

Årsredovisning

för

Kungsäter Fastighetsförvaltning AB

556292-5684

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-02.

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:

Rickard Borendal, Styrelseledamot

2026-03-03

Styrelsen för Kungsäter Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Bolaget äger fastigheterna Varberg Vindragaren 15 samt Österby 1:65 och 1:66.

Kungsäter Fastighetsförvaltning AB är per balansdagen moderbolag till de tre fastighetsförvaltande bolagen KB Österby 1:57 (916553-6765), Österby Bostads KB (916824-3815) och Haga 4 i Varberg AB (556801-5985).

Bolaget ägs till 100 % av Hallandshärad Holding AB (559113-8275).

Bolaget har sitt säte i Varberg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Hysesintäkter	1 914	1 794	1 688	1 588
Resultat efter finansiella poster	836	56	-155	-85
Soliditet (%)	4	5	5	5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 500 000	455 820	340	1 956 160
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		340	-340	0
Årets resultat			2 243	2 243
Belopp vid årets utgång	1 500 000	456 160	2 243	1 958 403

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	456 160
årets vinst	2 243
	458 403
disponeras så att	
i ny räkning överföres	458 403
	458 403

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Hysesintäkter		1 913 812	1 794 486
Övriga rörelseintäkter		1 600	1 690
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 915 412	1 796 176
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-506 018	-385 817
Övriga externa kostnader		-155 204	-128 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-408 329	-409 780
Summa rörelsekostnader		-1 069 551	-924 382
Rörelseresultat		845 861	871 794
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	1 278 165	642 275
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		315	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 288 042	-1 458 333
Summa finansiella poster		-9 562	-816 058
Resultat efter finansiella poster		836 299	55 736
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		331 000	195 000
Lämnade koncernbidrag		-1 150 000	-235 000
Summa bokslutsdispositioner		-819 000	-40 000
Resultat före skatt		17 299	15 736
Skatter			
Skatt på årets resultat		-15 056	-15 396
Årets resultat		2 243	340

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 700 929	18 510 292
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	598 966
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	688 891	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 389 820	19 109 258
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	24 806 847	23 478 682
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 806 847	23 478 682
Summa anläggningstillgångar		44 196 667	42 587 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 604
Övriga fordringar		24 484	13 847
Summa kortfristiga fordringar		24 484	16 451
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		268 246	471 459
Summa kassa och bank		268 246	471 459
Summa omsättningstillgångar		292 730	487 910
SUMMA TILLGÅNGAR		44 489 397	43 075 850

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 500 000	1 500 000
Summa bundet eget kapital		1 500 000	1 500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		456 160	455 820
Årets resultat		2 243	340
Summa fritt eget kapital		458 403	456 160
Summa eget kapital		1 958 403	1 956 160
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till koncernföretag		29 308 185	27 748 081
Summa långfristiga skulder		29 308 185	27 748 081
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 934 820	13 200 820
Leverantörsskulder		101 308	8 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 681	162 074
Summa kortfristiga skulder		13 222 809	13 371 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 489 397	43 075 850

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Resultatandelar från kommanditbolag	1 278 165	642 275
	1 278 165	642 275

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	-841 104	-815 887
Övriga räntekostnader	-446 938	-642 446
	-1 288 042	-1 458 333

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 843 876	23 843 876
Omklassificeringar	612 670	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 456 546	23 843 876
Ingående avskrivningar	-5 333 584	-4 937 508
Omklassificeringar	-13 704	0
Årets avskrivningar	-408 329	-396 076
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 755 617	-5 333 584
Utgående redovisat värde	18 700 929	18 510 292

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	612 670	0
Inköp	0	612 670
Omklassificeringar	-612 670	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	612 670
Ingående avskrivningar	-13 704	0
Omklassificeringar	13 704	0
Årets avskrivningar	0	-13 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-13 704
Utgående redovisat värde	0	598 966

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	688 891	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	688 891	0
Utgående redovisat värde	688 891	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 062 244	23 419 969
Inköp	50 000	0
Resultatandel	1 278 165	642 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 390 409	24 062 244
Ingående nedskrivningar	-583 562	-583 562
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-583 562	-583 562
Utgående redovisat värde	24 806 847	23 478 682

Not 8 Långfristiga skulder

För skulder till koncernföretag finns inga fastställda amorteringsplaner.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindningens förfalloprofil.

Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2026.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 394 000	14 394 000
	14 394 000	14 394 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Komplementäransvar	8 299 543	8 534 193
	8 299 543	8 534 193

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För räkenskapsåret 2026 kommer byte ske från K2-regelverket (BFNAR 2016:10) till K3-regelverket (BFNAR 2012:1). Detta kommer bland annat innebära att fastigheter delas in i komponenter, vilket påverkar avskrivningsbeloppen för 2026 och framåt. I februari 2026 tecknade Kungsäter fastighetsförvaltning AB avtal om att sälja andelarna i KB Österby 1:57, Österby Bostads KB samt aktierna i det nystartade bolaget N10 i Österby AB.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-02

Varberg

Anders Gidefjord
Anders Gidefjord
Ordförande
2026-03-02

Rickard Borendal
Rickard Borendal
2026-03-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsäter Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556292-5684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsäter Fastighetsförvaltning AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsäter Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kungsäter Fastighetsförvaltning AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kungsäter Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kungsäter Fastighetsförvaltning AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kungsäter Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

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

Göteborg den 2 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor