

**Årsredovisning**  
för  
**Kv Korpen 18 AB**  
559041-9163

Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Kv Korpen 18 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping 2022-06-30

  
Eddy Wallin

**Årsredovisning**  
för  
**Kv Korpen 18 AB**  
559041-9163

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Kv Korpen 18 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Korpen 18. Bolaget kommer hyra ut lägenheterna i fastigheten när renoveringen är klar.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under föregående räkenskapsår bröt en pandemi ut i världen vilket påverkar näringslivet både lokalt och globalt. Styrelsen gör för närvarande bedömningen att bolaget inte har eller kommer påverkas i någon högre grad.

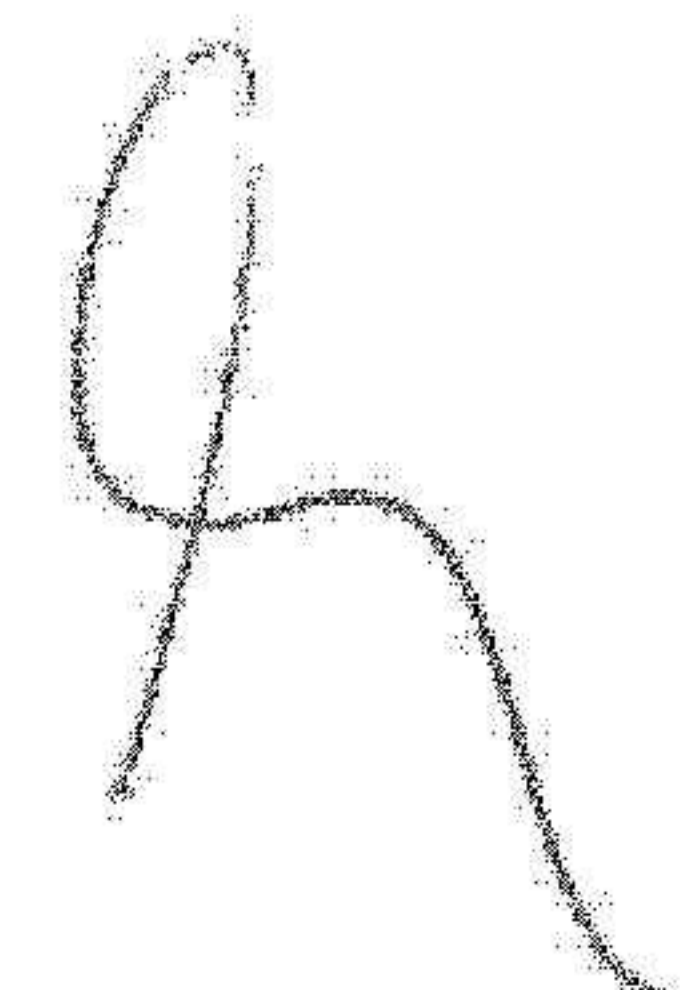
Projektet att renovera Korpen 18 löper på bra och kommer färdigställas under andra halvåret 2022. Renoveringen finansieras med externa och koncerninterna lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	493	682	757	632	2 265
Resultat efter finansiella poster	-382	-431	-1 118	-1 260	1 194
Balansomslutning	42 062	35 947	35 361	36 845	37 826
Soliditet (%)	1,4	3,0	3,0	3,1	2,9
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	108,4

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

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 010 450	31 899	1 092 349
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		31 899	-31 899	0
Årets resultat			-505 638	-505 638
Eget kapital 2021-12-31	50 000	1 042 349	-505 638	586 711



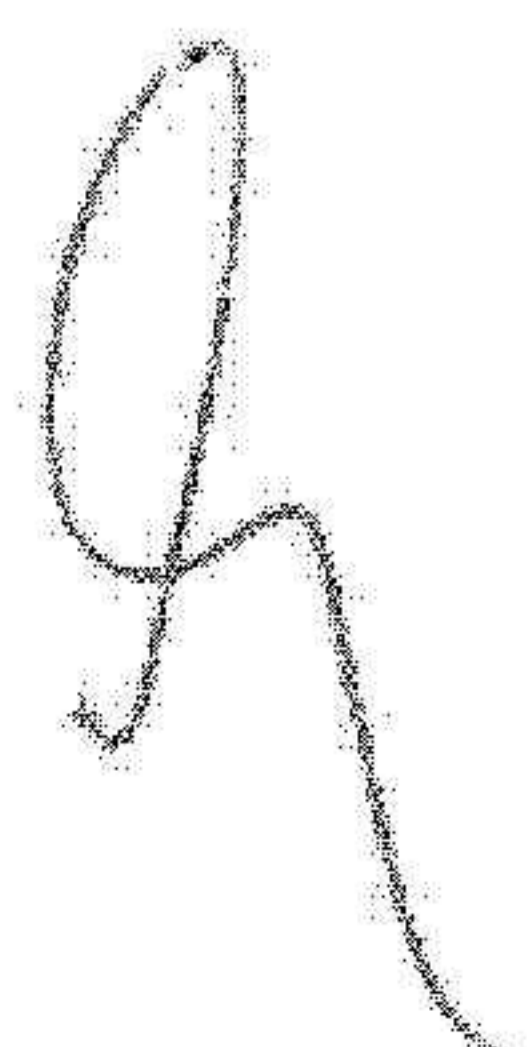
**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 042 349
årets förlust	-505 638
	<b>536 711</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	536 711
	<b>536 711</b>

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

✓



## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter	1	492 962 492 962	682 283 682 283
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-327 093	-333 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		0	-208 521
		-327 093	-542 148
<b>Rörelseresultat</b>		<b>165 869</b>	<b>140 135</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 419 -547 419	-571 498 -571 498
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-381 550</b>	<b>-431 363</b>
Bokslutsdispositioner	3	0	500 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-381 550</b>	<b>68 637</b>
Skatt på årets resultat	4	-124 088	-36 738
<b>Årets resultat</b>		<b>-505 638</b>	<b>31 899</b>

€

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

34 904 336

34 904 336

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

6

6 856 772

579 186

41 761 108

35 483 522

**Summa anläggningstillgångar**

**41 761 108**

**35 483 522**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

114 232

114 622

Övriga kortfristiga fordringar

104 870

102 900

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 823

0

227 925

217 522

*Kassa och bank*

72 480

245 596

**Summa omsättningstillgångar**

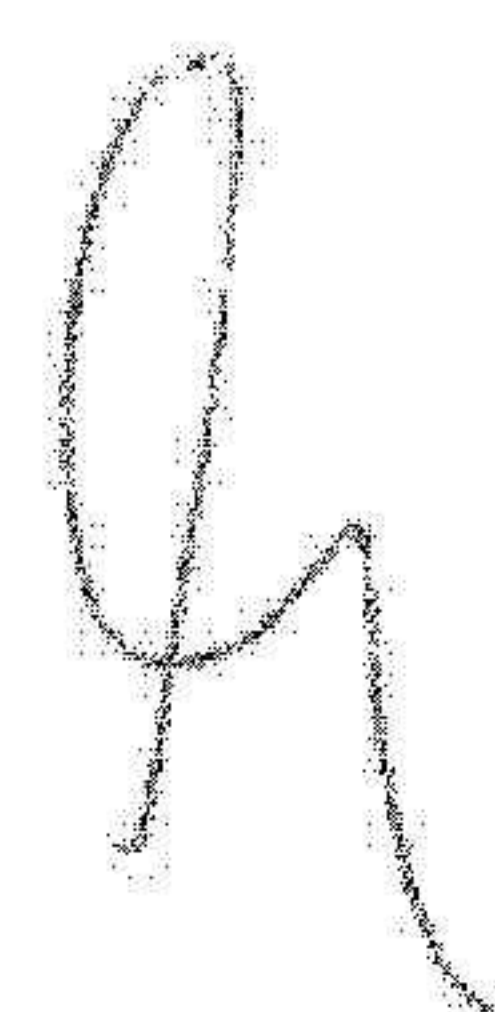
**300 405**

**463 118**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**42 061 513**

**35 946 640**



## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

1 042 349

1 010 450

Årets resultat

-505 638

31 899

**536 711**

**1 042 349**

**Summa eget kapital**

**586 711**

**1 092 349**

#### Avsättningar

7

Uppskjuten skatteskuld

243 562

165 145

**Summa avsättningar**

**243 562**

**165 145**

#### Långfristiga skulder

8, 9

Skulder till kreditinstitut

24 100 875

23 895 000

**Summa långfristiga skulder**

**24 100 875**

**23 895 000**

#### Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

5 601 631

540 000

Leverantörsskulder

18 572

24 532

Skulder till koncernföretag

11 123 708

10 196 533

Upphupna kostnader och förutbetalda intäkter

386 454

33 081

**Summa kortfristiga skulder**

**17 130 365**

**10 794 146**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**42 061 513**

**35 946 640**

↙

## 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.

K



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

Inga låneutgifter aktiveras.

