

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Kulan i Linköping**  
556845-6312

Räkenskapsåret  
2023-07-01 - 2024-06-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-12-06.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
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:**

Anders Carlsson, Styrelseledamot  
2024-12-06

Styrelsen för Fastighets AB Kulan i Linköping avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget är helägt dotterföretag till Lokalhusman i Linköping AB.

Företaget har sitt säte i Linköping.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	3 474	3 197	3 462	3 418
Resultat efter finansiella poster	2 335	1 989	1 800	1 761
Balansomslutning	34 745	34 063	32 677	33 725
Soliditet %	94	91	90	85

### 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	22 305 456	4 319 125	<b>26 724 581</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		4 319 125	-4 319 125	<b>0</b>
Årets resultat			2 011 150	<b>2 011 150</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>26 624 581</b>	<b>2 011 150</b>	<b>28 735 731</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 624 582
årets vinst	2 011 150
	<b>28 635 732</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	28 635 732
	<b>28 635 732</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		3 474 171	3 197 343
Övriga rörelseintäkter		0	44 253
		<b>3 474 171</b>	<b>3 241 596</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-918 523	-795 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-457 472	-457 473
		<b>-1 375 995</b>	<b>-1 252 933</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 098 176</b>	<b>1 988 663</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		236 448	1 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	0	-436
		<b>236 448</b>	<b>713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 334 624</b>	<b>1 989 376</b>
Bokslutsdispositioner	3	250 000	3 580 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 584 624</b>	<b>5 569 376</b>
Skatt på årets resultat	4	-573 474	-1 250 251
<b>Årets resultat</b>		<b>2 011 150</b>	<b>4 319 125</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 039 226	26 490 247
Inventarier, verktyg och installationer		6 453	12 904
		<b>26 045 679</b>	<b>26 503 151</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	4 400 000	0
		<b>4 400 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 445 679</b>	<b>26 503 151</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	7 408 581
Övriga fordringar		76 773	76 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 232	75 036
		<b>114 005</b>	<b>7 560 120</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 185 725	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 299 730</b>	<b>7 560 120</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 745 409</b>	<b>34 063 271</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		26 624 582	22 305 456
Årets resultat		2 011 150	4 319 125
		<b>28 635 732</b>	<b>26 624 581</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 735 732</b>	<b>26 724 581</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	7	4 960 000	5 210 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	451 235	393 236
<b>Summa avsättningar</b>		<b>451 235</b>	<b>393 236</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		127 405	91 507
Aktuella skatteskulder		244 606	492 499
Övriga skulder		152 306	178 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		74 125	973 044
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>598 442</b>	<b>1 735 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 745 409</b>	<b>34 063 271</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	17-100 år
-----------	-----------

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50-100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 17-30 år

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **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

Totala tillgångar respektive skulder.

#### Soliditet (%)

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

### **Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>
Övriga räntekostnader	0	436
	<b>0</b>	<b>436</b>

### **Not 3 Bokslutsdispositioner**

	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>
Avsättning till periodiseringsfonder	800 000	1 920 000
Återföring av periodiseringsfonder	-1 050 000	-5 500 000
	<b>-250 000</b>	<b>-3 580 000</b>

### **Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2023-07-01</b> <b>-2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	515 475	1 192 253
Uppskjuten skatt	57 999	57 998
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>573 474</b>	<b>1 250 251</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

		<b>2023-07-01</b> <b>-2024-06-30</b>		<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		2 584 624		5 569 376
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-532 433	20,60	-1 147 291
Ej avdragsgilla kostnader		0		-90
Ej skattepliktiga intäkter		56		237
Schablonränta på periodiseringsfond		-41 097		-35 128
Övrigt		0		-67 979
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>22,19</b>	<b>-573 474</b>	<b>22,45</b>	<b>-1 250 251</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	33 188 997	33 188 997
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 188 997</b>	<b>33 188 997</b>
Ingående avskrivningar	-6 698 750	-6 247 728
Årets avskrivningar	-451 021	-451 022
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 149 771</b>	<b>-6 698 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 039 226</b>	<b>26 490 247</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	4 400 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 400 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 400 000</b>	<b>0</b>

**Not 7 Obeskattade reserver**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Periodiseringsfond 2018	0	1 050 000
Periodiseringsfond 2019	460 000	460 000
Periodiseringsfond 2020 - nr 2	1 120 000	1 120 000
Periodiseringsfond 2021	320 000	320 000
Periodiseringsfond 2022	340 000	340 000
Periodiseringsfond 2023	1 920 000	1 920 000
Periodiseringsfond 2024	800 000	0
	<b>4 960 000</b>	<b>5 210 000</b>

**Not 8 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2024-06-30**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Byggnad och mark	451 235	451 235
	<b>451 235</b>	<b>451 235</b>

**2023-06-30**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Byggnad och mark	393 236	393 236
	<b>393 236</b>	<b>393 236</b>

<b>Väsentliga temporära skillnader</b>	<b>Redovisat värde</b>	<b>Skattemässigt värde</b>	<b>Temporär skillnad</b>
Byggnad och mark	17 269 140	15 078 679	2 190 461
	<b>17 269 140</b>	<b>15 078 679</b>	<b>2 190 461</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Andra ställda säkerheter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

*Anders Carlsson*  
Anders Carlsson

2024-12-06

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-12-06

Ernst & Young

*Jens Bertling*  
Jens Bertling  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Kulan i Linköping, org.nr 556845-6312

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Kulan i Linköping för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Kulan i Linköpings finansiella ställning per den 30 juni 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.

#### 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 Fastighets AB Kulan i Linköping enligt god revisionssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 november 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Kulan i Linköping för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kulan i Linköping 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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 06 december 2024

Ernst & Young AB

*Jens Bertling*

Jens Bertling

Auktoriserad revisor