

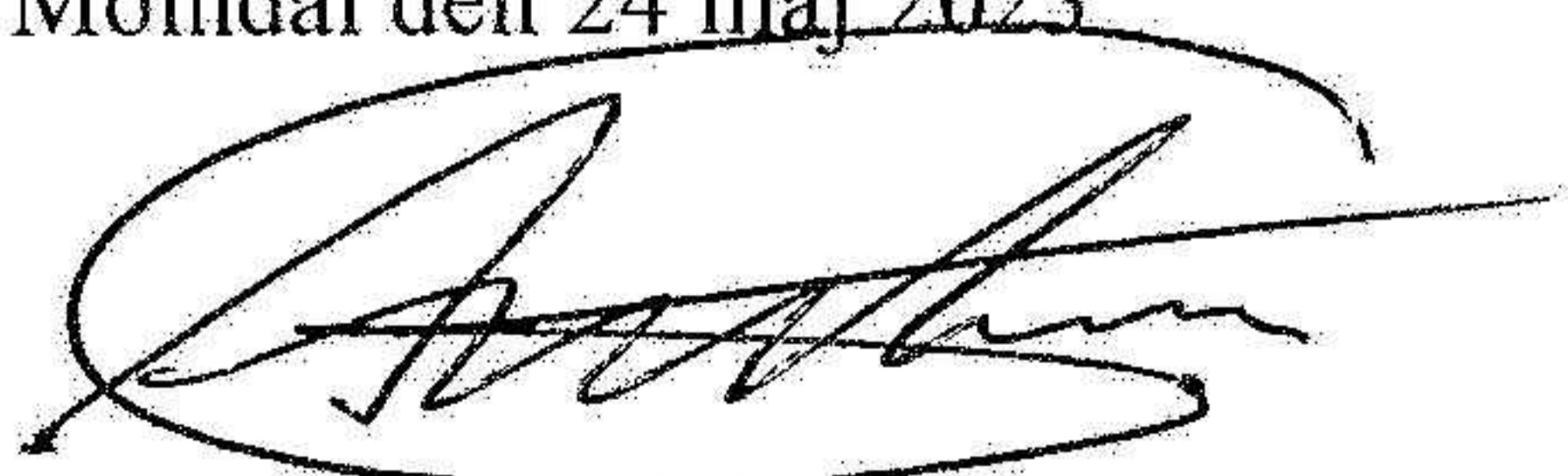
**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets Kullen Nyab 2 AB**  
556898-5096  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets Kullen Nyab 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Möln dal den 24 maj 2023



Andreas Grindebacke

Styrelsen för Fastighets Kullen Nyab 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

### Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Kullen Nyab 1, 556898-4925. Moderföretaget i den största koncernen är Husvärden L Larsson & Co AB, 556571-3624.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	10 078	10 102	9 836	9 770
Resultat efter finansiella poster	1 491	2 345	2 343	2 461
Soliditet (%)	5,2	4,1	2,7	1,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	3 542 885	1 821 837	5 414 722
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 821 837	-1 821 837	0
Årets resultat			1 083 196	1 083 196
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>5 364 722</b>	<b>1 083 196</b>	<b>6 497 918</b>

**Förslag till vinstdisposition**

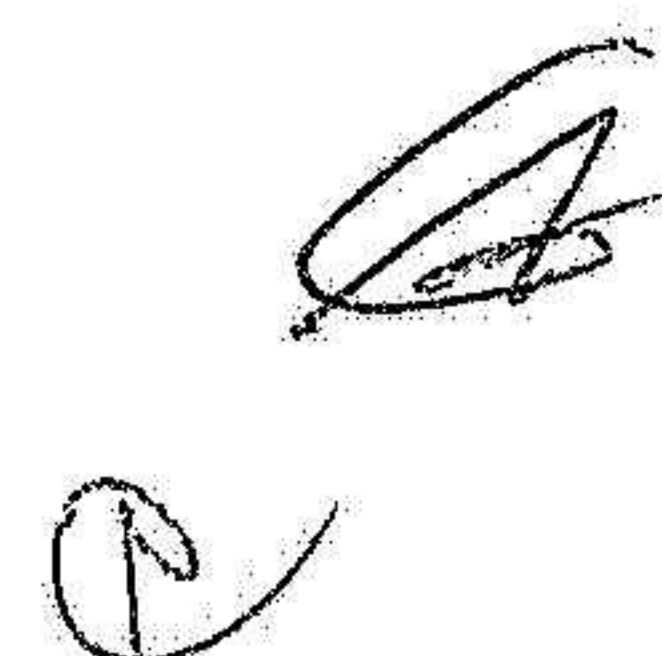
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 364 722
årets vinst	1 083 196
	<b>6 447 918</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 447 918
	<b>6 447 918</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	1	10 078 349 10 078 349	10 101 905 10 101 905
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 421 961	-2 275 055
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-2 923 919 -5 345 880	-2 958 202 -5 233 257
<b>Rörelseresultat</b>	6	4 732 469	4 868 648
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		591	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 241 582 -3 240 991	-2 523 528 -2 523 528
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 491 478	2 345 120
Bokslutsdispositioner	8	110 000	-5 000
<b>Resultat före skatt</b>		1 601 478	2 340 120
Skatt på årets resultat	9	-518 282	-518 283
<b>Årets resultat</b>		1 083 196	1 821 837



Fastighets Kullen Nyab 2 AB  
Org.nr 556898-5096

4 (10)

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

123 569 612

126 493 531

**123 569 612**

**126 493 531**

**Summa anläggningstillgångar**

**123 569 612**

**126 493 531**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

72 192

4 500

Fordringar hos koncernföretag

430 239

0

Övriga fordringar

0

15 428

**502 431**

**19 928**

*Kassa och bank*

1 084 580

5 460 407

**Summa omsättningstillgångar**

**1 587 011**

**5 480 335**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**125 156 623**

**131 973 866**

2023061627615

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### 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

5 364 722

3 542 885

Årets resultat

1 083 196

1 821 837

**6 447 918**

**5 364 722**

**Summa eget kapital**

**6 497 918**

**5 414 722**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

2 064 967

1 546 685

**Summa avsättningar**

**2 064 967**

**1 546 685**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

112 395 000

114 935 000

**Summa långfristiga skulder**

**112 395 000**

**114 935 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

2 540 000

2 540 000

Leverantörsskulder

24 258

15 445

Skulder till koncernföretag

854 684

6 652 397

Övriga skulder

4 434

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

775 362

869 617

**Summa kortfristiga skulder**

**4 198 738**

**10 077 459**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**125 156 623**

**131 973 866**

## 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 nettoredovisas 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 lagstadsats. 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

	2022	2021
Drift inkl fastighetsadministration	2 278 851	2 132 823
Reparation och underhåll	143 110	142 232
	<b>2 421 961</b>	<b>2 275 055</b>

### Not 4 Anslutningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	171 438	171 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 438</b>	<b>171 438</b>
Ingående avskrivningar	-171 438	-137 150
Årets avskrivningar	0	-34 288
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-171 438</b>	<b>-171 438</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 5 Byggnader

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	135 996 265	135 996 265
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 996 265</b>	<b>135 996 265</b>
Ingående avskrivningar	-9 502 734	-6 578 820
Årets avskrivningar	-2 923 919	-2 923 914
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 426 653</b>	<b>-9 502 734</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 569 612</b>	<b>126 493 531</b>

2023061627619

### Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	44,30 %	47,30 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	555 598	1 034 405
Övriga räntekostnader	2 685 984	1 489 123
	<b>3 241 582</b>	<b>2 523 528</b>

### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	0	-5 000
Erhållna koncernbidrag	110 000	0
	<b>110 000</b>	<b>-5 000</b>

### Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	518 282	518 283
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>518 282</b>	<b>518 283</b>

### Not 10 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 546 685	1 028 402
Avsättning uppskjuten skatt	518 282	518 283
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 064 967</b>	<b>1 546 685</b>



### Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 114 935 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	112 395 000	114 935 000
	<b>112 395 000</b>	<b>114 935 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 540 000	2 540 000
	<b>2 540 000</b>	<b>2 540 000</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

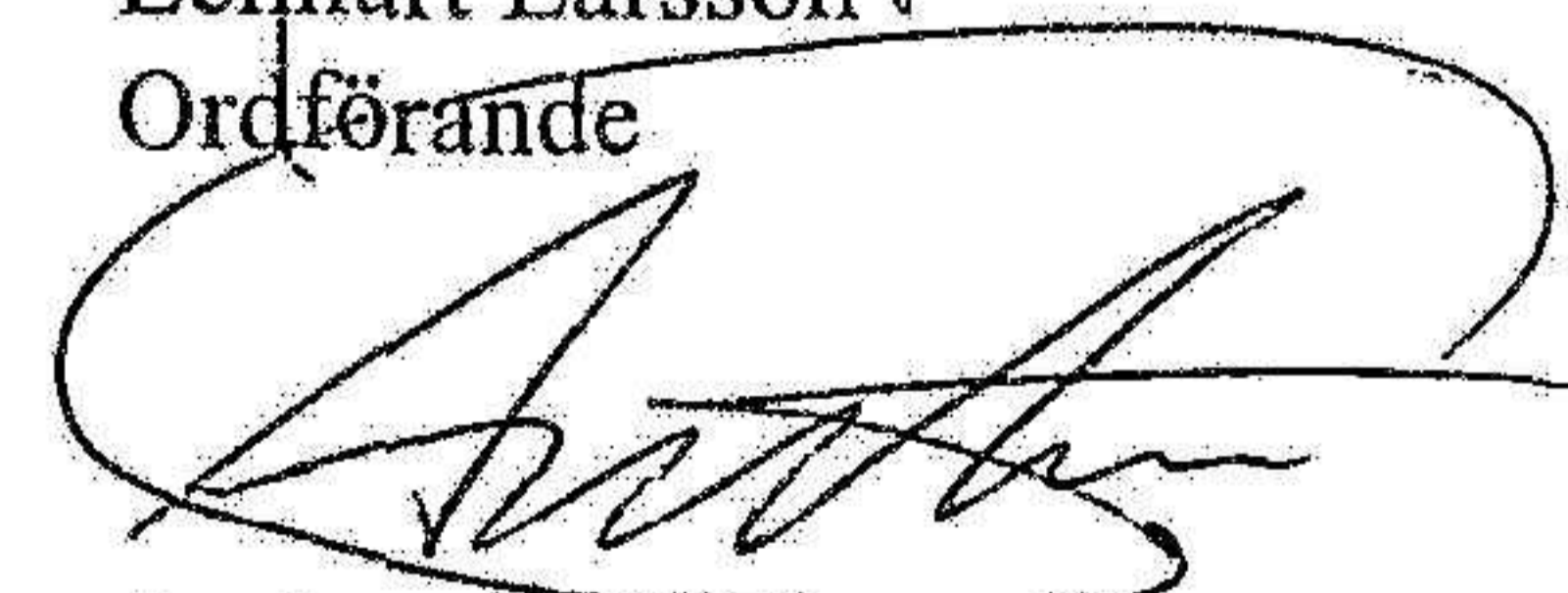
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	127 000 000	127 000 000
	<b>127 000 000</b>	<b>127 000 000</b>

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

Möln dal den 24 maj 2023



Lennart Larsson  
Ordförande

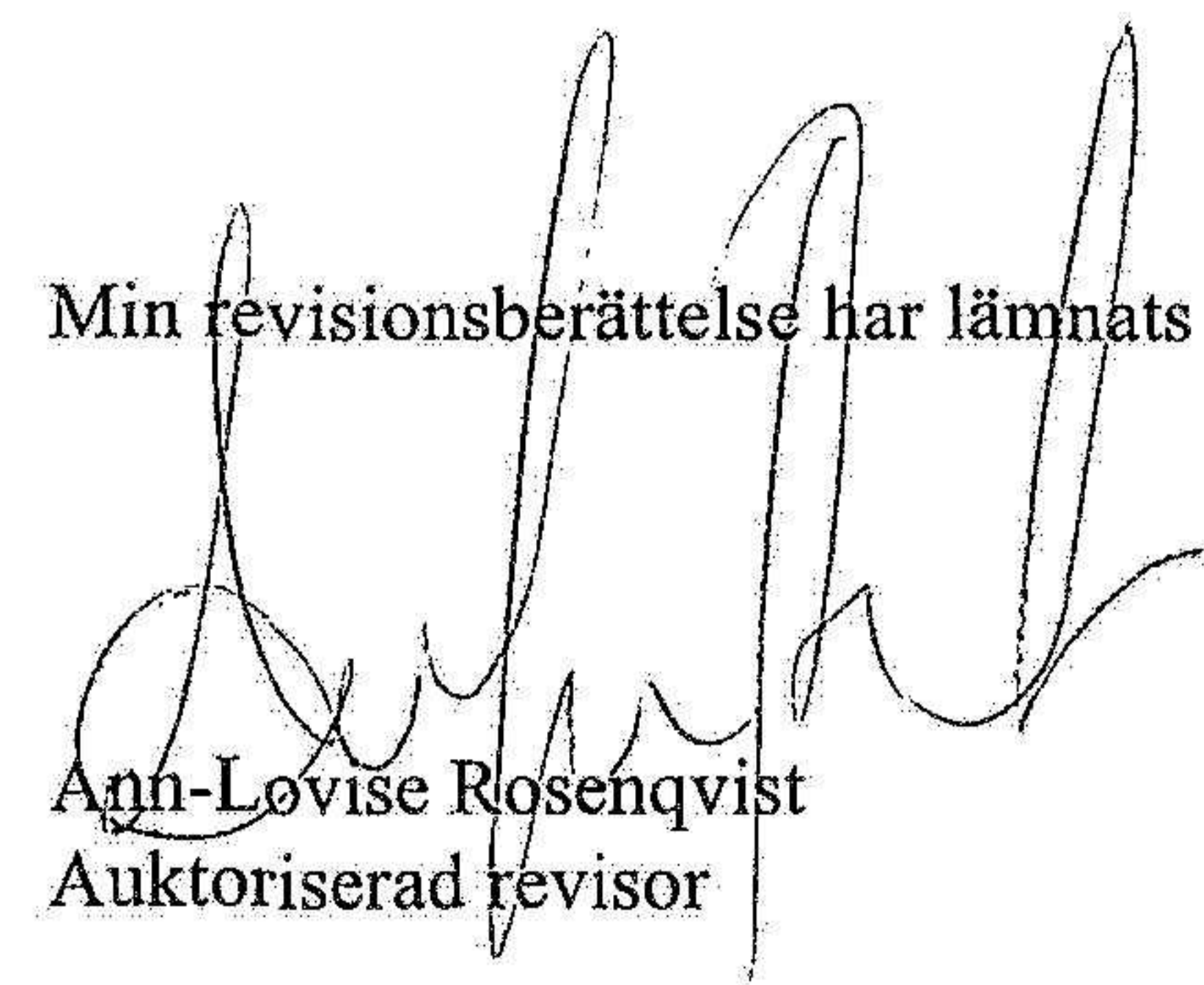


Andreas Grindebacke



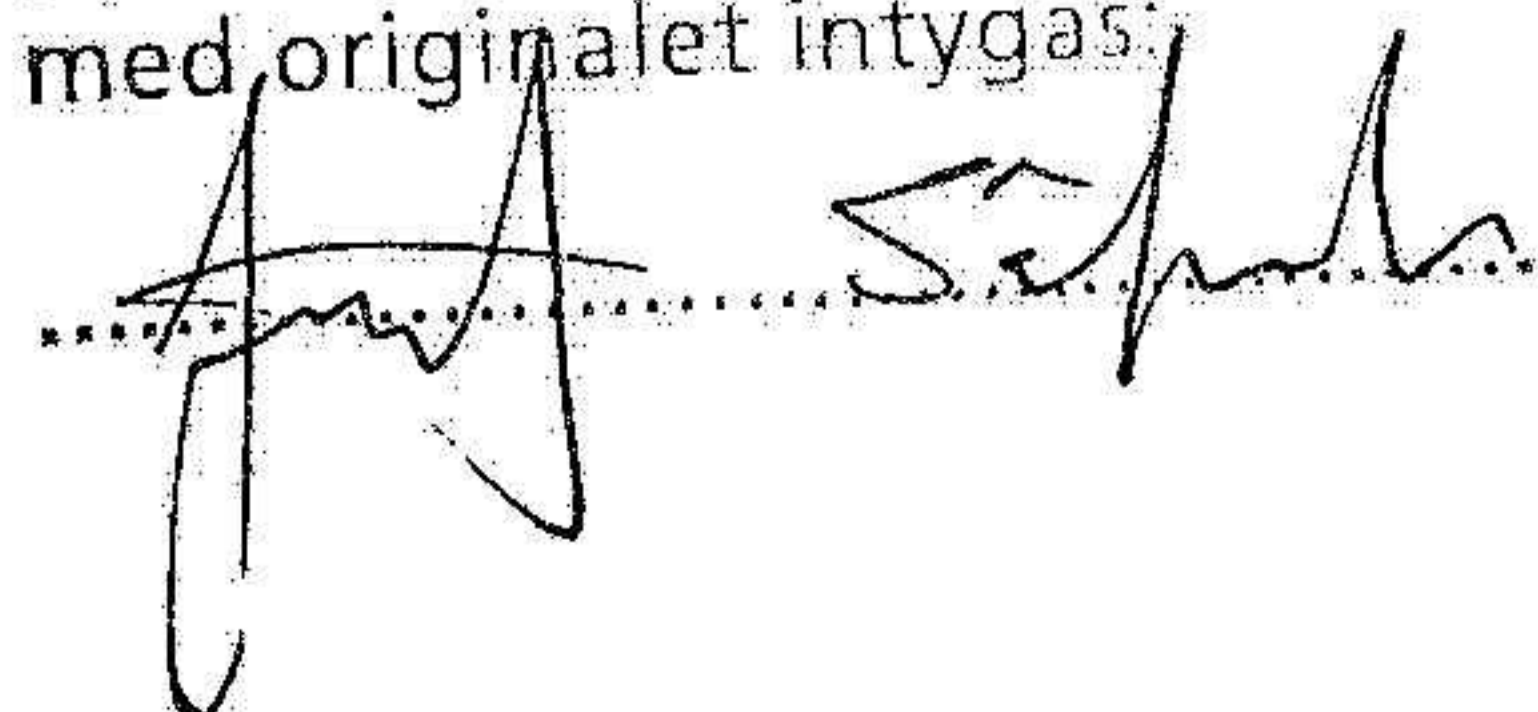
Daniel Skartind

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2023



Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## 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 2022.

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 2022 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

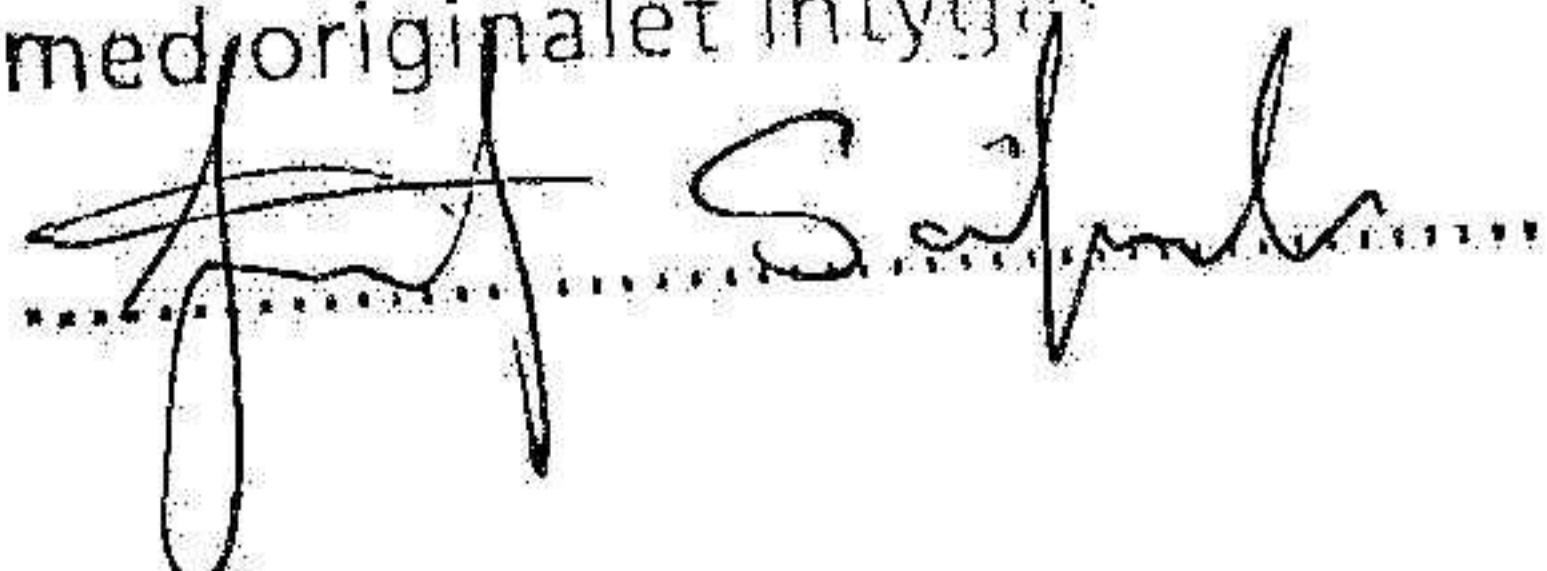
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare 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 våra 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 Revisornämndens webbplats: [http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_an-svar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_an-svar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas



### 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 2022 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 fortlopande 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:

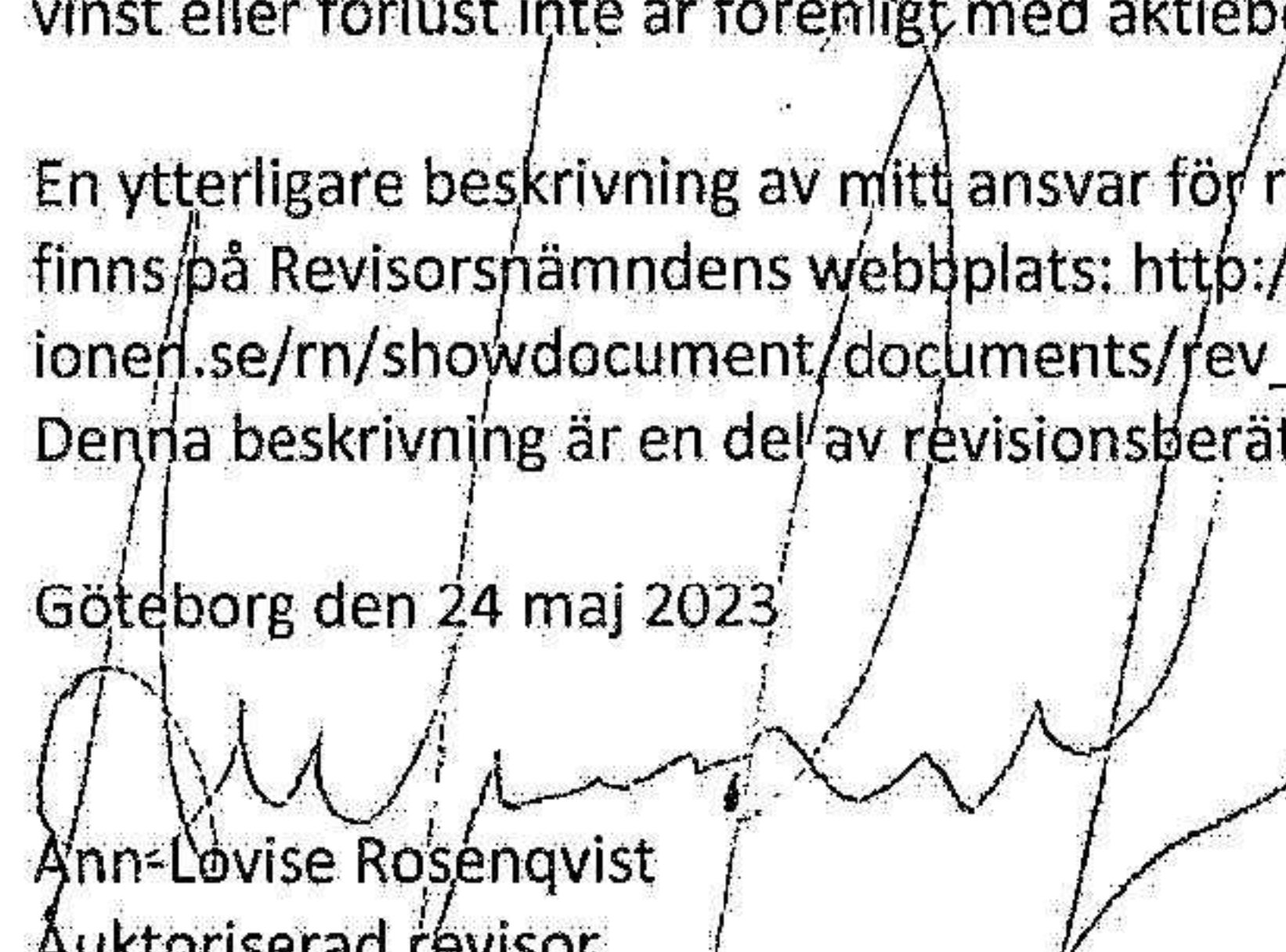
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisornämndens webbplats: [http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_an-svar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_an-svar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 24 maj 2023



Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor