

ank=20250703;2025070713233

# Årsredovisning

för

## KC Fastigheter AB

559424-3700

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i KC Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 25 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping den 25 juni 2025

  
Kent Karlsson

**Årsredovisning**  
för  
**KC Fastigheter AB**  
559424-3700  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för KC Fastigheter 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

Föremålet för bolagets verksamhet är att äga och förvalta lös och fast egendom, inklusive aktier och andra värdepapper samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger sedan tidigare Borgmästaren 2 i Linköping AB, Orgnr: 559400-9986, Borgmästaren 11 i Linköping AB, Orgnr: 559400-9994 och Bävern 2 i Linköping AB, Orgnr: 559446-5543.

Alla dotterbolagen bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i LINKÖPING.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat aktierna i Holdinbolaget Ejdern 10 i Linköping AB, Orgnr: 559469-5826.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023 (10 mån)
Resultat efter finansiella poster	-1 639	-758
Soliditet (%)	62,3	87,7

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	46 000 000	-757 852	46 242 148
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-757 852	757 852	0
Erhållna aktieägartillskott		3 000 000		3 000 000
Årets resultat			660 645	660 645
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>48 242 148</b>	<b>660 645</b>	<b>49 902 793</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 49.000.000 kr (46.000.000 kr)

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	48 242 148
årets vinst	660 645
	<b>48 902 793</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	48 902 793
	<b>48 902 793</b>

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

ank=20250703;2025070713236

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-03-01 -2023-12-31 (10 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		0	0
		0	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-237 179	-232 781
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-237 179</b>	<b>-232 781</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-237 179</b>	<b>-232 781</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 648 176	-525 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 402 176</b>	<b>-525 071</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 639 355</b>	<b>-757 852</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	5		
Erhållna koncernbidrag		2 700 000	0
Lämnade koncernbidrag		-400 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 300 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>660 645</b>	<b>-757 852</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>660 645</b>	<b>-757 852</b>

ank=20250703;2025070713237

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

2

75 411 885

52 695 889

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**75 411 885**

**52 695 889**

**Summa anläggningstillgångar**

**75 411 885**

**52 695 889**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

4 410 000

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

246 000

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**4 656 000**

**0**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

34 741

45 121

**Summa kassa och bank**

**34 741**

**45 121**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 690 741**

**45 121**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**80 102 626**

**52 741 010**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

**Summa bundet eget kapital**

**1 000 000**

**1 000 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

48 242 148

46 000 000

Årets resultat

660 645

-757 852

**Summa fritt eget kapital**

**48 902 793**

**45 242 148**

**Summa eget kapital**

**49 902 793**

**46 242 148**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

6 250

37 500

Skulder till koncernföretag

28 741 362

6 421 362

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 452 221

40 000

**Summa kortfristiga skulder**

**30 199 833**

**6 498 862**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**80 102 626**

**52 741 010**

## 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Borgmästaren 2 i Linköping AB	100%	100%	250	32 528 661
Borgmästaren 11 i Linköping AB	100%	100%	250	20 142 228
Bävern 2 i Linköping AB	100%	100%	250	25 000
Ejdern 10 i Linköping AB	100%	100%	250	22 715 996
				<b>75 411 885</b>

	Org.nr	Säte
Borgmästaren 2 i Linköping AB	559400-9986	Linköping
Borgmästaren 11 i Linköping AB	559400-9994	Linköping
Bävern 2 i Linköping AB	559446-5543	Linköping
Ejdern 10 i Linköping AB	559469-5826	Linköping

### Not 3 Koncernredovisning

Enligt ÅRL, Kap 7: 3§ så har bolaget valt att inte upprätta en koncernredovisning.

### Not 4 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgsensåtagande till förmån för koncernföretag	121 548 095	88 375 000
	<b>121 548 095</b>	<b>88 375 000</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023-03-01 -2023-12-31
Mottagna koncernbidrag	2 700 000	0
Lämnade koncernbidrag	-400 000	0
	<b>2 300 000</b>	<b>0</b>

### Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2025 så har Holdingbolaget Ejdern 10 i Linköping AB Orgnr: 559469-5818 upplösts genom fusion och gått upp i KC Fastigheter AB.

Linköping, datum enligt digital signatur

Kent Karlsson  
Ordförande

Joakim Carlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av digital signatur

Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Knut Olof Joakim Carlqvist (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 0bbd4b677ade26[...]e34e456d364a3

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-25 13:23:56 UTC



## Kent Åke Karlsson (SSN-validerad)

### Ordförande

Serienummer: 6499c4bbe6d2ca[...]cbae04b467d3c

IP: 154.18.xxx.xxx

2025-06-25 15:48:59 UTC



## Magnus Roland Eriksson (SSN-validerad)

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 0d70c10e36f232[...]af3b0e4000c20

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-25 20:18:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KC Fastigheter AB, org.nr 559424-3700

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för KC Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KC Fastigheter 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till KC Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 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

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 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av KC Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till KC Fastigheter 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 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 använder 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.

Linköping, datum enligt digital signering

Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

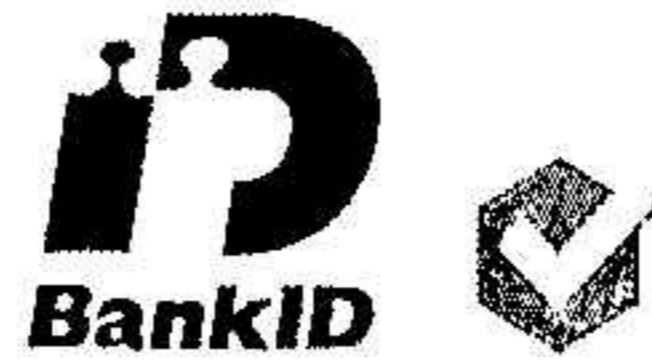
## Magnus Roland Eriksson (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 0d70c10e36f232[...]af3b0e4000c20

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-25 20:18:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ank=20250703-2025070713245

Penneo dokumentnyckel: 2S2Z0-R7MOR-YMY7Q-KH4VJ-F4J64-Y2YG5