

# Årsredovisning

## ASPER Spaken 1 AB

Organisationsnummer: 559034-3504  
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2026-04-20.  
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

Hanna Ylijukuri  
Styrelseledamot  
2026-04-20

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Spaken 1 i Täby kommun.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hög inflation under 2025 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Bokföringsnämnden beslutade den 16 juni 2025 om ändringar i det allmänna rådet (BFNAR 2016:10) samt i vägledningen om årsredovisning i mindre företag (K2). Ändringarna innebär att bolaget inte längre får tillämpa regelverket K2 och att bolaget från och med den 1 januari 2026 ska tillämpa regelverket K3.

### Flerårsöversikt

	<b>2025-01-01</b> <b>-2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Nettoomsättning (tkr)	23 027	22 464	21 004	19 908
Resultat efter finansiella poster (tkr)	733	254	2 686	-487
Soliditet (%)	1,8	1,3	1,3	0,5

### 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.

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50</b>	<b>4 151</b>	<b>254</b>	<b>4 455</b>
Balanseras i ny räkning		254	-254	0
Årets resultat			1 637	1 637
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>4 405</b>	<b>1 637</b>	<b>6 092</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	4 404 775
Årets resultat	1 637 266
<b>Medel att disponera</b>	<b>6 042 041</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	6 042 041
<b>Summa</b>	<b>6 042 041</b>

Resultatdispositionen redovisas i hela svenska kronor.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2 3	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		23 027	22 464
Övriga rörelseintäkter		290	153
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>23 317</b>	<b>22 617</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-8 456	-8 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 491	-6 491
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 947</b>	<b>-15 031</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 370</b>	<b>7 586</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 966	6 956
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-11 603	-14 288
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 637</b>	<b>-7 332</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>733</b>	<b>254</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		904	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>904</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 637</b>	<b>254</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 637</b>	<b>254</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	298 347	304 839
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>298 347</b>	<b>304 839</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>298 347</b>	<b>304 839</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		365	84
Fordringar hos koncernföretag		904	0
Övriga fordringar		492	293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		566	1 221
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 327</b>	<b>1 598</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		34 566	27 116
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>34 566</b>	<b>27 116</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>36 893</b>	<b>28 714</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>335 240</b>	<b>333 553</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 405	4 151
Årets resultat		1 637	254
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 042</b>	<b>4 405</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 092</b>	<b>4 455</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		189 233	189 393
Skulder till koncernföretag		136 600	136 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>325 833</b>	<b>325 993</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4	58
Övriga skulder		127	98
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 184	2 949
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 315</b>	<b>3 105</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	7	<b>335 240</b>	<b>333 553</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till ASPER Sweden Holding AB, org.nr 559209-5722, med säte i Stockholm. ASPER Sweden Holding AB är helägt dotterbolag till ASPER Holdco II S.år.I, reg. nr B224168, med säte i Luxemburg. Koncernredovisning upprättas av abrdn Pan European Residential Property Fund SICAV-RAIF, reg.nr B221744 med säte i Luxemburg.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-4 904	-4 917

### Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	338 951	338 951
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>338 951</b>	<b>338 951</b>
Ingående avskrivningar	-34 112	-27 621
Årets avskrivningar	-6 492	-6 491
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-40 604</b>	<b>-34 112</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>298 347</b>	<b>304 839</b>

### Not 6. Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	189 033	189 033

**Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	193 000	193 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>193 000</b>	<b>193 000</b>

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-15.

*Hanna Ylijukuri*  
Hanna Ylijukuri  
Styrelseordförande  
2026-04-17

*Jan-Hugo Nihlén*  
Jan-Hugo Nihlén  
2026-04-17

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-17.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Fredrik Kroon*  
Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ASPER Spaken 1 AB, org.nr 559034-3504

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ASPER Spaken 1 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ASPER Spaken 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 för ASPER Spaken 1 AB.

### 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 ASPER Spaken 1 AB 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 de 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. De 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 ASPER Spaken 1 AB för år 2025 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 ASPER Spaken 1 AB 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:

- företaget 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 17 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor