

Årsredovisning
för
Kv Korpen 18 AB
559041-9163

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-16.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Eddy Wallin, Styrelseledamot
2025-04-30

Styrelsen för Kv Korpen 18 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Korpen 18. Bolaget hyr ut lägenheterna i fastigheten.

Bolaget har sitt säte i Norrköping.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Söderstaden i Östergötland AB org nr 556668-1929.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 087	1 909	0	493	682
Resultat efter finansiella poster	-8 170	-2 333	-427	-382	-431
Balansomslutning	86 492	84 824	78 619	42 062	35 947
Soliditet (%)	0,7	0,8	1,6	1,4	3,0
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper not 1.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	0	1 236 437	-582 539	703 898
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-582 539	582 539	0
Uppskrivningsfond		3 858 840			3 858 840
Årets resultat				-3 982 155	-3 982 155
Belopp vid årets utgång	50 000	3 858 840	653 898	-3 982 155	580 583

Den likvida situationen för koncernen och dess bolag bedöms löpande av styrelsen och VD. ED Gruppen upplever en tydlig nedgång i marknaden som en följd av bland annat ökade räntor och priser på material. Styrelsen arbetar tillsammans med den operativa ledningen kontinuerligt med att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet på kort och lång sikt. Styrelsen bedömer att koncernen skulle kunna frigöra betydande likviditet om behov uppstår. Därmed är den samlade bedömningen att tillräcklig likviditet kan erhållas för att säkerställa fortsatt drift. Nedanstående koncernbolag har lämnat en kapitaltäckningsgaranti som är en utfästelse om kapitaltillskott. Söderstaden i Östergötland AB

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	653 898
årets förlust	-3 982 155
	-3 328 257
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 328 257
	-3 328 257

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		3 086 586	1 909 298
Övriga rörelseintäkter		105	-10 992
		3 086 691	1 898 306
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-943 999	-895 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 792 554	0
Övriga rörelsekostnader		-4 867 112	0
		-7 603 665	-895 590
Rörelseresultat		-4 516 974	1 002 716
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 814	5 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 656 267	-3 340 264
		-3 653 453	-3 335 263
Resultat efter finansiella poster		-8 170 427	-2 332 547
Bokslutsdispositioner	4	4 000 000	2 220 605
Resultat före skatt		-4 170 427	-111 942
Skatt på årets resultat	5	188 272	-470 597
Årets resultat		-3 982 155	-582 539

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	78 895 629	34 904 336
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	45 791 468
		78 895 629	80 695 804
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	7 426 182	3 426 182
		7 426 182	3 426 182
Summa anläggningstillgångar		86 321 811	84 121 986
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 011	0
Övriga kortfristiga fordringar		9 998	43 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 441	7 031
		26 450	50 666
<i>Kassa och bank</i>		143 590	651 679
Summa omsättningstillgångar		170 040	702 345
SUMMA TILLGÅNGAR		86 491 851	84 824 331

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	9	3 858 840	0
		3 908 840	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		653 898	1 236 437
Årets resultat		-3 982 155	-582 539
		-3 328 257	653 898
Summa eget kapital		580 583	703 898
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	587 443	400 397
Summa avsättningar		587 443	400 397
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	56 452 800	23 226 750
Skulder till koncernföretag		26 673 708	24 273 708
Summa långfristiga skulder		83 126 508	47 500 458
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 160 400	35 499 500
Leverantörsskulder		100 604	68 705
Aktuella skatteskulder		632 362	238 638
Övriga skulder		0	4 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303 951	408 602
Summa kortfristiga skulder		2 197 317	36 219 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 491 851	84 824 331

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper mm

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende på aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt, samt andel i intressebolags skatt.

Skatteskulder/-fordringar till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar och grund	200 år
Fasader	45 år
Yttertak och fönster	40 år
Värme och sanitet	50 år
El	40 år
Övrigt	40 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	2 814	5 001
	2 814	5 001

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	3 656 267	3 340 264
	3 656 267	3 340 264

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	4 000 000	2 220 605
	4 000 000	2 220 605

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-625 842	-392 180
Uppskjuten skatt	814 114	-78 417
Skatt på årets resultat	188 272	-470 597

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-4 170 427		-111 942
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	859 108	20,60	23 060
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-374 256		-494 323
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		50		666
Skattemässiga justeringar		-296 630		0
Redovisad skattekostnad	4,51	188 272	-420,39	-470 597

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 911 350	35 911 350
Omklassificeringar	40 651 953	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 563 303	35 911 350
Ingående avskrivningar	-1 007 014	-1 007 014
Årets avskrivningar	-1 520 660	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 527 674	-1 007 014
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	4 860 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 860 000	0
Utgående redovisat värde	78 895 629	34 904 336
Bokfört värde byggnader	62 017 629	18 026 336
Bokfört värde mark	16 878 000	16 878 000
	78 895 629	34 904 336

Not 7 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 791 468	42 308 599
Under året nedlagda kostnader	0	3 482 869
Omklassificeringar	-45 791 468	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	45 791 468
Utgående redovisat värde	0	45 791 468

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 426 182	1 205 577
Tillkommande fordringar	4 000 000	2 220 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 426 182	3 426 182
Utgående redovisat värde	7 426 182	3 426 182

Not 9 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	3 858 840	0
Belopp vid årets utgång	3 858 840	0

Not 10 Uppskjuten skatt

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar på byggnad	-413 717	400 397
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till uppskrivning på byggnad	1 001 160	0
	587 443	400 397

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	51 811 200	21 228 750
	51 811 200	21 228 750

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 57 613 200 kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	56 452 800	23 226 750
	56 452 800	23 226 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 160 400	35 499 500
	1 160 400	35 499 500

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 975 000	67 975 000
	67 975 000	67 975 000

Not 14 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Egendomen Blomängen AB med organisationsnummer 559140-2176 med säte i Norrköping.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Blomängen Holding AB med organisationsnummer 559175-0921 med säte i Norrköping.

Norrköping 2025-04-15

Eddy Wallin
Eddy Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-16

Patrik Fjärstedt
Patrik Fjärstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kv Korpen 18 AB
Org.nr 559041-9163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kv Korpen 18 AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kv Korpen 18 ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kv Korpen 18 AB enligt god revisors sed 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 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 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.

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 Kv Korpen 18 AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kv Korpen 18 AB enligt god revisorssed 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Norrköping, 2025-04-16

Patrik Fjärstedt

Patrik Fjärstedt
Auktoriserad revisor