

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget Ispiken
556500-3604

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Övriga noter	9
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Ispiken intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-05. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna 2025-06-05



Jan Lindell
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Ispiken, 556500-3604 får härmed lämna årsredovisning för 2024. Årsredovisningen är upprättat i svenska kronor, SEK enligt K2-regelverk. Bolagets säte, Solna

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall enligt bolagsordningen förvalta och äga fastigheter samt idka därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planenliga underhållet har fortsatt under året och underhållet finansierats med rörelseresultatet.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	15 828 545	14 427 517	14 202 631	13 606 888
Resultat efter finansiella poster	3 145 364	-5 897 738	1 475 705	1 191 683
Soliditet, %	22,00	13,40	35,10	37,50

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Reserv.- fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	100 000	5 213 178	20 000	4 239 920	-5 897 738
Årets avskrivning					
Disposition i enlighet med föregående års bolagsstämma:					
- balanseras i ny räkning				-5 897 738	5 897 738
Årets resultat					-3 145 364
Vid årets slut	100 000	5 213 178	20 000	-1 657 818	-3 145 364

C7

e

2025061017948

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 657 818
årets resultat	<u>3 145 364</u>
Totalt	1 487 546
disponeras för:	
- balanseras i ny räkning	<u>1 487 546</u>
Summa	1 487 546

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

03

2025061017919

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 828 545	14 427 517
Övriga rörelseintäkter	3	173 665	203 959
Summa rörelseintäkter		16 002 210	14 631 476
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader		-11 368 284	-18 225 156
Övriga externa kostnader		-745 433	-1 120 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 549	-248 059
Summa rörelsekostnader		-12 362 266	-19 594 029
Rörelseresultat		3 639 944	-4 962 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 973	85 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-575 553	-1 020 337
Summa finansiella poster		-494 580	-935 185
Resultat efter finansiella poster		3 145 364	-5 897 738
Resultat före skatt		3 145 364	-5 897 738
Skatter			
Årets resultat		3 145 364	-5 897 738

03

Handwritten mark

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	22 259 197	22 832 569
Summa materiella anläggningstillgångar		22 259 197	22 832 569
Summa anläggningstillgångar		22 259 197	22 832 569
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		82 586	12 480
Övriga fordringar		1 292 312	1 413 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 363	245 760
Summa kortfristiga fordringar		1 563 261	1 671 716
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 640 841	2 998 442
Summa kassa och bank		5 640 841	2 998 442
Summa omsättningstillgångar		7 204 102	4 670 158
SUMMA TILLGÅNGAR		29 463 299	27 502 727

03

[Handwritten signature]

202506101795

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (antal tusen st aktier)		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		4 888 355	5 213 178
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		5 008 355	5 333 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 657 818	4 239 920
Årets resultat		3 145 364	-5 897 738
Summa fritt eget kapital		1 487 546	-1 657 818
Summa eget kapital		6 495 901	3 675 360
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5,6	18 074 105	18 074 105
Leverantörsskulder		166 537	2 361 386
Skulder till koncernföretag		1 500 000	1 500 000
Övriga skulder		160 541	142 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 066 215	1 749 398
Summa kortfristiga skulder		22 967 398	23 827 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 463 299	27 502 727

03

l

2025061017952

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Intäkter

Uthyrning av lägenheter intäktsredovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skattefordringar/skatteskulder värderas till vad som förväntas erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad, avskrivningstid 50 år	2%	(2%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Personal

Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats under året. Bolaget har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterföretag till Rödsångaren Holding AB, org nr 556522-7518 med säte i Stockholm.

03

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hyror	15 828 545	14 421 277
Övrigt	-	6 240
	<u>15 828 545</u>	<u>14 427 517</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Statliga bidrag	-	71 714
Försäkringsersättning	130 000	120 365
Övrigt	43 665	11 880
Summa	<u>173 665</u>	<u>203 959</u>

CB

CB

2025061017954

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
Gåvans gällande villkor	12 537 000	12 537 000
Uppskrivning	12 468 600	12 468 600
Gåvoskatt	692 400	692 400
Ombyggnad och tillbyggnad	2 970 626	2 970 626
	<u>28 668 626</u>	<u>28 668 626</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-7 080 595	-6 832 536
- Årets avskrivning enligt plan	-248 549	-248 059
	<u>-7 329 144</u>	<u>-7 080 595</u>
Ingående avskrivningar mot uppskrivningsfond	-9 419 867	-9 095 044
Årets avskrivningar mot uppskrivningsfond	-324 823	-324 823
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	<u>-9 744 690</u>	<u>-9 419 867</u>
Anskaffningsvärde mark	<u>10 664 405</u>	<u>10 664 405</u>
Bokfört värde, fastigheten Rödhaken 1	<u>22 259 197</u>	<u>22 832 569</u>
Taxeringsvärde år 2022, värdeår 1965 (Allmän fastighetstaxering)		
Byggnader	129 400 000	129 400 000
Mark	119 454 000	119 454 000
	<u>248 854 000</u>	<u>248 854 000</u>

Not 5 Skulder till kreditinstitut, förfaller inom 12 månader

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31
Handelsbanken		4,937%	9 627 030	9 627 030
Handelsbanken		5,001%	8 447 075	8 447 075
			<u>18 074 105</u>	<u>18 074 105</u>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

CS

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 432 000	19 432 000
Summa ställda säkerheter	19 432 000	19 432 000
Eventalförpliktelser		Inga

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

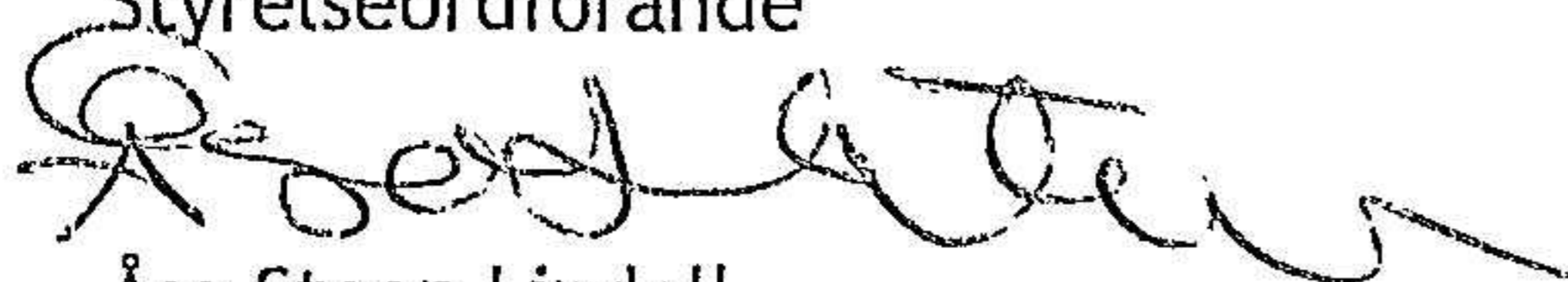
Stockholm 2025-06-05



Jan Lindell
Styrelseordförande



Eva Lindell
Styrelseledamot



Åsa Steen Lindell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2025
KPMG AB



Christer Bragd
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Ispiken, org. nr 556500-3604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Ispiken för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Ispikens finansiella ställning per den 31 december 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 Fastighetsaktiebolaget Ispiken 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 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

Våra 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 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. 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 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 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 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 för Fastighetsaktiebolaget Ispiken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Ispiken 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

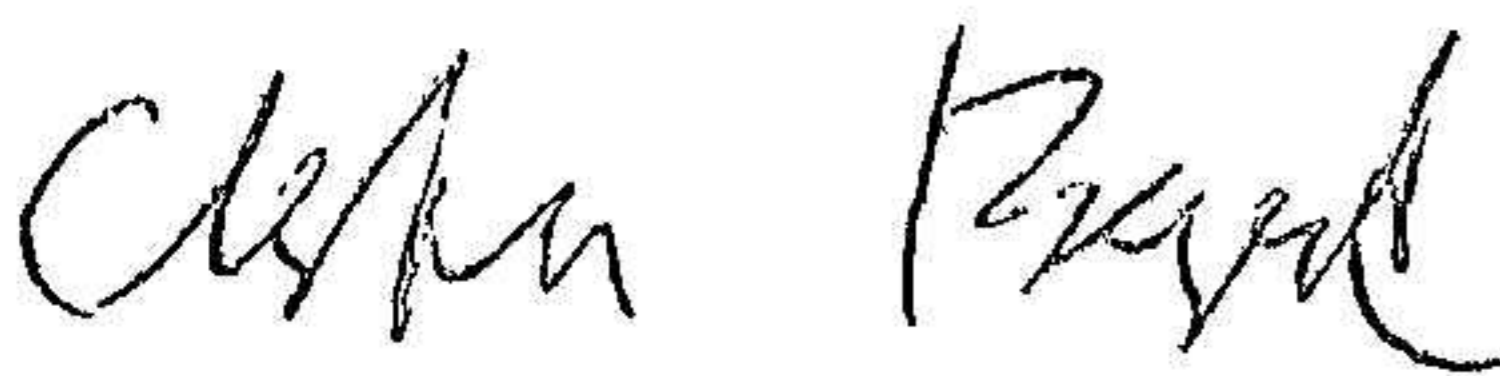
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 5 juni 2025

KPMG AB



Christer Bragd

Auktoriserad revisor