

K O P I A

2024062013896

Styrelsen för

# Kvarnvretengruppen AB

Org nr 556959-1216

får härmed avge

## Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

### Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9
Noter	11
Underskrifter	24

2024-06-14

Jag intygar att denna kopia  
stämmer med originalet.

// Marcus Magnusson

CFO

587

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kvarnvretengruppen AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2024-05-22. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Västerås 2024-05-22



Peter Magnusson  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kvarnvretengruppen AB, 556959-1216, säte Västerås, får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

#### Koncern

Koncernen förvaltar ca 750 hyreslägenheter inom Västerås med omnejd. Vidare förvaltar koncernen lokaler i form av ett vård- och omsorgsboende, två skolor samt tre kontorslokaler. Under 2023 har samtliga lägenheter varit uthyrda.

Koncernen består av dotterbolaget Kvarnvreten Fastighets AB med dess helägda dotterbolag Flodinsgården i Västerås Fastighets AB, Vagnbodens Fastighets AB, Kvarnvreten Equity AB samt HB Kvarnvreten 6. Vagnboden Fastighets AB äger i sin tur dotterbolaget Gårdstunet Fastighets AB som ingår i koncernen.

Koncernen bildades 2015-03-16.

#### Moderföretag

Företaget bedriver Holdingverksamhet.

#### Ägare

Ägare till Kvarnvretengruppen AB är Peter Magnusson och Lennart Magnusson, som äger 50 % var av aktierna.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Koncern

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	79 723	75 749	73 687	71 058
Resultat efter finansiella poster	5 033	4 774	11 545	5 700
Balansomslutning	629 994	643 811	665 982	686 813
Soliditet, %	8,1	7,5	8,1	9,8

Definitioner: se not 30

#### Moderföretag

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-8 504	-6 895	-6 352	-5 186
Balansomslutning	192 718	191 473	191 473	191 473
Soliditet, %	17	21	24	25

Definitioner: se not 30

**Eget kapital**

2024062013898

	<i>Aktie- kapital</i>
<i>Koncernen</i>	
Ingående balans 2023-01-01	10 000
<b>Aktiekapital 2023-12-31</b>	<b>10 000</b>
	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
<i>Koncernen</i>	
Ingående balans 2023-01-01	38 495
<i>Årets resultat</i>	2 551
<b>Balanserat resultat inkl årets resultat 2023-12-31</b>	<b>41 046</b>

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
<b>Moderföretag</b>		
Vid årets början 2022-01-01	10 000	22 993
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Utdelning		-9 000
<i>Årets resultat</i>		4 343
<b>Vid årets slut 2022-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>18 336</b>
Vid årets början 2023-01-01	10 000	18 336
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
<i>Årets resultat</i>		-4 796
<b>Vid årets slut 2023-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>13 540</b>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Koncernen

Koncernen har per 2022-12-12 ett nystartat dotterbolag Gårdstunet Fastighets AB, org. nr 559411-5015. Dotterbolaget ska äga och förvalta fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

### Moderbolaget

Under året har inga väsentliga händelser inträffat.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### Koncern

Efterfrågan på centralt placerade hyreslägenheter kommer att vara fortsatt hög. Risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför är ändrade regler för skatter och avgifter samt ändrade räntevillkor.

### Moderföretag

Fortsätter sin verksamhet enligt tidigare.

## Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 13 540 408 kronor, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	13 540 408
<b>Summa</b>	<b>13 540 408</b>

2024062013899

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3,4	79 723	75 749
Övriga rörelseintäkter	5	230	198
		<u>79 953</u>	<u>75 947</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	6	-32 289	-32 421
Personalkostnader	7	-5 018	-4 365
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 530	-21 466
		<u>22 116</u>	<u>17 695</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8 9	-13	-49
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-17 070	-12 872
		<u>5 033</u>	<u>4 774</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>5 033</u>	<u>4 774</u>
Skatt på årets resultat	11,12	-2 482	-1 158
<b>Årets resultat</b>		<u>2 551</u>	<u>3 616</u>
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		2 551	3 616

2024062013900

## Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	610 953	624 516
Inventarier, verktyg och installationer	14	2 901	3 132
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	198	198
		<u>614 052</u>	<u>627 846</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1 981	1 981
Uppskjuten skattefordran	17	7 289	7 663
		<u>9 270</u>	<u>9 644</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>623 322</u>	<u>637 490</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 966	1 681
Skattefordringar		1 541	1 360
Övriga fordringar		2	398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	110	72
		<u>3 619</u>	<u>3 511</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		1 032	1 101
<i>Kassa och bank</i>	19	2 022	1 709
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 673</u>	<u>6 321</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>629 995</u>	<u>643 811</u>

