

**Årsredovisning**  
för  
**Kylskåpet Fastighets AB**  
556207-2867

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-23.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
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:**

Daniel Utbult, Styrelseledamot  
2026-03-31

Styrelsen för Kylskåpet Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturberoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterleden Vfast AB, 559275-1894.

Moderföretag i den största koncern där Kylskåpet Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Kylskåpet Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterleden Vfast AB, 559275-1894, Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	5 495	5 155	4 855	4 253
Driftsnetto	4 370	4 287	3 346	3 127
Resultat efter finansiella poster	2 601	2 453	1 517	1 815
Balansomslutning	23 554	27 108	25 292	25 982
Soliditet (%)	32,2	30,5	31,9	33,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	6 321	10	1 252	270	<b>7 954</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				270	-270	<b>0</b>
Förändring uppskrivningsfond		-394		394		<b>0</b>
Årets resultat					-659	<b>-659</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>5 927</b>	<b>10</b>	<b>1 916</b>	<b>-659</b>	<b>7 295</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 916 211
årets förlust	-658 615
	<b>1 257 596</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 257 596
	<b>1 257 596</b>

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 3 488 tkr har lämnats till Vätterleden Vfast AB.

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 3 488 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 2 769 tkr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter		5 495	5 155
Fastighetskostnader	2	-1 125	-868
<b>Driftnetto</b>		<b>4 370</b>	<b>4 287</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 478	-1 335
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>2 892</b>	<b>2 952</b>
Central administration och marknadsföring		-38	-38
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 854</b>	<b>2 914</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		221	267
Räntekostnader		-474	-728
		<b>-253</b>	<b>-461</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 601</b>	<b>2 453</b>
Bokslutsdispositioner	3	-3 430	-2 113
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-829</b>	<b>340</b>
Skatt på årets resultat		170	-70
<b>Årets resultat</b>		<b>-659</b>	<b>270</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	19 453	20 125
Byggnads- och markinventarier	5	448	494
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	195	0
		<b>20 096</b>	<b>20 619</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**20 096**

**20 619**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		3 331	6 389
Övriga fordringar		25	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102	100
		<b>3 458</b>	<b>6 489</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**3 458**

**6 489**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**23 554**

**27 108**

## Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Uppskrivningsfond

7

5 927

6 321

Reservfond

10

10

**6 037**

**6 431**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 916

1 252

Årets resultat

-659

270

**1 257**

**1 522**

**Summa eget kapital**

**7 294**

**7 953**

**Obeskattade reserver**

8

353

411

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

1 739

1 915

**Summa avsättningar**

**1 739**

**1 915**

#### Långfristiga skulder

9, 10

Skulder till kreditinstitut

12 490

0

Övriga skulder

510

510

**Summa långfristiga skulder**

**13 000**

**510**

#### Kortfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

390

13 270

Leverantörsskulder

177

123

Skulder till koncernföretag

0

2 173

Aktuella skatteskulder

34

127

Övriga skulder

0

138

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

567

488

**Summa kortfristiga skulder**

**1 168**

**16 319**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 554**

**27 108**

## Noter

Tkr

### 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

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

#### Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnader	.
Stomme, grund och fasader	50 år
Yttertak	40 år
Fönster	30 år
Installationer	10-30 år
Hyresgästanpassningar	Hyreskontraktets löptid
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	5 år

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Leasingavtal**

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar av fastigheter.

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Fastighetskostnader

	2025	2024
Drift inkl fastighetsadministration	612	443
Reparation och underhåll	283	216
Fastighetsskatt	229	209
	<b>1 125</b>	<b>868</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Förändring av överavskrivningar	-58	-60
Lämnade koncernbidrag	3 488	2 173
	<b>3 430</b>	<b>2 113</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 147	16 196
Inköp	707	800
Omklassificeringar	161	151
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 015</b>	<b>17 147</b>
Ingående avskrivningar	-4 983	-4 239
Omklassificeringar	-161	0
Årets avskrivningar	-883	-744
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 027</b>	<b>-4 983</b>
Ingående uppskrivningar	7 962	8 458
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-496	-496
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>7 465</b>	<b>7 962</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 453</b>	<b>20 125</b>

**Not 5 Byggnads- och markinventarier**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	917	819
Inköp	52	98
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>969</b>	<b>917</b>
Ingående avskrivningar	-423	-327
Årets avskrivningar	-98	-95
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-521</b>	<b>-423</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>448</b>	<b>494</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående nedlagda kostnader	0	151
Under året nedlagda kostnader	195	0
Omklassificering	0	-151
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>195</b>	<b>0</b>

**Not 7 Uppskrivningsfond**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	6 321	6 716
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-394	-394
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 927</b>	<b>6 321</b>

**Not 8 Obeskattade reserver**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	353	411
	<b>353</b>	<b>411</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 390 tkr (390 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 490	0
	<b>12 490</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	390	13 270
	<b>390</b>	<b>13 270</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Säkerheter ställda till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	14 245	14 245
	<b>14 245</b>	<b>14 245</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-03-19

*Daniel Utbult*  
Daniel Utbult

2026-03-19

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Gunilla Lönnbratt*  
Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kylskåpet Fastighets AB, org.nr 556207-2867

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kylskåpet Fastighets AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kylskåpet Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Kylskåpet Fastighets AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kylskåpet 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 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 revisionsssed 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 Kylskåpet Fastighets AB för år 2025 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 Kylskåpet 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.

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.

Göteborg den 20 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor