

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastigheten Kyrkeby 2:16 AB

Org.nr. 559483-4276

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

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

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-18.

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

Christian Cokorilo Johansson, Styrelseledamot

2026-03-20

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 22 maj 2024 förvärvade bolaget fastigheten Kyrkeby 2:16 i Lysekils kommun. Bolaget skulle anpassa fastigheten till systerbolagets verksamhet. Planerna ändrades och fastigheten står tom i väntan på ny hyresgäst.

### Flerårsöversikt

	2025	2024
Nettoomsättning	4 999	30 500
Resultat efter finansiella poster	-466 379	-111 845
Soliditet (%)	0,73	0,59

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	0	432	25 432
Balanseras i ny räkning		432	-432	0
Årets resultat			3 736	3 736
Belopp vid årets utgång	25 000	432	3 736	29 168

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	432
Årets resultat	3 736
	<hr/>
	4 168

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	4 168
	<hr/>
	4 168

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

# Fastigheten Kyrkeby 2:16 AB

Org.nr. 559483-4276

<b>RESULTATRÄKNING</b>		2025-01-01 2025-12-31	2024-05-15 2024-12-31
	<b>Not</b>		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 999	30 500
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>4 999</u>	<u>30 500</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Förvaltningskostnader		-47 180	-5 660
Övriga externa kostnader		-15 782	-29 005
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-228 876	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-291 838</u>	<u>-34 665</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-286 839	-4 165
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-179 540	-107 680
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-179 540</u>	<u>-107 680</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-466 379	-111 845
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		510 000	115 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>510 000</u>	<u>115 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		43 621	3 155
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-39 885	-2 723
<b>Årets resultat</b>		<u>3 736</u>	<u>432</u>

# Fastigheten Kyrkeby 2:16 AB

Org.nr. 559483-4276

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	3 974 124	4 203 000
Pågående nyanläggningar	4	<u>0</u>	<u>26 972</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 974 124</b>	<b>4 229 972</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 974 124</b>	<b>4 229 972</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		<u>0</u>	<u>6 250</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>0</b>	<b>6 250</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>5 086</u>	<u>9 711</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 086</b>	<b>9 711</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 086</b>	<b>15 961</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 979 210</b>	<b>4 245 933</b>

# Fastigheten Kyrkeby 2:16 AB

Org.nr. 559483-4276

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital	25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	432	0
Årets resultat	3 736	432
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 168</b>	<b>432</b>

<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 168</b>	<b>25 432</b>
---------------------------	---------------	---------------

#### Långfristiga skulder 5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut	1 750 000	1 850 000
Skulder till koncernföretag	2 025 921	2 252 675
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 775 921</b>	<b>4 102 675</b>

#### Kortfristiga skulder 6

Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
Förskott från kunder	0	2 500
Leverantörsskulder	1 637	0
Skatteskulder	49 718	2 723
Övriga skulder	1 743	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 023	7 603
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>174 121</b>	<b>117 826</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 979 210</b>	<b>4 245 933</b>
---------------------------------------	------------------	------------------

## NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

33

## Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

2025

2024

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag

-98 246

-55 000

## Not 3 Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

4 203 000

0

Inköp

0

4 203 000

Utgående anskaffningsvärden

4 203 000

4 203 000

Årets avskrivningar

-78 876

0

Utgående avskrivningar

-78 876

0

Årets nedskrivningar

-150 000

0

Utgående nedskrivningar

-150 000

0

Redovisat värde

3 974 124

4 203 000

## Not 4 Pågående nyanläggningar

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

26 972

0

Inköp

0

26 972

Utrangeringar

-26 972

0

Omklassificeringar

0

0

Utgående anskaffningsvärden

0

26 972

Redovisat värde

0

26 972

## NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	400 000	400 000
	Förfaller senare än 5 år	3 375 921	3 702 675

Not 6	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Företagets banklån/skuld om 1 850 000 kr (1 950 000 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

*Långfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	1 750 000	1 850 000
------------------------------------	-----------	-----------

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
------------------------------------	---------	---------

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
------------------------	-----------	-----------

Not 8	Upplysning om moderföretag
-------	----------------------------

Närmaste moderföretag: Rosenhill Fastighetsförvaltning i Göteborg AB , org.nr. 559227-5290, säte Göteborg

## NOTER

**Not 9**      **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

*Christian Cokorilo Johansson*

Christian Cokorilo Johansson

2026-03-16

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2026.

*Sara Nilsson*

Sara Nilsson

Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Fastigheten Kyrkeby 2:16 AB, org.nr 559483-4276

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Kyrkeby 2:16 AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Kyrkeby 2:16 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard 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 Fastigheten Kyrkeby 2:16 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### *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 huruvida 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. 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 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 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 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 för Fastigheten Kyrkeby 2:16 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastigheten Kyrkeby 2:16 AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

Jonsered  
2026-03-17

*Sara Nilsson*  
Sara Nilsson  
Auktoriserad revisor