

Styrelsen för

## KV SKATAN & ASPEN AB

Org nr 559270-0610

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i KV Skatan & Aspen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den **2026-03-24**.  
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

#### Ort och datum

Möln dal 2026-03-24

  
Alfred Borneby

**KV SKATAN & ASPEN AB**

Org nr 559270-0610

**Förvaltningsberättelse****Allmänt om verksamheten**

KV Skatan & Aspen AB är ett fastighetsbolag som förvaltar och hyr ut bostäder mot privatpersoner. Bolaget förvärvar och projektutvecklar fastigheter med mål att kunna öka sina marginaler. Bolaget har sitt säte i Mölndal, Västra Götalands län.

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

<i>Ekonomisk översikt</i>	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 015 336	1 611 379	1 100 026	999 371
Balansomslutning	15 200 628	15 485 687	7 699 751	7 782 494
Resultat efter finansiella poster	23 980	123 712	80 563	180 084
Soliditet %	16,3%	15,9%	4,7%	4%

Definitioner: se not 7

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

KV Skatan & Aspen AB har under 2025 fokuserat på grunderna i sin verksamhet och har fortsatt utveckla sitt bestånd med mer intäkter och stabil förvaltning.

**Eget kapital****Förändringar i Eget Kapital**

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Belopp vid årets ingång	25 000	365 301		390 301
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman				
Erhållna aktieägartillskott		2 000 000		
Årets resultat			19 040	19 040
Belopp vid årets utgång	25 000	2 365 301	19 040	2 409 341

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 409 341, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		2 409 341
	Summa	2 409 341

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

KV SKATAN &amp; ASPEN AB

Org nr 559270-0610

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Nettoomsättning		2 015 336	1 611 379
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 268 446	-825 154
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 088	-184 032
<b>Rörelseresultat</b>		<u>495 802</u>	<u>602 193</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		—	—
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 822	-478 481
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>23 980</u>	<u>123 712</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner, avsättning periodiseringsfond		—	—
<b>Resultat före skatt</b>		<u>23 980</u>	<u>123 712</u>
Skatt på årets resultat		-4 940	-25 485
<b>Årets resultat</b>		<u>19 040</u>	<u>98 227</u>

2026040109118

KV SKATAN &amp; ASPEN AB

Org nr 559270-0610

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	14 958 732	15 209 820
		<u>14 958 732</u>	<u>15 209 820</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		14 958 732	15 209 820
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		45 524	37 950
Övriga fordringar		—	—
		<u>45 524</u>	<u>37 950</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		196 373	237 918
		<u>196 373</u>	<u>237 918</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		241 897	275 868
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>15 200 629</u>	<u>15 485 688</u>

2026040109119

KV SKATAN &amp; ASPEN AB

Org nr 559270-0610

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		365 301	267 073
Erhållna aktieägartillskott		2 000 000	2 000 000
Årets resultat		19 040	98 227
		<u>2 384 341</u>	<u>2 365 300</u>
		2 409 341	2 390 300
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder		85 250	85 250
		<u>85 250</u>	<u>85 250</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 439 583	10 692 039
Skulder till moderföretag		1 950 000	2 100 000
Övriga skulder		178 140	73 125
		<u>12 567 723</u>	<u>12 865 164</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		48 739	35 469
Aktuell skatteskuld		89 576	69 384
Övriga skulder		–	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		–	40 121
		<u>138 315</u>	<u>144 974</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 200 629</b>	<b>15 485 688</b>

2026040109120

## Noter

*Belopp i kr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Avskrivningar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	20-40 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-15 år

### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

**KV SKATAN & ASPEN AB**

Org nr 559270-0610

**Finansiella tillgångar och skulder**

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

*Värdering av finansiella tillgångar*

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

*Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

**Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

*Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

## KV SKATAN &amp; ASPEN AB

Org nr 559270-0610

2026040109123

**Not 2** Byggnader och mark

	2025 12 31	2024 12 31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	15 209 820	7 545 528
Vid årets slut	15 209 820	7 545 528
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-416 127	-232 095
Årets avskrivning	-251 088	-184 032
Vid årets slut	-667 215	-416 127
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 958 732</b>	<b>15 209 820</b>
	<b>416 127</b>	<b>8 080 419</b>

**Not 4** Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	939 562	1 069 204

**Not 5** Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Jolam Invest AB, org nr 559128-8641, med säte i Västra Götaland.

**Not 6** Ställda säkerheter

	2025 12 31	2024 12 31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Företagsinteckningar	14 635 000	5 400 000
Summa ställda säkerheter	14 635 000	5 400 000

**Not 7** Nyckeltalsdefinitioner


Soliditet: (Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

**KV SKATAN & ASPEN AB**

Org nr 559270-0610

Årsredovisningens innehåll blev klart 2 mars 2026

**Kungsbacka 2025-03-24**

  
Alfred Borneby  
Ledamot

2026040109124