

# ÅRSREDOVISNING

för

## Dsf Fastigheter Kållerød AB

Org.nr. 556639-9118

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

Undertecknad styrelseledamot i Dsf Fastigheter Kållerød AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 31 mars 2026. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Göteborg 2026-03-31

  
-----  
Annika Safakho

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Verksamhetens art och inriktning**

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Våmmedal 2:125 i Mölndals kommun.

**Säte**

Företagets säte är Göteborg

**Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Bolaget har under året haft en ansträngd likviditetssituation och nuvarande finansiering bedöms inte vara tillräcklig för den kommande tolv månadersperioden. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa refinansiering. Utfallet av dessa åtgärder är för närvarande osäkert, vilket innebär att det föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet.

**Flerårsöversikt**

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	1 743	2 102	2 281	2 040
Rörelseresultat	-159	760	498	-605
Res. efter finansiella poster	-3 657	-7 161	-1 101	-1 320
Balansomslutning	36 573	33 526	22 936	26 097
Soliditet (%)	9	36	18	22

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	120 000	19 532 429	-12 447	-6 855 543	12 784 439
Upplösning av uppskrivningsfond		-5 930 838	216 583		-5 714 255
Balanseras i ny räkning			-6 855 543	6 855 543	0
Årets resultat				-3 603 639	-3 603 639
Belopp vid årets utgång	120 000	13 601 591	-6 651 407	-3 603 639	3 466 545

**Resultatdisposition**

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämman förfogande står

balanserad förlust

-6 651 407

årets förlust

-3 603 639

-10 255 046

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-10 255 046

-10 255 046

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

✍

**Dsf Fastigheter Källered AB**

Org.nr. 556639-9118

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>1 742 795</u>	<u>2 101 899</u>
		1 742 795	2 101 899
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-250 462	0
Övriga externa kostnader		-1 137 703	-1 000 252
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-513 393</u>	<u>-341 581</u>
		-1 901 558	-1 341 833
<b>Rörelseresultat</b>		-158 763	760 066
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-3 460 056	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-5 621 593
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-38 625</u>	<u>-2 299 187</u>
		-3 498 681	-7 920 780
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 657 444	-7 160 714
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		<u>0</u>	<u>500 000</u>
		0	500 000
<b>Resultat före skatt</b>		-3 657 444	-6 660 714
Skatt på årets resultat	2	53 805	-194 829
<b>Årets resultat</b>		<u>-3 603 639</u>	<u>-6 855 543</u>

A

2026040706095

**Dsf Fastigheter Källered AB**

Org.nr. 556639-9118

**BALANSRÄKNING**

2025-08-31

2024-08-31

**TILLGÅNGAR**

Not

**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

34 550 000

34 550 000

Pågående ny-, till- och ombyggnationer

4

450 000

450 000

35 000 00035 000 000

Summa anläggningstillgångar

35 000 000

35 000 000

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

491 642

78 220

Fordringar hos koncernföretag

686 250

0

Aktuell skattefordran

0

121 592

Övriga fordringar

34 000

34 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 399

0

1 232 291233 812**Kassa och bank**

Kassa och bank

340 456

292 060

Summa kassa och bank

340 456292 060

Summa omsättningstillgångar

1 572 747

525 872

**SUMMA TILLGÅNGAR****36 572 747****35 525 872**

A

2026040706096

**Dsf Fastigheter Källered AB**

Org.nr. 556639-9118

**BALANSRÄKNING**

2025-08-31

2024-08-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

120 000

120 000

Uppskrivningsfond

5

13 601 591

19 532 429

13 721 59119 652 429**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-6 651 407

-12 447

Årets resultat

-3 603 639

-6 855 543

-10 255 046-6 867 990**Summa eget kapital**3 466 54512 784 439**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

3 568 378

5 104 723

**Summa avsättningar**3 568 3785 104 723**Långfristiga skulder**

6

Skulder till kreditinstitut

23 682 699

15 477 763

**Summa långfristiga skulder**23 682 69915 477 763**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

0

494 748

Leverantörsskulder

215 544

981 263

Skulder till koncernföretag

3 504 256

0

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

51 000

Aktuella skatteskulder

62 999

0

Övriga skulder

600 678

154 735

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 471 648

477 201

**Summa kortfristiga skulder**5 855 1252 158 947**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****36 572 747****35 525 872**

A

2026040706097

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnaderna redovisas till marknadsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Byggnaderna har delats upp i komponenter, varje byggnadskomponent skrivs av under dess nyttjandeperiod.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2%

Mark 0%

*Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

*Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

<b>Not 2 Skatt på årets resultat</b>	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
Aktuell skatt	0	-213 242
Uppskjuten skatt	53 805	18 413
Summa redovisad skatt	53 805	-194 829

Δ

# Dsf Fastigheter Källered AB

Org.nr. 556639-9118

## NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	14 718 355	15 168 355
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 609 760	14 718 355
	Ingående avskrivningar	-5 525 885	-5 184 304
	Årets avskrivningar	-513 393	-341 581
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 039 278	-5 525 885
	Ingående uppskrivningar	25 357 530	5 000 000
	Årets uppskrivningar	621 988	20 357 530
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	25 979 518	25 357 530
	Utgående redovisat värde	34 550 000	34 550 000
	Redovisat värde byggnader	27 680 112	25 552 019
	Redovisat värde mark	6 869 888	8 997 981
		34 550 000	34 550 000

Fastigheten har i anslutning till balansdagen värderats av externt värderingsorgan.

Aktullet värde 35 000 000 kr

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	450 000	450 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 000	450 000
	Utgående redovisat värde	450 000	450 000

Not 5	Uppskrivningsfond	2025-08-31	2024-08-31
	Belopp vid årets ingång	19 532 429	3 806 013
	Årets uppskrivning		16 163 879
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-80 163	-80 163
	Belopp vid årets utgång	13 601 591	19 532 429

Not 6	Långfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	13 497 511	13 497 511

Not 7	Ställda säkerheter	2025-08-31	2024-08-31
	Fastighetsinteckningar	25 115 000	25 115 000
	Summa ställda säkerheter	25 115 000	25 115 000

Not 8	Definition av nyckeltal
	Soliditet
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

✶

2026040706099

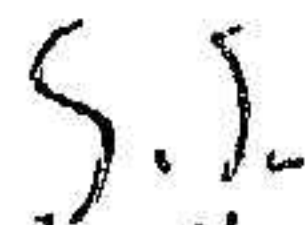
# Dsf Fastigheter Källered AB

Org.nr. 556639-9118

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30



Annika Safakho  
2026-03-31



Sebastian Safakho  
2026-03-31

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2026.



Anders Sandquist  
Auktoriserad revisor

2026040706100

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i DSF Fastigheter Källered AB  
Org.nr. 556639-9118

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för DSF Fastigheter Källered AB för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DSF Fastigheter Källered ABs finansiella ställning per den 31 augusti 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till DSF Fastigheter Källered AB enligt god revisorsred 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.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Som framgår av förvaltningsberättelsen anges att bolagets checkräkningskredit dragits in efter bokslutsdagen vilket lett till en akut likviditetsproblematik. Detta tillsammans med att det egna kapitalet ännu inte är återställt tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet.

### 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 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 revisionsred 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 DSF Fastigheter Källered AB för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till DSF Fastigheter Källered AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

### Anmärkningar

Bolaget har under räkenskapsåret inte betalat sina skatter och avgifter i rätt tid.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den 31 mars 2026



Anders Sandquist

Auktoriserad revisor