

Årsredovisning

för

Spaden Fastighets AB

Org. Nr. 556225-1230

Bolagets säte: Stockholm

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning för koncernen	3
Balansräkning för koncernen	4
Kassaflödesanalys för koncernen	6
Resultaträkning för moderbolaget	7
Balansräkning för moderbolaget	8
Kassaflödesanalys för moderbolaget	10
Noter, gemensamma för moderbolaget och	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i Spaden Fastighets AB, intygar dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet, dels att resultat- och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-04-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-15



Ammi Mattsson, Styrelseordförande

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Spaden Fastighets AB
556225-1230

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Spaden Fastighets AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Vingråen 30 och Islandet 2 på Drottninggatan i Stockholm. Fastigheterna innehåller såväl bostäder, butiker som kontor.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Spaden Fastighets AB (556225-1230) är ett dotterbolag och ägs till 25% av Svenska Elektrikerförbundet (802000-7392) och till 75% av Bantorget Egendom AB (556953-0040). Bantorget Egedom AB har sitt säte i Stockholm och ägs i sin tur av Bantorget Förvaltning AB (556057-7388) med säte i Stockholm. Bantorget Förvaltning AB ägs i sin tur av Landsorganisationen i Sverige (802001-9769) med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas även i Landsorganisationen i Sverige.

Bolaget äger 100% av Fastighetsbolaget Neårgniv AB (559131-0825)

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	17 854	17 972	18 559	17 896	16 268
Resultat efter finansiella poster	6 790	8 723	9 954	6 886	7 927
Balansomslutning	112 959	111 348	118 863	113 219	116 061
Soliditet (%)	87,3	88,3	88,6	84,2	80,7

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	13 225	13 128	13 776	13 493	11 807
Resultat efter finansiella poster	6 729	6 616	6 101	6 700	5 465
Balansomslutning	108 264	107 330	108 758	106 939	107 738
Soliditet (%)	93,6	93,6	90,4	89,4	85,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 900	20 000	91 528 182	6 689 179	98 367 261
Disposition enligt beslut av årsstämman:			6 689 179	-6 689 179	0
Utdelning			-5 000 000		-5 000 000
Årets resultat				5 192 923	5 192 923
Belopp vid årets utgång	129 900	20 000	93 217 361	5 192 923	98 560 184

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 900	20 000	84 450 389	8 755 701	93 355 990
Disposition enligt beslut av årsstämman:			8 755 701	-8 755 701	0
Utdelning			-5 000 000		-5 000 000
Årets resultat				6 834 213	6 834 213
Belopp vid årets utgång	129 900	20 000	88 206 090	6 834 213	95 190 203

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	88 206 093
årets vinst	6 834 213
	95 040 306

disponeras så att	
Till aktieägare utdelas (FÖRSLAG, enl tidigare år)	5 000 000
i ny räkning överföres	90 040 306
	95 040 306

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	17 854 016	17 972 129
		17 854 016	17 972 129
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-7 640 840	-5 633 732
Övriga externa kostnader		-661 960	-758 279
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3, 4	-2 850 806	-2 864 755
		-11 153 606	-9 256 766
Rörelseresultat		6 700 410	8 715 363
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		30 728	29 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 928	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77	-21 784
		89 579	7 657
Resultat efter finansiella poster		6 789 989	8 723 020
Resultat före skatt		6 789 989	8 723 020
Skatt på årets resultat	5	-1 597 066	-2 033 842
Årets resultat		5 192 923	6 689 178

2025061925440

Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	95 634 010	98 323 511
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 105 348	1 266 653
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	970 479	0
		97 709 837	99 590 164

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	6	768 055	556 028
		768 055	556 028

Summa anläggningstillgångar 98 477 892 100 146 192

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		326 146	242 439
Aktuella skattefordringar		0	463 914
Övriga fordringar		1 227	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 191	78 206
		444 564	784 627

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 14 036 490 10 417 630
14 481 054 11 202 257

SUMMA TILLGÅNGAR 112 958 946 111 348 449

2023061925441

Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		129 900	129 900
Reserver		20 000	20 000
Balanserad vinst eller förlust		93 217 361	91 528 182
Årets resultat		5 192 921	6 689 179
Summa eget kapital		98 560 182	98 367 261

Avsättningar

Avsättningar för uppskjuten skatt	8	6 498 472	6 920 385
		6 498 472	6 920 385

Långfristiga skulder

Övriga skulder		1 416 083	763 640
		1 416 083	763 640

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		0	1 944 400
Leverantörsskulder		1 267 896	443 615
Aktuella skatteskulder		1 067 984	1 865 324
Övriga skulder		591 154	463 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 557 174	580 757
		6 484 208	5 297 163

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

112 958 945 111 348 449

2023061925442

Koncernens Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	6 700 410	8 715 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	2 940 385	2 872 412
Betald skatt	-2 564 432	-2 626 901

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

7 076 362 8 960 874

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	-83 707	-63 336
Förändring av kortfristiga fordringar	-40 145	108 035
Förändring leverantörsskulder	824 281	31 876
Förändring av kortfristiga skulder	1 160 104	410 858

Kassaflöde från den löpande verksamheten

8 936 895 9 448 307

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-970 479	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-970 479 0

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning	-5 000 000	-5 679 375
Förändring kortfristiga placeringar	652 443	405 520

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 347 557 -5 273 855

Årets kassaflöde

3 618 859 4 174 452

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	10 417 630	6 243 178
--------------------------------	------------	-----------

Likvida medel vid årets slut

14 036 489 10 417 630

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	13 225 391	13 127 787
		13 225 391	13 127 787
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-5 872 032	-4 526 033
Övriga externa kostnader		-527 277	-494 480
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-1 904 583	-1 915 961
		-8 303 892	-6 936 474
Rörelseresultat		4 921 499	6 191 313
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	416 139
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		30 728	29 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 365	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10	-20 991
		64 083	424 540
Resultat efter finansiella poster		4 985 582	6 615 853
Bokslutsdispositioner	9	3 870 173	4 599 505
Resultat före skatt		8 855 755	11 215 358
Skatt på årets resultat	5	-2 021 542	-2 459 654
Årets resultat		6 834 213	8 755 704

2023061925444

Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	16 490 906	18 234 184
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 105 348	1 266 653
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	970 479	0
		18 566 733	19 500 837

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	10	78 395 086	78 395 086
Uppskjuten skattefordran	6	753 441	543 975
		79 148 527	78 939 061

Summa anläggningstillgångar 97 715 260 98 439 898

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		326 146	242 439
Fordringar hos koncernföretag		2 702 045	3 911 203
Övriga fordringar		602	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 194	37 873
		3 071 987	4 191 515

Kassa och bank 7 476 671 4 698 324

Summa omsättningstillgångar 10 548 658 8 889 839

SUMMA TILLGÅNGAR 108 263 918 107 329 737

2023061925445

Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	129 900	129 900
Reservfond	20 000	20 000
	149 900	149 900

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	88 206 093	84 450 390
Årets resultat	6 834 213	8 755 704
	95 040 306	93 206 094

Summa eget kapital 95 190 206 93 355 994

Obeskattade reserver 11 7 767 631 8 935 759

Långfristiga skulder

Övriga skulder	358 120	358 120
Summa långfristiga skulder	358 120	358 120

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 113 283	309 935
Aktuella skatteskulder	1 511 538	1 865 324
Övriga skulder	168 717	651 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 154 423	1 852 754
Summa kortfristiga skulder	4 947 961	4 679 864

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 108 263 918 107 329 737

2023061925446

**Moderbolagets
Kassaflödesanalys**

Not 2022-01-01
-2022-12-31 2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	4 921 499	6 191 308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 904 583	1 915 961
Erhållna utdelning	0	416 139
Erhållen ränta och motsvarnade poster	64 093	29 392
Erlagd ränta och motsvarnade poster	-10	-20 989
Betald skatt	-2 585 046	-2 494 914

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

4 305 119 6 036 897

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-83 707	-24 928
Förändring av kortfristiga fordringar	1 203 487	0
Förändring av leverantörsskulder	803 348	-39 560
Förändring av kortfristiga skulder	-181 465	46 655

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 046 782 6 019 064

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-970 479	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-970 479 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	-3 500 000
Utbetald utdelning	-5 000 000	-5 679 377
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	2 702 045	3 163 930

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 297 955 -6 015 447

Årets kassaflöde

2 778 348 3 617

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 698 324	4 694 708
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

7 476 672 4 698 325

2025061925447

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp som förväntas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjande perioder tillämpas:

	Antal år
Stomme/grund	75-100
Fasad	50
Tak	40
El	30
Rör	40
Fönster	30
Vent och styr	30
Hissar	30
Byggnadsinventarier	10-20

Leasing

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, där sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras tillsina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Driftsöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under året, samt intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och finansieringsverksamheten.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvande enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värde, med några undantag, vid förvärstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärstidpunkten. Från och med förvärstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade

företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Moderföretaget

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till reserverna.

Not 2 Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare

Koncernen

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	19 488 030	18 719 152
Senare än ett år men inom fem år	38 901 003	44 585 166
	58 389 033	63 304 318

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser hyra av lokaler. Jämförelseårets siffror har justerats då fel i föregående års presentation har upptäckts. Jämförelseårets siffror avviker således mot föregående års årsredovisning.

Moderbolaget

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	13 992 986	14 141 773
Senare än ett år men inom fem år	29 990 979	35 149 345
	43 983 965	49 291 118

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser hyra av lokaler.

Jämförelseårets siffror har justerats då fel i föregående års presentation har upptäckts. Jämförelseårets siffror avviker således mot föregående års årsredovisning.

Not 3 Byggnader och mark Koncernen

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	120 202 998	120 202 697
Omklassificeringar	0	301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 202 998	120 202 998
Ingående avskrivningar	-21 879 485	-19 176 020
Årets avskrivningar	-2 689 503	-2 703 465
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 568 988	-21 879 485
Utgående redovisat värde	95 634 010	98 323 513

Moderbolaget

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	36 322 494	36 322 193
Omklassificeringar		301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 322 494	36 322 494
Ingående avskrivningar	-18 088 310	-16 333 638
Årets avskrivningar	-1 743 278	-1 754 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 831 588	-18 088 309
Utgående redovisat värde	16 490 906	18 234 185

Koncernens fastigheter innehåller både bostäder och lokaler som innehas för långsiktig uthyrning. Koncernens fastigheter klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

För upplysningsändamål görs årligen värdering för att bedöma koncernens fastigheters verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad justerad, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge och skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Externa värderingar görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

Koncernens fastigheter värderas i slutet av 2022 585 mkr +/- 10-15 tkr, av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på 5 år respektive 10 år och en kalkylränta på 4,55%, 4,85% och 5,35%.

2023061925452

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 666 399	2 666 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 666 399	2 666 399
Ingående avskrivningar	-1 399 746	-1 238 157
Årets avskrivningar	-161 305	-161 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 561 051	-1 399 746
Utgående redovisat värde	1 105 348	1 266 653

Moderbolaget

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 666 399	2 666 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 666 399	2 666 399
Ingående avskrivningar	-1 399 746	-1 238 157
Årets avskrivningar	-161 305	-161 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 561 051	-1 399 746
Utgående redovisat värde	1 105 348	1 266 653

**Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 231 007	-2 658 504
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	633 941	624 662
Totalt redovisad skatt	-1 597 066	-2 033 842

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 789 986		8 732 021
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 398 737	20,60	-1 798 796
Skatt hänförlig till moderbolaget		-832 270		-859 708
Övrigt		633 941		624 662
Redovisad effektiv skatt	23,52	-1 597 066	23,29	-2 033 842

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 231 008	-2 658 504
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	209 466	198 850
Totalt redovisad skatt	-2 021 542	-2 459 654

