	1 448 694
Redovisat värde	20 210 818	19 377 680

4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 934	31 934
Utgående anskaffningsvärden	31 934	31 934
Ingående avskrivningar	-9 579	-6 386
Årets avskrivningar	-3 193	-3 193
Utgående avskrivningar	-12 772	-9 579
Redovisat värde	19 162	22 355

5 Ägarintressen i övriga företag

Företagets namn	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel
Länsmanshöjden Förvaltning ekonomisk förening	757201-5548	Göteborg	3,73

Kvarnby Fastigheter AB

Org.nr 556873-0781

2023051615102

6 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 448 694	1 496 152
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	1 305 500	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-47 458	-47 458
Summa	2 706 736	1 448 694

7 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader byggnader och mark	1 670 300	1 767 540

8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	14 382 000

9 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	16 354 120	376 000

Kommentar

Lån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld, men planerad amortering uppgår till 377 880 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

Övriga noter

10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000
Summa ställda säkerheter	19 400 000	19 400 000

11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 2 januari 2023 har bolaget fusionerats med sitt moderbolag Limay AB, org.nr 559371-9536, där Limay AB har upplösts.

Konflikten i Ukraina ger fortsatt ansträngda varuförsörjningskedjor, höga energipriser och höga räntor, vilket fortsatt försämrar bolagets kassaflöde. Men ökade hyresintäkter för kommande år förbättrar kassaflödet, vilket reducerar kostnadsökningen.

Kvarnby Fastigheter AB

Org.nr 556873-0781

12 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Limay AB, org.nr 559371-9536, säte Göteborg

13 Definition av nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter av årsredovisning

Ort
Göteborg

Emil Simon
Datum som framgår av elektroniska underskrifter.
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor, huvudrevisor är revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Deltagare

EMIL SIMON 19840208-4878 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL SIMON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198402084878

Emil Simon
emil@tapajos.se
19840208-4878

2023-04-26 20:05:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KONSTANTIN BELOGORCEV 19830617-0716 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198306170716

Konstantin Belogorcev
konstantin.belogorcev@pwc.com
19830617-0716

2023-04-28 07:56:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarnby Fastigheter AB, org.nr 556873-0781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarnby Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvarnby Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Kvarnby Fastigheter AB.

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 Kvarnby Fastigheter 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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.

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 Kvarnby Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Kvarnby Fastigheter 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.

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
- 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-28 07:55:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Datum

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023051613105