

**Årsredovisning**  
för  
**Kvänums Fastighets AB**  
556749-0775

Räkenskapsåret  
2023-09-01 - 2024-08-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-01-20.  
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:**

Johnny Oskarsson, Styrelseledamot  
2025-01-20

Styrelsen för Kvänums Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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*

Bolaget bedriver uthyrning av bostadslägenheter i egna fastigheter.

Företaget har sitt säte i Vara.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	5 532	5 386	4 694	4 577
Resultat efter finansiella poster	-2 302	-152	576	1 689
Soliditet (%)	3,9	13,3	18,9	20,7

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 625	2 781 960	293 780	<b>3 176 365</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		293 780	-293 780	<b>0</b>
Årets resultat			-2 242 949	<b>-2 242 949</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 625</b>	<b>3 075 740</b>	<b>-2 242 949</b>	<b>933 416</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 075 740
årets förlust	-2 242 949
	<b>832 791</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	832 791
	<b>832 791</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 531 600	5 385 976
Övriga rörelseintäkter		76 826	16 490
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 608 426</b>	<b>5 402 466</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 450 612	-3 598 490
Personalkostnader	2	-1 034 381	-912 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-489 696	-382 786
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 974 689</b>	<b>-4 893 324</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-366 263</b>	<b>509 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-72 936	-213 681
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-8 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 188	2 275
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-839 226	48 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 027 247	-489 581
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 936 221</b>	<b>-660 818</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 302 484</b>	<b>-151 676</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändringar av periodiseringsfonder		0	550 000
Förändringar av överavskrivningar		59 535	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>59 535</b>	<b>550 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 242 949</b>	<b>398 324</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-104 544
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 242 949</b>	<b>293 780</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	20 091 558	19 814 116
Inventarier, verktyg och installationer	4	166 639	164 507
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	73 957	43 449
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 332 154</b>	<b>20 022 072</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	61 252	61 252
Andra långfristiga fordringar	7	3 105 253	3 340 140
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 166 505</b>	<b>3 401 392</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 498 659</b>	<b>23 423 464</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		218 480	151 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 221	100 590
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>403 701</b>	<b>252 099</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		14 495	14 495
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>14 495</b>	<b>14 495</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		166 009	521 699
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>166 009</b>	<b>521 699</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>584 205</b>	<b>788 293</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 082 864</b>	<b>24 211 757</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100 625	100 625
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 625</b>	<b>100 625</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		3 075 740	2 781 960
Årets resultat		-2 242 949	293 780
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>832 791</b>	<b>3 075 740</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>933 416</b>	<b>3 176 365</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar		0	59 535
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>59 535</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 923 270	19 631 344
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 923 270</b>	<b>19 631 344</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		587 820	724 000
Leverantörsskulder		56 840	111 438
Övriga skulder		33 731	32 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		547 787	476 601
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 226 178</b>	<b>1 344 513</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 082 864</b>	<b>24 211 757</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.

#### Avskrivning

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggning	20 år
Inventarier, verktyg o installationer	5-10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Medelantalet anställda	2	2

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 304 783	26 292 608
Inköp	729 750	12 175
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 034 533</b>	<b>26 304 783</b>
Ingående avskrivningar	-6 490 667	-6 041 890
Årets avskrivningar	-452 308	-448 777
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 942 975</b>	<b>-6 490 667</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 091 558</b>	<b>19 814 116</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	687 965	687 965
Inköp	39 520	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>727 485</b>	<b>687 965</b>
Ingående avskrivningar	-523 458	-484 528
Årets avskrivningar	-37 388	-38 930
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-560 846</b>	<b>-523 458</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166 639</b>	<b>164 507</b>

### Not 5 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	43 449	0
Inköp	30 508	43 449
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 957</b>	<b>43 449</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 957</b>	<b>43 449</b>

### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	261 252	261 252
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>261 252</b>	<b>261 252</b>
Ingående nedskrivningar	-200 000	-200 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 252</b>	<b>61 252</b>

### Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 340 140	4 066 967
Tillkommande fordringar	937 275	488 641
Avgående fordringar	-332 936	-1 215 468
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 944 479</b>	<b>3 340 140</b>
Ingående nedskrivningar	0	-153 921
Återförda nedskrivningar	0	153 921
Årets nedskrivningar	-839 226	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-839 226</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 105 253</b>	<b>3 340 140</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 571 990	16 735 344
	<b>19 571 990</b>	<b>16 735 344</b>

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 22 511 090 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 923 270	19 631 344
	<b>21 923 270</b>	<b>19 631 344</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	587 820	724 000
	<b>587 820</b>	<b>724 000</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckning	32 525 000	31 452 000
	<b>32 525 000</b>	<b>31 452 000</b>

Kvänum

*Johnny Oskarsson*  
Johnny Oskarsson

2025-01-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-01-20  
SA Revision AB

*Christer Holmstrand*  
Christer Holmstrand  
Auktoriserad revisor



SA REVISION

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Kvänums Fastighets AB**  
Org.nr 556749-0775

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kvänums Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvänums Fastighets ABs finansiella ställning per den 2024-08-31 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 Kvänums Fastighets 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



## SA REVISION

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 Kvänums Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kvänums Fastighets 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 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.



## SA REVISION

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 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.

Vara 2025-01-20

SA Revision AB

*Christer Holmstrand*

---

Christer Holmstrand  
Auktoriserad revisor