

ÅRSREDOVISNING

för

Investborgen Stockholm AB

Org.nr. 556640-2011

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Investborgen Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-28


Kenneth Karlsson

ÅRSREDOVISNING

för

Investborgen Stockholm AB

Org.nr. 556640-2011

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företagets säte är Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ombyggnationen av fastigheten Botkyrka Högtomta 2 fortsatt med ombyggnad av ett våningsplan som har tagits i bruk i slutet av året.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 843 642	7 520 292	6 566 636	5 181 883
Resultat efter finansiella poster	-882 852	561 000	-4 126 932	734 963
Soliditet (%)	10,22	8,39	6,63	13,07

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000 000	4 000	2 266 712	948 900	4 219 612
Balanseras i ny räkning			948 900	-948 900	
Årets resultat				1 117 148	1 117 148
Belopp vid årets utgång	1 000 000	4 000	3 215 612	1 117 148	5 336 760
			2022-12-31		2021-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			3 000 000		3 000 000

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	3 215 612
Årets resultat	1 117 148
	<u>4 332 760</u>
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>4 332 760</u>
	4 332 760

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01	2021-01-01
	Not	2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	7 843 642	7 520 292
Övriga rörelseintäkter		14 719	242 233
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>7 858 361</u>	<u>7 762 525</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 572 107	-4 271 746
Personalkostnader	3	-2 074 754	-817 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 656 268	-1 680 957
Summa rörelsekostnader		<u>-8 303 129</u>	<u>-6 770 188</u>
Rörelseresultat		-444 768	992 337
Finansiella poster			
Ränteintäkter		13 364	121
Räntekostnader		-451 448	-431 458
Summa finansiella poster		<u>-438 084</u>	<u>-431 337</u>
Resultat efter finansiella poster		-882 852	561 000
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 000 000	372 400
Förändring av periodiseringsfonder		0	15 500
Summa bokslutsdispositioner		<u>2 000 000</u>	<u>387 900</u>
Resultat före skatt		1 117 148	948 900
Skatter			
Skatt på årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		1 117 148	948 900

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	50 299 369	48 327 481
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 870 533	3 232 965
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	937 561	17 930
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>54 107 463</u>	<u>51 578 376</u>

Summa anläggningstillgångar 54 107 463 51 578 376

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		306 608	188 775
Övriga fordringar		408 600	262 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		288 652	533 481
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 003 860</u>	<u>984 837</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		735 607	2 107 807
Summa kassa och bank		<u>735 607</u>	<u>2 107 807</u>

Summa omsättningstillgångar 1 739 467 3 092 644

SUMMA TILLGÅNGAR 55 846 930 54 671 020

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (10 000 aktier)

1 000 000

1 000 000

Reservfond

4 000

4 000

Summa bundet eget kapital

1 004 000

1 004 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 215 612

2 266 712

Årets resultat

1 117 148

948 900

Summa fritt eget kapital

4 332 760

3 215 612

Summa eget kapital

5 336 760

4 219 612

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

467 700

467 700

Summa obeskattade reserver

467 700

467 700

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

15 939 905

16 691 000

Skulder till koncernföretag

31 256 792

31 905 731

Övriga skulder

145 900

145 900

Summa långfristiga skulder

47 342 597

48 742 631

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

751 095

0

Leverantörsskulder

336 272

432 483

Övriga skulder

117 793

84 620

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 494 713

723 974

Summa kortfristiga skulder

2 699 873

1 241 077

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 846 930

54 671 020

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	20-50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Koncerninterna inköp eller försäljningar har ej förekommit.

Not 3 Medelantal anställda	2022	2021
<i>Medelantal anställda</i> Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	4,00	2,00

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 580 037	56 796 723
Inköp	3 182 794	3 783 314
Omklassificeringar	17 930	0
Utgående anskaffningsvärden	63 780 761	60 580 037
Ingående avskrivningar	-12 252 556	-11 076 715
Årets avskrivningar	-1 228 836	-1 175 841
Utgående avskrivningar	-13 481 392	-12 252 556
Redovisat värde	50 299 369	48 327 481

NOTER

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 034 698	4 428 931
Inköp	65 000	249 347
Försäljningar/utrangeringar	0	-643 580
Utgående anskaffningsvärden	4 099 698	4 034 698
Ingående avskrivningar	-801 733	-542 049
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	245 432
Årets avskrivningar	-427 432	-505 116
Utgående avskrivningar	-1 229 165	-801 733
Redovisat värde	2 870 533	3 232 965

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 930	0
Inköp	937 561	17 930
Omklassificeringar	-17 930	0
Utgående anskaffningsvärden	937 561	17 930
Redovisat värde	937 561	17 930

Not 7 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år	31 256 792	45 252 732

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Investborgen Haninge AB, Org. nr 556330-9367, säte Stockholm.
Övergripande moderbolag är Investborgen AB, Org.nr 556269-3183, säte Haninge.

Investborgen Stockholm AB
Org.nr. 556640-2011

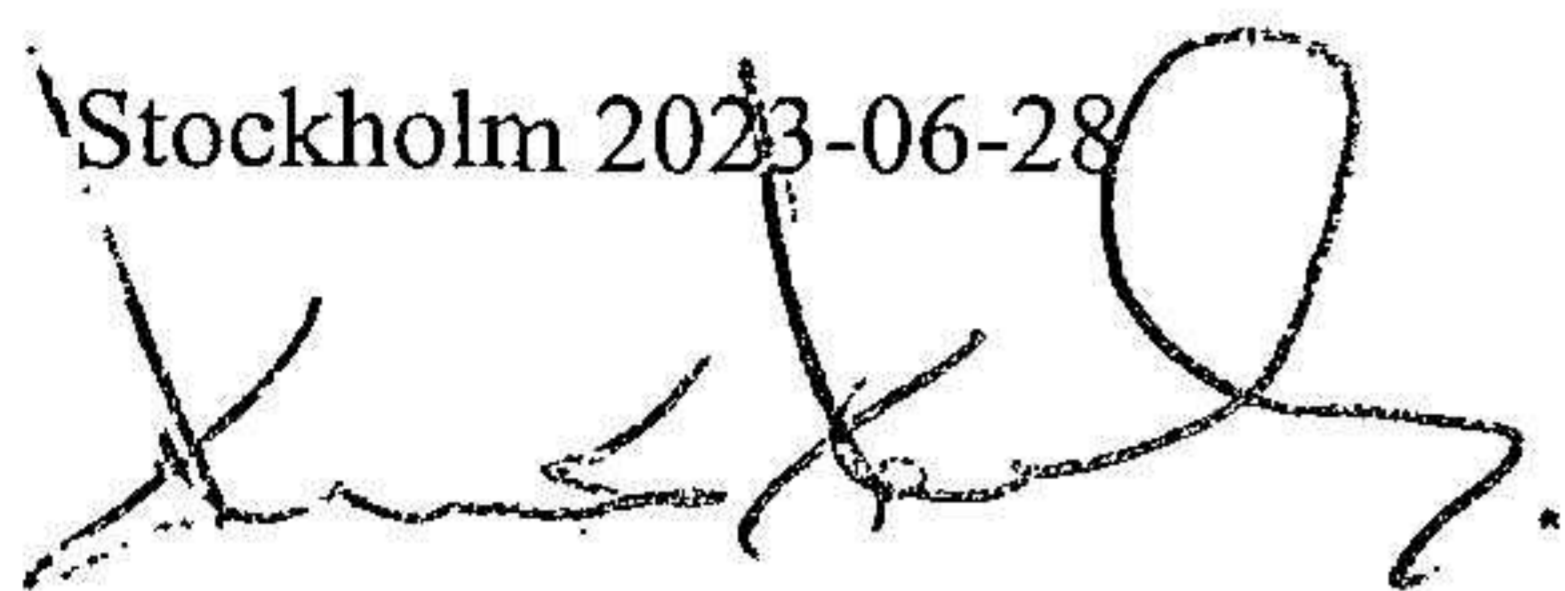
NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal


Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm 2023-06-28



Kenneth Karlsson
Verkställande direktör



Alexander Friberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2023.



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

2023070511702

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Investborgen Stockholm AB

Org.nr 556640-2011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Investborgen Stockholm AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Investborgen Stockholm ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Investborgen Stockholm AB enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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

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 revisions sed 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Investborgen Stockholm AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Investborgen Stockholm 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 28 juni 2023



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor