

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9**  
559149-1633

Räkenskapsåret  
2022-01-01 – 2022-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-05-24

  
Kajsa Nagardson

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9

559149-1633

Räkenskapsåret  
2022-01-01 – 2022-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt via dotterbolag, äga och förvalta fast egendom, samt idka därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Provröret 1. Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9 är ett helägt dotterbolag till Mälarhöjden Projektutveckling AB, org.nr 556925-7735. Riksbyggen ekonomisk förening, organisationsnummer 702001-7781, upprättar koncernredovisning.

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b> (11 mån)
Nettoomsättning	602	736	734	725	514
Resultat efter finansiella poster	61	214	-4	225	200
Balansomslutning	3 045	3 620	3 820	4 114	4 612
Soliditet (%)	1,8	1,5	2,9	4,9	4,3

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	438	-433	54
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-433	433	0
Erhållna aktieägartillskott		440		440
Årets resultat			-440	-440
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>445</b>	<b>-440</b>	<b>55</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	444 236
årets förlust	-439 730
	<b>4 506</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	4 506
---	-------

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



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		602 <b>602</b>	736 <b>736</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-44	-41
Övriga externa kostnader		-15	-4
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-429	-429
		<b>-487</b>	<b>-474</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>115</b>	<b>261</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-54	-47
		<b>-53</b>	<b>-47</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>61</b>	<b>214</b>
Bokslutsdispositioner	4	-501	-648
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-440</b>	<b>-433</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-440</b>	<b>-433</b>

2023062130843



## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

1

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

2 421

2 850

**2 421**

**2 850**

**Summa anläggningstillgångar**

**2 421**

**2 850**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

244

Fordringar hos koncernföretag

440

385

Aktuella skattefordringar

73

73

Övriga fordringar

110

67

**624**

**770**

**Summa omsättningstillgångar**

**624**

**770**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**3 045**

**3 620**

2023062130844

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

1

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

444

438

Årets resultat

-440

-433

**5**

**4**

**Summa eget kapital**

**55**

**54**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

2 944

3 487

Övriga skulder

9

41

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

38

38

**Summa kortfristiga skulder**

**2 991**

**3 566**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 045**

**3 620**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen sker.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	5 år
Tak	5 år
Fasad	5 år
Inre ytskikt	5 år
Installationer	5 år
Kök & bad	5 år
Fönster	5 år
Stammar	5 år

### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Företagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Företagets fastighet är en hyreshusenhet, lokaler som innehas för uthyrning tills dess att fastigheten rivs, vilket beräknas göra om två år. Den tillämpade avskrivningstiden är femår med beräknad kvarvarande avskrivningstid på tre år. Fastigheten kategoriseras därför som förvaltningsfastighet i företaget.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

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.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga ränteintäkter	1	0
	1	0

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-54	-47
	-54	-47

### Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-501	-648
	-501	-648

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 424	4 424
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 424</b>	<b>4 424</b>
Ingående avskrivningar	-1 574	-1 145
Årets avskrivningar	-429	-429
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 003</b>	<b>-1 574</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 421</b>	<b>2 850</b>

## Not 6 Uppgifter om moderföretag

Moderbolag i koncernen är Riksbyggen ekonomisk förening, org.nr 702001-7781 med säte i Stockholm som upprättar koncernredovisning.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Carl-Henrik Appel  
Ordförande

Kajsa Hagardson

Lise Lott Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492791833

## Dokument

102170 Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9  
220101-221231  
Huvuddokument  
10 sidor  
Startades 2023-05-15 15:56:34 CEST (+0200) av Jenny  
Rova (JR)  
Färdigställt 2023-05-17 13:03:45 CEST (+0200)

## Initierare

Jenny Rova (JR)  
Riksbyggen  
jenny.rova@riksbyggen.se  
+46727268773

## Signerande parter

Carl-Henrik Appel (CA)  
Riksbyggen  
carl-henrik.appel@riksbyggen.se  
+46705390027



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL-HENRIK APPEL"  
Signerade 2023-05-16 09:43:35 CEST (+0200)

Kajsa Hagardson (KH)  
Riksbyggen  
kajsa.hagardson@riksbyggen.se  
+46706984264



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kajsa Elisabeth Hagardson"  
Signerade 2023-05-16 10:48:03 CEST (+0200)

Lise Lott Nilsson (LLN)  
Riksbyggen  
liselott.nilsson@riksbyggen.se  
+46701918829



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

Emil Helmerson (EH)  
PWC  
emil.helmerson@pwc.com  
+46725849144



Namnet som returnerades från svenskt BankID var



# Verifikat

Transaktion 09222115557492791833

*"Doris Lise Lott Nilsson"*  
*Signerade 2023-05-15 16:49:10 CEST (+0200)*

*"Anders Emil Helmersson"*  
*Signerade 2023-05-17 13:03:45 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9, org.nr 559149-1633

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9s 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 för Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9.

### 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 Instrumentvägen 9 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Instrumentvägen 9 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Instrumentvägen 9 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emil Helmerson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2023-05-17 15:58:32 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Emil Helmerson

Datum

Emil Helmerson  
Manager

Leveranskanal: E-post

2023062130854