

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighets AB Kullavägen

Org.nr. 556667-3397

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Kullavägen intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 10 mars 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Helsingborg 2025-03-10

  
-----  
Fredrik Hansson

# Fastighets AB Kullavägen

Org.nr. 556667-3397

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

### Verksamheten

Bolaget förvaltar och bedriver handel med fastigheter och bostadrätter. Bolaget äger fastigheten Helsingborg Sleipner 5. Företagets säte är Helsingborg.

### Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 016	6 505	6 296	6 103	5 912
Res. efter finansiella poster	1 301	1 060	2 735	3 133	3 186
Balansomslutning	87 663	87 430	87 467	84 709	77 426
Soliditet (%)	10,94	10,79	10,82	8,58	6,38

### Ägarförhållanden

Bolaget ingår i en koncern som helägt dotterbolag till Stenbocken AB (556686-7858).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Totalrenovering av lägenheter sker efterhand som lägenheter blir tillgängliga.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100	20	9 317
Årets vinst			156
Belopp vid årets utgång	100	20	9 473

Ej redovisad uppskjuten skatteskuld på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässiga värde på fastigheter uppgår till 1 359 (1 271).

### Resultatdisposition (SEK)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	9 316 852
årets vinst	155 714
	<u>9 472 566</u>

Styrelsen föreslår att  
till aktieägarna utdelas  
i ny räkning överföres

4 500 000
<u>4 972 566</u>
9 472 566

Styrelsen anser att det föreslagna koncernbidraget på 2 022 000 kr är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

### Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 4 500 000 kr.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman. 

# Fastighets AB Kullavägen

Org.nr. 556667-3397

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. **B1**

2025051307893

**Fastighets AB Kullavägen**

Org.nr. 556667-3397

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Hysesintäkter		7 016	6 505
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>60</u>
		7 016	6 565
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader fastigheter		-2 487	-2 466
Övriga externa kostnader		-37	-32
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-563</u>	<u>-542</u>
		-3 087	-3 040
<b>Rörelseresultat</b>		3 929	3 525
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		1 081	1 097
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader		-3 705	-3 565
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-4</u>	<u>-2</u>
		-2 628	-2 465
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 301	1 060
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 390	0
Lämnade koncernbidrag		<u>-2 022</u>	<u>-822</u>
		-632	-822
<b>Resultat före skatt</b>		669	238
Skatt på årets resultat	2	-513	-270
<b>Årets resultat</b>		<u>156</u>	<u>-32</u>

2025031307894

**Fastighets AB Kullavägen**

Org.nr. 556667-3397

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Fordringar hos koncernföretag

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

3

53 470

52 354

53 470

52 354

53 470

52 354

34

24

34 137

35 013

22

39

34 193

35 076

34 193

35 076

87 663

87 430

2025031307895

**Fastighets AB Kullavägen**

Org.nr. 556667-3397

2025031307896

**BALANSRÄKNING**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
Reservfond		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>120</u>	<u>120</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 317	9 349
Årets resultat		156	-32
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>9 473</u>	<u>9 317</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 593</u>	<u>9 437</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		2 046	1 820
<b>Summa avsättningar</b>		<u>2 046</u>	<u>1 820</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4,5	73 801	74 556
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>73 801</u>	<u>74 556</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4,5	755	755
Leverantörsskulder		362	195
Aktuell skatteskuld		308	8
Övriga skulder		50	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		748	631
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 223</u>	<u>1 617</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 663</b>	<b>87 430</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper*

##### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

##### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period hyran avser.

##### *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.

	Antal år
Byggnader, komponentindelade	15 - 133

##### *Aktivering av låneutgifter*

Låneutgifter på lånat kapital som kan hänföras till finansiering av tillverkning av tillgångar har räknats in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

##### *Nedskrivningar*

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. 

