

# Årsredovisning

för

## SIP Fastighetsförvaltning AB

559002-0177

Räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SIP Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-02-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kiruna 2023-03-17



Ingemar Pounu

**Årsredovisning**  
för  
**SIP Fastighetsförvaltning AB**

559002-0177

Räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen för SIP Fastighetsförvaltning AB 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*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Moderbolag är Stefan och Ingemar Förvaltning AB 559116-5971, med säte i Kiruna.

Företaget har sitt säte i Kiruna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	4 662	5 659	511	511
Resultat efter finansiella poster	1 599	2 047	130	175
Soliditet (%)	7	6	3	8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	-363 180	1 536 707	1 223 527
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 536 707	-1 536 707	0
Årets resultat			1 203 358	1 203 358
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 173 527</b>	<b>1 203 358</b>	<b>2 426 885</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 173 528
årets vinst	1 203 358
	<b>2 376 886</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 376 886
	<b>2 376 886</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

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

4 661 560

5 659 300

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

4 661 560

5 659 300

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 095 484

-1 398 290

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 179 963

-1 362 959

Summa rörelsekostnader

-2 275 447

-2 761 249

Rörelseresultat

2 386 113

2 898 051

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

-787 539

-851 475

Summa finansiella poster

-787 539

-851 475

Resultat efter finansiella poster

1 598 574

2 046 576

Resultat före skatt

1 598 574

2 046 576

### Skatter

Skatt på årets resultat

-395 216

-509 869

Årets resultat

1 203 358

1 536 707

## Balansräkning

Not

2022-08-31

2021-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	25 687 752	24 117 186
Inventarier, verktyg och installationer	3	254 446	372 255
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	7 900 183	1 000 967
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 842 381</b>	<b>25 490 408</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	0	0
Fordringar hos koncernföretag	6	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 842 381</b>	<b>25 490 408</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		221 172	122 640
Övriga fordringar		678 462	18 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 258	3 983
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>905 892</b>	<b>144 908</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och Bank		4 648 812	1 298 070
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 648 812</b>	<b>1 298 070</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 554 704</b>	<b>1 442 978</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

39 397 085

26 933 386

## Balansräkning

Not

2022-08-31

2021-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 173 528

-363 180

Årets resultat

1 203 358

1 536 707

**Summa fritt eget kapital**

**2 376 886**

**1 173 527**

**Summa eget kapital**

**2 426 886**

**1 223 527**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

405 761

405 761

**Summa obeskattade reserver**

**405 761**

**405 761**

#### Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

29 494 584

19 306 528

Skulder till koncernföretag

400 000

1 200 000

**Summa långfristiga skulder**

**29 894 584**

**20 506 528**

#### Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 686 000

1 527 336

Leverantörsskulder

17 087

13 057

Skulder till koncernföretag

4 071 794

0

Skatteskulder

488 384

365 351

Övriga skulder

0

2 561 364

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

406 589

330 462

**Summa kortfristiga skulder**

**6 669 854**

**4 797 570**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**39 397 085**

**26 933 386**

## 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	25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

2023032100302

## Not 2 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	27 007 670	1 282 934
Ingående anskaffningsvärden via fusion		25 724 736
Omklassificeringar	378 517	
Inköp	2 254 203	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 640 390</b>	<b>27 007 670</b>
Ingående avskrivningar	-2 890 484	-261 522
Ingående avskrivningar via fusion		-1 423 082
Årets avskrivningar	-1 062 154	-1 205 880
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 952 638</b>	<b>-2 890 484</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 687 752</b>	<b>24 117 186</b>
Bokfört värde byggnader	23 222 329	21 950 286
Bokfört värde mark	2 465 423	2 166 900
	<b>25 687 752</b>	<b>24 117 186</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	589 046	
Ingående anskaffningsvärde via fusion		589 046
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>589 046</b>	<b>589 046</b>
Ingående avskrivningar	-216 791	
Ingående avskrivningar via fusion		-59 712
Årets avskrivningar	-117 809	-157 079
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-334 600</b>	<b>-216 791</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>254 446</b>	<b>372 255</b>

## Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 967	
Inköp	7 277 732	1 000 967
Omklassificeringar	-378 517	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 900 182</b>	<b>1 000 967</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 900 182</b>	<b>1 000 967</b>

2023032100303

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden		10 699 054
Fusion		-10 699 054
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>0</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden		900 000
Avgående fordringar		-900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2022-08-31	2021-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	22 821 584	13 359 684
	<b>22 821 584</b>	<b>13 359 684</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 31 180 584 kronor (fg år 20 833 864 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	29 494 584	19 306 528
	<b>29 494 584</b>	<b>19 306 528</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 686 000	1 527 336
Övriga skulder	0	2 500 000
	<b>1 686 000</b>	<b>4 027 336</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2022-08-31	2021-08-31
Företagsinteckning	500 000	500 000
Fastighetsinteckning	33 600 000	22 900 000
	<b>34 100 000</b>	<b>23 400 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kiruna 2023-01-18



Ingemar Pounu

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-01-28

Advise North AB



Tommy Enstedt  
Auktoriserad revisor

# Audise

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SIP Fastighetsförvaltning AB  
Org.nr 559002-0177

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SIP Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SIP Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2022-08-31 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 SIP Fastighetsförvaltning 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 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:

# Audise

- 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SIP Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 SIP Fastighetsförvaltning 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.

# Aadvise

## *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.

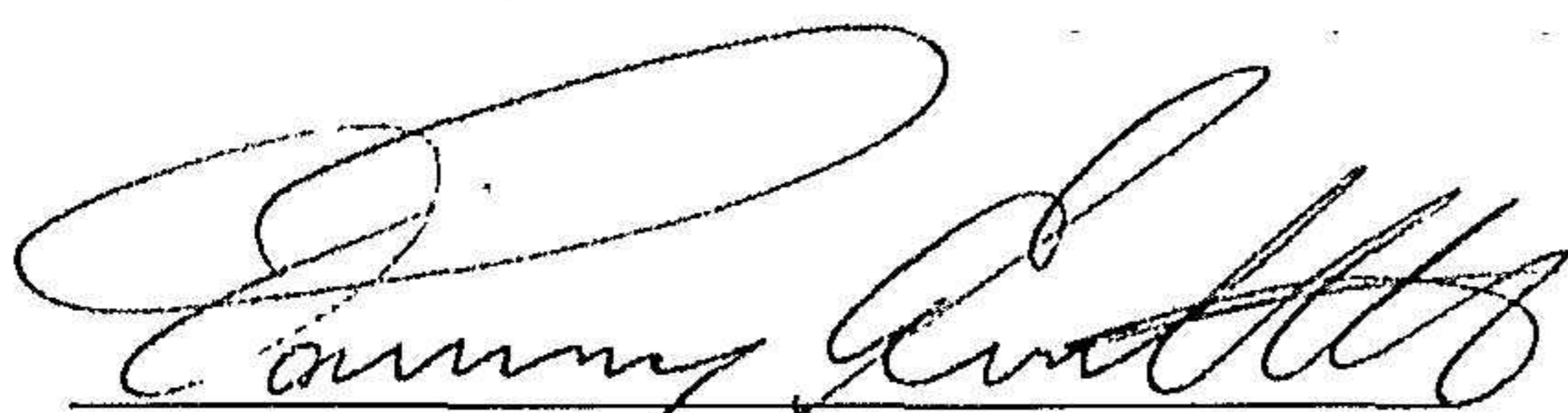
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Luleå 2023-01-28

Advise North AB



Tommy Enstedt  
Auktoriserad revisor