

**Årsredovisning**  
för  
**Sandviksvassen 20 Fastighets AB**  
559066-9031  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Sandviksvassen 20 Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-05-21



Björn Olsson

# Årsredovisning

för

## Sandviksvassen 20 Fastighets AB

559066-9031

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6
Underskrifter	9

Styrelsen för Sandviksvassen 20 Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parantes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheterna Kungsängen 22:22 och Kungsängen 22:23.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Sandviksvassen Holding 4 AB (559066-5963), som ägs av Sandviksvassen AB (559030-1189), som i sin tur ägs av Ångkvarnen AB (559030-8176) som är ett joint venture mellan Ikano Bostadsutveckling AB (556593-8924) och Besqab AB (556693-8881).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbranschen har påverkats av den förändrade omvärldssituationen genom högre marknadsräntor.

Flerårsöversikt (TSEK)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	0	2	7	21	46
Resultat efter finansiella poster	-292	-306	-52	-43	-22
Balansomslutning	7 006	8 926	2 760	2 628	2 580
Soliditet (%)	8,2	5,0	5,8	2,8	5,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	311 077	85 271	446 348
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		85 271	-85 271	0
Erhållna aktieägartillskott		420 000		420 000
Årets resultat			-291 881	-291 881
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>816 348</b>	<b>-291 881</b>	<b>574 467</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande ställa nedanstående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	816 348
årets förlust	-291 881
	<b>524 467</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	524 467

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

2024052213584

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		0	2 247
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>0</b>	<b>2 247</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-158 426	-244 411
Övriga externa kostnader		0	-4 714
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-158 426</b>	<b>-249 125</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-158 426</b>	<b>-246 878</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	72 958	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-206 413	-59 377
		<b>-133 455</b>	<b>-59 377</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-291 881</b>	<b>-306 255</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Mottagna koncernbidrag		0	400 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-291 881</b>	<b>93 745</b>
Skatt på årets resultat		0	-8 474
<b>Årets resultat</b>		<b>-291 881</b>	<b>85 271</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	4	6 918 145	6 918 145
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	1 544 263
Övriga fordringar		87 492	464 075
		<b>87 492</b>	<b>2 008 338</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 005 637</b>	<b>8 926 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 005 637</b>	<b>8 926 483</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		816 348	311 077
Årets resultat		-291 881	85 271
		<b>524 467</b>	<b>396 348</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>574 467</b>	<b>446 348</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		62 335	62 335
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		6 311 435	8 370 500
Aktuella skatteskulder		3 400	3 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54 000	43 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 368 835</b>	<b>8 417 800</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 005 637</b>	<b>8 926 483</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Sandviksvassen 20 Fastighets AB med organisationsnummer 559066-9031 är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företaget skall äga, förvalta och utveckla fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värdering av tillgångar och skulder

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### Inkomstskatter

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

### Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

### Koncernbankkonto

Företagets banktillgodohavande ingår i annat bolags cashpool inom koncernen. Företagets andel av koncernbankkontot redovisas under kortfristiga tillgångar/skulder till koncernföretag.

### Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter eller småhus med äganderätt.

### Värdering av exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, markpriser, produktionskostnader, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Sandviksvassen prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärdet är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

### Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	72 033	0
Övriga ränteintäkter	925	0
	<b>72 958</b>	<b>0</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-206 369	-59 343
Övriga räntekostnader	-44	-34
	<b>-206 413</b>	<b>-59 377</b>

**Not 4 Exploateringsfastigheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastigheter med byggnader	6 918 145	6 918 145
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 918 145</b>	<b>6 918 145</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 918 145	2 545 856
Nyanskaffningar	0	4 372 289
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 918 145</b>	<b>6 918 145</b>

**Not 5 Eventualförpliktelser**

Det finns inga eventualförpliktelser.

**Not 6 Ställda säkerheter**

Det finns inga ställda säkerheter.

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Datum enligt signeringsverifikat

Björn Olsson  
Ordförande

Johan Vestring

Charlotta Niland

Sofia Wahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats i enlighet med datering i signeringsverifikat

KPMG AB

Elisabeth Lundström  
Auktoriserad revisor



# Document history

02.05.2024 16:41

Celine Ahlquist • 30.04.2024 13:01

r1B4IIO-A

By25kLCWA-r1B4IIO-A

333 Sandviksvassen 20 Fastighets AB 230101-231231.pdf

9 pages

## Activity log

1. Björn Karl Erik Olsson bjorn.olsson@ikanobostad.se	Signed Authenticated	02.05.2024 13:00 02.05.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/16) IP: 195.198.39.178
2. JOHAN VESTRING johan.westring@besqab.se	Signed Authenticated	02.05.2024 13:57 02.05.2024 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/05) IP: 185.5.20.26
3. CHARLOTTA NILAND lotta.niland@besqab.se	Signed Authenticated	02.05.2024 15:33 02.05.2024 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/22) IP: 185.5.20.26
4. SOFIA WAHLÉN Sofia.Wahlen@ikanobostad.se	Signed Authenticated	02.05.2024 16:05 02.05.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/03) IP: 81.229.162.215
5. ELISABETH LUNDSTRÖM Elisabeth.lundstrom@kpmg.se	Signed Authenticated	02.05.2024 16:41 02.05.2024 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/26) IP: 195.84.56.2

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sandviksvassen 20 Fastighets AB, org. nr 559066-9031

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sandviksvassen 20 Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sandviksvassen 20 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Sandviksvassen 20 Fastighets AB 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Sandviksvassen 20 Fastighets AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sandviksvassen 20 Fastighets 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.

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.

Malmö det datum som framgår av signeringsverifikat

KPMG AB

Elisabeth Lundström  
Auktoriserad revisor

2024052213589

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ELISABETH LUNDSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 7fc9a730970350[...]5fbdc37c64135

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-02 14:46:59 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 6SWMWX-CCIP8-B7AX3-A53Z5-LSH1P-8YAJ4