

# ÅRSREDOVISNING

för

## Investborgen Stockholm AB

Org.nr. 556640-2011

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

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 17 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm 2025-06-17

  
Kenneth Karlsson

# ÅRSREDOVISNING

för

## Investborgen Stockholm AB

Org.nr. 556640-2011

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 -- 2024-12-31.

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 på två av våningsplanen som har tagits i bruk under året.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 139 999	7 825 856	7 843 642	7 520 292
Resultat efter finansiella poster	874 276	-18 029	-882 852	561 000
Soliditet (%)	11,93	12,61	10,22	8,39

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	4 332 760	1 164 171	6 500 931
Balanseras i ny räkning			1 164 171	-1 164 171	
Årets resultat				30	30
Belopp vid årets utgång	1 000 000	4 000	5 496 931	30	6 500 961

	2024-12-31	2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	3 000 000	3 000 000

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 496 931
Årets resultat	30
	<u>5 496 961</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>5 496 961</u>
	5 496 961

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

fk

## RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	9 139 999	7 825 856
Övriga rörelseintäkter		119 344	109 928
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>9 259 343</u>	<u>7 935 784</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 286 979	-3 462 720
Personalkostnader	3	-1 069 759	-1 840 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 899 125	-1 764 334
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-7 255 863</u>	<u>-7 067 484</u>
<b>Rörelseresultat</b>		2 003 480	868 300
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		44 443	37 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 173 647	-923 360
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 129 204</u>	<u>-886 329</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		874 276	-18 029
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	2 100 000
Förändring av periodiseringsfonder		179 800	132 000
Förändring av överavskrivningar		-1 009 200	-1 049 800
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>-829 400</u>	<u>1 182 200</u>
<b>Resultat före skatt</b>		44 876	1 164 171
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-44 846	0
<b>Årets resultat</b>		<u>30</u>	<u>1 164 171</u>

**BALANSRÄKNING**

2024-12-31

2023-12-31

Not

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	57 326 240	55 404 504
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 596 414	2 891 311
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	150 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>60 072 654</u>	<u>58 295 815</u>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Fordringar hos koncernföretag		5 506 872	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>5 506 872</u>	<u>0</u>

**Summa anläggningstillgångar** 65 579 526 58 295 815

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		79 605	7 632
Övriga fordringar		217 861	531 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		466 298	531 015
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>763 764</u>	<u>1 070 199</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		2 859 189	875 492
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 859 189</u>	<u>875 492</u>

**Summa omsättningstillgångar** 3 622 953 1 945 691

**SUMMA TILLGÅNGAR** 69 202 479 60 241 506

**BALANSRÄKNING**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

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

5 496 931

4 332 760

Årets resultat

30

1 164 171

**Summa fritt eget kapital**

5 496 961

5 496 931

**Summa eget kapital**

6 500 961

6 500 931

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder

155 900

335 700

Akkumulerade överavskrivningar

2 059 000

1 049 800

**Summa obeskattade reserver**

2 214 900

1 385 500

**Långfristiga skulder**

7

Övriga skulder till kreditinstitut

21 378 846

15 726 090

Skulder till koncernföretag

29 503 180

34 053 614

Övriga skulder

120 240

160 140

**Summa långfristiga skulder**

51 002 266

49 939 844

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

7 388 596

504 000

Leverantörsskulder

481 809

617 061

Övriga skulder

294 757

76 117

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 319 190

1 218 053

**Summa kortfristiga skulder**

9 484 352

2 415 231

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**69 202 479**

**60 241 506**

AK

## 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

Koncerninterna inköp eller försäljningar har ej förekommit.

#### Not 3 Medelantal anställda 2024 2023

##### Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	2,00	3,00
--------------------------------	------	------

### Noter till balansräkningen

#### Not 4 Byggnader och mark 2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	70 222 040	63 780 761
Inköp	3 361 741	208 716
Omklassificeringar	0	6 232 563
Utgående anskaffningsvärden	<u>73 583 781</u>	<u>70 222 040</u>
Ingående avskrivningar	-14 817 536	-13 481 392
Årets avskrivningar	<u>-1 440 005</u>	<u>-1 336 144</u>
Utgående avskrivningar	<u>-16 257 541</u>	<u>-14 817 536</u>
Redovisat värde	57 326 240	55 404 504

EX

## NOTER

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 548 666	4 099 698
Inköp	164 223	61 016
Omklassificeringar	0	387 952
Utgående anskaffningsvärden	4 712 889	4 548 666
Ingående avskrivningar	-1 657 355	-1 229 165
Årets avskrivningar	-459 120	-428 190
Utgående avskrivningar	-2 116 475	-1 657 355
Redovisat värde	2 596 414	2 891 311

<b>Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	937 561
Inköp	150 000	5 682 954
Omklassificeringar	0	-6 620 515
Utgående anskaffningsvärden	150 000	0
Redovisat värde	150 000	0

<b>Not 7 Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller senare än 5 år	23 996 309	34 053 615

## Övriga noter

<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	28 768 000	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.

## Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Investborgen Stockholm AB**

Org.nr. 556640-2011

**NOTER**

Stockholm 2025-06-17



Kenneth Karlsson

Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 juni 2025.



Elias Haraldsson

Auktoriserad revisor

2025061915738

## 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 2024.

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 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Investborgen Stockholm AB 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 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 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 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 17 juni 2025



Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor