

Årsredovisning för  
**Fastighetsaktiebolaget Ispiken**  
556500-3604

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

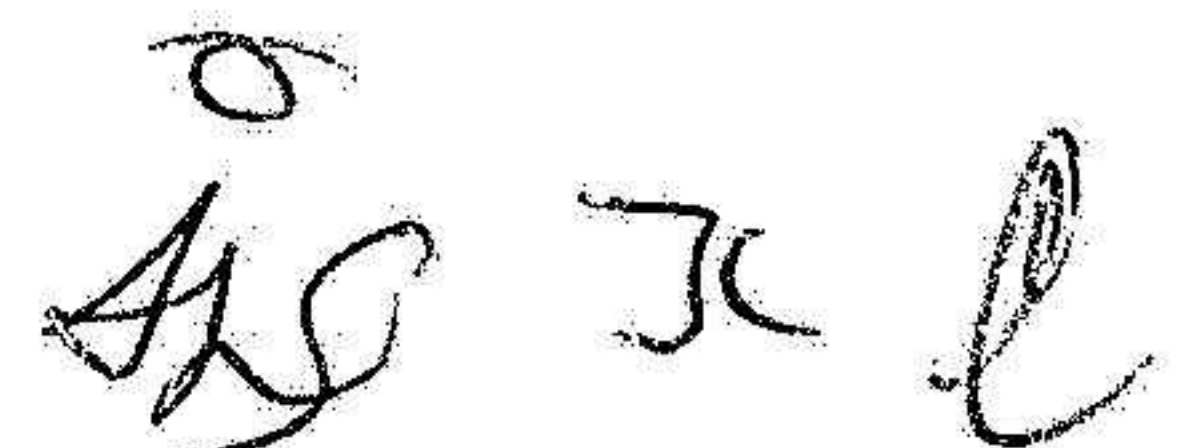
Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Övriga noter	9
Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Ispiken intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-02. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Solna 2023-06-02

  
Jan Lindell  
Styrelseordförande



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Ispiken, 556500-3604 får härmed lämna årsredovisning för 2022. Årsredovisningen är upprättat i svenska kronor, SEK. Bolagets säte, Solna

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall enligt bolagsordningen förvalta och äga fastigheter samt idka därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planenliga underhållet har fortsatt under året och underhållet finansierats med rörelseresultatet

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	14 202 631	13 606 888	12 981 151	12 338 701
Resultat efter finansiella poster	1 475 705	1 191 683	-876 369	-420 471
Soliditet, % not. 1	35,10	37,50	38,20	43,50

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Reserv.- fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	100 000	5 862 824	20 000	4 803 728	1 191 683
Årets avskrivning		-324 823			
Disposition i enlighet med föregående års bolagsstämma:					
- utdelning				-1 500 000	
- balanseras i ny räkning				1 191 683	-1 191 683
Årets resultat					-1 244 509
Vid årets slut	100 000	5 538 001	20 000	4 495 411	-1 244 509

02

ALP JC

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	4 495 411
årets resultat	1 244 509
Totalt	<u>5 739 920</u>
disponeras för:	
- utdelning, [1.000 aktier * 1.500 kr per aktie]	1 500 000
- balanseras i ny räkning	4 239 920
Summa	<u>5 739 920</u>

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, ej hindrar bolaget från att fullgöra sin förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 Kap försiktighetsregeln.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

OR

2  
ASD JL

2023060529658

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 202 631	13 606 888
Övriga rörelseintäkter		24 582	4 843
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 227 213</b>	<b>13 611 731</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-11 180 104	-11 122 588
Övriga externa kostnader		-1 086 342	-929 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 549	-248 549
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 514 995</b>	<b>-12 300 750</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 712 218</b>	<b>1 310 981</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 722	521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 235	-119 819
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-236 513</b>	<b>-119 298</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 475 705</b>	<b>1 191 683</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 475 705</b>	<b>1 191 683</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt		-231 196	-
<b>Årets resultat</b>		<b>1 244 509</b>	<b>1 191 683</b>

02

MS JCL

2023060529659

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 405 451	23 978 823
Summa materiella anläggningstillgångar		23 405 451	23 978 823
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		23 405 451	23 978 823
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		88	18 543
Övriga fordringar		980 300	1 221 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 312	163 581
Summa kortfristiga fordringar		1 156 700	1 403 803
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 952 886	6 588 352
Summa kassa och bank		7 952 886	6 588 352
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 109 586	7 992 155
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		32 515 037	31 970 978

CE

2  
AG  
JL

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (antal tusen st aktier)		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		5 538 001	5 862 824
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		5 658 001	5 982 824
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 495 411	4 803 728
Årets resultat		1 244 509	1 191 683
Summa fritt eget kapital		5 739 920	5 995 411
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 397 921</b>	<b>11 978 235</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5,6	18 095 490	18 181 030
Leverantörsskulder		944 505	274 918
Övriga skulder		191 617	193 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 885 504	1 342 981
Summa kortfristiga skulder		21 117 116	19 992 743
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 515 037</b>	<b>31 970 978</b>

OK

AS E JL

2023060529661

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Soliditet*

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### Intäkter

Uthyrning av lägenheter intäktsredovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skattefordringar/skatteskulder värderas till vad som förväntas erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad, avskrivningstid 50 år	2%	(2%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Personal

Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats under året. Bolaget har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret

### Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterföretag till Rödsångaren AB, org nr 556522-7518 med säte i Stockholm. Inga intäkter eller kostnader avser fakturering mellan moder och dotterbolag.

OK

ASD ETC

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyror	14 202 631	13 606 888
	<u>14 202 631</u>	<u>13 606 888</u>

## Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

<i>KPMG AB</i>		
Revisionsarvode	62 499	63 593
<b>Summa</b>	<u>62 499</u>	<u>63 593</u>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

CE

AS el JL

2023060529663

## Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
Gåvans gällande villkor	12 537 000	12 537 000
Uppskrivning	12 468 600	12 468 600
Gåvoskatt	692 400	692 400
Ombyggnad och tillbyggnad	2 970 626	2 970 626
	<u>28 668 626</u>	<u>28 668 626</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-6 583 987	-6 335 438
-Årets avskrivning enligt plan	-248 549	-248 549
	<u>-6 832 536</u>	<u>-6 583 987</u>
Ingående avskrivningar mot uppskrivningsfond	-8 770 221	-8 445 398
Årets avskrivningar mot uppskrivningsfond	-324 823	-324 823
	<u>-9 095 044</u>	<u>-8 770 221</u>
Anskaffningsvärde mark	10 664 405	10 664 405
<b>Bokfört värde, fastigheten Rödhaken 1</b>	<b>23 405 451</b>	<b>23 978 823</b>
<b>Taxeringsvärde, Taxeringsår 2022, värdeår 1965 (Allmän fastighetstaxering)</b>		
Byggnader	129 400 000	120 000 000
Mark	119 454 000	127 454 000
	<u>248 854 000</u>	<u>247 454 000</u>

## Not 5 Skulder till kreditinstitut, förfaller inom 12 månader

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Handelsbanken, 3 mån		2,41%	9 627 030		9 627 030
Handelsbanken, 3 mån		2,68%	8 468 460		8 554 000
			<u>18 095 490</u>		<u>18 181 030</u>

Enligt K2 skall skulder som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som en kortfristig skuld.

CZ

Handwritten initials/signature

2023060529664

## Övriga noter

### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 432 000	19 432 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 432 000</b>	<b>19 432 000</b>
Eventalförpliktelser	INGA	INGA

### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång

## Underskrifter

Stockholm 2023 06 02



Eva Lindell



Jan Lindell, ordförande



Åsa Lindell Steen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2023  
KPMG AB



Christer Emanuelsson  
Auktoriserad revisor



2023072611782

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Ispiken, org. nr 556500-3604

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Ispiken för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Ispikens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Fastighetsaktiebolaget Ispiken enligt god revisionssed 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:

- 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. 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 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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Ispiken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Ispiken 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.

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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 2 juni 2023

KPMG AB

Christer Emanuelsson  
Auktoriserad revisor