

# ÅRSREDOVISNING

för

## SPA Fastigheter AB

Org.nr. 556625-7001

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i SPA Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 5 december 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala 2023-12-05



Stefan Andersson

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Företaget registrerades i mars 2002 och bedriver sedan dess fastighetsförvaltning. Företaget är ägare till fastigheterna Uppsala Boländerna 34:1 och Uppsala Husbyborg 11:2.

Styrelsen har tagit det rådande marknadsläget på fastighets- och finansmarknaden i beaktande inför avgivandet av årsredovisningen.

Företagets säte är Uppsala.

**Flerårsöversikt**

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	5 671 323	5 702 385	4 905 397	4 646 092
Resultat efter finansiella poster	1 044 654	145 952	1 214 067	1 308 361
Soliditet (%)	22	19	20	17

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	4 503 019	113 876	4 736 895
Utdelning			-295 000	0	-295 000
Balanseras i ny räkning			113 876	-113 876	0
Årets resultat				827 986	827 986
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	4 321 895	827 986	5 269 881

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	4 321 896
Årets resultat	827 986
	<u>5 149 882</u>

Styrelsens förslag till disposition:

Utdelning	290 000
Balanseras i ny räkning	4 859 882
	<u>5 149 882</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**SPA Fastigheter AB**

Org.nr. 556625-7001

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		5 671 323	5 702 385
Övriga rörelseintäkter		168 966	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		5 840 289	5 702 385
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader		-2 236 304	-3 377 746
Övriga externa kostnader		-152 111	-200 292
Personalkostnader	2	-899 589	-889 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-738 590	-691 679
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 026 594	-5 159 304
<b>Rörelseresultat</b>		1 813 695	543 081
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 978	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-779 019	-397 152
<b>Summa finansiella poster</b>		-769 041	-397 129
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		1 044 654	145 952
<b>Resultat före skatt</b>		1 044 654	145 952
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-216 668	-32 076
<b>Årets resultat</b>		<b>827 986</b>	<b>113 876</b>

2023120701341



**SPA Fastigheter AB**

Org.nr. 556625-7001

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

**Summa materiella anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andel i bostadsrättsförening

**Summa finansiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2023-06-30

2022-06-30

3

19 392 083

20 083 762

4

187 643

0

19 579 726

20 083 762

5

1 500 000

1 500 000

1 500 000

1 500 000

21 079 726

21 583 762

159 102

114 265

131 259

273 299

228 074

101 663

518 435

489 227

2 050 184

2 610 914

2 050 184

2 610 914

2 568 619

3 100 141

23 648 345

24 683 903

2023120701342

**SPA Fastigheter AB**

Org.nr. 556625-7001

**BALANSRÄKNING**

2023-06-30

2022-06-30

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

120 000

120 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

4 321 896

4 503 019

Årets resultat

827 986

113 876

**Summa fritt eget kapital**

5 149 882

4 616 895

**Summa eget kapital**

5 269 882

4 736 895

**Långfristiga skulder**

6

Övriga skulder till kreditinstitut

15 301 986

16 692 990

Övriga skulder

270 221

281 495

**Summa långfristiga skulder**

15 572 207

16 974 485

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

1 391 004

1 391 004

Leverantörsskulder

202 859

131 876

Övriga skulder

222 614

260 486

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

989 779

1 189 157

**Summa kortfristiga skulder**

2 806 256

2 972 523

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

23 648 345

24 683 903

2023120701343



## NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*  
Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	25-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda 2022/2023 2021/2022*Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit 1 1

## Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark 2023-06-30 2022-06-30

Ingående anskaffningsvärden	29 460 017	29 460 017
Utgående anskaffningsvärden	29 460 017	29 460 017
Ingående avskrivningar	-9 376 255	-8 684 576
Årets avskrivningar	-691 679	-691 679
Utgående avskrivningar	-10 067 934	-9 376 255
Redovisat värde	19 392 083	20 083 762

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer 2023-06-30 2022-06-30

Inköp	234 554	0
Utgående anskaffningsvärden	234 554	0
Årets avskrivningar	-46 911	0
Utgående avskrivningar	-46 911	0
Redovisat värde	187 643	0

Not 5 Andel i bostadsrättsförening 2023-06-30 2022-06-30

Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Redovisat värde	1 500 000	1 500 000

Not 6 Långfristiga skulder 2023-06-30 2022-06-30

Förfaller mellan 2 och 5 år	5 834 237	5 845 511
Förfaller senare än 5 år	9 737 970	11 128 974
	15 572 207	16 974 485

**NOTER**

**Övriga noter**

Not 7	Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
	Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000
	Andel i bostadsrättsförening	1 500 000	1 500 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

2023120701345

Uppsala  
2023-12-05



Stefan Andersson  
Styrelseordförande



Ulrika Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 december 2023.



Jonas Mårtensson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SPA Fastigheter AB  
Org.nr. 556625-7001

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SPA Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SPA Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 juni 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till SPA Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 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 SPA Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 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 SPA Fastigheter 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala den 5 december 2023

Jonas Mårtensson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: