

Årsredovisning
för
Fastighets Kullen Nyab 2 AB
556898-5096

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets Kullen Nyab 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 20 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Möln dal den 20 maj 2025



Andreas Grindebacke

Årsredovisning
för
Fastighets Kullen Nyab 2 AB
556898-5096

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Fastighets Kullen Nyab 2 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

Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheten Kängurun 22 i Mölndal.

Företaget har sitt säte i Mölndal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga förändringar eller händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 619	10 131	10 078	10 102
Resultat efter finansiella poster	1 546	181	1 491	2 345
Soliditet (%)	5,2	5,0	5,2	4,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	6 447 918	-205 647	6 292 271
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-205 647	205 647	0
Årets resultat			-43 466	-43 466
Belopp vid årets utgång	50 000	6 242 271	-43 466	6 248 805

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 242 271
årets förlust	-43 466
	6 198 805
disponeras så att i ny räkning överföres	6 198 805
	6 198 805

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	1	10 618 980 10 618 980	10 130 636 10 130 636
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 541 943	-2 556 533
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-2 923 919 -5 465 862	-2 923 920 -5 480 453
Rörelseresultat	6	5 153 118	4 650 183
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 854 319	1 226 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 461 696 -3 607 377	-5 695 656 -4 469 567
Resultat efter finansiella poster		1 545 741	180 616
Bokslutsdispositioner	9	-1 200 000	120 000
Resultat före skatt		345 741	300 616
Skatt på årets resultat	10	-389 207	-506 263
Årets resultat		-43 466	-205 647

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Anslutningar

4

0
0

0
0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

117 721 773
117 721 773

120 645 692
120 645 692

Summa anläggningstillgångar

117 721 773

120 645 692

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 338

26 429

Fordringar hos koncernföretag

3 132 504

3 118 603

Övriga fordringar

35

4 790

3 140 877

3 149 822

Kassa och bank

324 284

835 679

Summa omsättningstillgångar

3 465 161

3 985 501

SUMMA TILLGÅNGAR

121 186 934

124 631 193

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

6 242 271

6 447 918

Årets resultat

-43 466

-205 647

6 198 805

6 242 271

Summa eget kapital

6 248 805

6 292 271

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

11

2 960 437

2 571 230

Summa avsättningar

2 960 437

2 571 230

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

108 461 000

110 490 000

Summa långfristiga skulder

108 461 000

110 490 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

2 248 000

2 540 000

Leverantörsskulder

23 978

48 140

Skulder till koncernföretag

275 623

364 439

Övriga skulder

26 413

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

942 678

2 325 113

Summa kortfristiga skulder

3 516 692

5 277 692

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

121 186 934

124 631 193

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Anslutningar	20 %
--------------	------

Materiella anläggningstillgångar

Tak	2 %
Fasad	2 %
Inre ytskikt (golv, väggar, innertak)	4 %
Installationer (el, rör, ventilation, hiss)	2 %
Stomme	1 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller

En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisats som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

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 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Kullen Nyab 1 (556898-4925) med säte i Mölndal. Koncernredovisning upprättas av Husvärden L Larsson & Co AB (556571-3624).

Not 3 Specifikation av övriga externa kostnader

	2024	2023
Drift inkl fastighetsadministration	2 376 065	2 227 922
Reparation och underhåll	165 878	328 611
	2 541 943	2 556 533

Not 4 Anslutningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	171 438	171 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 438	171 438
Ingående avskrivningar	-171 438	-171 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 438	-171 438
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Byggnader

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	135 996 265	135 996 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 996 265	135 996 265
Ingående avskrivningar	-15 350 573	-12 426 653
Årets avskrivningar	-2 923 919	-2 923 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 274 492	-15 350 573
Utgående redovisat värde	117 721 773	120 645 692

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	44 %	48 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0 %	0 %

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	1 838 901	1 218 523
Övriga ränteintäkter	15 418	7 566
	1 854 319	1 226 089

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	0	0
Övriga räntekostnader	5 461 696	5 695 656
	5 461 696	5 695 656

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-1 200 000	0
Erhållna koncernbidrag	0	120 000
	-1 200 000	120 000

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	389 207	506 263
Totalt redovisad skatt	389 207	506 263

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 571 230	2 064 967
Avsättning uppskjuten skatt	389 207	506 263
Belopp vid årets utgång	2 960 437	2 571 230

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 110 709 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

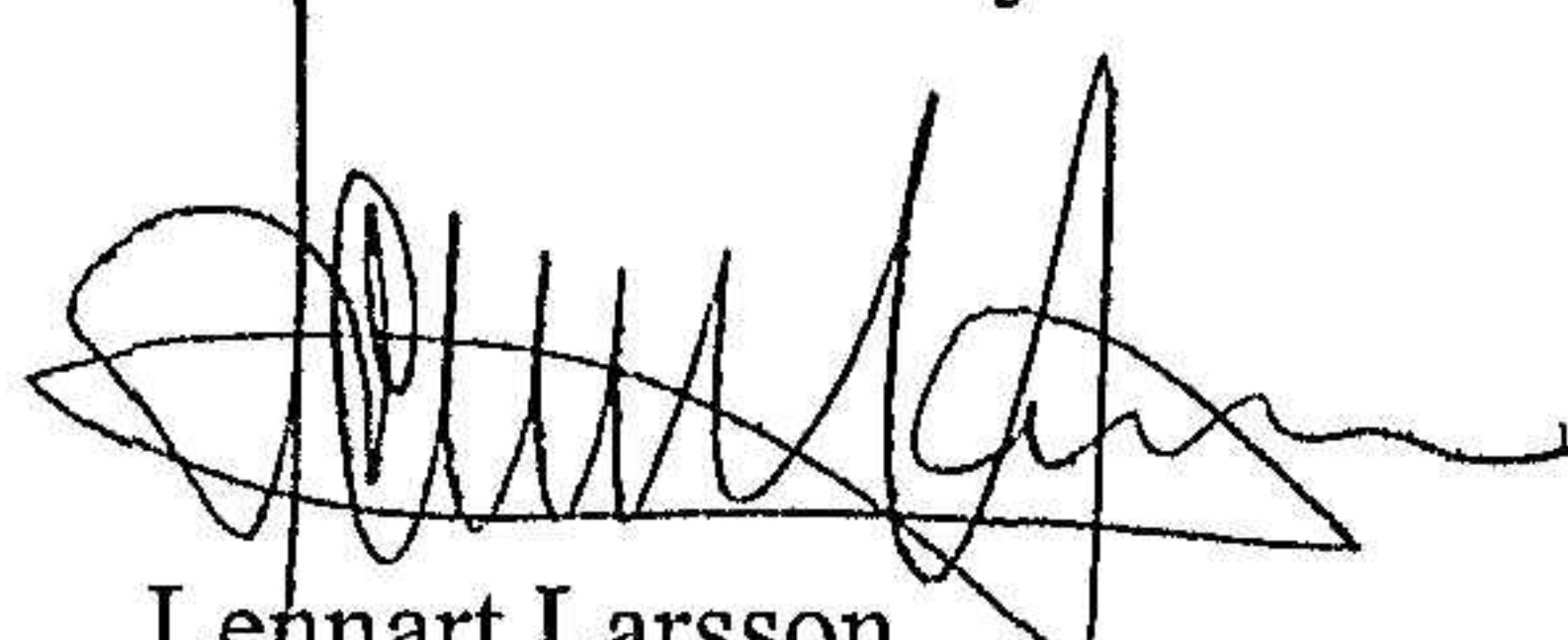
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	108 461 000	110 490 000
	108 461 000	110 490 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 248 000	2 540 000
	2 248 000	2 540 000

Not 13 Ställda säkerheter

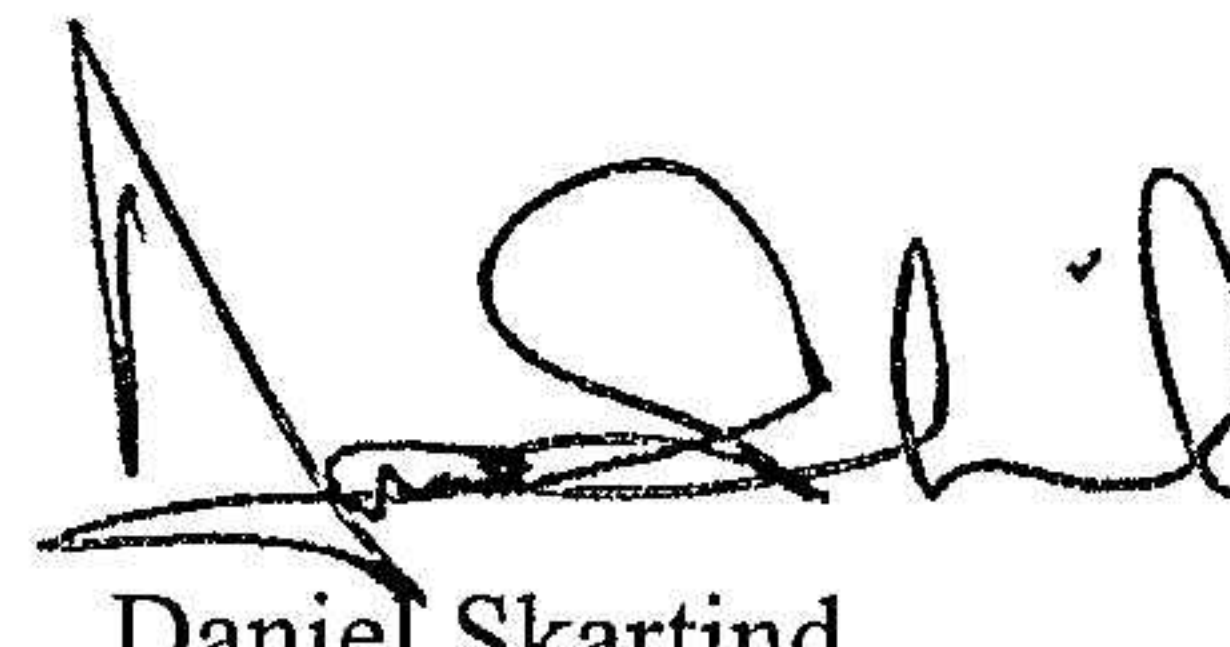
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	127 000 000	127 000 000
	127 000 000	127 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

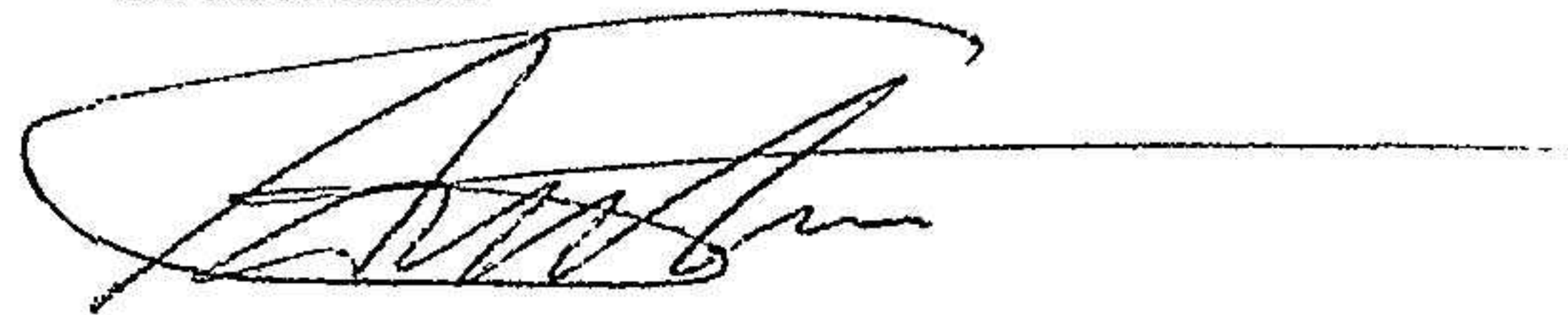
Möln dal den 20 maj 2025



Lennart Larsson
Ordförande

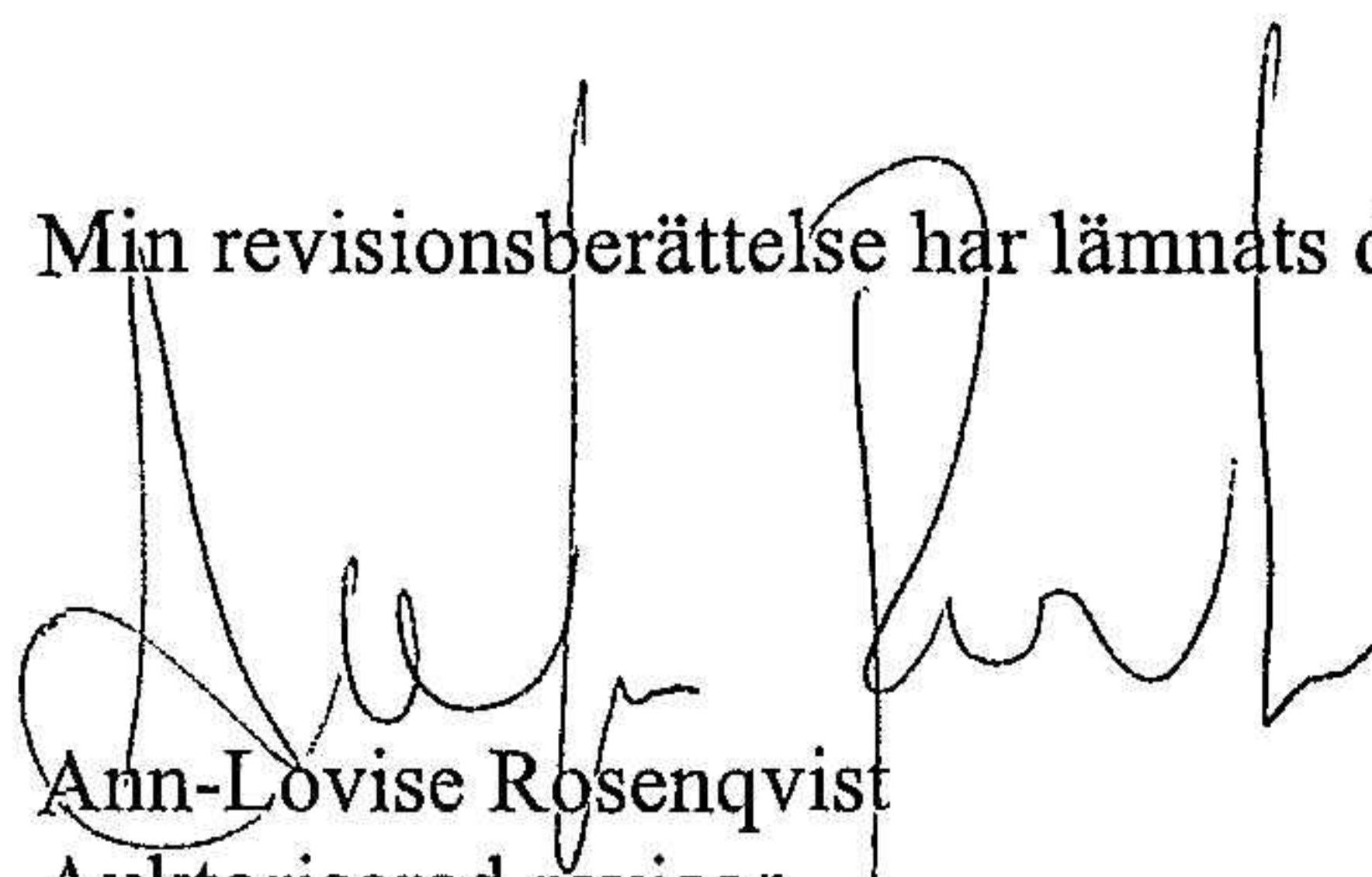


Daniel Skartind



Andreas Grindebacke

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2025



Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Kullen Nyab 2 AB, org.nr 556898-5096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Kullen Nyab 2 AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Kullen Nyab 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets Kullen Nyab 2 AB 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 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 på 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 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets Kullen Nyab 2 AB för år 2024 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 för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets Kullen Nyab 2 AB 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisornämndens webbplats www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 20 maj 2024

Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor