

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighets AB Kullavägen

Org.nr. 556667-3397

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Kullavägen intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 10 mars 2026. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Helsingborg 2026-03-10



Fredrik Hansson

Fastighets AB Kullavägen

Org.nr. 556667-3397

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Verksamheten

Bolaget förvaltar och bedriver handel med fastigheter och bostadrätter. Bolaget äger fastigheten Helsingborg Sleipner 5. Företagets säte är Helsingborg.

Flerårsjämförelse

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 446	7 016	6 505	6 296	6 103
Res. efter finansiella poster	2 635	1 301	1 060	2 735	3 133
Balansomslutning	81 494	87 663	87 430	87 467	84 709
Soliditet (%)	5,69	10,94	10,79	10,82	8,58

Ägarförhållanden

Bolaget ingår i en koncern som helägt dotterbolag till Stenbocken AB (556686-7858).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Totalreovering av lägenheter sker efterhand som lägenheter blir tillgängliga.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100	20	9 473
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			
Utdelning till aktieägare			-4 500
Årets förlust			-452
Belopp vid årets utgång	100	20	4 521

Ej redovisad uppskjuten skatteskuld på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässiga värde på fastigheter uppgår till 1 447 (1 359).

Resultatdisposition (SEK)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	4 972 566
årets förlust	<u>-452 112</u>
	4 520 454
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>4 520 454</u>
	4 520 454

Styrelsen anser att det föreslagna koncernbidraget på 2 985 000 kr är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. **A**

Fastighets AB Kullavägen

Org.nr. 556667-3397

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter		7 446	7 016
		<u>7 446</u>	<u>7 016</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader fastigheter		-2 549	-2 487
Övriga externa kostnader		-38	-37
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574	-563
		<u>-3 161</u>	<u>-3 087</u>
Rörelseresultat		4 285	3 929
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		904	1 081
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader		-2 554	-3 705
Räntekostnader till koncernföretag		-6	-4
		<u>-1 650</u>	<u>-2 628</u>
Resultat efter finansiella poster		2 635	1 301
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	1 390
Lämnade koncernbidrag		-2 985	-2 022
		<u>-2 985</u>	<u>-632</u>
Resultat före skatt		-350	669
Skatt på årets resultat	2	-102	-513
Årets resultat		<u>-452</u>	<u>156</u>

2026031607616

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

3

53 805

53 470

Pågående byggnationer

4

85

0

Summa materiella anläggningstillgångar

53 890

53 470

Summa anläggningstillgångar

53 890

53 470

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

83

34

Fordringar hos koncernföretag

27 226

34 137

Aktuell skattefordran

279

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16

22

Summa kortfristiga fordringar

27 604

34 193

Summa omsättningstillgångar

27 604

34 193

SUMMA TILLGÅNGAR

81 494

87 663

2026031607617

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period hyran avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod, förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.


Byggnader, komponentindelade

Antal år
15 - 133

Aktivering av låneutgifter

Låneutgifter på lånat kapital som kan hänföras till finansiering av tillverkning av tillgångar har räknats in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ner till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. 

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Genom att de skattemässiga avskrivningarna överstiger de bokföringsmässiga uppkommer en temporär skillnad. Bolagets fastighet/er kommer inte att säljas såsom en enskild fastighet utan som s.k. paketerad i ett aktiebolag. Därigenom uppkommer ingen skatt på den temporära skillnaden. Med anledning av det redovisas inte full uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter. Av noten till förvaltningsfastigheter framgår den temporära skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde. Av samma not framgår även ej bokförda uppskjutna skatten på den temporära skillnaden. Uppskjuten skatt anges även i förvaltningsberättelsen till eget kapital.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Som en följd av att bolagets skattemässiga avskrivningar överstiger bokföringsmässiga avskrivningar bedöms möjligheten att kvitta underskott mot framtida vinster som låg. Därför redovisar bolaget ingen uppskjuten skattefordran på underskottavdrag. Ej utnyttjat underskottavdrag framgår av noten till förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Skatt på årets resultat	2025	2024
Uppskjuten skatt	-102	-227
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-286
	-102	-513
Not 3 Förvaltningsfastighet	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 482	58 804
Inköp	910	1 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 392	60 482
Ingående avskrivningar	-7 013	-6 450
Årets avskrivningar	-574	-563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 587	-7 012
Utgående redovisat värde	53 805	53 470
Skattemässigt värde fastighet	36 355	36 941
Ej redovisad uppskjuten skatt uppgår till 1 447 (1 359)		

Fastighets AB Kullavägen

Org.nr. 556667-3397

NOTER

Not 4	Pågående byggnationer	2025-12-31	2024-12-31
	Inköp	85	0
	Utgående redovisat värde	85	0

Not 5	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Amortering inom 1 år	755	755
	Amortering inom 2 till 5 år	73 046	73 801
		73 801	74 556

Övriga upplysningar

Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	75 500	75 500

Not 7 Koncernförhållanden


Bolaget är helägt dotterbolag till Stenbocken AB, 556686-7858, Helsingborg.
Övergripande koncernredovisning upprättas av Stenbocken AB, 556686-7858, Helsingborg.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10

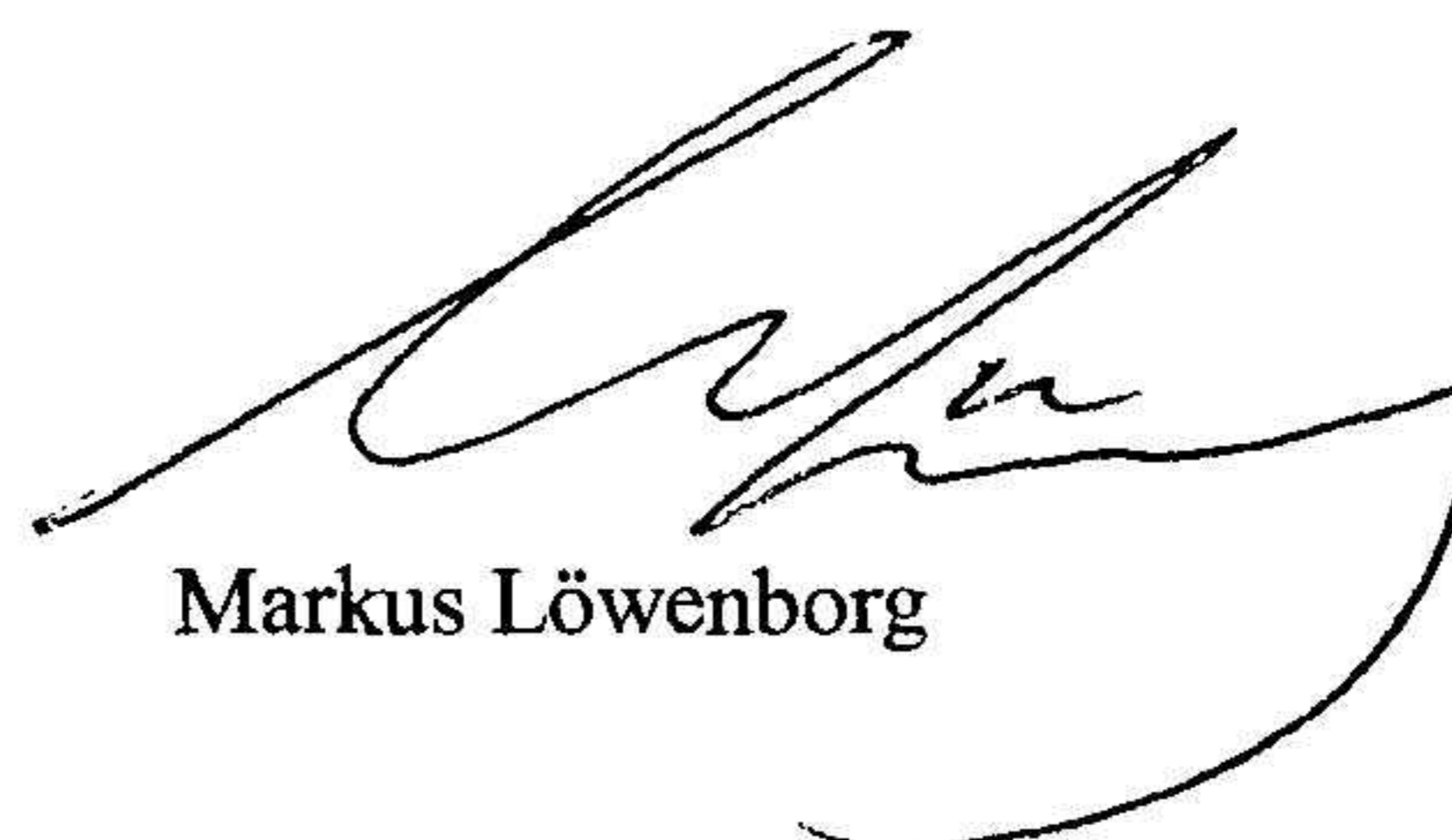
Helsingborg 2026-03-10



Fredrik Hansson
Ordförande




Daniel Hansson



Markus Löwenborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2026.
Forvis Mazars AB



Ros-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Kullavägen
Org. nr 556667-3397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Kullavägen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Kullavägen:s finansiella ställning per den 2025-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

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 på 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 revisionsred 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 på 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 Fastighets AB Kullavägen för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget 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.

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 tryggt sätt.

Revisorans 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.

Helsingborg 2026-03-10

Forvis Mazars AB



Rose-Marie Ostberg
Auktoriserad revisor