

Årsredovisning för  
**Fastighetsaktiebolaget Ispiken**  
556500-3604

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

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 2024-06-12. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna 2024-06-12



Jan Lindell  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Ispiken, 556500-3604 får härmed lämna årsredovisning för 2023. Årsredovisningen är upprättat i svenska kronor, SEK. 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

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	14 427 517	14 202 631	13 606 888	12 981 151
Resultat efter finansiella poster	-5 897 738	1 475 705	1 191 683	-876 369
Soliditet, %	13,40	35,10	37,50	38,20

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Reserv.- fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	100 000	5 538 001	20 000	4 495 411	1 244 509
Årets avskrivning					
Disposition i enlighet med föregående års bolagsstämma:					
- utdelning				-1 500 000	
- balanseras i ny räkning				1 244 509	-1 244 509
Årets resultat					-5 897 738
Vid årets slut	100 000	5 538 001	20 000	4 239 920	-5 897 738

or

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	4 239 920
årets resultat	<u>-5 897 738</u>
Totalt	-1 657 818
disponeras för:	
- balanseras i ny räkning	<u>-1 657 818</u>
Summa	-1 657 818

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 427 517	14 202 631
Övriga rörelseintäkter	3	203 959	24 582
Summa rörelseintäkter		14 631 476	14 227 213
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader		-18 225 156	-11 180 104
Övriga externa kostnader		-1 120 814	-1 086 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 059	-248 549
Summa rörelsekostnader		-19 594 029	-12 514 995
Rörelseresultat		-4 962 553	1 712 218
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 152	9 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 020 337	-246 235
Summa finansiella poster		-935 185	-236 513
Resultat efter finansiella poster		-5 897 738	1 475 705
Resultat före skatt		-5 897 738	1 475 705
<b>Skatter</b>			
Skatt		-	-231 196
Årets resultat		-5 897 738	1 244 509



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	22 832 569	23 405 451
Summa materiella anläggningstillgångar		22 832 569	23 405 451
Summa anläggningstillgångar		22 832 569	23 405 451
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 480	88
Övriga fordringar		1 413 476	980 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		245 760	176 312
Summa kortfristiga fordringar		1 671 716	1 156 700
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 998 442	7 952 886
Summa kassa och bank		2 998 442	7 952 886
Summa omsättningstillgångar		4 670 158	9 109 586
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 502 727</b>	<b>32 515 037</b>

CR

2024061307477

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (antal tusen st aktier)		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		5 213 178	5 538 001
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		5 333 178	5 658 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 239 920	4 495 411
Årets resultat		-5 897 738	1 244 509
Summa fritt eget kapital		-1 657 818	5 739 920
Summa eget kapital		3 675 360	11 397 921
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5,6	18 074 105	18 095 490
Leverantörsskulder		2 361 386	944 505
Skulder till koncernföretag		1 500 000	-
Övriga skulder		142 478	191 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 749 398	1 885 504
Summa kortfristiga skulder		23 827 367	21 117 116
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 502 727</b>	<b>32 515 037</b>

CR

2024061307478

## 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).

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>	<u>(% föreg år)</u>
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.

CR

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyror	14 421 277	14 202 631
Övrigt	6 240	-
	<u>14 427 517</u>	<u>14 202 631</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Statliga bidrag	71 714	-
Försäkringsersättning	120 365	-
Övrigt	11 880	24 582
Summa	<u>203 959</u>	<u>24 582</u>

OK

2024061307480

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-6 832 536	-6 583 987
-Årets avskrivning enligt plan	-248 059	-248 549
	<u>-7 080 595</u>	<u>-6 832 536</u>
Ingående avskrivningar mot uppskrivningsfond	-9 095 044	-8 770 221
Årets avskrivningar mot uppskrivningsfond	-324 823	-324 823
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	<u>-9 419 867</u>	<u>-9 095 044</u>
Anskaffningsvärde mark	<u>10 664 405</u>	<u>10 664 405</u>
Bokfört värde, fastigheten Rödhaken 1	<u>22 832 569</u>	<u>23 405 451</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 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-22	4,937%	9 627 030	9 627 030
Handelsbanken	2024-10-30	5,001%	8 447 075	8 554 000
			<u>18 074 105</u>	<u>18 181 030</u>

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

U3

## Övriga noter

### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<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	Inga

### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

## Underskrifter

Stockholm 2024-06-12



Jan Lindell  
Styrelseordförande



Eva Lindell  
Styrelseledamot



Åsa Steen Lindell  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 juni 2024  
KPMG AB



Christer Emanuelsson  
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 2023.

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 2023 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. 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 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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.

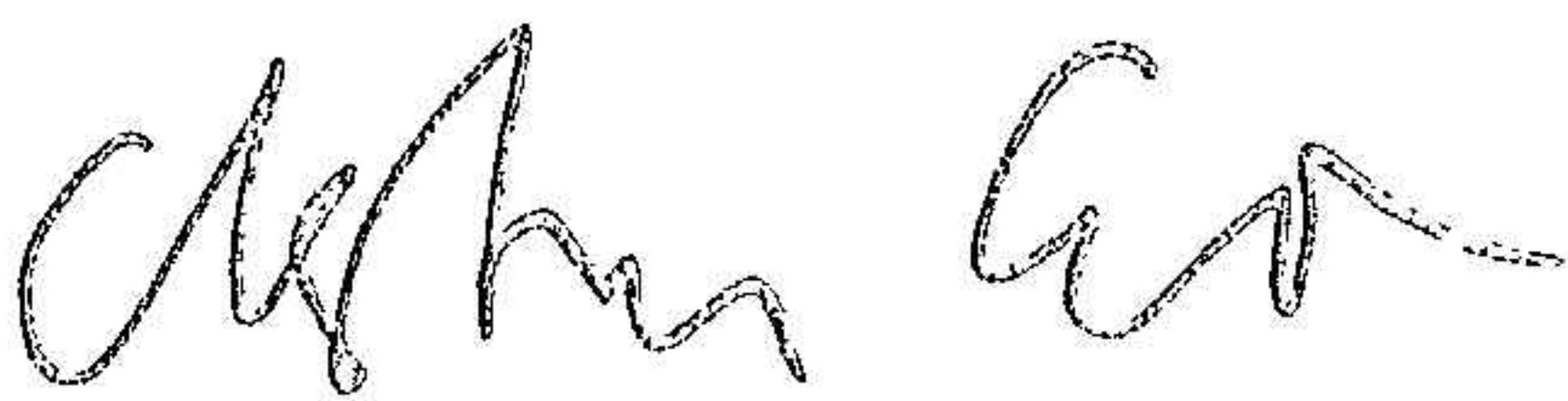
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsssed 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 12 juni 2024

KPMG AB



Christer Emanuelsson  
Auktoriserad revisor