

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

Räkenskapsåret

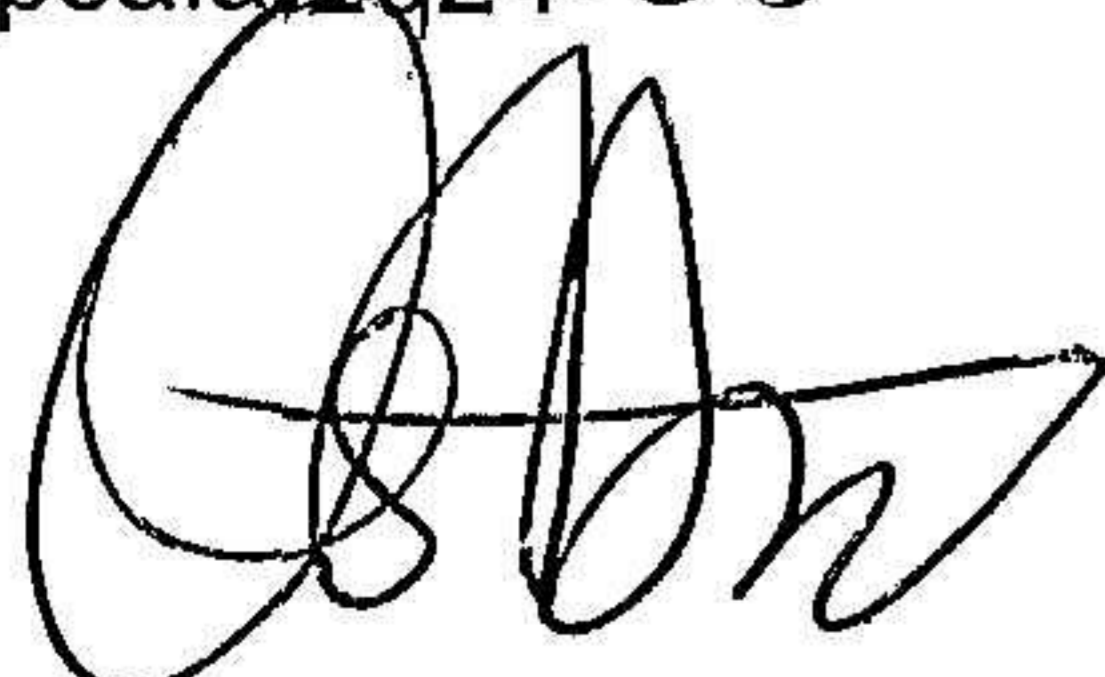
2023

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kvarntorget Fastighet AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala 2024-05-03



Oscar Diös

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

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Kvarntorget Fastighet AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning.

Fastigheten Orsa Järnvägen 1 har fram till 2023-12-31 hyrts ut till hotell- och restaurangverksamheten i systerföretaget ODIOS Orsa Järnvägshotell AB.

Från 1 januari 2024 är hotell- och restaurangverksamheten utarrenderad till extern aktör.

Bolagets säte är Uppsala.

### Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 091	1 900	1 190	1 204	434
Resultat efter finansiella poster	-968	-3 064	-670	-2 371	-4 886
Balansomslutning	31 310	35 268	38 191	38 965	38 795
Avkastning på eget kapital (%)	-9%	-36%	-6%	-19%	-33%
Soliditet (%)	44%	44%	46%	47%	53%

Kommentar till flerårsöversikt: Omsättningen har ökat med ca 60% vilket beror på att hyra har kunnat faktureras utan hyressubventioner under året.

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Aktekapital	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	6 000 000	11 546 291	-3 063 600
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-3 063 600	3 063 600
Årets resultat			-704 606
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 000 000</b>	<b>8 482 691</b>	<b>-704 606</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelse föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	8 482 691
Årets resultat	-704 606
	<b>7 778 084</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 778 084

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
	1		
Nettoomsättning		2 091 366	1 899 995
Övriga rörelseintäkter			0
		<b>2 091 366</b>	<b>1 899 995</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 065 622	-1 244 174
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-846 409	-903 579
		<b>-1 912 031</b>	<b>-2 147 753</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>179 334</b>	<b>-247 758</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar			0
Ränteintäkter		3 381	9
Räntekostnader		-1 150 322	-695 851
		<b>-1 146 941</b>	<b>-695 842</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-967 606</b>	<b>-943 600</b>
Bokslutsdispositioner		263 000	-2 120 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-704 606</b>	<b>-3 063 600</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-704 606</b>	<b>-3 063 600</b>