### Nyckeltalsdefinitioner

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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga räntekostnader	547 419	571 498
	547 419	571 498

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	0	-500 000
	0	-500 000

#### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	45 671	6 312
Uppskjuten skatt	78 417	30 426
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>124 088</b>	<b>36 738</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

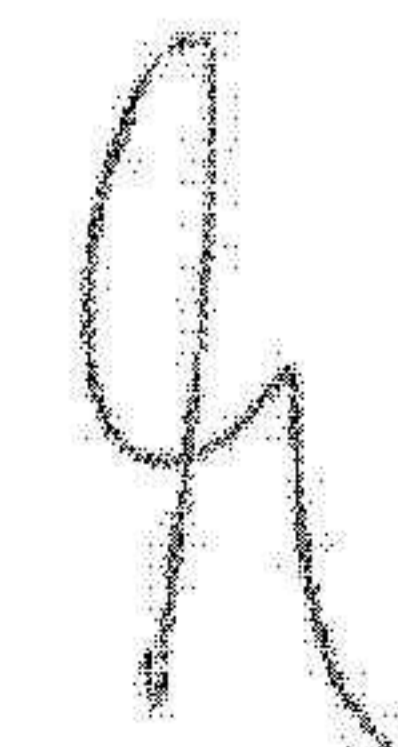
	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-381 550		68 637
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	0	21,40	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		102 510		0
Justering avseende skatter för föregående år		45 671		6 312
Skattemässiga justeringar		-102 510		0
Uppskjuten skatt		78 417		30 426
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>32,52</b>	<b>124 088</b>	<b>-53,53</b>	<b>36 738</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 911 350	35 911 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 911 350	35 911 350
Ingående avskrivningar	-1 007 014	-798 493
Årets avskrivningar	0	-208 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 007 014	-1 007 014
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 904 336</b>	<b>34 904 336</b>
Bokfört värde byggnader	18 026 336	18 026 336
Bokfört värde mark	16 878 000	16 878 000
	<b>34 904 336</b>	<b>34 904 336</b>

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	579 186	0
Inköp	6 277 586	579 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 856 772	579 186
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 856 772</b>	<b>579 186</b>

↓  


### Not 7 Uppskjuten skatt

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar på byggnad	243 562	165 145
	<b>243 562</b>	<b>165 145</b>

### Not 8 Upplåning

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen  
Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
	22 102 875	21 735 000
	<b>22 102 875</b>	<b>21 735 000</b>

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets skulder om 24 600 375 kr till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 100 875	23 895 000
	<b>24 100 875</b>	<b>23 895 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	499 500	540 000
	<b>499 500</b>	<b>540 000</b>

### Not Ställda säkerheter

Avseende Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	67 975 000	27 000 000
	<b>67 975 000</b>	<b>27 000 000</b>

g

### Not Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Söderstaden i Östergötland AB med organisationsnummer 556668-1929 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 2022-06-30



Eddy Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-30



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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionssed 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 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.

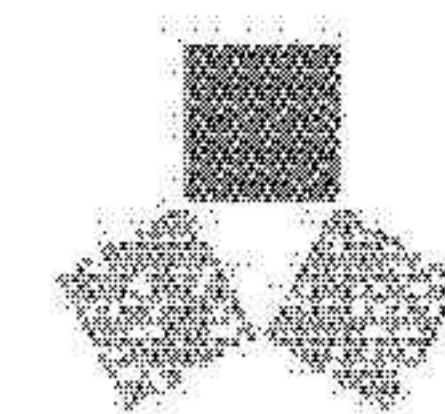
#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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.



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. Risker 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.

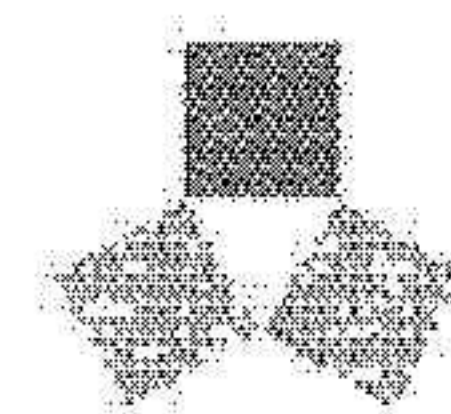
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- 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 2021 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***

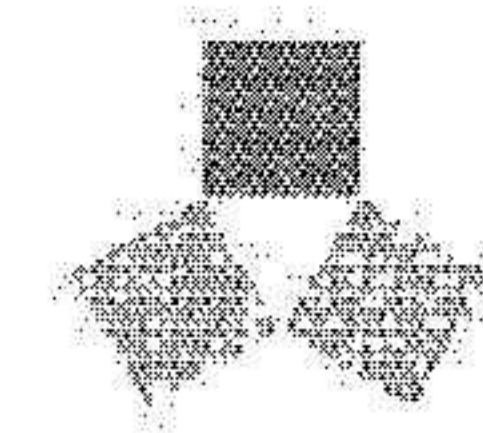
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 den 30 juni 2022



---

Patrik Fjärstedt  
Auktoriserad revisor