

# Årsredovisning

för

## Fastighets Aktiebolaget Spis-Kåpan

556237-7282

Räkenskapsåret

2021-09-01 – 2022-08-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022- 11 - 30 .  
Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2022- 11 - 30



Claes Thörnvall

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets Aktiebolaget Spis-Kåpan**

556237-7282

Räkenskapsåret

2021-09-01 – 2022-08-31

Styrelsen för Fastighets Aktiebolaget Spis-Kåpan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolgets verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter i Stockholm.

Företaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings Aktiebolaget Tuscana, org nr 556111-5436, med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	3 451	3 410	3 327	3 224
Resultat efter finansiella poster	1 195	920	1 048	501
Soliditet (%)	45	40	35	30

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	6 053 945	725 885	6 899 830
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			725 885	-725 885	0
Årets resultat				949 557	949 557
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	6 779 830	949 557	7 849 387

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 779 830
årets vinst	949 557
	<b>7 729 387</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	7 729 387
	<b>7 729 387</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 450 635	3 410 302
Övriga rörelseintäkter		38 906	64
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 489 541</b>	<b>3 410 366</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 223 498	-1 479 735
Personalkostnader	2	-507 891	-510 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-504 750	-503 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 236 139</b>	<b>-2 493 715</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 253 402</b>	<b>916 651</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 512	3 460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 000	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 488</b>	<b>3 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 195 914</b>	<b>920 111</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 195 914</b>	<b>920 111</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-246 357	-198 542
Övriga skatter		0	4 316
<b>Årets resultat</b>		<b>949 557</b>	<b>725 885</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-08-31

2021-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	13 931 659	14 354 827
Inventarier, verktyg och installationer	4	191 841	273 423
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 123 500</b>	<b>14 628 250</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 123 500</b>	<b>14 628 250</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		36 977	47 728
Övriga fordringar		0	14 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 030	84 933
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>123 007</b>	<b>147 539</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		3 008 450	2 567 399
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 008 450</b>	<b>2 567 399</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 131 457</b>	<b>2 714 938</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 254 957</b>	<b>17 343 188</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

## Balansräkning

Not  
1

2022-08-31

2021-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 779 830	6 053 945
Årets resultat	949 557	725 885
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 729 387</b>	<b>6 779 830</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 849 387</b>	<b>6 899 830</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	9 000 000	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	46 825	91 472
Skatteskulder	31 661	0
Övriga skulder	22 733	34 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 351	317 806
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>405 570</b>	<b>443 358</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**17 254 957**

**17 343 188**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	25 806 693	25 806 693
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 806 693</b>	<b>25 806 693</b>
Ingående avskrivningar	-11 451 866	-11 028 770
Årets avskrivningar	-423 168	-423 096
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 875 034</b>	<b>-11 451 866</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 931 659</b>	<b>14 354 827</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	916 004	916 004
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>916 004</b>	<b>916 004</b>
Ingående avskrivningar	-642 581	-561 897
Årets avskrivningar	-81 582	-80 684
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-724 163</b>	<b>-642 581</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>191 841</b>	<b>273 423</b>

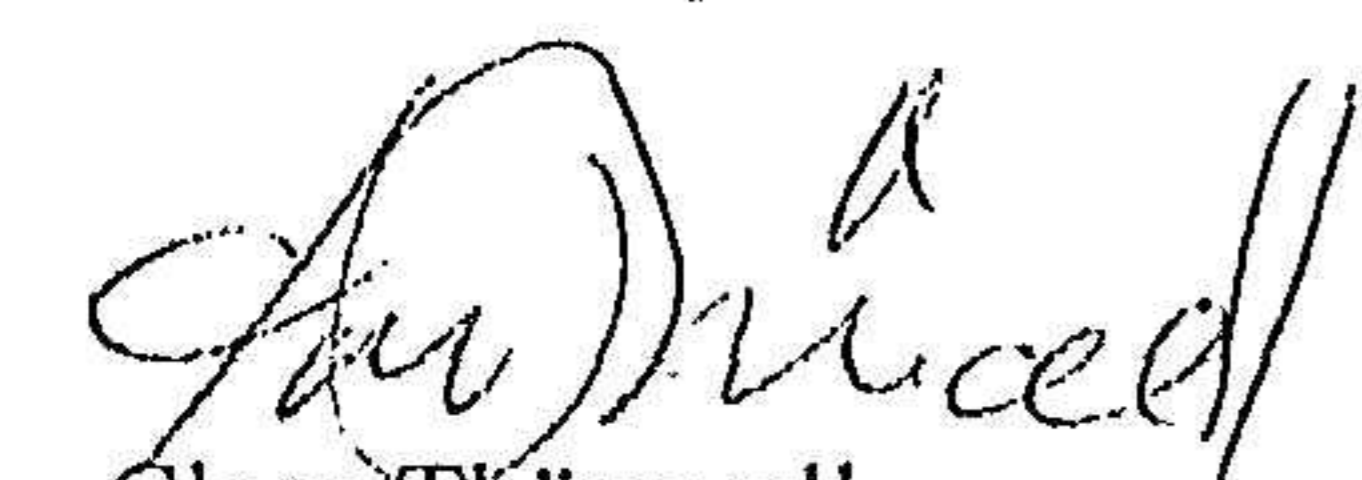
2022120211684

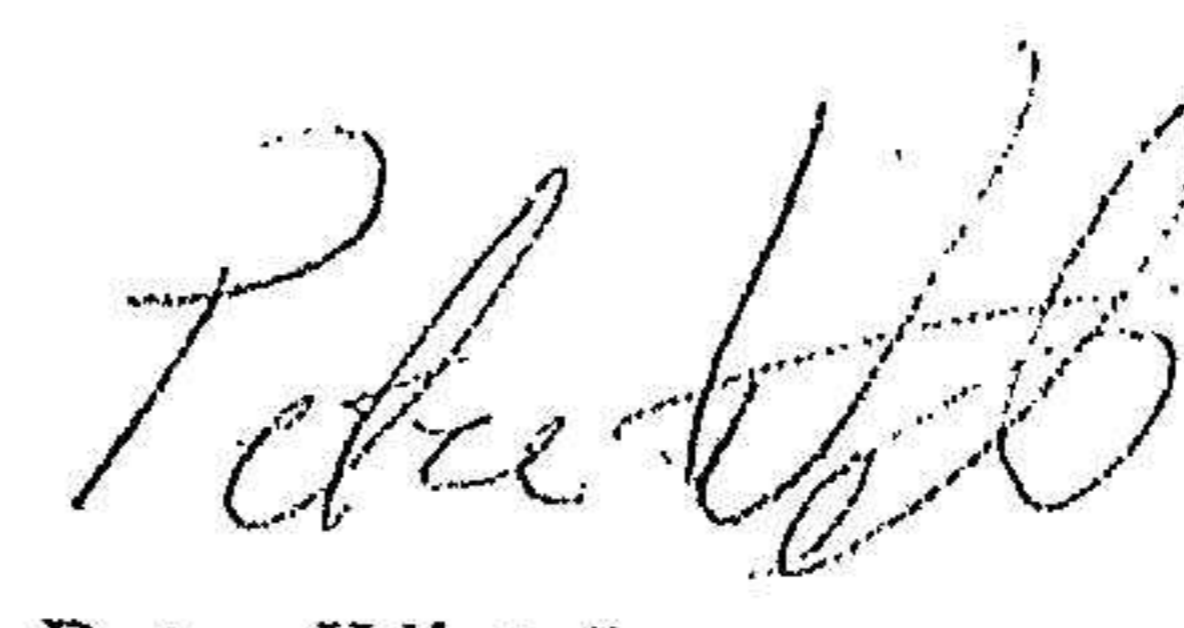
**Not 5 Ställda säkerheter**

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	0	0
	0	0

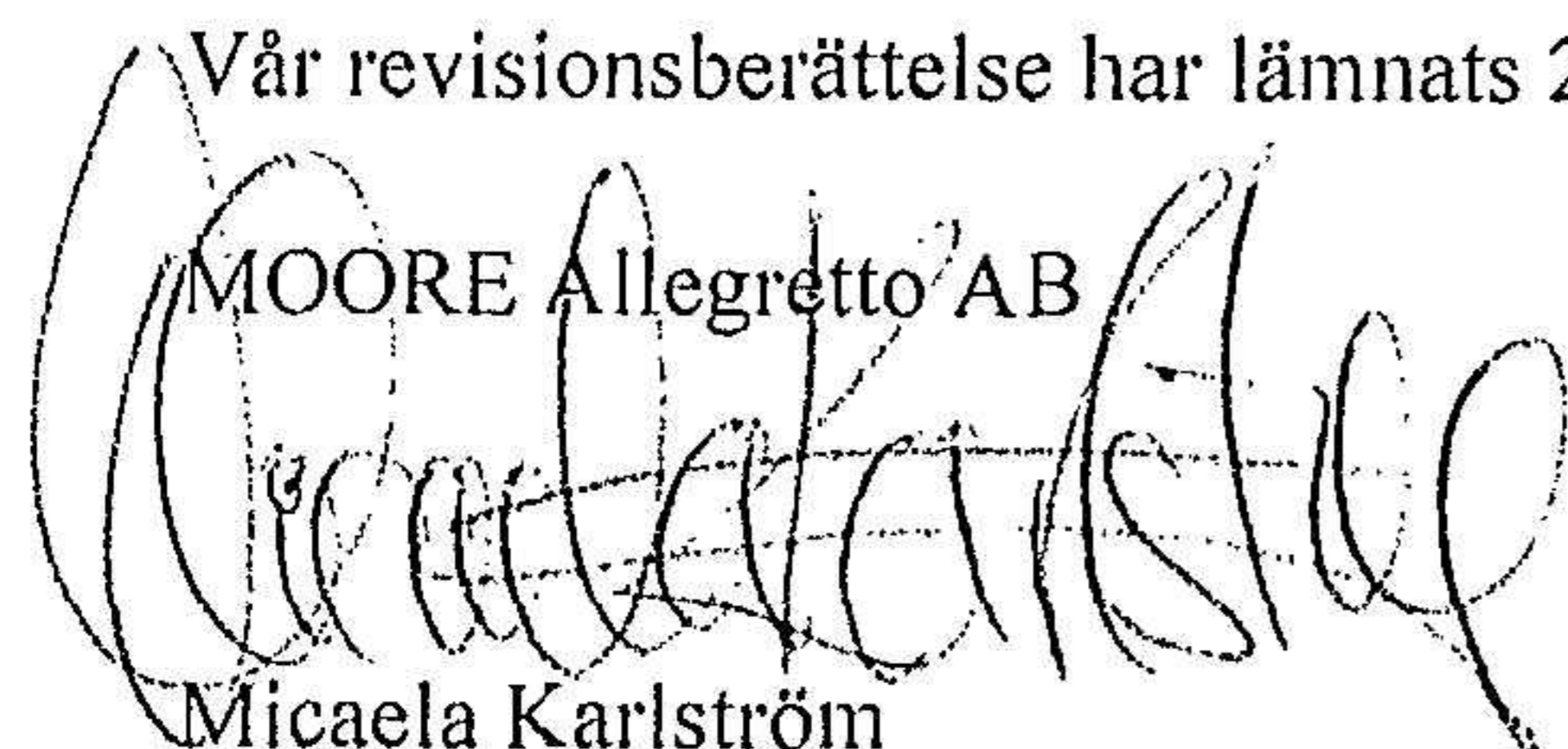
Pantbrev uppgående till 22 116 000 kr innehas i eget förvar.

Stockholm 2022- 11 - 25

  
Claes Thörnvall  
Ordförande

  
Peter Wiström


Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 11 - 30

  
MOORE Allegretto AB  
Micaela Karlström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Spis-Kåpan  
Org.nr 556237-7282

### Rapport om årsredovisningen

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas 

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Spis-Kåpan för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Spis-Kåpans finansiella ställning per den 2022-08-31 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 Fastighets Aktiebolaget Spis-Kåpan 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 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 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 Fastighets Aktiebolaget Spis-Kåpan för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighets Aktiebolaget Spis-Kåpan 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.

Stockholm den 30 november 2022

MOORE Allegrretto AB

Micaela Karlström  
Auktoriserad revisor