R

<b>Balansräkning</b>	Not	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2	22 674	36 270
		<b>22 674</b>	<b>36 270</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	25 199 470	25 995 216
		<b>25 199 470</b>	<b>25 995 216</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 222 144</b>	<b>26 031 486</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		5 780 001	8 498 699
Övriga fordringar		32 987	183 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		237 659	236 536
		<b>6 050 647</b>	<b>8 918 415</b>
<i>Kassa och bank</i>		37 114	67 933
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 087 761</b>	<b>8 986 349</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 309 904</b>	<b>35 017 835</b>

*fl*

<b>Balansräkning</b>	Not	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital:		6 000 000	6 000 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		8 482 691	11 546 291
Årets resultat		-704 606	-3 063 600
		<b>7 778 084</b>	<b>8 482 691</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 778 084</b>	<b>14 482 691</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 935 293	16 681 821
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 935 293</b>	<b>16 681 821</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		209 118	164 703
Aktuell skatteskuld		65 798	59 926
Skulder till koncernföretag		312 000	2 810 583
Övriga skulder till kreditinstitut		0	708 416
Övriga skulder		9 611	109 695
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>596 527</b>	<b>3 853 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 309 904</b>	<b>35 017 835</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.

f

<b>Not 2 Övriga immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	68 000	68000
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 000</b>	<b>68 000</b>
Ingående avskrivningar	-31 730	-18 134
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-13 596	-13 596
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 326</b>	<b>-31 730</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 674</b>	<b>36 270</b>

<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	29 188 219	29 093 055
Inköp	37 066	95 164
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 225 285</b>	<b>29 188 219</b>
Ingående avskrivningar	-3 193 003	-2 303 020
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-832 813	-889 983
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 025 816</b>	<b>-3 193 003</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 199 469</b>	<b>25 995 216</b>

<b>Not 4 Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Lån från kreditinstitut	12 385 411	13 646 596
	<b>12 385 411</b>	<b>13 646 596</b>

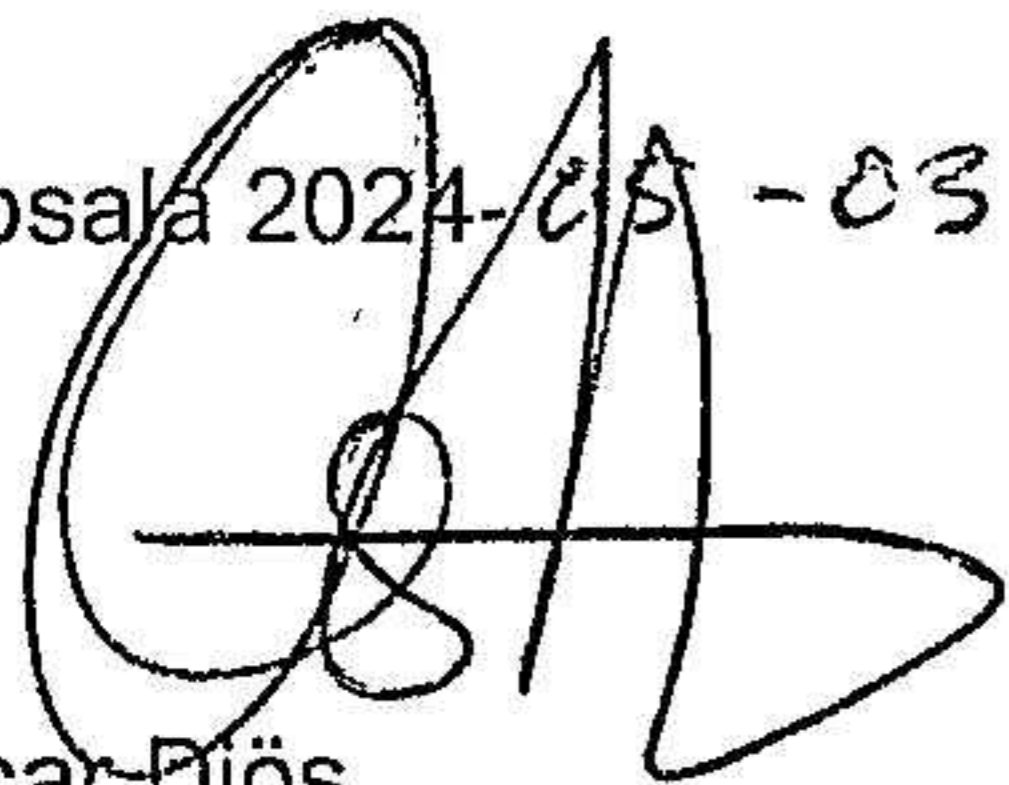
*P*

**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 2024-05-03



Oscar Diös  
Verkställande direktör

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03



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 2023.

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 2023-12-31 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 revisions sed 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kvarntorget Fastighet AB enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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.

f

2024070533127

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 3 maj 2024



---

Peter Zetterling  
Auktoriserad revisor

2024070533128