

**Årsredovisning**  
för  
**Kulturhus Stenfastigheter AB**  
556499-9570

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-02-14.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Rickard Borendal, Styrelseledamot  
2025-02-19

Styrelsen för Kulturhus Stenfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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*

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Drejaren 5 och Sliparen 2.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Varbergs Stenfastigheter AB (556509-7911).

Verksamheten bedrivs i kommission där koncernens moderbolag, Varbergs Stenfastigheter AB, är kommittent. Effekten av ett kommissionärsförhållande är att bolagets skattemässiga resultat för perioden redovisas i bolaget som är kommittent, se vidare under bokslutsdispositioner.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter                     | 1 885       | 1 801       | 1 814       | 1 826       |
| Resultat efter finansiella poster | -264        | -221        | 474         | -4 158      |
| Soliditet (%)                     | 12          | 11          | 9           | 8           |

### Förändringar i eget kapital

|                                             | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Uppskriv-<br/>ningsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000                   | 5 843 120                      | -3 613 370                     | 134 543                   | <b>2 464 293</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                                | 134 543                        | -134 543                  | <b>0</b>         |
| Fondemission                                |                           | -5 843 120                     | 5 843 120                      |                           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                              |                           |                                |                                | 141 432                   | <b>141 432</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>            | <b>0</b>                       | <b>2 364 293</b>               | <b>141 432</b>            | <b>2 605 725</b> |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 2 364 293        |
| årets vinst            | 141 432          |
|                        | <b>2 505 725</b> |
| <br>                   |                  |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 2 505 725        |
|                        | <b>2 505 725</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |            |                                   |                                   |
| Hyresintäkter                                        |            | 1 884 594                         | 1 800 864                         |
| Övriga rörelseintäkter                               |            | 0                                 | 113 753                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>1 884 594</b>                  | <b>1 914 617</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                                  |            | -864 128                          | -919 582                          |
| Övriga externa kostnader                             |            | -112 218                          | -90 696                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -233 608                          | -229 235                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-1 209 954</b>                 | <b>-1 239 513</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>674 640</b>                    | <b>675 104</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 1          | 30 518                            | 32 846                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -969 358                          | -929 381                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-938 840</b>                   | <b>-896 535</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-264 200</b>                   | <b>-221 431</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |            |                                   |                                   |
| Erhållet kommissionsresultat                         |            | 405 632                           | 355 974                           |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |            | <b>405 632</b>                    | <b>355 974</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>141 432</b>                    | <b>134 543</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>141 432</b>                    | <b>134 543</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 2          | 20 455 194        | 20 633 491        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 3          | 49 280            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>20 504 474</b> | <b>20 633 491</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                  | 4          | 1 186 351         | 1 450 331         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>1 186 351</b>  | <b>1 450 331</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>21 690 825</b> | <b>22 083 822</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 5 051             | 4 412             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 0                 | 39 656            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>5 051</b>      | <b>44 068</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 144 984           | 4 148             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>144 984</b>    | <b>4 148</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>150 035</b>    | <b>48 216</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>21 840 860</b> | <b>22 132 038</b> |

| <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>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 100 000           | 100 000           |
| Uppskrivningsfond                            |            | 0                 | 5 843 120         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>100 000</b>    | <b>5 943 120</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 2 364 293         | -3 613 370        |
| Årets resultat                               |            | 141 432           | 134 543           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>2 505 725</b>  | <b>-3 478 827</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>2 605 725</b>  | <b>2 464 293</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5          | 19 000 000        | 19 400 000        |
| Leverantörsskulder                           |            | 34 890            | 79 140            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 200 245           | 188 605           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>19 235 135</b> | <b>19 667 745</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>21 840 860</b> | <b>22 132 038</b> |

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

För att bättre beskriva posternas innehåll har vissa anpassningar gjorts i resultaträkningen och balansräkningen avseende klassificeringar och rubriceringar, vilka även har anpassats för jämförelseåret för att få bättre jämförbarhet.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Byggnader                               | 100 år |
| Markanläggningar                        | 20 år  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år   |

#### Not 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 30 388        | 32 635        |
| Övriga ränteintäkter              | 130           | 211           |
|                                   | <b>30 518</b> | <b>32 846</b> |

#### Not 2 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19 877 935        | 19 469 634        |
| Inköp                                           | 54 517            | 408 301           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>19 932 452</b> | <b>19 877 935</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 087 564        | -4 899 928        |
| Årets avskrivningar                             | -191 215          | -187 636          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 278 779</b> | <b>-5 087 564</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 5 843 120         | 5 884 719         |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -41 599           | -41 599           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>5 801 521</b>  | <b>5 843 120</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>20 455 194</b> | <b>20 633 491</b> |

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 408 886         | 408 886         |
| Inköp                                           | 50 074          | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>458 960</b>  | <b>408 886</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -408 886        | -408 886        |
| Årets avskrivningar                             | -794            | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-409 680</b> | <b>-408 886</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>49 280</b>   | <b>0</b>        |

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

|                                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 450 331        | 0                |
| Tillkommande fordringar                         | 436 020          | 1 450 331        |
| Avgående fordringar                             | -700 000         | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 186 351</b> | <b>1 450 331</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 186 351</b> | <b>1 450 331</b> |

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindingens förfalloprofil.

Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2025.

### Not 6 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 898 000        | 20 898 000        |
|                        | <b>20 898 000</b> | <b>20 898 000</b> |

### **Not 7 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta och största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Varbergs Stenfastigheter AB med organisationsnummer 556509-7911 med säte i Göteborg.

Göteborg 2025-02-14

*Anders Gideffjord*  
Anders Gideffjord  
Ordförande

*Rickard Borendal*  
Rickard Borendal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-02-14

Ekstrand Rask Andersson Revisorer AB

*Jimmy Störkersen*  
Jimmy Störkersen  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kulturhus Stenfastigheter AB

Org.nr 556499-9570

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kulturhus Stenfastigheter AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kulturhus Stenfastigheter ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Kulturhus Stenfastigheter 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 huruvida 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 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 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.

## **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 Kulturhus Stenfastigheter AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Kulturhus Stenfastigheter AB enligt god revisorsred 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.

#### ***Revisorers 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 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.

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 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 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 räkenskaperna. 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.

Varberg 2025-02-14

Ekstrand Rask Andersson Revisorer AB

*Jimmy Störkersen*

---

Jimmy Störkersen  
Auktoriserad revisor