

# Årsredovisning

för

## Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ AB

556678-6140

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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:

Adam Erlandsson, Styrelseledamot

2025-07-27

Styrelsen för Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ 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

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av bostäder och lokaler.

Företaget har sitt säte i Falun kommun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (16 mån)	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	4 770	4 385	3 779	4 407	3 111
Resultat efter finansiella poster	-814	72	539	-1 937	564
Soliditet (%)	17	18	19	25	23

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 000 000	7 711 027	-2 254 632	-453 408	<b>9 002 987</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-453 408	453 408	<b>0</b>
årets avskrivning		-224 347	224 347		<b>0</b>
Årets resultat				-486 415	<b>-486 415</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 000 000</b>	<b>7 486 680</b>	<b>-2 483 693</b>	<b>-486 415</b>	<b>8 516 572</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 483 693
årets förlust	-486 415
	<b>-2 970 108</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 970 108
	<b>-2 970 108</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

4 770 498

4 385 319

Övriga rörelseintäkter

4 074

2 780

**4 774 572**

**4 388 099**

### Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-2 647 326

-2 233 917

Övriga externa kostnader

-155 523

-17 894

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-927 971

-927 971

**-3 730 820**

**-3 179 782**

### Rörelseresultat

**1 043 752**

**1 208 317**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 031

1 027

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 858 491

-1 137 546

**-1 857 460**

**-1 136 519**

### Resultat efter finansiella poster

**-813 708**

**71 798**

Bokslutsdispositioner

205 000

-647 500

### Resultat före skatt

**-608 708**

**-575 702**

Skatt på årets resultat

122 293

122 294

### Årets resultat

**-486 415**

**-453 408**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	22 667 866	23 595 837
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	390 020	390 020
		<b>23 057 886</b>	<b>23 985 857</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	9 335 140	9 335 140
		<b>9 335 140</b>	<b>9 335 140</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 393 026</b>	<b>33 320 997</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		112 232	89 844
Fordringar hos koncernföretag		15 864 441	15 034 817
Aktuella skattefordringar		47 506	47 506
Övriga fordringar		6 776	58 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 498	32 885
		<b>16 097 453</b>	<b>15 263 266</b>
<i>Kassa och bank</i>		184 418	384 206
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 281 871</b>	<b>15 647 472</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 674 897</b>	<b>48 968 469</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 000 000	4 000 000
Uppskrivningsfond	5	7 486 680	7 711 027
		<b>11 486 680</b>	<b>11 711 027</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 483 693	-2 254 632
Årets resultat		-486 415	-453 408
		<b>-2 970 108</b>	<b>-2 708 040</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 516 572</b>	<b>9 002 987</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	1 908 949	2 031 242
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 908 949</b>	<b>2 031 242</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	36 038 060	36 546 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 038 060</b>	<b>36 546 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	746 352	501 000
Leverantörsskulder		137 406	143 569
Skulder till koncernföretag		433 236	207 467
Övriga skulder		12 175	12 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		882 147	523 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 211 316</b>	<b>1 387 490</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 674 897</b>	<b>48 968 469</b>

## 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.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### *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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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.

### 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 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 029 530	21 029 530
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 029 530</b>	<b>21 029 530</b>
Ingående avskrivningar	-5 144 720	-4 441 096
Årets avskrivningar	-703 624	-703 624
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 848 344</b>	<b>-5 144 720</b>
Ingående uppskrivningar	7 711 027	7 935 374
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-224 347	-224 347
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>7 486 680</b>	<b>7 711 027</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 667 866</b>	<b>23 595 837</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 020	390 020
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>390 020</b>	<b>390 020</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>390 020</b>	<b>390 020</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	9 335 140	9 335 140
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 335 140</b>	<b>9 335 140</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 335 140</b>	<b>9 335 140</b>

**Not 5 Uppskrivningsfond**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	7 711 027	7 935 374
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-224 347	-224 347
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 486 680</b>	<b>7 711 027</b>

**Not 6 Uppskjuten skatteskuld**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	2 031 242	2 153 536
Under året återförda belopp	-36 698	-122 294
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 994 544</b>	<b>2 031 242</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	33 052 652	34 542 750
	<b>33 052 652</b>	<b>34 542 750</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 36 784 412 kronor (37 047 750) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	36 038 060	36 545 750
	<b>36 038 060</b>	<b>36 545 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	746 352	501 000
	<b>746 352</b>	<b>501 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	37 886 000	37 886 000
	<b>37 886 000</b>	<b>37 886 000</b>

**Not 10 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterbolag till AE Capital AB, org nr 556861-2351, med säte i Falun.

Falun 2025-06-30

*Adam Erlandsson*  
Adam Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

*Andreas Stefansson*  
Andreas Stefansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ AB

Org.nr 556678-6140

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ 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 Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ 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, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 december 2020 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 lämpligt, 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ AB, Org.nr 556678-6140

**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle 2025-06-30

*Andreas Stefansson*  
Andreas Stefansson  
Auktoriserad revisor

Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ AB, Org.nr 556678-6140