

**Årsredovisning**  
för  
**SIP Fastighetsförvaltning AB**  
559002-0177

Räkenskapsåret  
2024-09-01 - 2025-08-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-02-24.  
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:**

Ingemar Pounu, Styrelseledamot  
2026-02-25

Styrelsen för SIP Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	7 096	6 997	5 751	4 662
Resultat efter finansiella poster	3 231	2 484	2 112	1 599
Soliditet (%)	18	13	11	7

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	4 111 266	2 245 249	<b>6 406 515</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 245 249	-2 245 249	<b>0</b>
Årets resultat			2 547 503	<b>2 547 503</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>6 356 515</b>	<b>2 547 503</b>	<b>8 954 018</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 356 515
årets vinst	2 547 503
	<b>8 904 018</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 904 018
	<b>8 904 018</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-09-01  
-2025-08-31

2023-09-01  
-2024-08-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

7 095 621

6 996 884

Övriga rörelseintäkter

0

97 000

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**7 095 621**

**7 093 884**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 363 617

-1 366 002

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-751 656

-871 766

**Summa rörelsekostnader**

**-2 115 273**

**-2 237 768**

**Rörelseresultat**

**4 980 348**

**4 856 116**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

16 781

32 110

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 765 644

-2 403 937

**Summa finansiella poster**

**-1 748 863**

**-2 371 827**

**Resultat efter finansiella poster**

**3 231 485**

**2 484 289**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-336 476

0

Förändringar av periodiseringsfonder

184 346

221 415

**Summa bokslutsdispositioner**

**-152 130**

**221 415**

**Resultat före skatt**

**3 079 355**

**2 705 704**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-531 852

-460 455

**Årets resultat**

**2 547 503**

**2 245 249**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	35 737 303	36 488 959
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 737 303</b>	<b>36 488 959</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	13 500 000	13 500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 237 303</b>	<b>49 988 959</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		471 602	442 872
Fordringar hos koncernföretag		200 000	27 389
Övriga fordringar		0	38 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 731	27 370
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>690 333</b>	<b>536 256</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 171 276	885 356
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 171 276</b>	<b>885 356</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 861 609</b>	<b>1 421 612</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 098 912</b>	<b>51 410 571</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		6 356 515	4 111 266
Årets resultat		2 547 503	2 245 249
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 904 018</b>	<b>6 356 515</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 954 018</b>	<b>6 406 515</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	184 346
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>184 346</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	35 735 410	38 366 662
Skulder till koncernföretag		0	400 000
Övriga skulder		0	2 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 735 410</b>	<b>41 266 662</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 631 252	2 631 252
Leverantörsskulder		52 841	45 841
Skulder till koncernföretag		2 836 476	0
Skatteskulder		83 239	0
Övriga skulder		234 077	253 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		571 599	622 005
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 409 484</b>	<b>3 553 048</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 098 912</b>	<b>51 410 571</b>

## 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 skrivs av på 50 år från och med räkenskapsåret 220901-230831.

Byggnader	50 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.

## Not 2 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	41 701 589	40 845 145
Inköp		186 250
Omklassificeringar		670 194
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 701 589</b>	<b>41 701 589</b>
Ingående avskrivningar	-5 212 630	-4 477 501
Årets avskrivningar	-751 656	-735 129
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 964 286</b>	<b>-5 212 630</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 737 303</b>	<b>36 488 959</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	589 046
Försäljningar/utrangeringar		-589 046
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	-452 409
Försäljningar/utrangeringar		589 046
Årets avskrivningar	0	-136 637
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	8 770
Inköp		661 424
Omklassificeringar		-670 194
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 5 Andelar i koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	13 500 000	13 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 210 402	27 841 654
	<b>25 210 402</b>	<b>27 841 654</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 38 366 662 kronor (fg år 40 997 914 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	35 735 410	38 366 662
	<b>35 735 410</b>	<b>38 366 662</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 631 252	2 631 252
	<b>2 631 252</b>	<b>2 631 252</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Företagsinteckning	500 000	500 000
Fastighetsinteckning	43 500 000	43 500 000
	<b>44 000 000</b>	<b>44 000 000</b>

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

Årsredovisningen beslutades 2026-02-20

Kiruna

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Ingemar Pounu*  
Ingemar Pounu

2026-02-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-23

Advise North AB

*Tommy Enstedt*  
Tommy Enstedt  
Auktoriserad revisor

# Advise

## 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 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SIP Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed 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 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

# Advise

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 SIP Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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.

### *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.

# Advise

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.

Luleå 2026-02-23

Advise North AB

*Tommy Enstedt*

---

Tommy Enstedt  
Auktoriserad revisor