

Årsredovisning

Spinnhuset Fastighets AB

Org.nr 556731-1294

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-24. 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

2024-06-18

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Innehåll	Sida
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. Fastigheten är efter dessa anpassningar fullt uthyrda. Spinnhuset Fastighets AB är moderbolag till Spinnhuset 12 AB och Norrköping Tullhuset 1 AB.

Koncernredovisning upprättas inte med hänvisning till ÅRL 7:3.

Bolaget har sitt säte i Norrköping.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	20 839	20 326	17 914	17 412
Resultat efter finansiella poster	5 737	5 141	4 524	5 282
Balansomslutning	293 499	293 273	295 698	293 054
Soliditet (%)	9	8	7	6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	15 061 870	2 121 555	18 183 425
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 121 555	-2 121 555	0
Årets resultat			1 944 163	1 944 163
Belopp vid årets utgång	1 000 000	17 183 425	1 944 163	20 127 588

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 183 425
årets vinst	1 944 163
	19 127 588
disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 127 588
	19 127 588

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		20 839 461	20 326 256
Övriga rörelseintäkter		135 528	257 285
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		20 974 989	20 583 541
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 236 416	-4 704 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 554 043	-5 387 977
Summa rörelsekostnader		-9 790 459	-10 092 756
Rörelseresultat		11 184 530	10 490 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	6 157 353	1 521 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 604 869	-6 871 041
Summa finansiella poster		-5 447 516	-5 349 774
Resultat efter finansiella poster		5 737 014	5 141 011
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 395 000	-984 000
Förändring av periodiseringsfonder		-1 200 000	-1 000 000
Förändring av överavskrivningar		-20 752	0
Summa bokslutsdispositioner		-2 615 752	-1 984 000
Resultat före skatt		3 121 262	3 157 011
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 177 099	-1 035 456
Årets resultat		1 944 163	2 121 555

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	242 226 746	240 055 348
Inventarier, verktyg och installationer	4	3 393 985	3 763 053
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	1 808 683
Summa materiella anläggningstillgångar		245 620 731	245 627 084
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	100 000	100 000
Fordringar hos koncernföretag		43 401 167	44 559 963
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 501 167	44 659 963
Summa anläggningstillgångar		289 121 898	290 287 047
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		334 706	742 615
Fordringar hos koncernföretag		125 000	1 036 204
Övriga fordringar		281	128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		355 797	435 299
Summa kortfristiga fordringar		815 784	2 214 246
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 685 980	771 349
Summa kassa och bank		3 685 980	771 349
Summa omsättningstillgångar		4 501 764	2 985 595
SUMMA TILLGÅNGAR		293 623 662	293 272 642

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 183 425	15 061 870
Årets resultat		1 944 163	2 121 555
Summa fritt eget kapital		19 127 588	17 183 425
Summa eget kapital		20 127 588	18 183 425
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		4 498 000	3 398 000
Ackumulerade överavskrivningar		3 220 752	3 100 000
Summa obeskattade reserver		7 718 752	6 498 000
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		190 740 000	193 860 000
Övriga skulder		67 000 000	67 000 000
Summa långfristiga skulder		257 740 000	260 860 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 120 000	3 120 000
Leverantörsskulder		523 811	1 756 970
Skulder till koncernföretag		0	162 407
Skatteskulder		1 225 754	626 326
Övriga skulder		542 419	204 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 625 338	1 861 265
Summa kortfristiga skulder		8 037 322	7 731 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		293 623 662	293 272 642

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

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar i koncernföretag	1 075 003	1 036 204
	1 075 003	1 036 204

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	270 729 922	264 358 053
Omklassificeringar	7 301 373	6 371 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 031 295	270 729 922
Ingående avskrivningar	-30 674 574	-25 701 420
Årets avskrivningar	-5 129 975	-4 973 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 804 549	-30 674 574
Utgående redovisat värde	242 226 746	240 055 348

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 177 876	6 000 000
Inköp	55 000	177 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 232 876	6 177 876
Ingående avskrivningar	-2 414 823	-2 000 000
Årets avskrivningar	-424 068	-414 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 838 891	-2 414 823
Utgående redovisat värde	3 393 985	3 763 053

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 808 683	0
Inköp	5 492 690	8 180 552
Omklassificeringar	-7 301 373	-6 371 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 808 683
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	1 808 683

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	245 260 000	248 380 000
	245 260 000	248 380 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	210 000 000	210 000 000
	210 000 000	210 000 000

Norrköping
Peter Bodefalk
Peter Bodefalk
Verkställande direktör
2024-04-22

Göran Axeheim
Göran Axeheim
Ordförande
2024-04-22

Ulf Eklöf
Ulf Eklöf

2024-04-22

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24
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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 24 april 2024

Ernst & Young AB

Johannes Karlsson

Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor