

**Årsredovisning**  
för  
**KW Fastigheter 4 AB**  
559122-4844

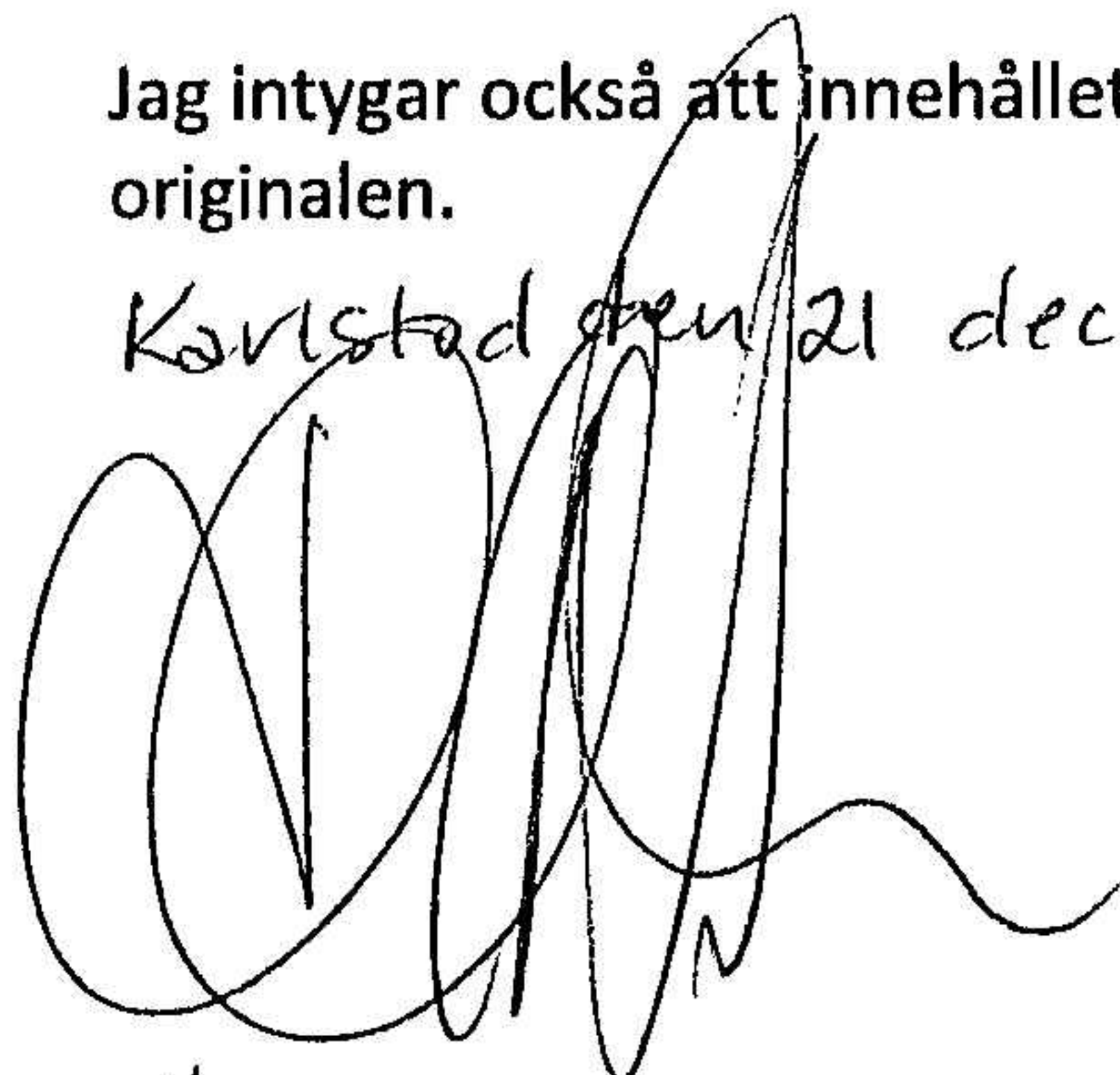
Räkenskapsåret  
2021-09-01 - 2022-08-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i KW Fastigheter 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 21/12 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Karlstad den 21 december 2022.



Henrik Nilsson

**Årsredovisning**  
för  
**KW Fastigheter 4 AB**

559122-4844

Räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen för KW Fastigheter 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

KW Fastigheter 4 AB, med säte i Karlstad kommun, ska äga och förvalta fastigheter.

Bolaget är helägt dotterbolag till KW Fastigheter Holding AB, org.nr 556550-2332, med säte i Karlstad kommun.

KW Fastigheter 4 AB är i sin tur moderbolag till de helägda dotterbolagen Kontorsfastigheter i Skåre AB, org.nr 556669-8261 och Sågverks Härden Fastighets AB, org.nr 559096-7997, samt till det delägda dotterbolaget med en ägarandel om 90,1 % Tryckluftsservice i Karlstad Aktiebolag, org.nr 556453-0110. Samtliga bolag med säte i Karlstad kommun. I koncernen ingår även intressebolaget, med en ägarandel om 45 %, Elite Oil i Skandinavien AB, org.nr 556897-6749, med säte i Jönköping kommun.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Coronapandemin väsentligt påverkat de allmänna förutsättningarna vad gäller osäkerhet och risk. Pandemin har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 310	-9 799	-73	-76
Balansomslutning	10 696	12 006	20 143	20 544
Soliditet (%)	0	0	0	0

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	9 800 066	-9 799 445	50 621
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-9 799 445	9 799 445	0
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		1 310 000		1 310 000
Årets resultat			-1 310 469	-1 310 469
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 310 621</b>	<b>-1 310 469</b>	<b>50 152</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	621
erhållna ovillkorade aktieägartillskott	1 310 000
årets förlust	-1 310 469
	<b>152</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	152
	<b>152</b>

**Resultaträkning**

	Not	2021-09-01	2020-09-01
	1	-2022-08-31	-2021-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 300	-1 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 300</b>	<b>-1 300</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 300</b>	<b>-1 300</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		2 890 831	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-4 200 000	-9 735 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	0	-62 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 309 169</b>	<b>-9 798 145</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 310 469</b>	<b>-9 799 445</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 310 469</b>	<b>-9 799 445</b>

**Balansräkning**

Not  
1

2022-08-31

2021-08-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3

4 255 501

7 455 501

Andelar i intresseföretag

4

3 500 000

4 500 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**7 755 501**

**11 955 501**

**Summa anläggningstillgångar**

**7 755 501**

**11 955 501**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

2 890 831

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 890 831**

**0**

*Kassa och bank*

Kassa och bank

49 463

50 763

**Summa kassa och bank**

**49 463**

**50 763**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 940 294**

**50 763**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 695 795**

**12 006 264**

**Balansräkning**

Not  
1

2022-08-31

2021-08-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

***Ansamlad förlust/fritt eget kapital***

Balanserat resultat

1 310 621

9 800 066

Årets resultat

-1 310 469

-9 799 445

**Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital**

**152**

**621**

**Summa eget kapital**

**50 152**

**50 621**

**Långfristiga skulder**

5

Skulder till koncernföretag

0

11 955 643

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**11 955 643**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

10 645 643

0

**Summa kortfristiga skulder**

**10 645 643**

**0**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 695 795**

**12 006 264**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	0	-62 850
	<b>0</b>	<b>-62 850</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	17 190 796	15 590 796
Tillskjutet aktieägartillskott	0	1 600 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 190 796</b>	<b>17 190 796</b>
Ingående nedskrivningar	-9 735 295	0
Årets nedskrivningar	-3 200 000	-9 735 295
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-12 935 295</b>	<b>-9 735 295</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 255 501</b>	<b>7 455 501</b>

### Not 4 Andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 500 000	4 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-1 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 500 000</b>	<b>4 500 000</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	11 955 643
	0	11 955 643

**Not 6 Uppgifter om moderföretag**

KW Fastigheter 4 AB är helägt dotterbolag till KW Fastigheter Holding AB, org.nr 556550-2332, med säte i Karlstad kommun. Koncernredovisning upprättas i KW Fastigheter Holding AB.

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets utgång har dotterbolagen Kontorsfastigheter i Skåre AB, org.nr 556669-8261, och Sågverks Härden Fastighets AB, org.nr 559096-7997, avyttrats till Lancea Fus 4 AB, org.nr 559387-2848, respektive Lancea Fastigheter 6 AB, org.nr 559387-2798. Det delägda dotterbolaget Tryckeriluftservice i Karlstad Aktiebolag, org.nr 556453-0110, har den 1 december 2022 avyttrat delar av inkråmet till Tryckluftservice i Värmland AB, org.nr 559393-8995 där rörelsen kommer att bedrivas vidare.

Karlstad den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Henrik Nilsson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young Aktiebolag

Emma Värme  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Lars Henrik Nilsson (SSN-validerad)**

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19621026xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-12-21 09:07:25 UTC



**Emma Kristina Värme (SSN-validerad)**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19840804xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-21 09:11:42 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

2023031503789

Penneo dokumentnyckel: IN483-FWEFD-H50G2-C7NV2-E67FG-NVHDW



Building a better  
Working World

2023031503790

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KW Fastigheter 4 AB, org.nr 559122-4844

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KW Fastigheter 4 AB för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KW Fastigheter 4 AB:s finansiella ställning per den 31 augusti 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.

#### 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 KW Fastigheter 4 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 den 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. Den 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 att 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.

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 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 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.



Building a better  
working world

2023031503791

## 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 KW Fastigheter 4 AB för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till KW Fastigheter 4 AB enligt god revisions sed 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

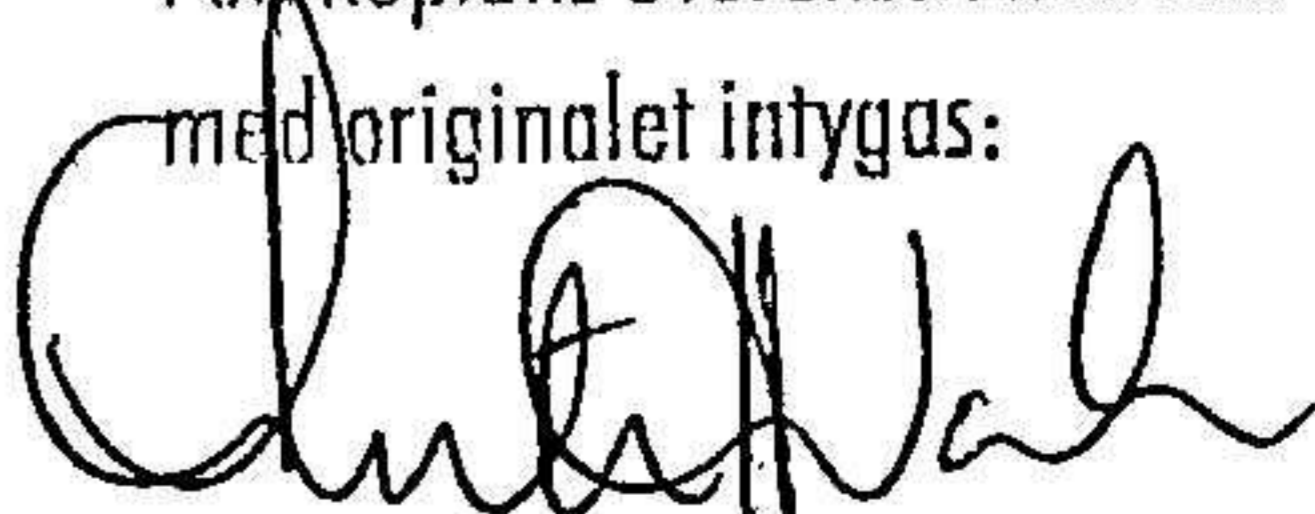
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 räkenskaper. 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emma Wärme  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:  


Penneo dokumentnyckel: ZD13T-QTANM-I5JJG-IQABU-48BLG-XMD62

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Emma Kristina Värme (SSN-validerad)**

Godkänd revisor

Serlenummer: 19840804xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-21 11:09:57 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emma Värme', written over the text 'med originalet intygas:'.

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

2023031503792

Penneo dokumentnyckel: ZD13T-QTANM-15JJG-IQABU-48BLG-XMD62