

Årsredovisning

för

Knivsta Hyresrätter AB

556904-7987

Räkenskapsåret


2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Knivsta Hyresrätter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 3 juli 2024



Erik Johansson

2024070523033

Årsredovisning
för
Knivsta Hyresrätter AB
556904-7987
Räkenskapsåret
2023

Knivsta Hyresrätter AB
Org.nr 556904-7987

1 (8)

Styrelsen för Knivsta Hyresrätter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föremål för bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Vrå 1:749 belägen i Knivsta.

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

Under året har Riksbanken genomfört stora räntehöjningar vilket har påverkat bolagets resultat negativt på grund av högre räntekostnader. För att hantera situationen och minska ränterisken inom koncernen har räntesäkring i form av ränteswapar tecknats i moderbolaget Lansa Fastigheter AB.

Bolaget har även amorterat ned skulderna med 15,6 mkr för att minska ränterisken och förbättra kassaflöde.

Styrelsen bevakar löpande omvärldsförändringar som kan komma att påverka bolagets finansiella situation och vidtar åtgärder vid behov

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 273	5 744	5 694	5 654
Resultat efter finansiella poster	-575	1 167	1 642	1 650
Soliditet (%)	15,1	14,2	10,8	11,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	8 456 985	1 382 890	9 889 875
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 382 890	-1 382 890	0
Årets resultat			-49	-49
Belopp vid årets utgång	50 000	9 839 875	-49	9 889 826

Knivsta Hyresrätter AB
Org.nr 556904-7987

2 (8)

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 839 875
årets förlust	-49
	9 839 826
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 839 826
	9 839 826

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

2024070523035

Knivsta Hyresrätter AB
Org.nr 556904-7987

3 (8)

Resultaträkning

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

6 273 015

5 743 559

Övriga rörelseintäkter

737

10 065

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**6 273 752****5 753 624****Rörelsekostnader**

Övriga externa kostnader

-2 680 675

-2 042 671

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 568 525

-1 502 905

Summa rörelsekostnader**-4 249 200****-3 545 576****Rörelseresultat****2 024 552****2 208 048****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

36 065

280

Räntekostnader och liknande resultatposter

2

-2 635 221

-1 041 238

Summa finansiella poster**-2 599 156****-1 040 958****Resultat efter finansiella poster****-574 604****1 167 090**

Kommittentresultat

574 555

215 800

Årets resultat**-49****1 382 890**

2024070523036

Knivsta Hyresrätter AB
Org.nr 556904-7987

4 (8)

BalansräkningNot
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	62 383 183	63 796 491
Inventarier, verktyg och installationer	4	551 249	371 829
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	22 188	205 013
Summa materiella anläggningstillgångar		62 956 620	64 373 333

Summa anläggningstillgångar 62 956 620 64 373 333

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		44 065	48 672
Fordringar hos koncernföretag		0	1 087 480
Övriga fordringar		521	2 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 104	48 563
Summa kortfristiga fordringar		115 690	1 187 202

Kassa och bank

Kassa och bank		2 567 086	4 025 528
Summa kassa och bank		2 567 086	4 025 528

Summa omsättningstillgångar 2 682 776 5 212 730

SUMMA TILLGÅNGAR 65 639 396 69 586 063

2024070523037

Knivsta Hyresrätter AB
Org.nr 556904-7987

5 (8)

BalansräkningNot
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital**50 000****50 000*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

9 839 875

8 456 985

Årets resultat

-49

1 382 890

Summa fritt eget kapital**9 839 826****9 839 875****Summa eget kapital****9 889 826****9 889 875****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

6

42 600 000

58 200 000

Leverantörsskulder

24 454

56 044

Skulder till koncernföretag

12 685 324

987 564

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

439 792

452 580

Summa kortfristiga skulder**55 749 570****59 696 188****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****65 639 396****69 586 063**

2024070523038

Knivsta Hyresrätter AB
Org.nr 556904-7987

6 (8)

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
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	2 489 442	970 025
Räntekostnader koncern	112 258	55 341
Övriga räntekostnader	15	0
Övriga finansiella kostnader	33 506	15 872
	2 635 221	1 041 238

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 251 897	72 227 752
Årets inköp	8 369	88 077
Bidrag	0	-63 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 260 266	72 251 897
Ingående avskrivningar	-8 455 406	-7 033 896
Årets avskrivningar	-1 421 677	-1 421 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 877 083	-8 455 406
Utgående redovisat värde	62 383 183	63 796 491

Knivsta Hyresrätter AB
Org.nr 556904-7987

7 (8)

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	453 223	0
Årets inköp	143 443	453 223
Omklassificeringar	182 825	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	779 491	453 223
Ingående avskrivningar	-81 394	0
Årets avskrivningar	-146 848	-81 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 242	-81 394
Utgående redovisat värde	551 249	371 829

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 013	146 873
Årets inköp	0	58 140
Omklassificeringar	-182 825	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 188	205 013
Utgående redovisat värde	22 188	205 013

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 42 600 000 kronor (58 200 000 kr) redovisas som kortfristig skuld 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som har förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	42 600 000	58 200 000
	42 600 000	58 200 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

2024070523040

Knivsta Hyresrätter AB
Org.nr 556904-7987

8 (8)

Not 8 Uppgifter om moderföretag

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

Göteborg den dag som framgår av min 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

2024070523041

Claes Malmkvist

Claes Malmkvist

Date: 2024-05-21 16:36 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Styrelseledamot, ordf

Erik Johansson

Erik Johansson

Date: 2024-05-22 13:31 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Styrelseledamot

Bengt Kron

Bengt Kron

Date: 2024-05-28 15:15 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Auktoriserad revisor

2024070523012

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Knivsta Hyresrätter AB, org.nr 556904-7987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Knivsta Hyresrätter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Knivsta Hyresrätter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Knivsta Hyresrätter 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 Knivsta Hyresrätter 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 Knivsta Hyresrätter AB för år 2023 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 Knivsta Hyresrätter 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 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

2024-05-28 13:15:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024070523045