**NOTER***Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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.

Genom att de skattemässiga avskrivningarna överstiger de bokföringsmässiga uppkommer en temporär skillnad. Bolagets fastighet/er kommer inte att säljas såsom en enskild fastighet utan som s.k. paketerad i ett aktiebolag. Därigenom uppkommer ingen skatt på den temporära skillnaden. Med anledning av det redovisas inte full uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter. Av noten till förvaltningsfastigheter framgår den temporära skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde. Av samma not framgår även ej bokförda uppskjutna skatten på den temporära skillnaden. Uppskjuten skatt anges även i förvaltningsberättelsen till eget kapital.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Som en följd av att bolagets skattemässiga avskrivningar överstiger bokföringsmässiga avskrivningar bedöms möjligheten att kvitta underskott mot framtida vinster som låg. Därför redovisar bolaget ingen uppskjuten skattefordran på underskottavdrag. Ej utnyttjat underskottavdrag framgår av noten till förvaltningsfastigheter.

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

För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Uppskjuten skatt	-227	-270
	Skatt hänförlig till tidigare år	-286	0
		<u>-513</u>	<u>-270</u>
<b>Not 3</b>	<b>Förvaltningsfastighet</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	58 804	56 705
	Inköp	1 679	2 099
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>60 482</u>	<u>58 804</u>
	Ingående avskrivningar	-6 450	-5 908
	Årets avskrivningar	-563	-542
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 012</u>	<u>-6 450</u>
	Utgående redovisat värde	53 470	52 354
	Skattemässigt värde fastighet	36 941	37 351
	Ej redovisad uppskjuten skatt uppgår till 1 359 (1 271)		

# Fastighets AB Kullavägen

Org.nr. 556667-3397

## NOTER

Not 4	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 1 år	755	755
	Amortering inom 2 till 5 år	73 801	74 556
		<hr/> 74 556	<hr/> 75 311

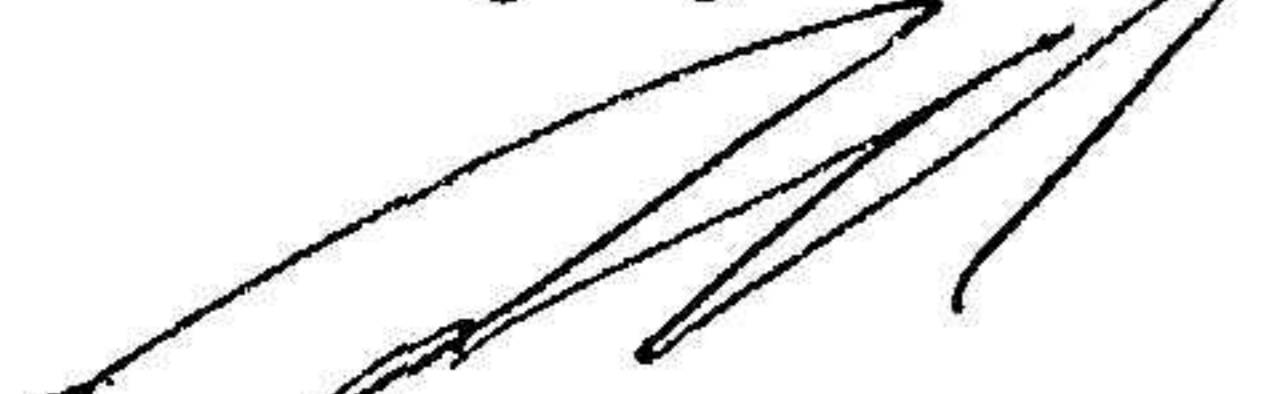
## Övriga upplysningar

Not 5	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	75 500	75 500

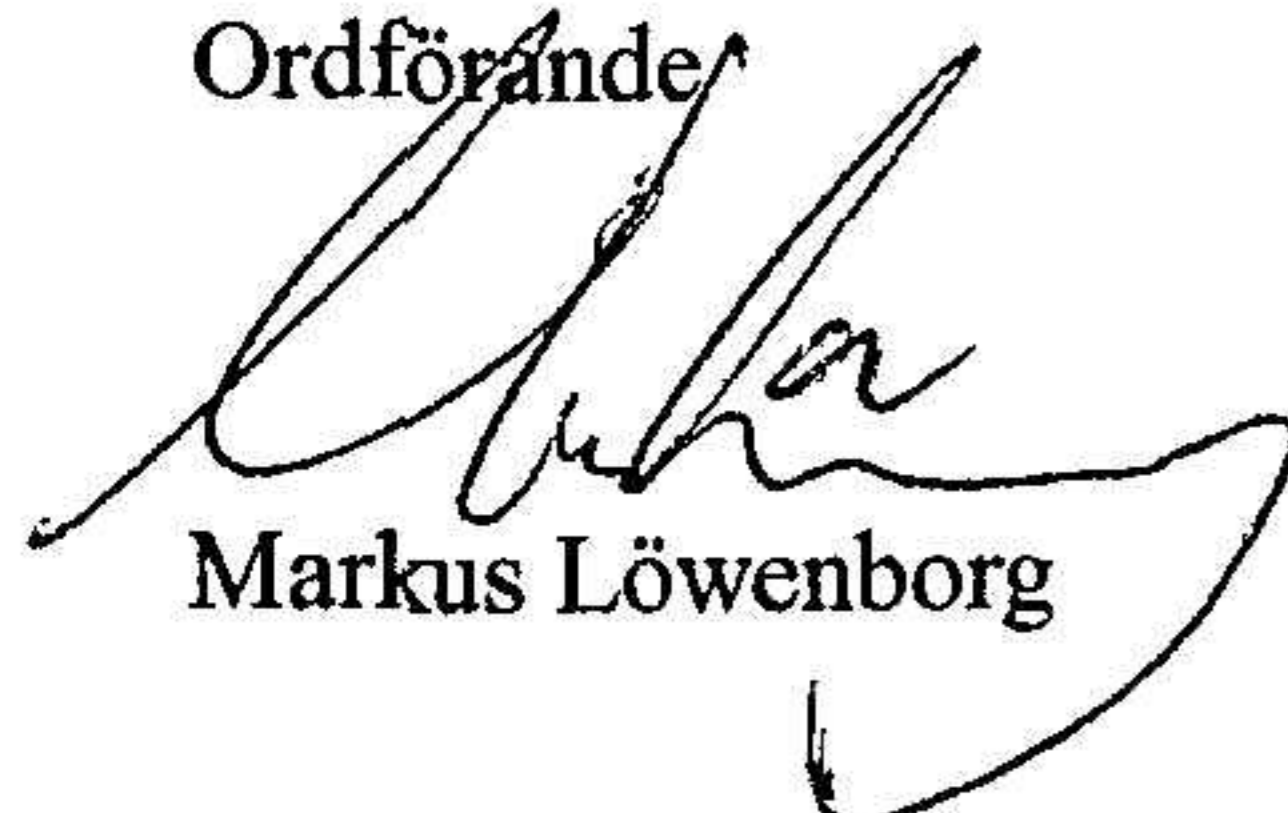
## Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Stenbocken AB, 556686-7858, Helsingborg.  
Övergripande koncernredovisning upprättas av Stenbocken AB, 556686-7858, Helsingborg.

