

# Årsredovisning

för

## Kv Korpen 18 AB

559041-9163

Räkenskapsåret

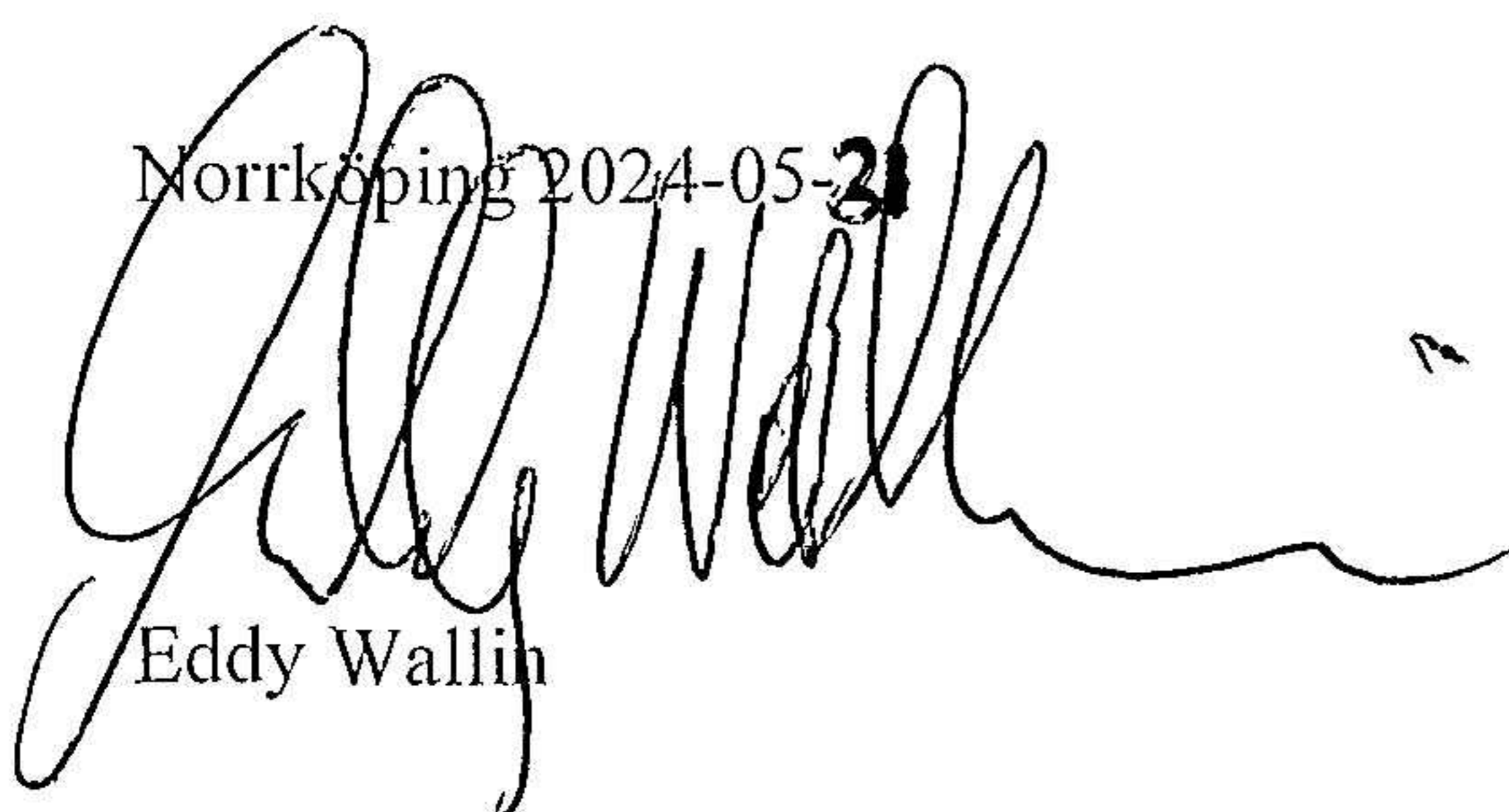
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kv Korpen 18 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping 2024-05-31



Eddy Wallin

**Årsredovisning**  
för  
**Kv Korpen 18 AB**  
559041-9163  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Kv Korpen 18 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Korpen 18 har renoverats och färdigställt under 2023. Renoveringen har finansierats med externa och koncerninterna lån.

### Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 909	0	493	682	757
Resultat efter finansiella poster	-2 333	-427	-382	-431	-1 118
Balansomslutning	84 824	78 619	42 062	35 947	35 361
Soliditet (%)	0,8	1,6	1,4	3,0	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	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	536 711	699 726	1 286 437
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		699 726	-699 726	0
Årets resultat			-582 539	-582 539
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 236 437</b>	<b>-582 539</b>	<b>703 898</b>

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 vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 236 437
årets förlust	-582 539
	<b>653 898</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	653 898
	<b>653 898</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 909 298	0
Övriga rörelseintäkter		-10 992	0
		<b>1 898 306</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-895 590	-283 832
		<b>-895 590</b>	<b>-283 832</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 002 716</b>	<b>-283 832</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	5 001	188
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 340 264	-143 789
		<b>-3 335 263</b>	<b>-143 601</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 332 547</b>	<b>-427 433</b>
Bokslutsdispositioner	4	2 220 605	1 205 577
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-111 942</b>	<b>778 144</b>
Skatt på årets resultat	5	-470 597	-78 418
<b>Årets resultat</b>		<b>-582 539</b>	<b>699 726</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

34 904 336

34 904 336

Pågående nyanläggningar avseende materiella  
anläggningstillgångar

7

45 791 468

42 308 599

**80 695 804**

**77 212 935**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

8

3 426 182

1 205 577

**3 426 182**

**1 205 577**

**Summa anläggningstillgångar**

**84 121 986**

**78 418 512**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Aktuella skattefordringar

0

154 452

Övriga kortfristiga fordringar

43 635

36 840

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 031

9 330

**50 666**

**200 622**

##### *Kassa och bank*

651 679

0

**Summa omsättningstillgångar**

**702 345**

**200 622**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**84 824 331**

**78 619 134**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

1 236 437

536 711

Årets resultat

-582 539

699 726

**653 898**

**1 236 437**

**Summa eget kapital**

**703 898**

**1 286 437**

#### Avsättningar

9

Uppskjuten skatteskuld

400 397

321 980

**Summa avsättningar**

**400 397**

**321 980**

#### Långfristiga skulder

10, 11

Skulder till kreditinstitut

23 226 750

23 601 375

Skulder till koncernföretag

24 273 708

13 073 708

**Summa långfristiga skulder**

**47 500 458**

**36 675 083**

#### Kortfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

35 499 500

40 141 506

Leverantörsskulder

68 705

56 140

Aktuella skatteskulder

238 638

0

Övriga skulder

4 133

87 105

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

408 602

50 883

**Summa kortfristiga skulder**

**36 219 578**

**40 335 634**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**84 824 331**

**78 619 134**

## 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, uträngöras 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

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	5 001	188
	<b>5 001</b>	<b>188</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	3 340 264	143 789
	<b>3 340 264</b>	<b>143 789</b>

#### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	2 220 605	1 205 577
	<b>2 220 605</b>	<b>1 205 577</b>

#### Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-392 180	0
Uppskjuten skatt	-78 417	-78 418
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-470 597</b>	<b>-78 418</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-111 942		778 144
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	23 060	20,60	-160 298
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-494 323		-137 978
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		666		39
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		54 506
Skattemässiga justeringar		0		165 313
<b>Redovisad skattekostnad</b>		<b>-470 597</b>		<b>-78 418</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 911 350	35 911 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 911 350</b>	<b>35 911 350</b>
Ingående avskrivningar	-1 007 014	-1 007 014
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 007 014</b>	<b>-1 007 014</b>
<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 7 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 308 599	6 856 772
Under året nedlagda kostnader	3 482 869	35 451 827
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 791 468</b>	<b>42 308 599</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 791 468</b>	<b>42 308 599</b>

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 205 577	0
Tillkommande fordringar	2 220 605	1 205 577
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 426 182</b>	<b>1 205 577</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 426 182</b>	<b>1 205 577</b>

**Not 9 Uppskjuten skatt**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar på byggnad	400 397	321 980
	<b>400 397</b>	<b>321 980</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 228 750	21 103 875
	<b>21 228 750</b>	<b>21 103 875</b>

**Not 11 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 58 726 250 kr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 226 750	23 601 375
	<b>23 226 750</b>	<b>23 601 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	35 499 500	624 375
	<b>35 499 500</b>	<b>624 375</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

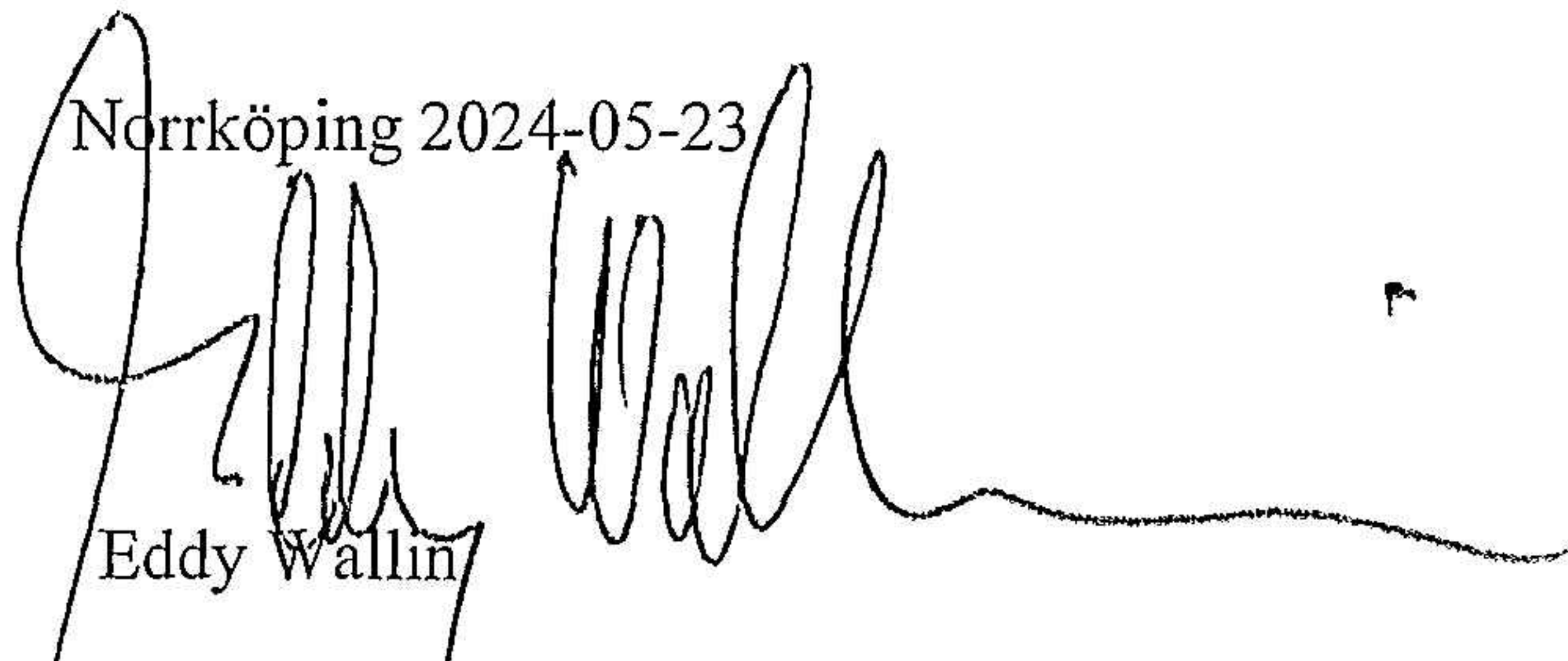
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 975 000	67 975 000
	<b>67 975 000</b>	<b>67 975 000</b>

**Not 13 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 2024-05-23



Eddy Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-31



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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 2023 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, 2024-05-31



---

Patrik Fjärstedt  
Auktoriserad revisor