

**Årsredovisning**  
för  
**KW Fastigheter 3 AB**  
559122-4901

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

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i KW Fastigheter 3 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

21/12 2022

Henrik Nilsson

**Årsredovisning**  
för  
**KW Fastigheter 3 AB**

559122-4901

Räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen för KW Fastigheter 3 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 3 AB, med säte i Karlstad kommun, äger och förvaltar fastigheter.

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

KW Fastigheter 3 AB är i sin tur moderbolag till de helägda dotterbolagen Kattviksbacken Bostads AB, org.nr 559130-3036, KW Bostäder i Karlstad AB, org.nr 559122-8381, samt Forshaga Deje Golf AB, org.nr 559112-2725. Samtliga bolag med säte i Karlstad kommun. I koncernen ingår även intressebolaget Karlstad Airdome AB, org.nr 559055-3540, med säte i Karlstad kommun, med en ägarandel om 50 %.

#### 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	-3 468	-463	-275	-332
Balansomslutning	3 149	5 618	5 716	5 620
Soliditet (%)	2	1	1	1

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	461 056	-461 000	50 056
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-461 000	461 000	0
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		3 467 000		3 467 000
Årets resultat			-3 468 300	-3 468 300
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 467 056</b>	<b>-3 468 300</b>	<b>48 756</b>

2022122901548

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	56
erhållna ovillkorade aktieägartillskott	3 467 000
årets förlust	-3 468 300
	<b>-1 244</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 244
	<b>-1 244</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-08-31</b>	<b>-2021-08-31</b>
<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>			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-3 467 000	-461 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	0	-600
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 467 000</b>	<b>-461 600</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 468 300</b>	<b>-462 900</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	1 900
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>1 900</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 468 300</b>	<b>-461 000</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 468 300</b>	<b>-461 000</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-08-31

2021-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	3	2 100 000	4 567 000
Fordringar hos koncernföretag	4	0	985 000
Andelar i intresseföretag	5	25 000	25 000
Fordringar hos intresseföretag	6	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 125 000</b>	<b>5 577 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 125 000</b>	<b>5 577 000</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		985 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>985 000</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		39 256	40 556
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>39 256</b>	<b>40 556</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 024 256</b>	<b>40 556</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

3 149 256

5 617 556

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b><i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 467 056	461 056
Årets resultat		-3 468 300	-461 000
<b>Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital</b>		<b>-1 244</b>	<b>56</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 756</b>	<b>50 056</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	<b>7</b>		
Skulder till koncernföretag		0	5 203 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 203 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		2 100 500	0
Skulder till intresseföretag		1 000 000	364 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 100 500</b>	<b>364 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 149 256</b>	<b>5 617 556</b>

## 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	-600
	<b>0</b>	<b>-600</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 567 000	4 567 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 567 000</b>	<b>4 567 000</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-2 467 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 467 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 100 000</b>	<b>4 567 000</b>

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	985 000	985 000
Omklassificeringar	-985 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>985 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>985 000</b>

**Not 5 Andelar i intresseföretag**

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 089 000	628 000
Tillskjutna aktieägartillskott	1 000 000	461 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 089 000</b>	<b>1 089 000</b>
Ingående nedskrivningar	-1 064 000	-603 000
Årets nedskrivningar	-1 000 000	-461 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 064 000</b>	<b>-1 064 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

**Not 6 Fordringar hos intresseföretag**

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	97 000
Avgående fordringar	0	-97 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	5 203 500
	<b>0</b>	<b>5 203 500</b>

**Not 8 Uppgifter om moderföretag**

KW Fastigheter 3 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.

2022122901554

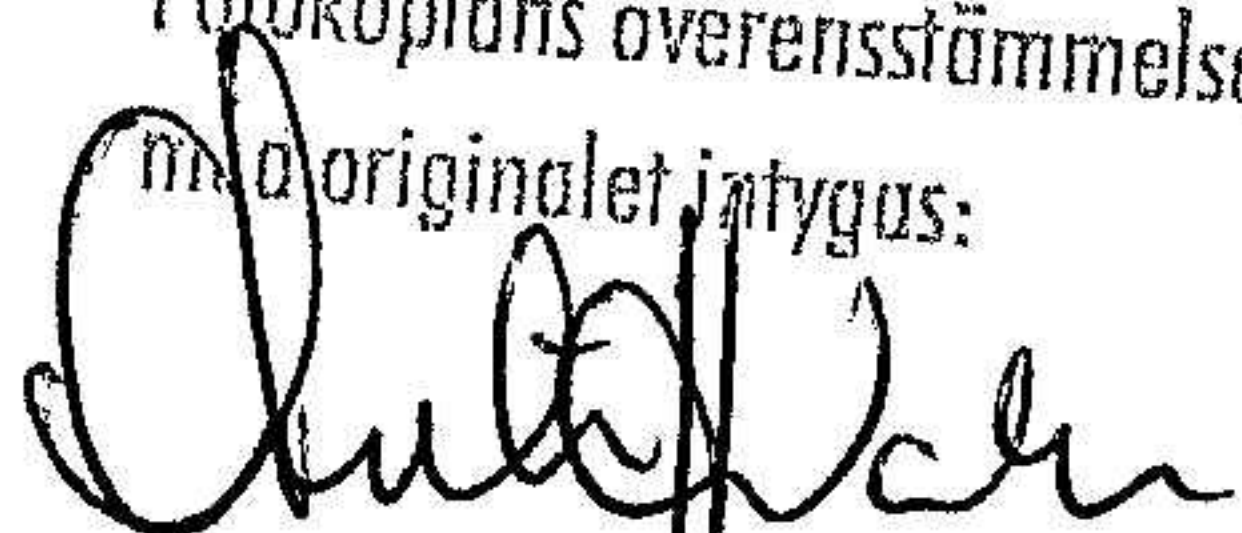
Karlstad den dag som framgår av min elektroniska signatur.

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)**

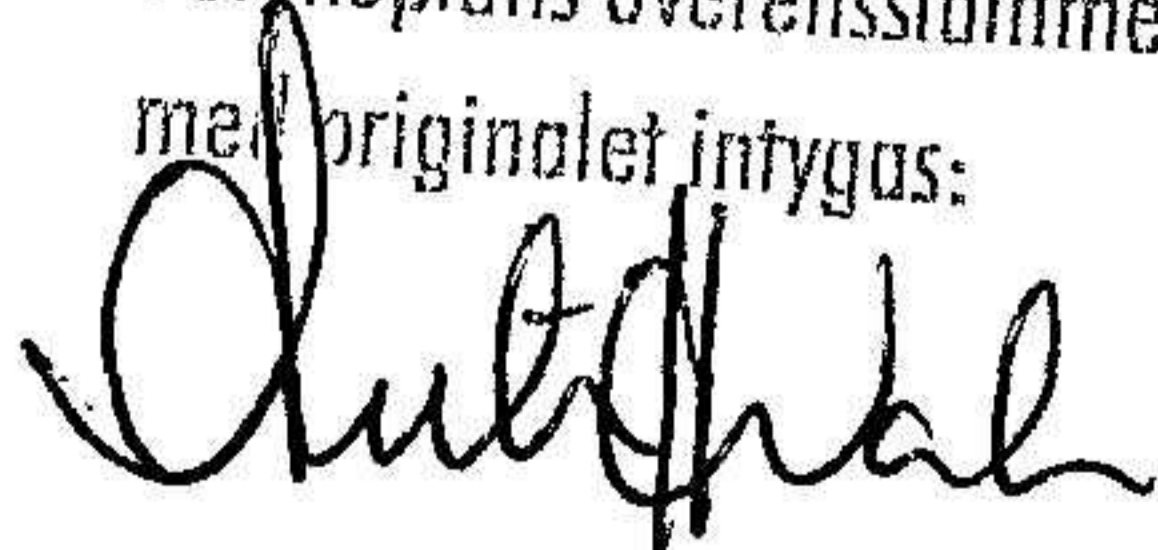
Aukt. Revisor / Godkänd revisor

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>



Building a better  
working world

2022122901556

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KW Fastigheter 3 AB, org.nr 559122-4901

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KW Fastigheter 3 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 3 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 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 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

2022122901557

## 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 3 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till KW Fastigheter 3 AB enligt god revisionsred 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 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.

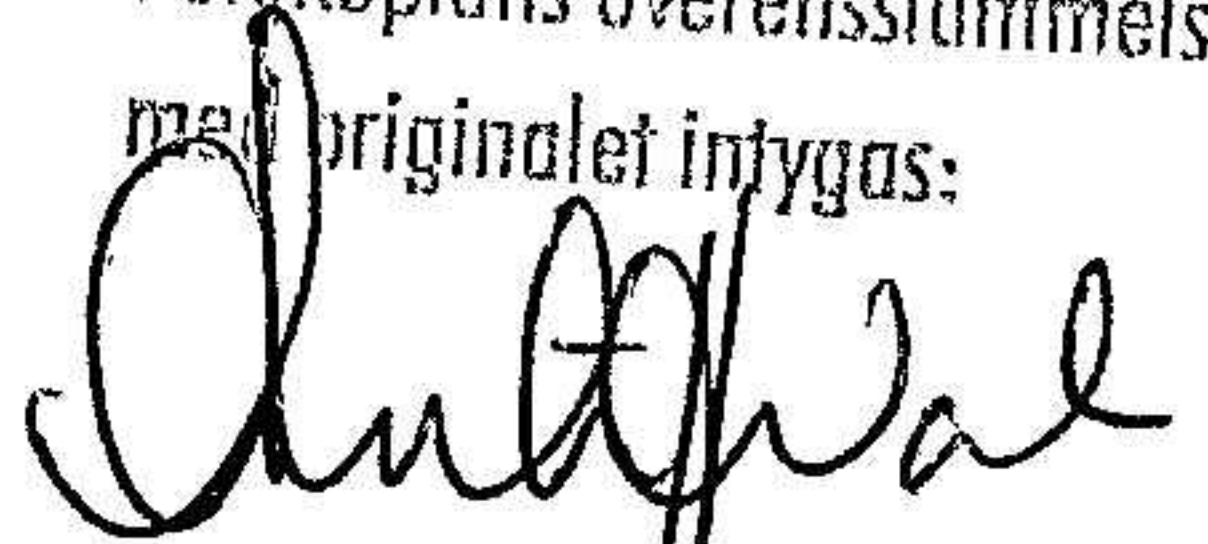
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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: N263C-WVB15-1NOVL-A8COW-JYQ1N-PV2M3

# 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)**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19840804xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-21 11:12:10 UTC



2022122901558

Penneo dokumentnyckel: N263C-WVB15-1NOVL-A8C0W-JYQ1N-PV2M3

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Emma Kristina 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 datogenererade 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>