

# Årsredovisning

# Spinnhuset Fastighets AB

Org.nr 556731-1294

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

## **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-14. 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:**

Peter Bodefalk, Verkställande direktör

2023-03-27

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Spinnhuset Fastighets AB avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Norrköping

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Spinnhuset Fastighets AB förvaltar Kv Spinnhuset 9, en hotells och kontorsfastighet i centrala Norrköping. Byggnaderna är uppförda under 2016 och har under året anpassats för nya hyresgäster. Anpassningarna beräknas vara klara under 2023. Bolaget har sitt säte i Norrköping.

Spinnhuset Fastighets AB är moderbolag till Spinnhuset 12 AB och Norrköping Tullhuset 1 AB. Koncernredovisning upprättas inte med hänvisning till ÄRL 7:3.

#### Ägarförhållanden

Spinnhuset Fastighets AB ägs av Brons-Fastigheter AB till 50%, Eklöf Invest AB till 25 % och Höglandets Invest AB till 25%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	20 326	17 914	17 412	17 424
Resultat efter finansiella poster	5 141	4 524	5 282	3 849
Balansomslutning	293 273	295 698	293 054	287 398
Soliditet (%)	8	7	6	5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	13 151 851	1 910 018	16 061 869
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 910 018	-1 910 018	0
Årets resultat			2 121 555	2 121 555
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>15 061 869</b>	<b>2 121 555</b>	<b>18 183 424</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 061 869
årets vinst	2 121 555
	<b>17 183 424</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	17 183 424
	<b>17 183 424</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		20 326 256	17 914 003
Övriga rörelseintäkter		257 285	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>20 583 541</b>	<b>17 914 003</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 704 779	-3 753 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 387 977	-5 302 574
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 092 756</b>	<b>-9 055 781</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 490 785</b>	<b>8 858 222</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 521 267	1 049 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 871 041	-5 383 652
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 349 774</b>	<b>-4 333 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 141 011</b>	<b>4 524 229</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-984 000	-1 234 500
Förändring av periodiseringsfonder		-1 000 000	-800 000
Förändring av överavskrivningar		0	100 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 984 000</b>	<b>-1 934 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 157 011</b>	<b>2 589 729</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 035 456	-679 711
<b>Årets resultat</b>		<b>2 121 555</b>	<b>1 910 018</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	240 055 348	238 656 633
Inventarier, verktyg och installationer	4	3 763 053	4 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 808 683	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>245 627 084</b>	<b>242 656 633</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	100 000	100 000
Fordringar hos koncernföretag		44 559 963	45 543 963
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 659 963</b>	<b>45 643 963</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>290 287 047</b>	<b>288 300 596</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		733 320	5 731
Fordringar hos koncernföretag		1 045 499	0
Övriga fordringar		128	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		435 299	423 933
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 214 246</b>	<b>429 664</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		771 349	6 968 007
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>771 349</b>	<b>6 968 007</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 985 595</b>	<b>7 397 671</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>293 272 642</b>	<b>295 698 267</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 061 869	13 151 851
Årets resultat		2 121 555	1 910 018
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 183 424</b>	<b>15 061 869</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 183 424</b>	<b>16 061 869</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		3 398 000	2 398 000
Ackumulerade överavskrivningar		3 100 000	3 100 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>6 498 000</b>	<b>5 498 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		193 860 000	196 980 000
Övriga skulder		67 000 000	67 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>260 860 000</b>	<b>263 980 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 120 000	3 120 000
Leverantörsskulder		1 756 970	383 332
Skulder till koncernföretag		162 407	156 250
Skatteskulder		626 326	920 271
Övriga skulder		204 249	424 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 861 266	5 153 890
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 731 218</b>	<b>10 158 398</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>293 272 642</b>	<b>295 698 267</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.

#### Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 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.

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	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar i koncernföretag	1 036 204	1 049 659
	<b>1 036 204</b>	<b>1 049 659</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 358 053	264 358 053
Omklassificeringar	6 371 869	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>270 729 922</b>	<b>264 358 053</b>
Ingående avskrivningar	-25 701 420	-20 798 846
Årets avskrivningar	-4 973 154	-4 902 574
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 674 574</b>	<b>-25 701 420</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>240 055 348</b>	<b>238 656 633</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Inköp	177 876	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 177 876</b>	<b>6 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 000 000	-1 600 000
Årets avskrivningar	-414 823	-400 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 414 823</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 763 053</b>	<b>4 000 000</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	8 180 552	0
Omklassificeringar	-6 371 869	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 808 683</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 808 683</b>	<b>0</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

Bolaget äger Spinnhuset 12 AB, organisationsnummer 559130-3218, med säte i Norrköping samt Norrköping Tullhuset 1 AB, organisationsnummer 559168-2835, med säte i Norrköping.

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	248 380 000	251 500 000
	<b>248 380 000</b>	<b>251 500 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	210 000 000	210 000 000
	<b>210 000 000</b>	<b>210 000 000</b>

Norrköping  
*Peter Bodefalk*  
Peter Bodefalk  
Verkställande direktör  
2023-03-09

*Göran Axeheim*  
Göran Axeheim  
Ordförande  
2023-03-09

*Ulf Eklöf*  
Ulf Eklöf

*Anders Henningson*  
Anders Henningson

2023-03-13

2023-03-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-14

Ernst & Young AB  
*Johannes Karlsson*  
Johannes Karlsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Spinnhuset Fastighets AB, org.nr 556731-1294

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Spinnhuset Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Spinnhuset Fastighets ABs 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.

#### 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 Spinnhuset Fastighets AB 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Spinnhuset Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Spinnhuset Fastighets AB 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 14 mars 2023

Ernst & Young AB

Johannes Karlsson

Johannes Karlsson  
Auktoriserad revisor