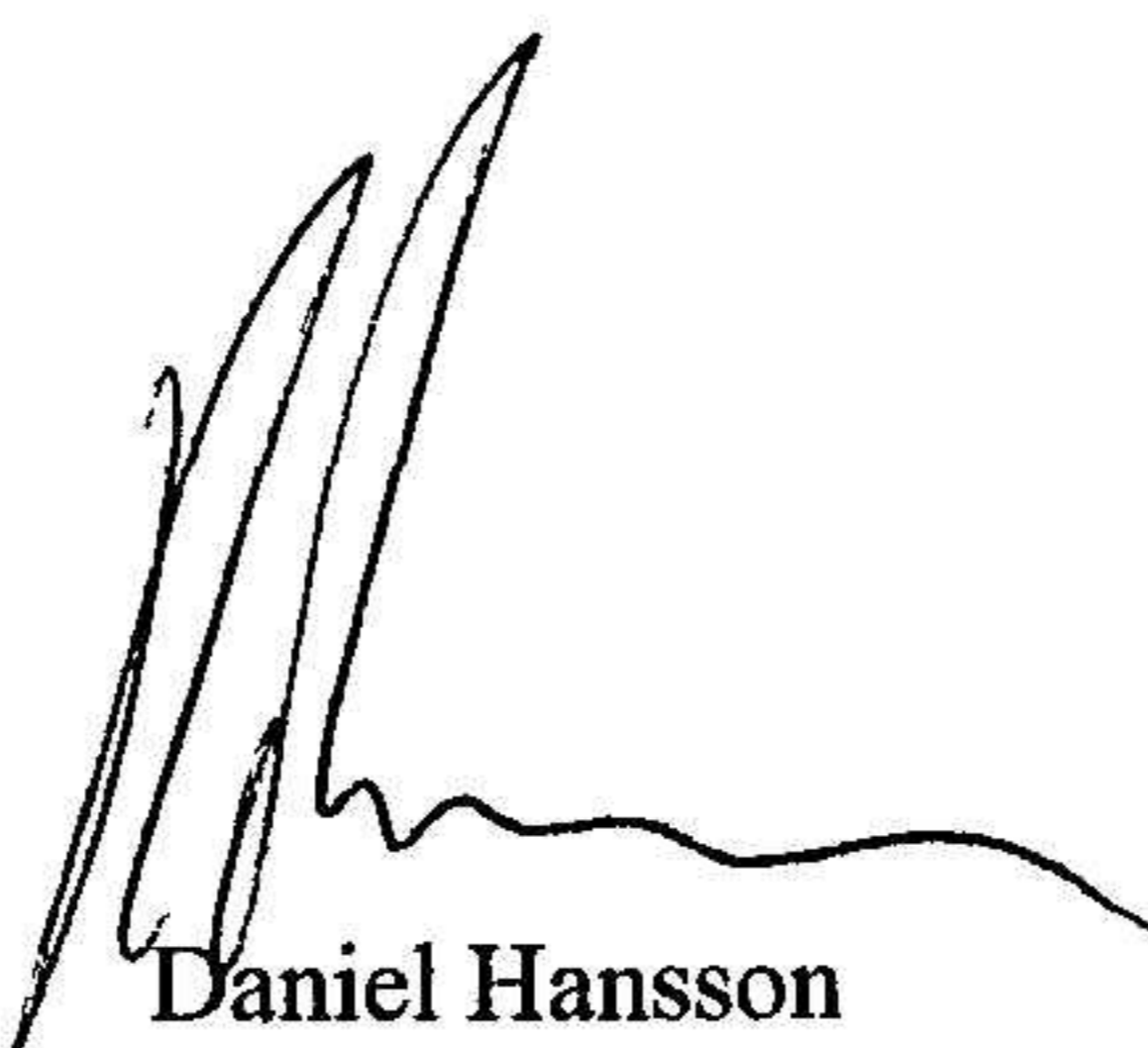
Helsingborg 2025-03-10



Fredrik Hansson  
Ordförande



Markus Löwenborg



Daniel Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2025.  
Forvis Mazars AB



Ros-Marie Östberg  
Auktoriserad revisor

2025031307899

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Kullavägen  
Org. nr 556667-3397

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Kullavägen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Kullavägen:s finansiella ställning per den 2024-12-31 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 *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.


#### Revisorans 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 på 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 på 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 Fastighets AB Kullavägen för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget 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, 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg 2025-03-10

Forvis Mazars AB



Rose-Marie Östberg  
Auktoriserad revisor