

**Årsredovisning**  
för  
**SP Fastighetsinvest AB**  
556913-2797

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-07-23.  
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:**

Vladimir Kulidzan, Styrelseledamot  
2025-07-24

Styrelsen för SP Fastighetsinvest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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*

Företaget bedriver verksamhet inom uthyrning, försäljning och förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet. Bolaget är moderbolag till Fjällby Centrala 2A 6-10 AB org nr 556999-1515.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årets förlust beror på reparationer och underhåll för bolagets fjällstugor.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 500	172	6 043	13 370
Resultat efter finansiella poster	-1 191	1 266	3 671	8 667
Soliditet (%)	51	51	44	31

### 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	15 420 560	2 608 141	<b>18 078 701</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 608 141	-2 608 141	<b>0</b>
Årets resultat			41 060	<b>41 060</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>18 028 701</b>	<b>41 060</b>	<b>18 119 761</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 028 701
årets vinst	41 060
	<b>18 069 761</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	18 069 761
	<b>18 069 761</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2 500 312	172 041
Övriga rörelseintäkter	818 580	4 082 522
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>3 318 892</b>	<b>4 254 563</b>

### Rörelsekostnader

Handelsvaror	-1 189 601	-109 083
Övriga externa kostnader	-1 620 840	-1 257 080
Personalkostnader	8 782	-19 928
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 120 480	-1 101 729
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-3 922 139</b>	<b>-2 487 820</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-603 247</b>	<b>1 766 743</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 253	66 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	-589 871	-566 690
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-587 618</b>	<b>-500 438</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 190 865</b>	<b>1 266 305</b>

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	1 300 000	2 077 091
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>1 300 000</b>	<b>2 077 091</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>109 135</b>	<b>3 343 396</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-68 075	-735 254
<b>Årets resultat</b>	<b>41 060</b>	<b>2 608 142</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	34 731 859	35 858 279
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 731 859</b>	<b>35 858 279</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	1 318 007	1 223 007
Andra långfristiga fordringar		0	35 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 318 007</b>	<b>1 258 007</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 049 866</b>	<b>37 116 286</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		405 000	906 969
Fordringar hos koncernföretag		1 116 993	0
Övriga fordringar		136 941	2 921 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		313 294	523 315
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 972 228</b>	<b>4 352 227</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 006 412	267 415
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 006 412</b>	<b>267 415</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 978 640</b>	<b>4 619 642</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 028 506</b>	<b>41 735 928</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 028 701	15 420 560
Årets resultat		41 060	2 608 142
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>18 069 761</b>	<b>18 028 702</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 119 761</b>	<b>18 078 702</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		2 900 000	4 200 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 900 000</b>	<b>4 200 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Obligationslån		0	17 429 188
Övriga skulder till kreditinstitut		14 572 316	0
Övriga skulder		3 329 884	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 902 200</b>	<b>17 429 188</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		288 183	373 192
Skatteskulder		507 904	1 350 546
Övriga skulder		136 697	244 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 761	59 680
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 106 545</b>	<b>2 028 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 028 506</b>	<b>41 735 928</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	33 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	33 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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 766 323	40 766 323
Omklassificeringar	-5 940	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 760 383</b>	<b>40 766 323</b>
Ingående avskrivningar	-4 908 044	-3 759 290
Årets avskrivningar	-1 120 480	-1 148 754
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 028 524</b>	<b>-4 908 044</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 731 859</b>	<b>35 858 279</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 223 007	0
Inköp	95 000	1 223 007
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 318 007</b>	<b>1 223 007</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 318 007</b>	<b>1 223 007</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Övriga skulder	-3 100 000	-3 100 000
Skuld till kreditinstitut	-12 748 796	-12 873 500
	<b>-15 848 796</b>	<b>-15 973 500</b>

**Not 5 Eventualförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Garanti utbetalt stöd	1 575 418	0
	<b>1 575 418</b>	<b>0</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Företagsinteckning	100 000	0
Fastighetsinteckning	26 300 000	18 600 000
	<b>26 400 000</b>	<b>18 600 000</b>

Stockholm 2025-07-23

*Vladimir Kulidzan*  
Vladimir Kulidzan

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-07-23

*Ninos Turgay*  
Ninos Turgay  
Auktoriserad revisor



ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

# 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 2024.

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 2024 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juli 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

## *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 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 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 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 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till SP Fastighetsinvest AB enligt god revisorsd 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.

### *Övriga upplysningar*

Jag har tillträtt som revisor efter räkenskapsårets utgång.

### *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 revisions sed 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 revisions sed 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.

## *Anmärkningar*

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid betalat mervärdesskatt och preliminärskatt.

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  
2025-07-23

*Ninos Turgay*  
Ninos Turgay  
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR