

# Årsredovisning

för

## Kv Ishalkan Hyresrätter AB

556855-7390

Räkenskapsåret


2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kv Ishalkan 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

2024070523048

**Årsredovisning**  
för  
**Kv Ishalkan Hyresrätter AB**  
556855-7390  
Räkenskapsåret  
2023

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

1 (8)

Styrelsen för Kv Ishalkan Hyresrätter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

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 21,1 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	8 107	8 117	8 356	8 269
Resultat efter finansiella poster	-1 138	1 061	2 286	2 539
Soliditet (%)	0,3	0,3	0,3	1,4

### 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	225 698	452	<b>326 150</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		452	-452	<b>0</b>
Årets resultat			4 215	<b>4 215</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>226 150</b>	<b>4 215</b>	<b>330 365</b>

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

2 (8)

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	226 150
årets vinst	4 215
	<b>230 365</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	230 365
	<b>230 365</b>

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

2024070523050

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

3 (8)

**Resultaträkning**

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

**Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.**

Nettoomsättning

8 107 419

8 116 507

Övriga rörelseintäkter

425 197

16 578

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.****8 532 616****8 133 085****Rörelsekostnader**

Övriga externa kostnader

-2 974 970

-2 906 751

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 415 119

-2 410 641

**Summa rörelsekostnader****-5 390 089****-5 317 392****Rörelseresultat****3 142 527****2 815 693****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

180 798

123 528

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-4 461 123

-1 878 125

**Summa finansiella poster****-4 280 325****-1 754 597****Resultat efter finansiella poster****-1 137 798****1 061 096**

Kommittentresultat

1 142 013

-1 060 644

**Resultat före skatt****4 215****452****Årets resultat****4 215****452**

2024070523051

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

4 (8)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	99 921 591	102 208 885
Inventarier, verktyg och installationer	5	396 975	454 093
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	259 875	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 578 441</b>	<b>102 662 978</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 578 441</b>	<b>102 662 978</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 056	382
Fordringar hos koncernföretag	7	4 204 944	4 082 470
Övriga fordringar		269 056	264 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 825	180 157
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 694 881</b>	<b>4 527 367</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 712 116	901 519
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 712 116</b>	<b>901 519</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 406 997</b>	<b>5 428 886</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 985 438</b>	<b>108 091 864</b>

2024070523052

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

5 (8)

**Balansräkning**Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

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

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital****100 000****100 000***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

226 150

225 698

Årets resultat

4 215

452

**Summa fritt eget kapital****230 365****226 150****Summa eget kapital****330 365****326 150****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

8

55 900 000

77 000 000

Leverantörsskulder

200 432

185 405

Skulder till koncernföretag

51 841 150

29 836 125

Övriga skulder

7 072

8 880

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

706 419

735 304

**Summa kortfristiga skulder****108 655 073****107 765 714****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****108 985 438****108 091 864**

2024070523053

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

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:

#### 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 obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från bankmedel	44 416	0
Intäktsränta koncern	122 474	118 907
Övriga ränteintäkter	13 908	4 621
	<b>180 798</b>	<b>123 528</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	3 276 487	1 757 262
Räntekostnader koncernföretag	1 141 371	97 339
Övriga finansiella kostnader	43 265	23 524
	<b>4 461 123</b>	<b>1 878 125</b>

2024070523054

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

7 (8)

**Not 4 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 006 057	120 006 057
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 006 057</b>	<b>120 006 057</b>
Ingående avskrivningar	-17 797 172	-15 509 878
Årets avskrivningar	-2 287 294	-2 287 294
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 084 466</b>	<b>-17 797 172</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 921 591</b>	<b>102 208 885</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	616 747	54 756
Årets inköp	70 707	154 478
Omklassificering nyaläggning	0	407 513
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>687 454</b>	<b>616 747</b>
Ingående avskrivningar	-162 654	-39 307
Årets avskrivningar	-127 825	-123 347
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-290 479</b>	<b>-162 654</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>396 975</b>	<b>454 093</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	407 513
Årets inköp	259 875	0
Omklassificeringar inventarier, verktyg o installationer	0	-407 513
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>259 875</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>259 875</b>	<b>0</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran hos Lansa Bostadsfastigheter 1 AB	4 204 944	4 082 470
	<b>4 204 944</b>	<b>4 082 470</b>

2024070523055

Kv Ishalkan Hyresrätter AB  
Org.nr 556855-7390

8 (8)

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 55 900 000 kr (77 000 000 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
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	55 900 000	77 000 000
	<b>55 900 000</b>	<b>77 000 000</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

*Claes Malmkvist*

Claes Malmkvist  
Date: 2024-05-21 16:35 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Styrelseledamot, ordf

*Erik Johansson*

Erik Johansson  
Date: 2024-05-22 13:30 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Styrelseledamot

*Bengt Kron*

Bengt Kron  
Date: 2024-05-28 15:13 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Auktoriserad revisor

2024070523057

# 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 år 2023.

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 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 Kv Ishalkan 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 Kv Ishalkan 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](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 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 Kv Ishalkan 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](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*

---

*2024-05-28 13:13:22 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024070523060