

Årsredovisning för
SP Fastighetsinvest AB

556913-2797

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-07-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet överensstämmer med originalet och att originalet undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Stockholm 2024-07-30

.....
Vladimir Kulidzan
Styrelseledamot

Årsredovisning för

SP Fastighetsinvest AB

556913-2797

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SP Fastighetsinvest AB, 556913-2797, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm registrerades år 2012 och bedriver sedan dess verksamhet inom uthyrning, försäljning och förvaltning av fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är moderbolag till Fjällby Centrala 2A 6-10 AB org.nr 556999-1515

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har omsättningen i bolaget minskat med ca 98% i jämförelse med förra året. Minskning av omsättning består till största delen utav styrelsen egna beslut och val om avvaktan med ny projektering. Styrelsen beslut är till följd av de stigande priserna samt den ostabila räntan som påverka privata hushållens köpkraft av nybyggnation. Bolaget har under räkenskapsåret bildat konsern genom köp av aktier i dotterbolag vid namn Fjällby Centrala 2A 6-10 AB.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	172 041	6 043 444	13 369 787	5 021 443
Resultat efter finansiella poster	1 266 305	3 670 978	8 666 543	3 417 916
Soliditet %	51	44	31	31

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	13 241 502	2 179 058
Balanseras i ny räkning		2 179 058	-2 179 058
Årets resultat			2 608 142
Belopp vid årets utgång	50 000	15 420 560	2 608 142

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Belopp i kr

	2023-01-01- 2023-12-31
Balanserat resultat	15 420 560
Årets resultat	2 608 142
Summa	18 028 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

	2023-01-01- 2023-12-31
Balanseras i ny räkning	18 028 702
Summa	18 028 702

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Ingen utdelning

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		172 041	6 043 444
Övriga rörelseintäkter		4 082 522	2 765 346
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 254 563	8 808 790
Rörelsekostnader			
Råvaror och förmodenheter		-109 083	-1 630 630
Övriga externa kostnader		-1 257 080	-1 328 009
Personalkostnader	2	-19 928	-719 846
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 101 729	-1 220 957
Övriga rörelsekostnader		-	-199
Summa rörelsekostnader		-2 487 820	-4 899 641
Rörelseresultat		1 766 743	3 909 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 252	56 533
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 690	-294 704
Summa finansiella poster		-500 438	-238 171
Resultat efter finansiella poster		1 266 305	3 670 978
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		2 577 091	-900 000
Summa bokslutsdispositioner		2 577 091	-900 000
Resultat före skatt		3 843 396	2 770 978
Skatter			
Skatt på årets resultat		-735 254	-591 920
Årets resultat		3 108 142	2 179 058

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	35 858 279	37 007 033
Summa materiella anläggningstillgångar		35 858 279	37 007 033
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		1 223 007	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 223 007	-
Summa anläggningstillgångar		37 081 286	37 007 033
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		906 969	323 379
Övriga fordringar		2 956 943	6 389 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		523 316	1 617 546
Summa kortfristiga fordringar		4 387 228	8 330 034
Kassa och bank			
Kassa och bank		267 415	1 082 702
Summa kassa och bank		267 415	1 082 702
Summa omsättningstillgångar		4 654 643	9 412 736
SUMMA TILLGÅNGAR		41 735 929	46 419 769

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		15 420 560	13 241 502
Årets resultat		2 608 142	2 179 058
Summa fritt eget kapital		18 028 702	15 420 560
Summa eget kapital		18 078 702	15 470 560
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		4 200 000	6 277 091
Summa obeskattade reserver		4 200 000	6 277 091
Långfristiga skulder			
Obligationslån	5	17 429 188	18 765 142
Summa långfristiga skulder		17 429 188	18 765 142
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		373 192	265 129
Skatteskulder		1 350 546	2 051 377
Övriga skulder		244 620	3 568 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		59 681	21 729
Summa kortfristiga skulder		2 028 039	5 906 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 735 929	46 419 769

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter
Hyresrätter och liknande rättigheter
Goodwill

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	33
Markanläggningar	33

Not 2 Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda		2

Not 3 Byggnader och mark

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 766 323	42 826 578
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		209 670
Försäljningar/utrangeringar		-2 200 000
Omklassificeringar m.m.		-69 925
Utgående anskaffningsvärden	40 766 323	40 766 323
Ingående avskrivningar	-3 759 290	-2 538 333
Förändringar av avskrivningar		
Omklassificeringar m.m.		-1 692 400
Årets avskrivningar	-1 148 754	-1 149 764
Utgående avskrivningar	-4 908 044	-5 380 497
Redovisat värde	35 858 279	35 385 826

Not 4 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 692 400	1 692 400
Utgående anskaffningsvärden	1 692 400	1 692 400
Ingående avskrivningar	-159 886	-88 693
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-71 193	-71 193
Utgående avskrivningar	-231 079	-159 886
Redovisat värde	1 461 321	1 532 514

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	12 873 500	13 076 204
långfristiga skulder som förfaller inom 5 år	3 925 520	5 688 938

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 600 000	18 600 000
Summa ställda säkerheter	18 600 000	18 600 000

Underskrifter

Stockholm

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Vladimir Kulidzan
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Pär Anders Ronnie Carlson
Auktoriserad revisor

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."

VLADIMIR KULIDZAN

Styrelseledamot

Serienummer: 64f1d908e23e9c[...]6e9681e411ee1

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-07-30 17:16:38 UTC



PÄR CARLSON

Revisor

Serienummer: 22ffcaf745f698[...]038a321e76fc2

IP: 178.174.xxx.xxx

2024-07-30 17:19:44 UTC



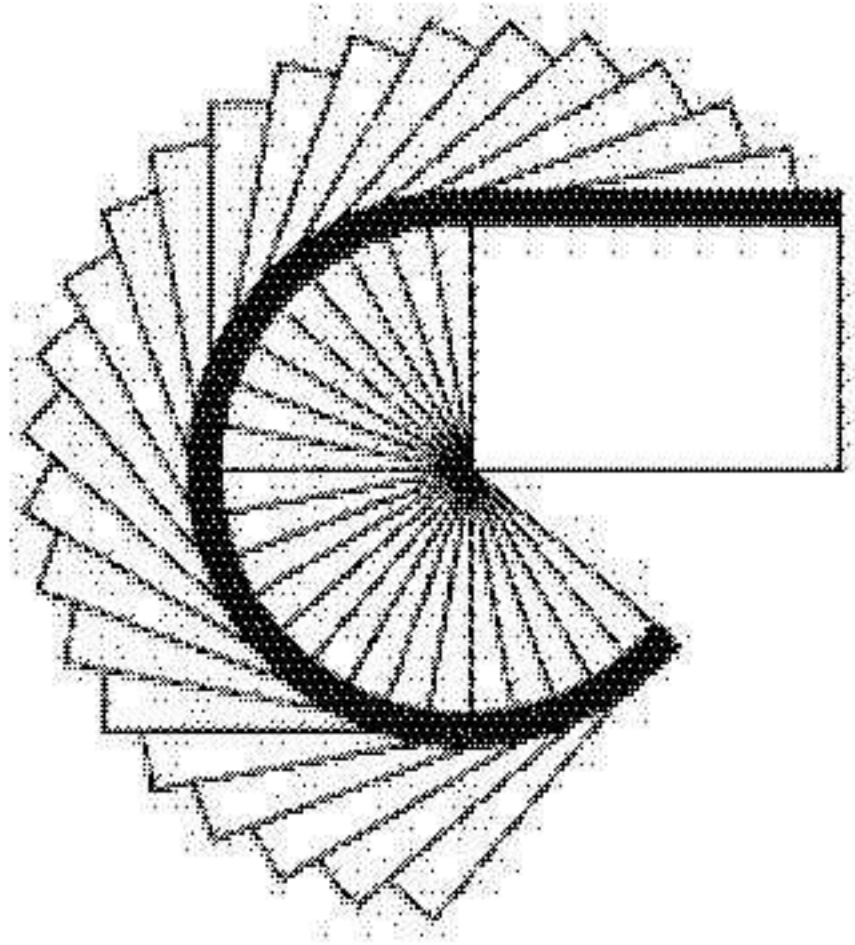
Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information 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>.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SP Fastighetsinvest AB
Org.nr. 556913-2797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SP Fastighetsinvest AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SP Fastighetsinvest ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 SP Fastighetsinvest 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 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

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. 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, förfälskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för SP Fastighetsinvest AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till SP Fastighetsinvest 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 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

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 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 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 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.

Anmärkingar

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdesskatt.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pär Carlsson

Auktoriserad revisor

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."

PÅR CARLSON

Revisor

Serienummer: 22ffc745f698[...]038a321e76fc2

IP: 178.174.xxx.xxx

2024-07-30 17:19:44 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>.