

**Årsredovisning**  
för  
**Kv Ishalkan Hyresrätter AB**  
556855-7390

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Kv Ishalkan Hyresrätter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 22 juni 2023



Erik Johansson

2023070708498

**Årsredovisning**  
för  
**Kv Ishalkan Hyresrätter AB**  
556855-7390  
Räkenskapsåret  
2022

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

1 (8)

Styrelsen för Kv Ishalkan Hyresrätter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, korttidsuthyrning och tillhörande verksamhet, vilken bedrivs i fastigheten Linköping Ishalkan 18.

Bolaget ingår i momsgruppen (663000-4536) där moderbolaget Lansa Fastigheter AB, org nr 559067-0260, är kommittent och bolaget kommissionär. Detta innebär att bolaget bedriver verksamhet för Lansa Fastigheter ABs räkning och vid årets slut överförs kommissionärens skattemässiga resultat till kommittenten.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Verksamhetsåret har präglats av effekter från Rysslands invasion av Ukraina som bidragit till ett mycket stort lidande och även fått stora effekter på hela världsekonomin. Effekterna av den höga inflationen med efterföljande räntehöjningar har stått i fokus och slutsatsen är att vi befinner oss i en föränderlig tid med skiftat normalläge. Styrelsen bevakar utvecklingen och vidtar åtgärder vid behov.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 117	8 356	8 269	8 186
Resultat efter finansiella poster	1 061	2 286	2 539	1 583
Soliditet (%)	0,3	0,3	1,4	9,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	225 781	-83	<b>325 698</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-83	83	<b>0</b>
Årets resultat			452	<b>452</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>225 698</b>	<b>452</b>	<b>326 150</b>

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

2 (8)

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	225 698
årets vinst	452
	<b>226 150</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	226 150
	<b>226 150</b>

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

2023070708500

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

3 (8)

**Resultaträkning**

Not  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

**Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.**

Nettoomsättning

8 116 507

8 355 932

Övriga rörelseintäkter

16 578

41 835

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.****8 133 085****8 397 767****Rörelsekostnader**

Övriga externa kostnader

-2 906 751

-2 759 261

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 410 641

-2 297 603

**Summa rörelsekostnader****-5 317 392****-5 056 864****Rörelseresultat****2 815 693****3 340 903****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

123 528

84 262

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-1 878 125

-1 138 931

**Summa finansiella poster****-1 754 597****-1 054 669****Resultat efter finansiella poster****1 061 096****2 286 234**

Kommittentresultat

-1 060 644

-2 286 317

**Resultat före skatt****452****-83****Årets resultat****452****-83**

2023070708501

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

4 (8)

**Balansräkning**

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	102 208 885	104 496 179
Inventarier, verktyg och installationer	5	454 093	15 449
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	407 513
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 662 978</b>	<b>104 919 141</b>

**Summa anläggningstillgångar**

102 662 978

104 919 141

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		382	1 292
Fordringar hos koncernföretag	7	4 082 470	3 963 563
Övriga fordringar		264 358	541 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 157	64 352
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 527 367</b>	<b>4 570 580</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		901 519	11 819 225
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>901 519</b>	<b>11 819 225</b>

**Summa omsättningstillgångar**

5 428 886

16 389 805

**SUMMA TILLGÅNGAR**

108 091 864

121 308 946

2023070708502

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

5 (8)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		225 698	225 781
Årets resultat		452	-83
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>226 150</b>	<b>225 698</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>326 150</b>	<b>325 698</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	106 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>106 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	77 000 000	1 100 000
Leverantörsskulder		185 405	246 280
Skulder till koncernföretag		29 836 125	12 274 242
Övriga skulder		8 880	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		735 304	662 726
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>107 765 714</b>	<b>14 283 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 091 864</b>	<b>121 308 946</b>

2023070708503

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

6 (8)

2023070708504

## 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:

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar.

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	4 621	6 545
Intäktsränta koncern	118 907	77 717
	<b>123 528</b>	<b>84 262</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	1 757 262	1 052 191
Räntekostnader koncernföretag	97 339	62 723
Övriga räntekostnader	0	60
Övriga finansiella kostnader	23 524	23 957
	<b>1 878 125</b>	<b>1 138 931</b>

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

7 (8)

2023070708505

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 006 057	120 068 357
Stöd utbetalt	0	-62 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 006 057</b>	<b>120 006 057</b>
Ingående avskrivningar	-15 509 878	-13 222 584
Årets avskrivningar	-2 287 294	-2 287 294
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 797 172</b>	<b>-15 509 878</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 208 885</b>	<b>104 496 179</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 756	48 328
Årets inköp	154 478	6 428
Omklassificering nyaläggning	407 513	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>616 747</b>	<b>54 756</b>
Ingående avskrivningar	-39 307	-28 998
Årets avskrivningar	-123 347	-10 309
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-162 654</b>	<b>-39 307</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>454 093</b>	<b>15 449</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	407 513	0
Inköp	0	407 513
Omklassificeringar inventarier, verktyg o installationer	-407 513	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>407 513</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>407 513</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran hos Lansa Bostadsfastigheter 1 AB	4 082 470	3 963 563
	<b>4 082 470</b>	<b>3 963 563</b>

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

8 (8)

2023070708506

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 77 000 000 kr (107 800 000 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen. I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan 1-4 år efter balansdagen	0	106 700 000
	<b>0</b>	<b>106 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	77 000 000	1 100 000
	<b>77 000 000</b>	<b>1 100 000</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	<b>110 000 000</b>	<b>110 000 000</b>

### Not 10 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Lansa Fastigheter AB med organisationsnummer 559067-0260 med säte i Stockholm.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Claes Malmkvist  
Ordförande

Erik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

*Erik Johansson*

Erik Johansson  
E-mail: erik.johansson@lansa.se  
Role: Styrelseledamot  
Verified by Mobile BankID  
2023-06-07 12:06 CEST

*Claes Malmkvist*

Claes Malmkvist  
E-mail: claes.malmkvist@lansa.se  
Role: Styrelseledamot  
Verified by Mobile BankID  
2023-06-07 13:02 CEST

*Bengt Kron*

Bengt Kron  
Date: 2023-06-09 07:23 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Auktoriserad Revisor  
Signed via account: bengt.kron@pwc.com

2023070708507



2025070708508

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kv. Ishalkan Hyresrätter AB, org.nr 556855-7390

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kv. Ishalkan Hyresrätter AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kv. Ishalkan Hyresrätter ABs finansiella ställning per 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Kv. Ishalkan Hyresrätter AB enligt god revisors sed 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 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. 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 revisions sed 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/](http://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 Kv. Ishalkan Hyresrätter AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Kv. Ishalkan Hyresrätter AB enligt god revisors sed 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.



2023070708509

## 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2023-06-09 05:23:47 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023070708510