

Årsredovisning

för

Kv Ishalkan Hyresrätter AB

556855-7390

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kv Ishalkan Hyresrätter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 12 juni 2025



Erik Johansson

Årsredovisning

för

Kv Ishalkan Hyresrätter AB

556855-7390

Räkenskapsåret

2024

Kv Ishalkan Hyresrätter AB
Org.nr 556855-7390

1 (8)

Styrelsen för Kv Ishalkan Hyresrätter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 flertalet räntesänkningar vilket har påverkat bolagets resultat positivt på grund av lägre räntekostnader. Hantering av ränterisk inom koncernen sker genom räntesäkring i form av ränteswapar som tecknats i moderbolaget Lansa Fastigheter AB.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 487	8 107	8 117	8 356
Resultat efter finansiella poster	-635	-1 138	1 061	2 286
Soliditet (%)	0,3	0,3	0,3	0,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	226 150	4 215	330 365
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		4 215	-4 215	0
Årets resultat			5 385	5 385
Belopp vid årets utgång	100 000	230 365	5 385	335 750

Kv Ishalkan Hyresrätter AB
Org.nr 556855-7390

2 (8)

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	230 365
årets vinst	5 385
	235 750
disponeras så att	
i ny räkning överföres	235 750
	235 750

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

ank=20250707;2025070917971

Kv Ishalkan Hyresrätter AB
Org.nr 556855-7390

3 (8)

Resulträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		8 486 919	8 107 419
Övriga rörelseintäkter		12 249	425 197
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 499 168	8 532 616
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 155 513	-2 974 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 421 479	-2 415 119
Summa rörelsekostnader		-5 576 992	-5 390 089
Rörelseresultat		2 922 176	3 142 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	144 038	180 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 701 267	-4 461 123
Summa finansiella poster		-3 557 229	-4 280 325
Resultat efter finansiella poster		-635 053	-1 137 798
Kommittentresultat		640 438	1 142 013
Resultat före skatt		5 385	4 215
Årets resultat		5 385	4 215

Kv Ishalkan Hyresrätter AB
Org.nr 556855-7390

4 (8)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	97 945 912	99 921 591
Inventarier, verktyg och installationer	5	269 150	396 975
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	151 400	259 875
Summa materiella anläggningstillgångar		98 366 462	100 578 441
Summa anläggningstillgångar		98 366 462	100 578 441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 897	5 056
Fordringar hos koncernföretag	7	4 289 043	4 204 944
Övriga fordringar		274 672	269 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 438	215 825
Summa kortfristiga fordringar		4 771 050	4 694 881
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 735 161	3 712 116
Summa kassa och bank		1 735 161	3 712 116
Summa omsättningstillgångar		6 506 211	8 406 997
SUMMA TILLGÅNGAR		104 872 673	108 985 438

Kv Ishalkan Hyresrätter AB
Org.nr 556855-7390

5 (8)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		230 365	226 150
Årets resultat		5 385	4 215
Summa fritt eget kapital		235 750	230 365
Summa eget kapital		335 750	330 365
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	54 800 000	55 900 000
Leverantörsskulder		577 665	200 432
Skulder till koncernföretag		48 334 602	51 841 150
Övriga skulder		35 825	7 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		788 831	706 419
Summa kortfristiga skulder		104 536 923	108 655 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 872 673	108 985 438

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från bankmedel	46 541	44 416
Intäktsränta koncern	84 099	122 474
Övriga ränteintäkter	13 398	13 908
	144 038	180 798

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	2 650 774	3 276 487
Räntekostnader koncernföretag	1 022 406	1 141 371
Övriga finansiella kostnader	28 087	43 265
	3 701 267	4 461 123

Kv Ishalkan Hyresrätter AB
Org.nr 556855-7390

7 (8)

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 006 057	120 006 057
Omklassificeringar	317 975	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 324 032	120 006 057
Ingående avskrivningar	-20 084 466	-17 797 172
Årets avskrivningar	-2 293 654	-2 287 294
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 378 120	-20 084 466
Utgående redovisat värde	97 945 912	99 921 591

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	687 454	616 747
Årets inköp	0	70 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	687 454	687 454
Ingående avskrivningar	-290 479	-162 654
Årets avskrivningar	-127 825	-127 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-418 304	-290 479
Utgående redovisat värde	269 150	396 975

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 875	0
Årets inköp	209 500	259 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	469 375	259 875
Omklassificeringar	-317 975	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 975	0
Utgående redovisat värde	151 400	259 875

Kv Ishalkan Hyresrätter AB
Org.nr 556855-7390

8 (8)

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran hos Lansa Bostadsfastigheter 1 AB	4 289 043	4 204 944
	4 289 043	4 204 944

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 54 800 000 kr (55 900 000 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	54 800 000	55 900 000
	54 800 000	55 900 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

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

anK=20250707;2025070917977

Claes Malmkvist

Claes Malmkvist
Date: 2025-05-27 09:29 CEST
Signed with Swedish BankID

Erik Johansson

Erik Johansson
Date: 2025-05-27 13:22 CEST
Signed with Swedish BankID

Bengt Kron

Bengt Kron
Date: 2025-05-27 15:53 CEST
Signed with Swedish BankID

ank=20250707;2025070917978

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 2024.

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 2024 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 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 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 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/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 2024 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.

ank=20250707;20250709;17979

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

anl=20250707;20250709;17980

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-27 13:53:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250707;2025070917981