

Årsredovisning för  
**SP Fastighetsinvest AB**

556913-2797

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-07-21. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Vladimir Kulidzan  
Styrelseledamot  
2023-07-21



Årsredovisning för  
**SP Fastighetsinvest AB**  
556913-2797  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SP Fastighetsinvest AB, 556913-2797, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm registrerades år 2012 och bedriver sedan dess verksamhet inom uthyrning, försäljning och förvaltning av fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har omsättningen i bolaget minskat med ca 45% i jämförelse med förra året. Minskning av omsättning består till största delen utav styrelsen egna beslut och val om avvaktan med ny projektering. Styrelsen beslut är till följd av de stigande priserna samt den ostabila räntan som påverka privata hushållens köpkraft av nybyggnation.

### Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 043 444	13 369 787	5 021 443	3 630 000
Resultat efter finansiella poster	3 670 978	8 666 543	3 417 916	1 102 186
Soliditet %	44	31	31	28

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	7 961 655	5 279 846
Balanseras i ny räkning		5 279 847	-5 279 846
Årets resultat			2 179 058
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>13 241 502</b>	<b>2 179 058</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Belopp i kr

	2022-01-01- 2022-12-31
Balanserat resultat	13 241 502
Årets resultat	2 179 058
<b>Summa</b>	<b>15 420 560</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

2022-01-01-  
2022-12-31

Balanseras i ny räkning	15 441 659
<b>Summa</b>	<b>15 441 659</b>

***Styrelsens yttrande om vinstutdelning***

**Ingen utdelning**

## Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		6 043 444	13 369 787
Övriga rörelseintäkter		2 765 346	1 883 716
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 808 790</b>	<b>15 253 503</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förmodenheter		-1 630 630	-2 353 915
Övriga externa kostnader		-1 328 009	-1 604 677
Personalkostnader	2	-719 846	-1 392 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 220 957	-978 307
Övriga rörelsekostnader		-199	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 899 641</b>	<b>-6 328 899</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 909 149</b>	<b>8 924 604</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 533	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 704	-258 061
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-238 171</b>	<b>-258 061</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 670 978</b>	<b>8 666 543</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-900 000	-2 000 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-900 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 770 978</b>	<b>6 666 543</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-591 920	-1 386 697
<b>Årets resultat</b>		<b>2 179 058</b>	<b>5 279 846</b>

## Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	37 007 033	40 288 245
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 007 033</b>	<b>40 288 245</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 007 033</b>	<b>40 288 245</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		323 379	38 379
Övriga fordringar		6 389 109	7 845 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 617 546	2 537 099
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 330 034</b>	<b>10 421 318</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 082 702	5 842 144
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 082 702</b>	<b>5 842 144</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 412 736</b>	<b>16 263 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 419 769</b>	<b>56 551 707</b>

## Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 241 502	7 961 655
Årets resultat		2 179 058	5 279 846
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 420 560</b>	<b>13 241 501</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 470 560</b>	<b>13 291 501</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		6 277 091	5 117 014
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>6 277 091</b>	<b>5 117 014</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Obligationslån		-	20 416 179
Övriga skulder till kreditinstitut		14 089 724	-
Övriga skulder		4 675 418	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 765 142</b>	<b>20 416 179</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		265 129	3 252 450
Skatteskulder		2 051 377	1 961 129
Övriga skulder		3 568 741	5 118 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 729	7 395 365
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 906 976</b>	<b>17 727 013</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 419 769</b>	<b>56 551 707</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter  
Hyresrätter och liknande rättigheter  
Goodwill

#### Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	33
Markanläggningar	33

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	2	3

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 826 578	30 188 653
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	209 670	15 163 550
Försäljningar/utrangeringar	-2 200 000	-2 525 625
Omklassificeringar m.m.	-69 925	
Utgående anskaffningsvärden	40 766 323	42 826 578
Ingående avskrivningar	-2 538 333	-1 560 026
Förändringar av avskrivningar		
Omklassificeringar m.m.	-1 692 400	
Årets avskrivningar	-1 149 764	-978 307
Utgående avskrivningar	-5 380 497	-2 538 333
<b>Redovisat värde</b>	<b>35 385 826</b>	<b>40 288 245</b>

#### Not 4 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 692 400	350 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		1 342 400
Utgående anskaffningsvärden	1 692 400	1 692 400
Ingående avskrivningar	-88 693	-17 500
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-71 193	-71 193
Utgående avskrivningar	-159 886	-88 693
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 532 514</b>	<b>1 603 707</b>

#### Not 5 Långfristiga skulder

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	13 076 204	
långfristiga skulder som förfaller inom 5 år	5 688 938	

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsinteckningar	18 600 000	14 950 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 600 000</b>	<b>14 950 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_  
Vladimir Kulidzan Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Pär Anders Ronnie Carlson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## VLADIMIR KULIDZAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19780702xxxx

IP: 178.31.xxx.xxx

2023-07-21 15:17:33 UTC



## PÄR CARLSON

Revisor

Serienummer: 19750503xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-07-21 15:29:36 UTC



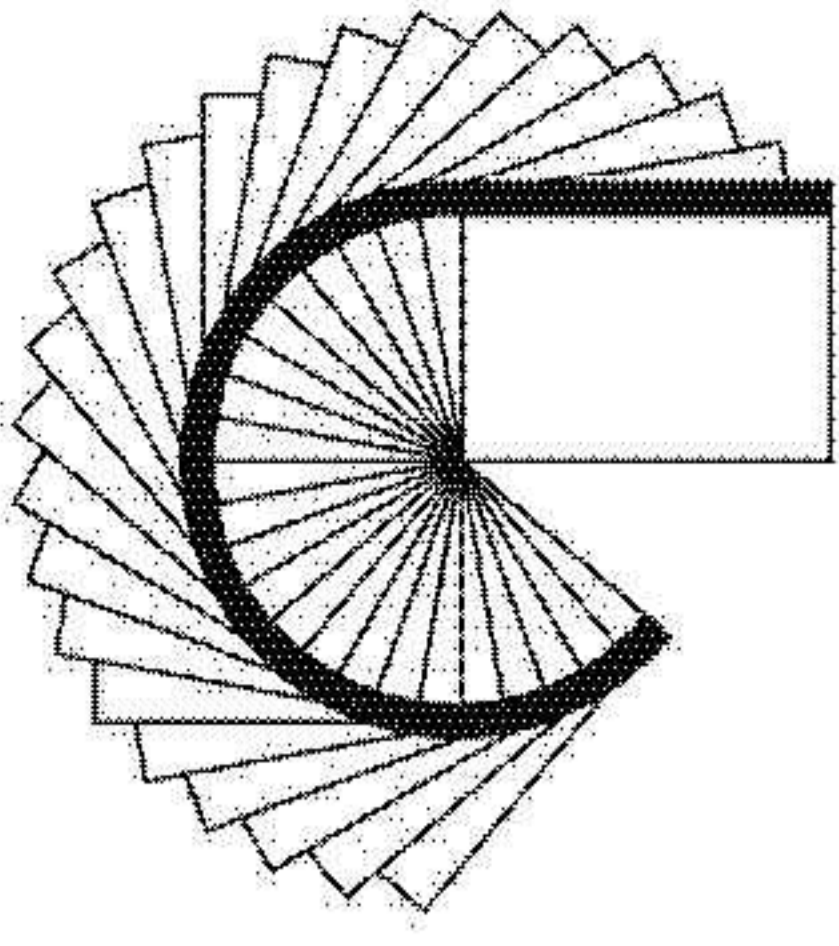
Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SP Fastighetsinvest AB  
Org.nr. 556913-2797

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SP Fastighetsinvest AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SP Fastighetsinvest ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 SP Fastighetsinvest 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 september 2022 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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. 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 SP Fastighetsinvest AB för år 2022 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 SP Fastighetsinvest 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.

### Anmärkingar

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp varit sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdesskatt.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pär Carlson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**PÄR CARLSON**

Revisor

Serienummer: 19750503xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-07-21 15:29:36 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>