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		8 855 755		11 215 355
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 824 286	20,60	-2 310 363
Ej avdragsgilla kostnader		-174 086		-196 596
Ej skattepliktiga intäkter		19		85 725
Schablonintäkt		-8 518		-9 825
Avskrivningar		-209 466		-211 752
Övrigt		194 795		183 157
Redovisad effektiv skatt	22,83	-2 021 542	21,93	-2 459 654

Not 6 Uppskjuten skattefordran Koncernen

2022

Uppskjuten skatt temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Byggnader och mark	768 055	768 055
	768 055	768 055

2021

Uppskjuten skatt	Uppskjuten skattefordran	Netto
Byggnader och mark	556 028	556 028
	556 028	556 028

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	556 028	212 027	768 055
	556 028	212 027	768 055

2023061925454

**Moderbolaget
2022**

Uppskjuten skatt temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Byggnader och mark	753 441	753 441
	753 441	753 441

2021

Uppskjuten skatt	uppskjuten skattefordran	Netto
Byggnader och mark	543 975	543 975
	543 975	543 975

Förändring av uppskjuten skatt byggnader och mark	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
	543 975	209 466	753 441
byggnader och mark	543 975	209 466	753 441

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	970 479	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	970 479	0
Utgående redovisat värde	970 479	0

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	970 479	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	970 479	0
Utgående redovisat värde	970 479	0

**Not 8 Avsättningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld	6 498 472	6 920 386
Uppskjuten skatteskuld	6 498 472	6 920 386
	6 498 472	6 920 386

**Not 9 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2022	2021
Återföring från periodiseringsfond	1 186 981	1 269 521
Mottagna koncernbidrag	2 702 045	3 425 764
Förändring av överavskrivningar	-18 853	-95 780
	3 870 173	4 599 505

**Not 10 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Dotterföretag/ Organisationsnr	Säte	Kapitalandel	Antal andelar		
Fastighetsbolaget Neårgniv AB 559131-0825	Stockholm	100%	50 000		
				2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden				78 395 086	78 395 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				78 395 086	78 395 086
Utgående redovisat värde				78 395 086	78 395 086

**Not 11 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	684 980	666 127
Periodiseringsfond Räk.år 2016	0	1 186 981
Periodiseringsfond Räk.år 2017	1 351 930	1 351 930
Periodiseringsfond Räk.år 2018	1 350 000	1 350 000
Periodiseringsfond Räk.år 2019	1 744 559	1 744 559
Periodiseringsfond Räk.år 2020	2 636 162	2 636 162
	7 767 631	8 935 759

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Ammi Mattsson
Styrelseordförande

Anders Ivarsson
Styrelseledamot

Pontus Boström
Styrelseledamot

Helena Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 19 pages before this page
Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

2023061925456

HELENA ERIKSSON

2d35b0bf-1e8e-4833-b952-cff23d29aae9 - 2023-03-16 09:56:46 UTC +02:00
BankID / Freja eID - fe403520-4d7f-45ff-8206-cfd7145a1a03 - SE

PONTUS BOSTRÖM

ca3c364b-5cc1-41db-9504-f1a29c2784cc - 2023-03-16 10:24:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 850bfca2-ef20-4209-bb17-8f880a1bcaf2 - SE

AMMI MATTSSON

092323b4-1496-4512-a782-018d66b69139 - 2023-03-16 11:07:33 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 019b4705-1264-4650-9f52-b127d2b59360 - SE

Anders Ivarsson

c641415f-5827-4b6c-aa72-a96606fb4e99 - 2023-03-16 12:05:11 UTC +02:00
BankID / Freja eID - c3f1af9d-b0b7-4a18-9f68-b162cf489dd4 - SE

Christine Wikström

9a89c37c-113e-4f80-8ff0-33f7e5e5dfa1 - 2023-04-03 21:41:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 064aa0ad-695a-4b5f-a016-fdb353a8bae8 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/eruuvalvoja

stämningfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til a signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
representant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Spaden Fastighets Aktiefbolag, org.nr 556225-1230

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Spaden Fastighets Aktiefbolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Spaden Fastighets Aktiefbolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-03 18:44:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Wikström

Datum

Christine Wikström

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023061925459