

**Årsredovisning**  
för  
**Kv 21 Hus 3 AB**  
559361-7581

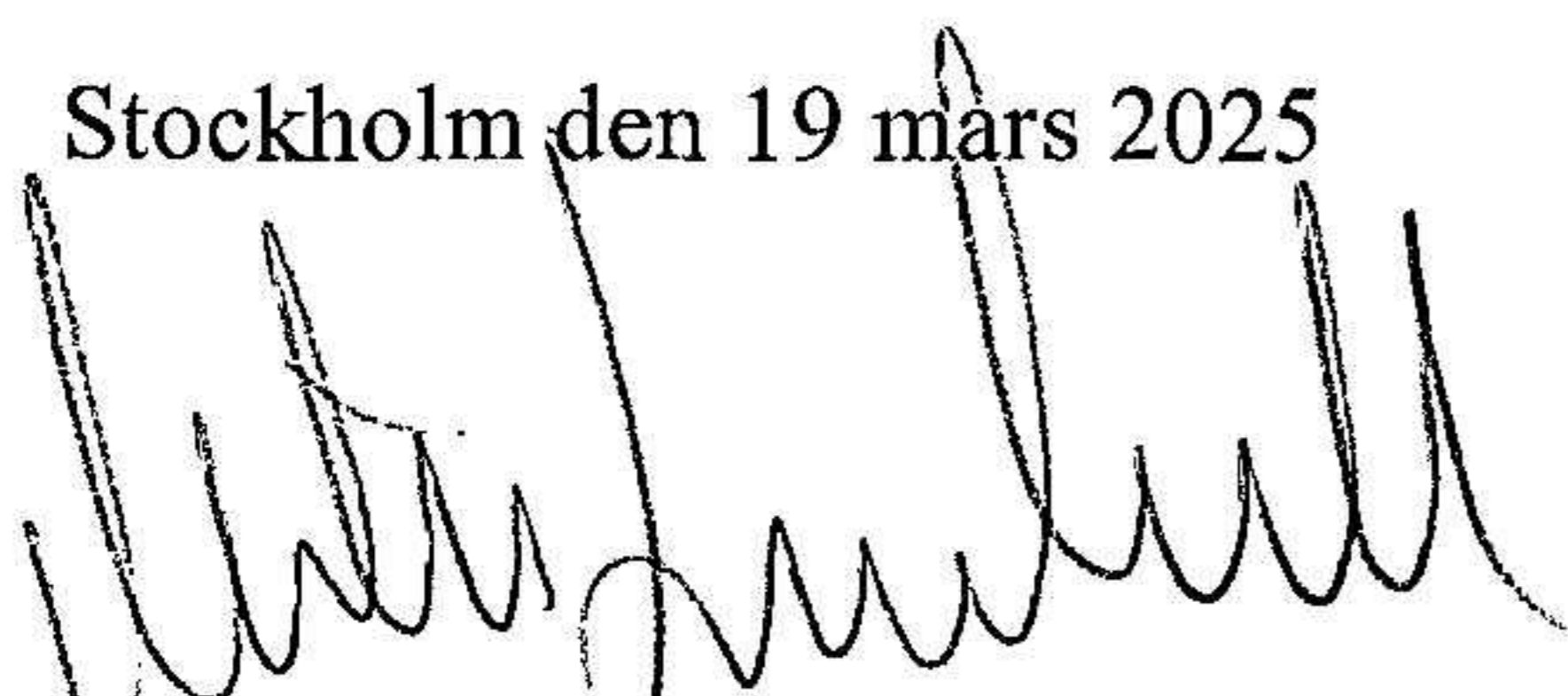
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Kv 21 Hus 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 19 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 19 mars 2025



Martin Sundvall

**Årsredovisning**  
för  
**Kv 21 Hus 3 AB**  
559361-7581  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Kv 21 Hus 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget ska äga fast och lös egendom, samt därmed förenlig verksamhet.

Bolagets fastighet Järfälla Barkarby2:304 är nu färdigställd med 59 lägenheter samt ett LSS-boende med 6 bostäder och under mars månad började inflyttning av hyresgäster.

Per bokslutsdagen är fastigheten i stort sätt fullt uthyrd.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till ÅS i Kv 21 AB, 559323-5830 som är dotterbolag till Åke Sundvall i Barkarbystaden 2 AB, 559337-1775

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 071	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 187	-114	-1
Balansomslutning	203 674	184 166	70 591
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	-620	-3 684	20 696
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 684	3 684	0
Erhållna aktieägartillskott		4 310 000		4 310 000
Årets resultat			-4 300 326	-4 300 326
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>4 305 696</b>	<b>-4 300 326</b>	<b>30 370</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 305 696
årets förlust	-4 300 326
	<b>5 370</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 370
	<b>5 370</b>

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

2025042506949

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	8 070 583 <b>8 070 583</b>	0 <b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 369 658	0
Övriga externa kostnader		-415 684	-113 684
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 133 324	0
		<b>-4 918 666</b>	<b>-113 684</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 151 917</b>	<b>-113 684</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147 703	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 486 178	0
		<b>-5 338 475</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 186 558</b>	<b>-113 684</b>
Bokslutsdispositioner	4	0	110 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 186 558</b>	<b>-3 684</b>
Skatt på årets resultat	5	-2 113 768	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 300 326</b>	<b>-3 684</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

199 390 136

33 432 415

Pågående nyanläggningar

7

0

150 592 199

**199 390 136**

**184 024 614**

**Summa anläggningstillgångar**

**199 390 136**

**184 024 614**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

47 322

0

Övriga fordringar

2 834 007

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

7 261

0

**2 888 590**

**0**

**Kassa och bank**

**1 395 296**

**141 802**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 283 886**

**141 802**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**203 674 022**

**184 166 416**

2025042506950

## Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 305 696	-620
Årets resultat		-4 300 326	-3 684
		<b>5 370</b>	<b>-4 304</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 370</b>	<b>20 696</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	2 113 768	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 113 768</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut		116 618 750	125 026 014
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>116 618 750</b>	<b>125 026 014</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		587 500	0
Leverantörsskulder		218 352	0
Skulder till koncernföretag		82 377 799	58 937 667
Skulder till intresseföretag		310 763	0
Aktuella skatteskulder		350 236	111 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 066 484	70 327
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>84 911 134</b>	<b>59 119 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>203 674 022</b>	<b>184 166 416</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1,00%
Stomkompletteringar/innerväggar	2,00%
Värme, sanitet (VS)	2,00%
El	2,50%
Inre ytskikt och vitvaror	6,67%
Fasad	2,00%
Fönster	2,00%
Köksinredning	3,33%
Yttertak	2,50%
Ventilation	4,00%
Transport (ex hiss)	4,00%
Styr- och övervakning	6,67%
Restpost	2,00%

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### **Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter, gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt underskottsavdrag.

### Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäker	8 070 583	0
	<b>8 070 583</b>	<b>0</b>

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	0	110 000
	<b>0</b>	<b>110 000</b>

### Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	-2 113 768	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 113 768</b>	<b>0</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024	2023
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	-2 186 558	-3 684
Skatt enligt gällande skattesats	450 944	759
Ej skattepliktiga intäkter	-68	0
Uppskjuten skatt	-2 113 768	0
Justering skatt avseende temporär skillnad avskrivningfastighet	-449 979	0
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag	-897	0
Skattemässigt underskott	0	-759
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-2 113 768</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 432 415	32 564 000
Inköp	1 483 815	868 415
Omklassificeringar	164 473 906	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>199 390 136</b>	<b>33 432 415</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>199 390 136</b>	<b>33 432 415</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 592 199	38 002 163
Inköp	15 455 896	106 220 797
Omklassificeringar	-164 473 906	0
Under året aktiverad ränta	1 559 135	6 369 239
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 133 324</b>	<b>150 592 199</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 133 324	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 133 324</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>150 592 199</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 261	0
	7 261	0

**Not 9 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Kv 21 Hus 3 AB	500	50
	500	

**Not 10 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	-2 113 768	-2 113 768
	-2 113 768	-2 113 768

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	0	0
	0	0

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	117 500 000	43 402 500
	<b>117 500 000</b>	<b>43 402 500</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupen ränta	388 708	70 327
Förutbetald hyra	677 776	
	<b>1 066 484</b>	<b>70 327</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Sundvall  
Ordförande

Sofia Ljungdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**KV 21 HUS 3 AB Sverige**

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-03-13 13:14:33 UTC***

**Undertecknare**

**Datum**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Eric Sundvall

Martin Sundvall

Leveranskanal: E-post

**KV 21 HUS 3 AB Sverige**

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-03-13 16:45:28 UTC***

**Undertecknare**

**Datum**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA SOFIA LJUNGDAHL

Sofia Ljungdahl

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige**

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-03-14 09:21:50 UTC***

**Undertecknare**

**Datum**

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kv 21 Hus 3 AB, org.nr 559361-7581

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kv 21 Hus 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kv 21 Hus 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Kv 21 Hus 3 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 Kv 21 Hus 3 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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](http://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 Kv 21 Hus 3 AB 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 Kv 21 Hus 3 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, 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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.


Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander  
Auktoriserad revisor

.....  
Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

.....  


# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-14 09:21:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025042506955