

# Årsredovisning

för

## iProperty Skyttbrink 8 AB

559217-7785

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-30. 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:

Christoffer Wallenius, Styrelseledamot  
2023-05-31

Styrelsen för iProperty Skyttbrink 8 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 äger och förvaltar fastigheten Botkyrka Skyttbrink 8. Företaget har sitt säte i Södertälje.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året har den pågående byggnationen färdigställts med en avskrivningstakt på 25år.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2022 | 2021  | 2019/20<br>(16 mån) |
|-----------------------------------|------|-------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 91   | 1 100 | 342                 |
| Resultat efter finansiella poster | -883 | -325  | -814                |
| Soliditet (%)                     | 18,8 | 4,5   | 4,7                 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Omsättningsförändringen består i en förlorad hyresgäst där lokalen därefter har stått tom.

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000            | 146 507                | 59 393            | 255 900          |
| Disposition enligt beslut av<br>årsstämman: |                   |                        |                   |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                   | 59 393                 | -59 393           | 0                |
| Årets resultat                              |                   |                        | 787 827           | 787 827          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>     | <b>205 900</b>         | <b>787 827</b>    | <b>1 043 727</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                |
|---|----------------|
| balanserad vinst                            | 205 900        |
| årets vinst                                 | 787 827        |
|   | <b>993 727</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 993 727        |
|   | <b>993 727</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      |            | 91 416                            | 1 099 830                         |
| Övriga rörelseintäkter                               |            | 28 960                            | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>120 376</b>                    | <b>1 099 830</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                             |            | -681 031                          | -1 259 135                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -183 375                          | -89 376                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-864 406</b>                   | <b>-1 348 511</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>-744 030</b>                   | <b>-248 681</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |            | -81 052                           | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -58 037                           | -76 520                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-139 089</b>                   | <b>-76 520</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-883 119</b>                   | <b>-325 201</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |            |                                   |                                   |
| Erhållna koncernbidrag                               |            | 1 759 913                         | 400 000                           |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |            | <b>1 759 913</b>                  | <b>400 000</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>876 794</b>                    | <b>74 799</b>                     |
| <b>Skatter</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Skatt på årets resultat                              |            | -88 967                           | -15 406                           |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>787 827</b>                    | <b>59 393</b>                     |

| <b>Balansräkning</b>                                      | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                              |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>            |            |                   |                   |
| Byggnader och mark  | 2          | 4 798 841         | 2 632 252         |
| Pågående ombyggnation av materiella anläggningstillgångar | 3          | 0                 | 2 349 964         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>             |            | <b>4 798 841</b>  | <b>4 982 216</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                        |            | <b>4 798 841</b>  | <b>4 982 216</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                              |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>                     |            |                   |                   |
| Övriga fordringar   |            | 37 724            | 471 620           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              |            | 1 980             | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                      |            | <b>39 704</b>     | <b>471 620</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                              |            |                   |                   |
| Kassa och bank  |            | 722 167           | 263 139           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                               |            | <b>722 167</b>    | <b>263 139</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                        |            | <b>761 871</b>    | <b>734 759</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                   |            | <b>5 560 712</b>  | <b>5 716 975</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 205 900           | 146 507           |
| Årets resultat                               |            | 787 827           | 59 393            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>993 727</b>    | <b>205 900</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 043 727</b>  | <b>255 900</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 4          |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 4 217 681         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>4 217 681</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 28 292            | 187 467           |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 0                 | 4 794 745         |
| Skatteskulder                                |            | 121 677           | 26 538            |
| Övriga skulder                               |            | 9 187             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 140 148           | 452 325           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>299 304</b>    | <b>5 461 075</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>5 560 712</b>  | <b>5 716 975</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:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 25 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

|   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 773 764        | 2 773 764        |
| Inköp   | 0                | 0                |
| Omklassificeringar                              | 2 349 964        | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 123 728</b> | <b>2 773 764</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -141 512         | -52 136          |
| Årets avskrivningar                             | -183 375         | -89 376          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-324 887</b>  | <b>-141 512</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 798 841</b> | <b>2 632 252</b> |

### Not 3 Pågående ombyggnation av materiella anläggningar

|   | 2022-12-31 | 2021-12-31       |
|---|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 349 964  | 0                |
| Inköp   | 0          | 2 349 964        |
| Omklassificeringar                              | -2 349 964 | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>2 349 964</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>2 349 964</b> |

**Not 4 Långfristiga skulder**

|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | -4 217 681        | 0                 |
|  | <b>-4 217 681</b> | <b>0</b>          |

Uttran

*Göran Wallenius*  
Göran Wallenius  
Ordförande  
2023-05-28

*Christoffer Wallenius*  
Christoffer Wallenius  
  
2023-05-22

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-30

*Bo Lindh*  
Bo Lindh  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i iProperty Skyttbrink 8 AB  
Org.nr 559217-7785

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för iProperty Skyttbrink 8 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av iProperty Skyttbrink 8 ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 iProperty Skyttbrink 8 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. 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 iProperty Skyttbrink 8 AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 iProperty Skyttbrink 8 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.

Södertälje 2023-05-30

*Bo Lindh*

---

Bo Lindh  
Auktoriserad revisor