2024062013901

## Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	20	10 000	10 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		41 046	38 495
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		51 046	48 495
Summa eget kapital		51 046	48 495
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	44 516	44 800
Övriga avsättningar	21	3 080	3 131
		47 596	47 931
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	387 594	397 762
Övriga långfristiga skulder		112 544	117 757
		500 138	515 519
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	10 331	10 028
Leverantörsskulder		5 292	4 885
Skatteskulder		244	3 221
Övriga kortfristiga skulder		4 519	3 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	10 829	9 789
		31 215	31 866
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>629 995</b>	<b>643 811</b>

2024062013902

*ESM*

## Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		5 033	4 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	25	20 479	21 354
		25 512	26 128
Betald inkomstskatt		-5 551	-2 534
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>19 961</b>	<b>23 594</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-322	934
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 023	-13 430
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 662</b>	<b>11 098</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6 736	-14 139
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-1 980
Avyttring av finansiella tillgångar		465	3 170
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 271</b>	<b>-12 949</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	9 000
Amortering av låneskulder		-15 078	-19 409
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-15 078</b>	<b>-10 409</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>313</b>	<b>-12 260</b>
Likvida medel vid årets början		1 709	13 969
Likvida medel vid årets slut	19	2 022	1 709

2024062013903

25/8/23

## Resultaträkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		-	-
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	6	-356	-137
<b>Rörelseresultat</b>		-356	-137
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8 149	-6 758
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-8 504	-6 895
Bokslutsdispositioner		1 440	1 105
Koncernbidrag		3 010	12 617
<b>Resultat före skatt</b>		-4 054	6 827
Skatt på årets resultat	11,12	-742	-2 484
<b>Årets resultat</b>		-4 796	4 343

2024062013904

*SM*

## Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	26	191 473	191 473
		<u>191 473</u>	<u>191 473</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>191 473</u>	<u>191 473</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		1 245	-
		<u>1 245</u>	<u>-</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 245</u>	<u>-</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>192 718</u>	<u>191 473</u>

2024062013905

## Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (200 000 aktier)	20	10 000	10 000
		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	27	18 336	13 993
Årets resultat		-4 796	4 343
		<u>13 540</u>	<u>18 336</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>23 540</u>	<u>28 336</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		12 709	14 149
		<u>12 709</u>	<u>14 149</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	22	106 000	111 000
		<u>106 000</u>	<u>111 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		46 669	31 237
Aktuell skatteskuld		-	3 221
Övriga kortfristiga skulder		3 774	3 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	26	26
		<u>50 469</u>	<u>37 988</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>192 718</u>	<u>191 473</u>

2024062013906

880

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Belopp anges i tkr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

#### *Värderingsprinciper mm*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

2024062013907

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### *Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	5-80	-
-Inventarier, verktyg och installationer	5	-

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i de enskilda företagen som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Byggnaderna består av ett antal komponenter. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark, var nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen byggnader:

- Stomme och grund 80 år
- Stomkompletteringar/innerväggar 20-50 år
- Yttertak 10-40 år
- Fasad 10-50 år
- Inre ytskikt 5-30 år
- Kök, badrum, golv 5-30 år
- Installation, ventilation 10-50 år
- Hissar 40 år
- Fönster 50 år

Från och med 2017 så tillämpas generellt en längre avskrivningsperiod på nya fastigheter och byggnader som genomgått omfattande renoveringsåtgärder eftersom det bättre återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar.

### **Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

### **Leasing - leasegivare**

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är finansiellt.

### **Operationella leasingavtal**

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden. Koncernen innehar endast operationella leasingavtal.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### **Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### **Klassificering och värdering**

Finansiella tillgångar och skulder har klassificerats i olika värderingskategorier i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1. Klassificeringen i olika värderingskategorier ligger till grund för hur de finansiella instrumenten ska värderas och hur värdeförändringar ska redovisas.

#### **Värdering av finansiella tillgångar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

#### **Värdering av finansiella skulder**

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättning utgörs av lön, soc avg, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning.

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald.

Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter redovisas i den period hyrorna avser.

Övriga intäkter redovisas i den period intäkterna uppkommer.

### **Koncernredovisning**

#### **Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

2024062013910

**Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Inga andra uppskattningar och bedömningar, utöver de som framgår i not 1, som väsentligt påverkar intäkter, kostnader, tillgångar och skulder, har gjorts.

**Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hyror	76 222	72 561
Övrigt	3 501	3 188
	<u>79 723</u>	<u>75 749</u>
 <i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	79 723	75 749
	<u>79 723</u>	<u>75 749</u>
 <b>Moderföretag</b>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**Not 4 Operationell leasing - leasegivare**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	74 228	70 233
Mellan ett och fem år	20 960	7 748
Senare än fem år	-	-
	<u>95 188</u>	<u>77 981</u>
 Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	 76 222	 72 561
 <b>Moderföretag</b>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

2024062013911

**Not 5 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Övrigt	230	198
Summa	230	198
<b>Moderföretag</b>		
Summa	-	-

**Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	365	347
Summa	365	347
<b>Moderföretag</b>		
<i>KPMG</i>		
Revisionsarvode	113	113
Summa	113	113

2024062013912

## Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Totalt moderföretaget	-	-	-	-
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	5	2	5	2
Totalt dotterföretag	5	2	5	2
<b>Koncernen totalt</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

### Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2023-12-31 Andel kvinnor i %	2022-12-31 Andel kvinnor i %
<b>Moderföretag</b>		
Styrelsen	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-	-
<b>Koncern</b>		
Styrelsen	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-	-

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Styrelse och VD		
Summa (varav pensionskostnader) 1)	-	-
<b>Dotterföretag</b>		
Styrelse och VD	725	682
Övriga anställda	1 750	1 652
Summa	2 475	2 334
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	1 223 304	1 058 245
<b>Koncern</b>		
Styrelse och VD	725	682
Övriga anställda	1 750	1 652
Summa	2 475	2 334
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 2)	1 223 304	1 058 245

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 0 (fg år 0) företagets ledning. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (fg år 0).

2) Av koncernens pensionskostnader avser 243 (196) företagets ledning. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0.

*SJA*

## Not 8 Betalda räntor och erhållen utdelning

<i>Belopp i KSEK</i>	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Erhållen ränta	56	59
Erlagd ränta	-17 070	-12 872
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	-69	-108

## Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	56	59
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	-69	-108
	<u>-13</u>	<u>-49</u>
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, övriga	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	17 070	12 872
	<u>17 070</u>	<u>12 872</u>
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, övriga	8 149	6 758
	<u>8 149</u>	<u>6 758</u>

## Not 11 Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	-2 393	-3 492
Uppskjuten skatt	-89	2 334
	<u>-2 482</u>	<u>-1 158</u>
<b>Moderföretag</b>		
Aktuell skatt	-742	-2 484
	<u>-742</u>	<u>-2 484</u>

2024062013914

## Not 12 Avstämning effektiv skatt

		2023-12-31		2022-12-31
<b>Koncernen</b>			<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Resultat före skatt		5 033		4 774
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-1 037	20,6%	-983
Andra icke-avdragsgilla kostnader	28,7%	-1 445	28,9%	-1 292
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0%	-	-89,0%	4 249
Skatt hänförlig till tidigare år	0%	-	65,6%	-3 132
<b>Summa</b>		<b>-2 482</b>		<b>-1 158</b>
<b>Moderföretaget</b>			<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Resultat före skatt		-4 054		6 827
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	0%	-	20,6%	-1 406
Andra icke-avdragsgilla kostnader	18,3%	-742	15,8%	-1 078
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0%	-	-36,4%	2 484
Skatt hänförlig till tidigare år	0%	-	36,4%	-2 484
<b>Summa</b>		<b>-742</b>		<b>-2 484</b>

2024062013915

## Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	821 222	805 995
-Nyanskaffningar	11 253	10 785
-Pågående arbeten	336	5 506
-Omklassificeringar	-5 454	-1 064
Vid årets slut	827 357	821 222
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-201 996	-181 506
-Årets avskrivning enligt plan	-19 532	-20 490
Vid årets slut	-221 528	-201 996
<i>Akkumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	10 430	10 430
Vid årets slut	10 430	10 430
<i>Akkumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp</i>		
-Vid årets början	-5 140	-4 974
-Årets avskrivningar	-166	-166
Vid årets slut	-5 306	-5 140
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>610 953</b>	<b>624 516</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	50 560	50 560
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 560</b>	<b>50 560</b>
<b>Moderföretag</b>	-	-

## Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	9 695	8 314
-Nyanskaffningar	767	1 381
Vid årets slut	10 462	9 695
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 563	-5 630
-Årets avskrivning	-998	-933
Vid årets slut	-7 561	-6 563
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 901</b>	<b>3 132</b>
<b>Moderföretag</b>	-	-

2024062013916

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella  
anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	198	2 710
Investeringar	-	19
Omklassificeringar	-	-2 531
Redovisat värde vid årets slut	198	198
<b>Moderföretag</b>	-	-

**Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 981	1
-Omklassificeringar	-	1 980
Redovisat värde vid årets slut	1 981	1 981
<b>Moderföretag</b>	-	-

2024062013917

**Not 17 Uppskjuten skatt**

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Koncern - 2023-12-31</i>			
Byggnader och mark	6 655	-40 462	-33 807
Pensionsavsättningar	634	-	634
Obeskattade reserver	-	-4 054	-4 054
	<b>7 289</b>	<b>-44 516</b>	<b>-37 227</b>
<i>Koncern - 2022-12-31</i>			
Byggnader och mark	7 018	-41 008	-33 990
Pensionsavsättningar	645	-	645
Obeskattade reserver	-	-3 792	-3 792
	<b>7 663</b>	<b>-44 800</b>	<b>-37 137</b>
<i>Moderföretag - 2023-12-31</i>			
	-	-	-
<i>Moderföretag - 2022-12-31</i>			
	-	-	-

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Koncern</b>		
Övriga poster	110	72
	<b>110</b>	<b>72</b>
<b>Moderföretag</b>		
	-	-

**Not 19 Likvida medel**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Koncern</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2 022	1 709
	<b>2 022</b>	<b>1 709</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 20 Antal aktier och kvotvärde**

	2023-12-31	2022-12-31
antal A-aktier	20 000	20 000
antal B-aktier	180 000	180 000
kvotvärde	50	50

**Not 21 Övriga Avsättningar**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Pensionsutfästelse	3 080	3 131
	<u>3 080</u>	<u>3 131</u>
<b>Moderföretag</b>		
Pensionsutfästelse	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**Not 22 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	346 271	357 651
Övriga långfristiga skulder	112 544	117 757
<b>Moderföretag</b>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga långfristiga skulder	106 000	111 000

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen**

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	469 580	469 580
Företagsinteckningar	250	250
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>469 830</u>	<u>469 830</u>

2024062013919

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Koncern</b>		
Upplupna lönekostnader	645	504
Upplupna sociala avgifter	201	159
Förutbetalda intäkter	6 575	6 316
Upplupen fastighetsskatt	1 336	1 291
Upplupna räntekostnader	834	438
Övriga poster	1 238	1 081
	<b>10 829</b>	<b>9 789</b>
<b>Moderföretag</b>		
Övriga poster	26	26
	<b>26</b>	<b>26</b>

## Not 25 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	20 530	21 466
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-51	-112
	<b>20 479</b>	<b>21 354</b>

## Not 26 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	191 473	191 473
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>191 473</b>	<b>191 473</b>

### **Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Kvarnvreten Fastighets AB, 556102-6948, Västerås	40 000	100	191 743
Flodinsgården i Västerås Fastighets AB, 556433-7763, Västerås		100	
Kvarnvreten Equity AB, 559212-7145, Västerås		100	
HB Kvarnvreten 6, 916580-7521, Västerås		100	
Vagnbodens Fastighets AB, 556703-9812, Västerås		100	
Gårdstunet Fastighets AB, 559411-5015, Västerås		100	
			<b>191 743</b>

SM

### Not 27 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 13 540 408 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	13 540
<b>Summa</b>	<b>13 540</b>

### Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 29 Koncernuppgifter

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

### Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar

### Underskrifter

Västerås 2024-05-22

  
Lely Springare  
Styrelseordförande

  
Peter Magnusson  
Ledamot

  
Lennart Magnusson  
Ledamot

  
Bo Karlsson  
Ledamot

  
Lars Wetterqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-22

  
Sandra Viberg  
Auktoriserad revisor

2024062013922



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarnvretengruppen AB, org. nr 556959-1216

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kvarnvretengruppen AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens

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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

— inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvarnvretengruppen AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillsäkra 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använde 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.

Västerås den 22 maj 2024

Sandra Viberg  
Auktoriserad revisor