

Årsredovisning

Spinnhuset Fastighets AB

Org.nr 556731-1294

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-19. 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

2025-06-23

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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. Fastigheten är fullt uthyrd. 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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	23 009	20 839	20 326	17 914
Resultat efter finansiella poster	7 646	5 737	5 141	4 524
Balansomslutning	293 413	293 624	293 273	295 698
Soliditet (%)	11	9	8	7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	17 183 425	1 944 163	20 127 588
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 944 163	-1 944 163	0
Årets resultat			3 864 641	3 864 641
Belopp vid årets utgång	1 000 000	19 127 588	3 864 641	23 992 229

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 127 588
årets vinst	3 864 641
	22 992 229
disponeras så att i ny räkning överföres	22 992 229
	22 992 229

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
		-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		23 009 174	20 839 461
Övriga rörelseintäkter		40 325	135 528
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		23 049 499	20 974 989
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 236 506	-4 236 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 682 519	-5 554 043
Summa rörelsekostnader		-9 919 025	-9 790 459
Rörelseresultat		13 130 474	11 184 530
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	5 684 467	6 157 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 168 788	-11 604 869
Summa finansiella poster		-5 484 321	-5 447 516
Resultat efter finansiella poster		7 646 153	5 737 014
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-625 000	-1 395 000
Förändring av periodiseringsfonder		-1 870 000	-1 200 000
Förändring av överavskrivningar		360 000	-20 752
Summa bokslutsdispositioner		-2 135 000	-2 615 752
Resultat före skatt		5 511 153	3 121 262
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 646 512	-1 177 099
Årets resultat		3 864 641	1 944 163

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	237 582 674	242 226 746
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 966 251	3 393 985
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		240 548 925	245 620 731
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	100 000	100 000
Fordringar hos koncernföretag		45 851 167	43 401 167
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 951 167	43 501 167
Summa anläggningstillgångar		286 500 092	289 121 898
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		637 233	334 706
Fordringar hos koncernföretag		0	125 000
Övriga fordringar		26 281	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 799	355 797
Summa kortfristiga fordringar		815 313	815 784
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 097 913	3 685 980
Summa kassa och bank		6 097 913	3 685 980
Summa omsättningstillgångar		6 913 226	4 501 764
SUMMA TILLGÅNGAR		293 413 318	293 623 662

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		19 127 588	17 183 425
Årets resultat		3 864 641	1 944 163
Summa fritt eget kapital		22 992 229	19 127 588
Summa eget kapital		23 992 229	20 127 588
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		6 368 000	4 498 000
Ackumulerade överavskrivningar		2 860 752	3 220 752
Summa obeskattade reserver		9 228 752	7 718 752
<i>Långfristiga skulder</i>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		184 680 000	190 740 000
Övriga skulder		67 000 000	67 000 000
Summa långfristiga skulder		251 680 000	257 740 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 800 000	3 120 000
Leverantörsskulder		171 563	523 811
Skatteskulder		478 197	1 225 754
Övriga skulder		661 755	542 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 400 822	2 625 338
Summa kortfristiga skulder		8 512 337	8 037 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		293 413 318	293 623 662

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

	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser långfristiga fordringar i koncernföretag	950 004	1 075 003
	950 004	1 075 003

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	278 031 295	270 729 922
Omklassificeringar	610 713	7 301 373
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 642 008	278 031 295
Ingående avskrivningar	-35 804 549	-30 674 574
Årets avskrivningar	-5 254 785	-5 129 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 059 334	-35 804 549
Utgående redovisat värde	237 582 674	242 226 746

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 232 876	6 177 876
Inköp	0	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 232 876	6 232 876
Ingående avskrivningar	-2 838 891	-2 414 823
Årets avskrivningar	-427 734	-424 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 266 625	-2 838 891
Utgående redovisat värde	2 966 251	3 393 985

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 808 683
Inköp	610 713	5 492 690
Omklassificeringar	-610 713	-7 301 373
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	232 480 000	245 260 000
	232 480 000	245 260 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	210 000 000	210 000 000
	210 000 000	210 000 000

Norrköping

Peter Bodefalk
Peter Bodefalk
Verkställande direktör
2025-03-14

Göran Axeheim
Göran Axeheim
Ordförande
2025-03-14

Ulf Eklöf
Ulf Eklöf

2025-03-18

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-19
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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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. 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 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 innehållet 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 ha vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 19 mars 2025

Ernst & Young AB

Johannes Karlsson

Johannes Karlsson
Auktoriserad revisor