

## Kulting Fastighetsförvaltning AB

Org.nr  
556075-7774

### Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

#### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kulting Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-06-03. Årsstämman Beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2025-06-03



Olof Ivarsson

**Kulting Fastighetsförvaltning AB**  
556075-7774

## ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2024

Styrelsen för Kulting Fastighetsförvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Förvaltningsberättelse

#### Allmänt om verksamheten.

Bolagets rörelse omfattar fastighetsförvaltning.  
Bolaget är dotterbolag till Kulting Holding AB, 556821-9793

Företagets säte är Göteborg

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Intäkter av fastighetsförvaltning	2 348 493	2 737 704	2 588 842	2 621 880	2 432 529
Resultat efter finansiella poster	-503 621	-325 797	-416 291	241 287	-555 087
Balansomslutning	18 329 581	18 984 565	18 803 874	19 436 567	20 434 748
Soliditet	1%	1%	5%	7%	1%
Antal anställda	1	1	1	1	1
Förändring av eget kapital		Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	
Belopp vid årets ingång		100 000	20 000	0	
Årets resultat		100 000	20 000	-	0

**Kulting Fastighetsförvaltning AB**  
556075-7774

2025061133726

**Förslag till vinstdisposition.**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	-
Årets resultat	-
	<b>0</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning balanseras	-
	<b>0</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande notanteckningar.



Kulting Fastighetsförvaltning AB  
556075-7774

2025061133727

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Nettoomsättning			
Intäkt av fastighetsförvaltning		2 348 493	2 737 704
		<b>2 348 493</b>	<b>2 737 704</b>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 482 281	-1 312 372
Personalkostnader	2	-529 008	-914 743
Avskrivningar enligt plan			
- Byggnader		-378 443	-378 443
- Inventarier		-27 500	-27 500
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-68 739</b>	<b>104 646</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 201	1 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 083	-431 837
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-503 621</b>	<b>-325 797</b>
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		503 621	325 797
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



**Kulting Fastighetsförvaltning AB**  
556075-7774

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	16 117 423	16 495 866
Inventarier	4	27 500	55 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 144 923</b>	<b>16 550 866</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Fordran koncernbolag		1 262 410	1 262 410
Övriga kortfristiga fordringar		77 174	77 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 517	31 229
Kassa och bank		816 557	1 062 828
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 184 658</b>	<b>2 433 699</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 329 581</b>	<b>18 984 565</b>

**Kulting Fastighetsförvaltning AB**

556075-7774

2025061133729

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-	-
Årets resultat		-	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Banklån	5	8 670 000	8 670 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld koncernbolag		9 178 269	9 681 890
Leverantörsskuld		52 265	70 116
Övriga skulder		30 635	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 412	442 559
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 539 581</b>	<b>10 194 565</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 329 581</b>	<b>18 984 565</b>

h

**Kulting Fastighetsförvaltning AB**  
556075-7774

## 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.

#### *Definition av nyckeltal*

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

### Värderingsprinciper

#### Avskrivningar

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Inventarier	5
Byggnader	50

Not 2	Medelantalet anställda	2024	2023
-------	------------------------	------	------

Medelantalet anställda:

Kvinnor	1	1
Män	0	0
Totalt	1	1

**Kulting Fastighetsförvaltning AB**

556075-7774

2025061133731

<b>Not 3</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	21 379 262	21 379 262
	Utgående anskaffningsvärde	21 379 262	21 379 262
	Ingående avskrivningar enligt plan	4 883 396	4 504 953
	Årets avskrivningar	378 443	378 443
	Utgående avskrivningar enligt plan	5 261 839	4 883 396
	<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>16 117 423</b>	<b>16 495 866</b>
	Stampen 19:14, Göteborg		
	Bokfört värde byggnader	13 660 319	14 038 762
	Bokfört värde mark	2 457 104	2 457 104
	Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
	Taxeringsvärde mark	20 800 000	20 800 000

<b>Not 4</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	137 500	137 500
	Utgående anskaffningsvärde	137 500	137 500
	Ingående avskrivningar enligt plan	82 500	55 000
	Årets avskrivningar	27 500	27 500
	Utgående avskrivningar enligt plan	110 000	82 500
	<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>27 500</b>	<b>55 000</b>

2025061133732

**Kulting Fastighetsförvaltning AB**

556075-7774

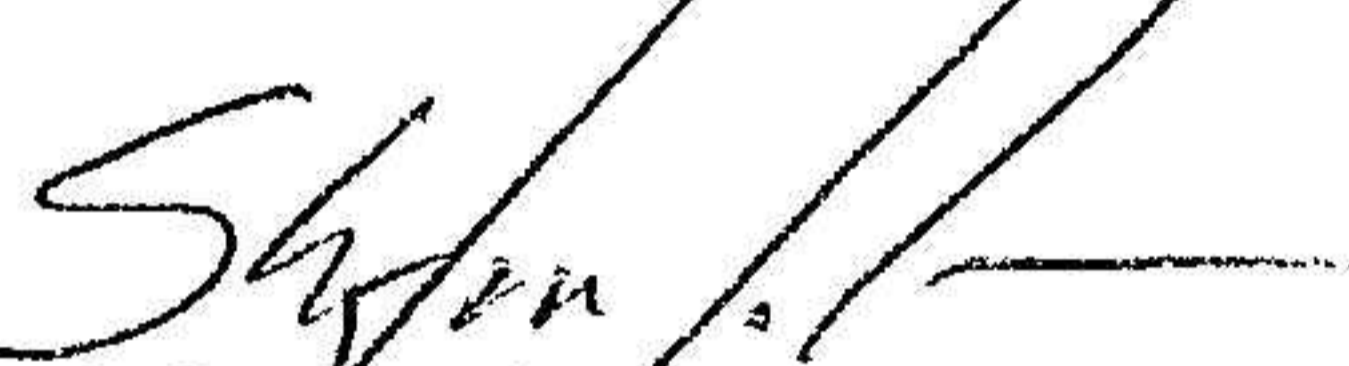
Not 5	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än fem år efter balansdagen	8 670 000	8 670 000
Not 6	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda panter			
	Fastighetsinteckningar	17 840 000	17 840 000

Göteborg 2025-06-03



Olof Ivarsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-06-03



Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kulting Fastighetsförvaltning AB  
Org.nr 556075-7774

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kulting Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kulting Fastighetsförvaltning 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 Kulting Fastighetsförvaltning 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 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*

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kulting Fastighetsförvaltning 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 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 Kulting Fastighetsförvaltning 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 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**

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 i något väsentligt avseende:

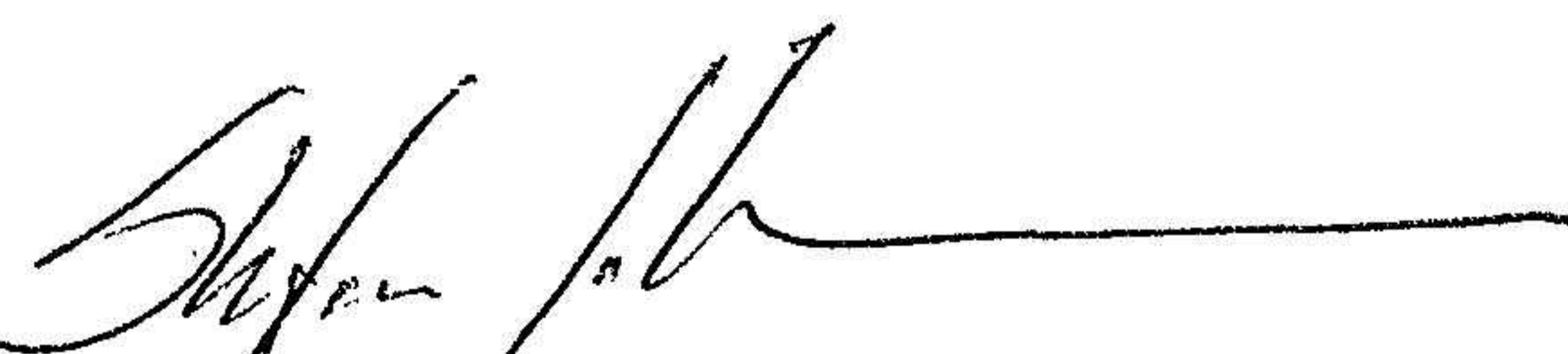
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2025-06-03



Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor