

# Årsredovisning

för

## Johan Spetz Fastighets AB

559189-9876

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Johan Spetz Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping 2023-03-10

  
Johan Spetz

Styrelsen för Johan Spetz Fastighets 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).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och är ett helägt dotterbolag till Elkompentens i Linköping AB, 556739-7178.

Företaget har sitt säte i LINKÖPING.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 562	1 432	1 024	0
Resultat efter finansiella poster	264	282	114	-91
Soliditet (%)	29	27	26	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Aktieägar- tillskott</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	0	4 589 319	223 474	<b>4 862 793</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			223 474	-223 474	<b>0</b>
Årets resultat				170 115	<b>170 115</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>4 812 793</b>	<b>170 115</b>	<b>5 032 908</b>

Villkorade, ännu ej återbet, aktieägartillskott uppgår till 4 500 000 kr (få 4 500 000kr).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 812 793
årets vinst	170 115
	<b>4 982 908</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 982 908
	<b>4 982 908</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

1 561 581

1 431 506

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**1 561 581**

**1 431 506**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-285 989

-231 999

Övriga externa kostnader

-32 900

-31 173

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-688 914

-680 023

**Summa rörelsekostnader**

**-1 007 803**

**-943 195**

**Rörelseresultat**

**553 778**

**488 311**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

45

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-289 668

-206 346

**Summa finansiella poster**

**-289 623**

**-206 346**

**Resultat efter finansiella poster**

**264 155**

**281 965**

### Bokslutsdispositioner

Förändring av överavskrivningar

-49 153

0

**Summa bokslutsdispositioner**

**-49 153**

**0**

**Resultat före skatt**

**215 002**

**281 965**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-44 887

-58 491

**Årets resultat**

**170 115**

**223 474**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	16 466 781	17 153 515
Inventarier, verktyg och installationer	3	168 929	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 635 710</b>	<b>17 153 515</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**16 635 710**

**17 153 515**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		33 190	52 821
Fordringar hos koncernföretag		0	58 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 406	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>192 596</b>	<b>111 385</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		654 845	571 359
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>654 845</b>	<b>571 359</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>847 441</b>	<b>682 744</b>

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**17 483 151**

**17 836 259**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 812 793

4 589 319

Årets resultat

170 115

223 474

**Summa fritt eget kapital**

**4 982 908**

**4 812 793**

**Summa eget kapital**

**5 032 908**

**4 862 793**

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

49 153

0

**Summa obeskattade reserver**

**49 153**

**0**

#### Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

11 520 000

12 060 000

**Summa långfristiga skulder**

**11 520 000**

**12 060 000**

#### Kortfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

540 000

540 000

Leverantörsskulder

33 045

21 757

Skulder till koncernföretag

96 500

96 500

Skatteskulder

62 171

117 502

Övriga skulder

40 912

65 485

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

108 462

72 222

**Summa kortfristiga skulder**

**881 090**

**913 466**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**17 483 151**

**17 836 259**

## 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
Installationer	20 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	18 168 344	17 649 344
Inköp	0	519 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 168 344</b>	<b>18 168 344</b>
Ingående avskrivningar	-1 014 829	-334 806
Årets avskrivningar	-686 734	-680 023
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 701 563</b>	<b>-1 014 829</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 466 781</b>	<b>17 153 515</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	171 109	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 109</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-2 180	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 180</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>168 929</b>	<b>0</b>

2023032207249

**Not 4 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 12 060 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 520 000	12 060 000
	<b>11 520 000</b>	<b>12 060 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	540 000	540 000
	<b>540 000</b>	<b>540 000</b>

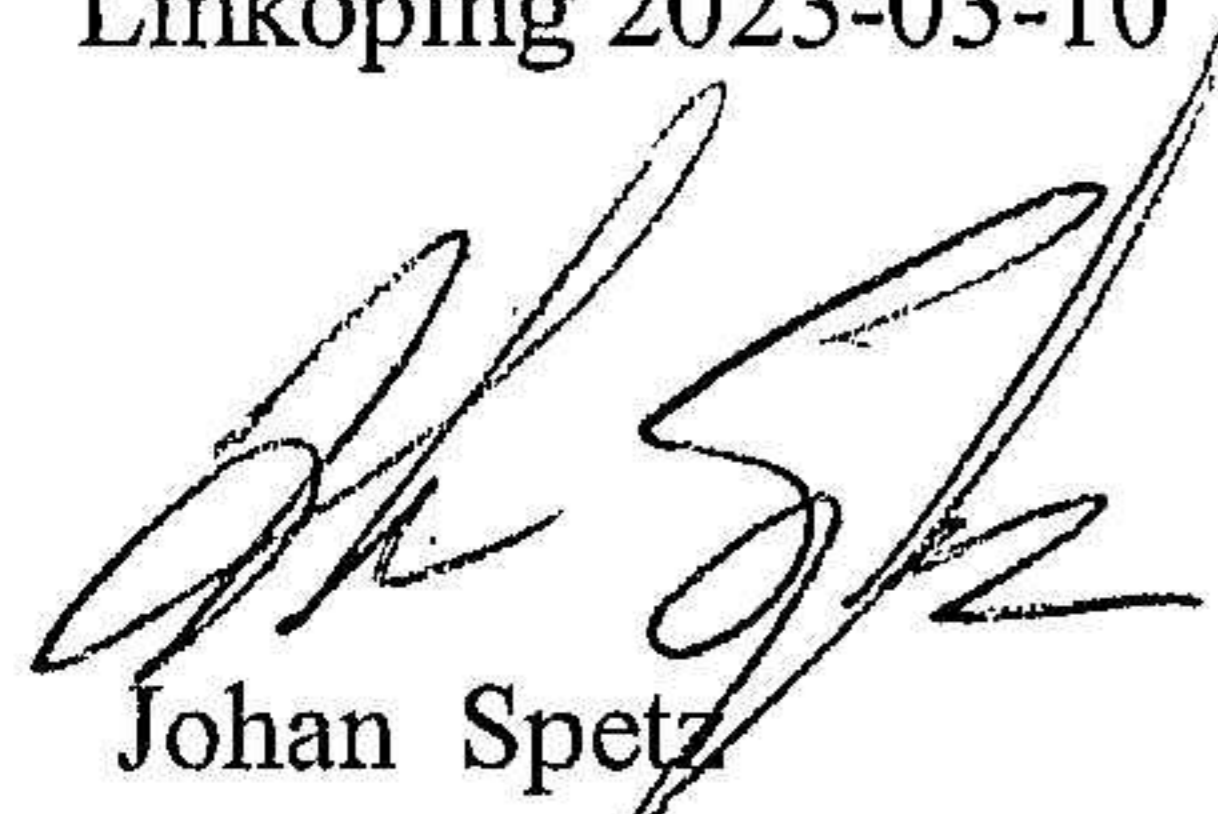
**Not 5 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 360 000	9 900 000
	<b>9 360 000</b>	<b>9 900 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

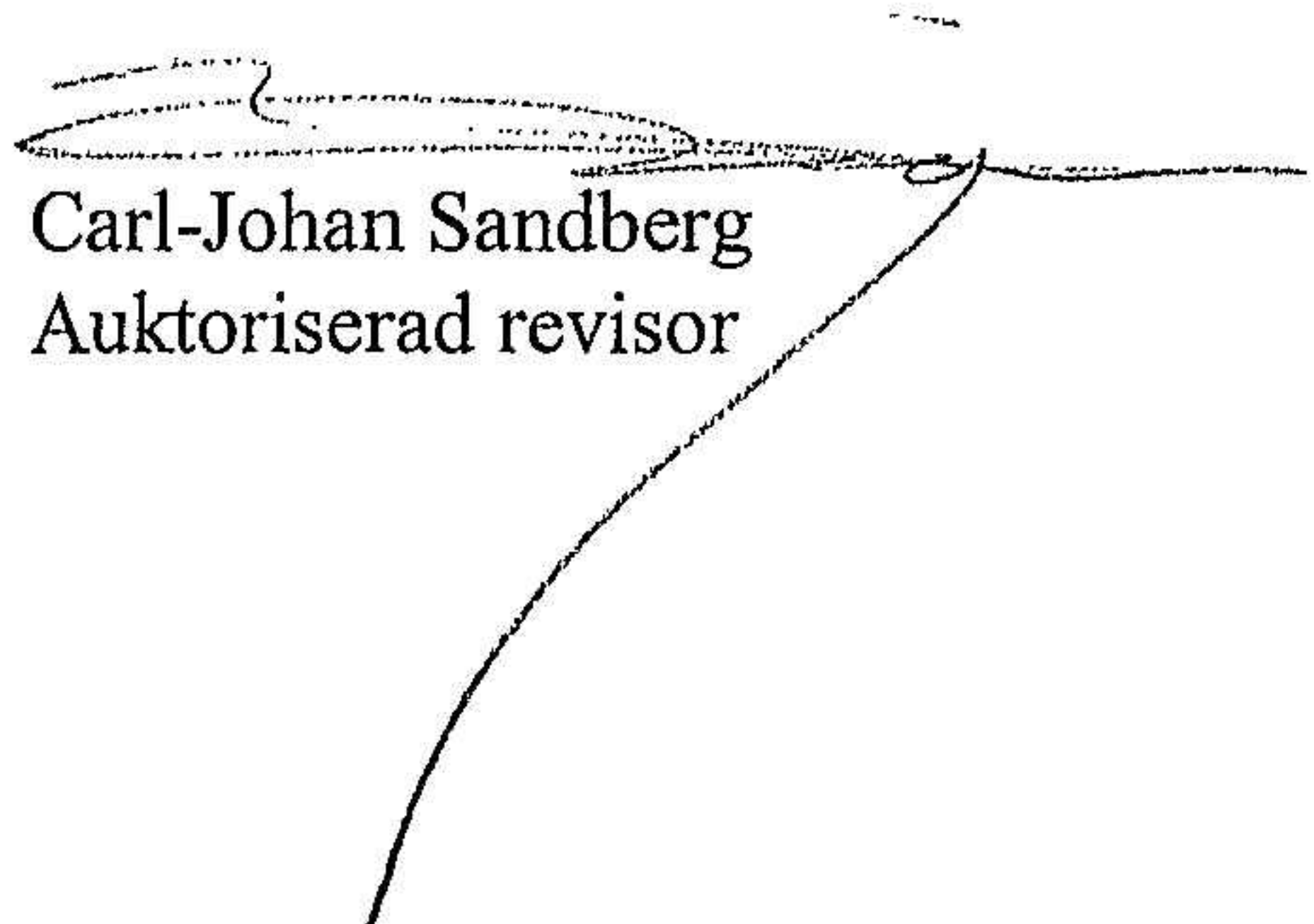
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
	<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>

Linköping 2023-03-10



Johan Spetz

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-10



Carl-Johan Sandberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Johan Spetz Fastighets AB  
Org.nr 559189-9876

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Johan Spetz Fastighets AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Johan Spetz Fastighets 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 Johan Spetz Fastighets 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Johan Spetz Fastighets 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 ledamot 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 Johan Spetz Fastighets 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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.

Linköping den 10 mars 2023



Carl-Johan Sandberg  
Auktoriserad revisor