

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

Räkenskapsåret

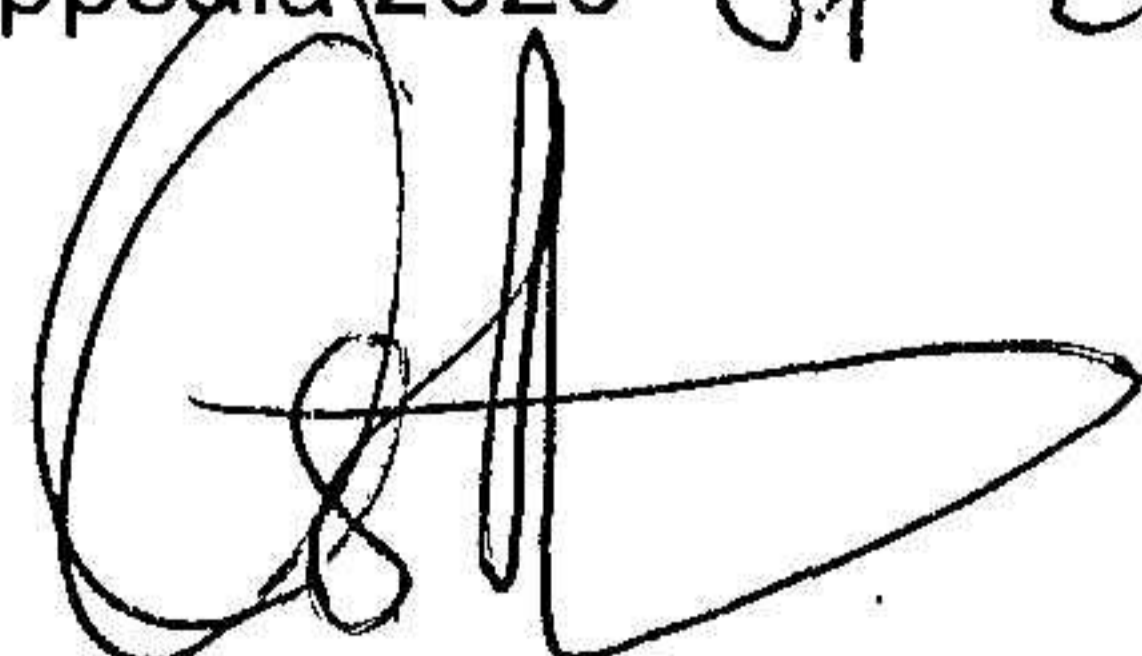
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Kvarntorget Fastighet AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-07-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala 2025-07-29



Oscar Diös

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

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Kvarntorget Fastighet AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Kvarntorget Fastighet AB har under året fortsatt att hyra ut fastigheten Orsa Järnvägen 1 till hotell- och restaurangverksamheten i systerföretaget ODIOS Orsa Järnvägshotell AB.

Bolagets säte är Uppsala.

### Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 977	2 091	1 900	1 190	1 204
Resultat efter finansiella poster	-46	-968	-3 064	-670	-2 371
Balansomslutning	31 450	31 310	35 268	38 191	38 965
Avkastning på eget kapital (%)	-1%	-9%	-36%	-6%	-19%
Soliditet (%)	44%	44%	44%	46%	47%

Kommentar till flerårsöversikt: Omsättningen har ökat med 42% vilket till största delen beror på nytt hyreskontrakt.

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Aktekapital	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	6 000 000	8 482 691	-704 606
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-704 606	704 606
Årets resultat			-46 010
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 000 000</b>	<b>7 778 084</b>	<b>-46 010</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelse föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	7 778 084
Årets resultat	-46 010
	<b>7 732 074</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 732 074

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01- 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>
Nettoomsättning	1	2 976 777 <b>2 976 777</b>	2 091 366 <b>2 091 366</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 034 275	-1 065 622
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-835 361	-846 409
		<b>-1 869 636</b>	<b>-1 912 031</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 107 141</b>	<b>179 334</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar			
Ränteintäkter		12 031	3 381
Räntekostnader		-1 165 182	-1 150 322
		<b>-1 153 151</b>	<b>-1 146 941</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-46 010</b>	<b>-967 606</b>
Bokslutsdispositioner		0	263 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-46 010</b>	<b>-704 606</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-46 010</b>	<b>-704 606</b>

f

<b>Balansräkning</b>	Not	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2	9 078	22 674
		<b>9 078</b>	<b>22 674</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	24 377 705	25 199 470
		<b>24 377 705</b>	<b>25 199 470</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 386 783</b>	<b>25 222 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 219 182	0
Fordringar hos koncernföretag		4 562 638	5 780 001
Övriga fordringar		28 543	32 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		222 450	237 659
		<b>7 032 813</b>	<b>6 050 647</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>30 380</b>	<b>37 114</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 063 193</b>	<b>6 087 761</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 449 975</b>	<b>31 309 904</b>

R

<b>Balansräkning</b>	Not	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital:		6 000 000	6 000 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		7 778 084	8 482 691
Årets resultat		-46 010	-704 606
		<b>7 732 074</b>	<b>7 778 084</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 732 074</b>	<b>13 778 084</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 015 577	16 354 081
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 015 577</b>	<b>16 354 081</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		212 550	209 118
Aktuell skatteskuld		33 931	65 798
Skulder till koncernföretag		1 254 662	312 000
Övriga skulder till kreditinstitut		1 080 000	581 212
Övriga skulder		121 181	9 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 702 325</b>	<b>1 177 739</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 449 975</b>	<b>31 309 904</b>

P

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
*Årsredovisning i mindre aktiebolag.*

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheter	50 år
Byggnadsinventarier	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.

<b>Not 2 Övriga immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</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	-45 326	-31 730
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-13 596	-13 596
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 922</b>	<b>-45 326</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 078</b>	<b>22 674</b>

<b>Not 3 Byggnader och mark</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingående anskaffningsvärden	29 225 285	29 188 219
Inköp	0	37 066
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 225 285</b>	<b>29 225 285</b>
Ingående avskrivningar	-4 025 816	-3 193 003
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-821 765	-832 813
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 847 581</b>	<b>-4 025 816</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 377 704</b>	<b>25 199 469</b>

<b>Not 4 Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Lån från kreditinstitut	10 780 022	12 385 411
	<b>10 780 022</b>	<b>12 385 411</b>

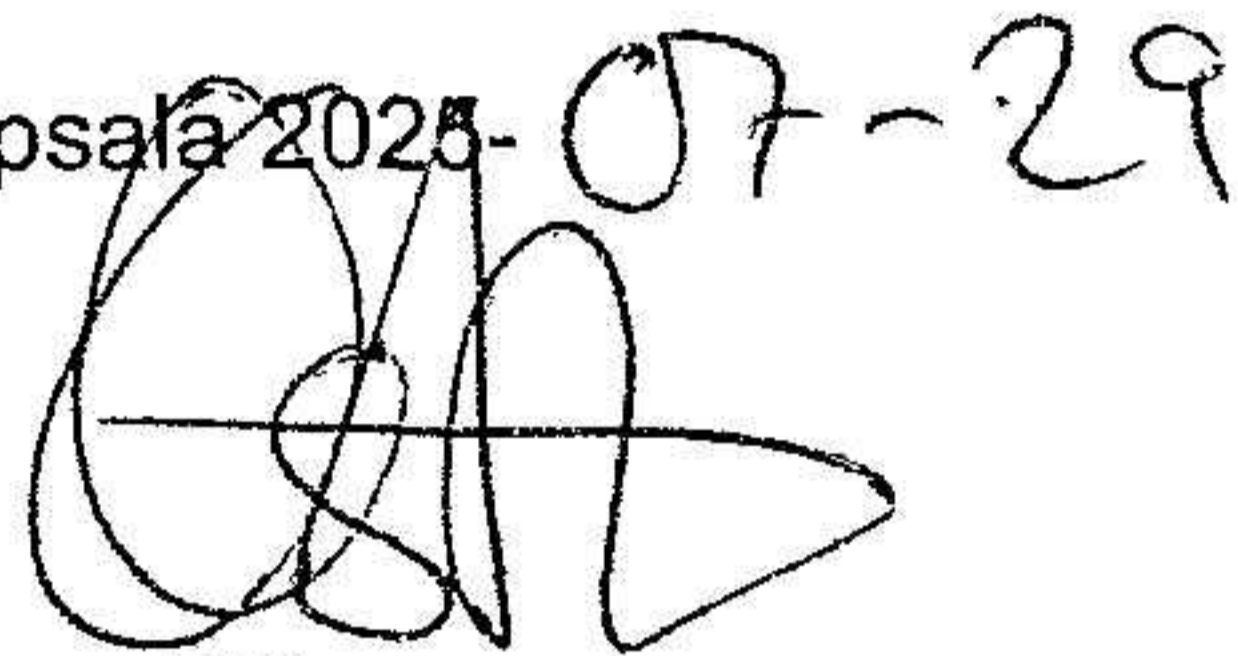
K

## 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 2025-07-29



Oscar Diös  
Verkställande direktör

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 07-29



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 år 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens

webbplats:

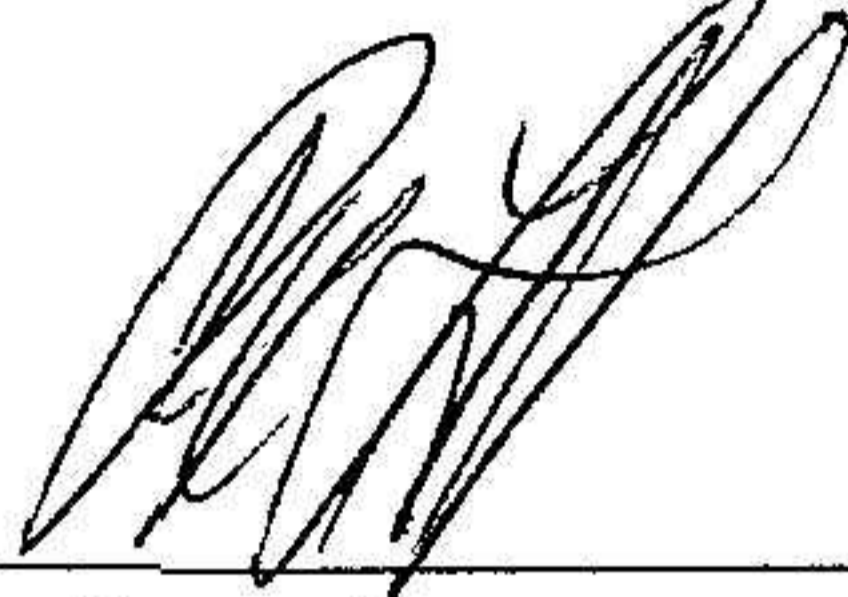
[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla bolagsstämman inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp betalat mervärdesskatt. Styrelsen och verkställande direktören har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.

Uppsala den 29 juli 2025



---

Peter Zetterling  
Auktoriserad revisor