

# ÅRSREDOVISNING

för

## SPA Fastigheter AB

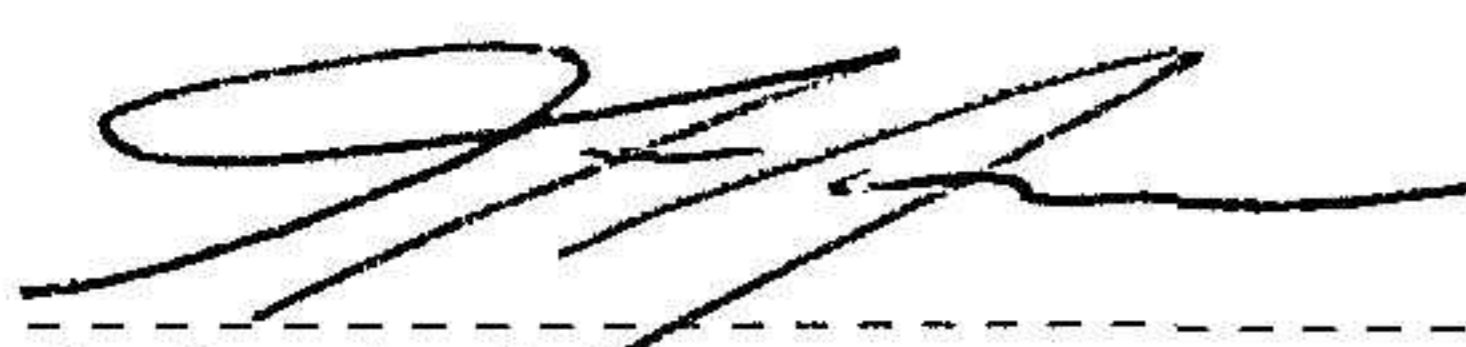
Org.nr. 556625-7001

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i SPA Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 17 november 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala 2022-11-17



Stefan Andersson

# SPA Fastigheter AB

Org.nr. 556625-7001

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades i mars 2002 och bedriver sedan dess fastighetsförvaltning. Företaget är ägare till fastigheterna Uppsala Boländerna 34:1 och Uppsala Husbyborg 11:2.

Styrelsen har tagit det rådande marknadsläget på fastighets- och finansmarknaden i beaktande inför avgivandet av årsredovisningen. Företagets säte är Uppsala.

### Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	5 702 385	4 905 397	4 646 092	4 572 048
Resultat efter finansiella poster	145 952	1 214 067	1 308 361	1 365 385
Soliditet (%)	19	20	17	15

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	4 679 019
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:			
Utdelning till aktieägare			-176 000
Årets resultat			113 876
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	4 616 895

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	4 503 019
Årets resultat	113 876
	<u>4 616 895</u>
Styrelsens förslag till disposition:	
Utdelning	295 000
Balanseras i ny räkning	4 321 895
	<u>4 616 895</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**SPA Fastigheter AB**

Org.nr. 556625-7001

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		5 702 385	4 905 397
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		5 702 385	4 905 397
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader		-3 377 746	-1 754 944
Övriga externa kostnader		-200 292	-137 391
Personalkostnader	2	-889 587	-678 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-691 679	-691 679
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-5 159 304	-3 262 968
<b>Rörelseresultat</b>		543 081	1 642 429
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 152	-428 362
<b>Summa finansiella poster</b>		-397 129	-428 362
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		145 952	1 214 067
<b>Resultat före skatt</b>		145 952	1 214 067
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-32 076	-262 040
<b>Årets resultat</b>		<b>113 876</b>	<b>952 027</b>

2022112307392

**SPA Fastigheter AB**

Org.nr. 556625-7001

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andel i bostadsrättsförening

**Summa finansiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2022-06-30

2021-06-30

2022112307393

3

20 083 762

20 775 441

20 083 762

20 775 441

4

1 500 000

1 500 000

1 500 000

1 500 000

21 583 762

22 275 441

114 265

282 811

273 299

0

101 663

88 639

489 227

371 450

2 610 914

1 354 515

2 610 914

1 354 515

3 100 141

1 725 965

24 683 903

24 001 406

**SPA Fastigheter AB**

Org.nr. 556625-7001

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2022-06-30

2021-06-30

**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

120 000

120 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

4 503 019

3 726 993

Årets resultat

113 876

952 027

**Summa fritt eget kapital**

4 616 895

4 679 020

**Summa eget kapital**

4 736 895

4 799 020

**Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut

16 692 990

15 955 496

Övriga skulder

281 495

285 398

**Summa långfristiga skulder**

16 974 485

16 240 894

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

1 391 004

1 419 000

Leverantörsskulder

131 876

175 017

Skatteskulder

0

55 411

Övriga skulder

260 486

267 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 189 157

1 045 064

**Summa kortfristiga skulder**

2 972 523

2 961 492

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

24 683 903

24 001 406

2022112307394

## NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*  
Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	25-50
Markanläggningar	20

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda 2021/2022 2020/2021*Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	1	1
--------------------------------	---	---

## Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark 2022-06-30 2021-06-30

Ingående anskaffningsvärden	29 460 017	29 460 017
Utgående anskaffningsvärden	29 460 017	29 460 017
Ingående avskrivningar	-8 684 576	-7 992 897
Årets avskrivningar	-691 679	-691 679
Utgående avskrivningar	-9 376 255	-8 684 576
Redovisat värde	20 083 762	20 775 441

Not 4 Andel i bostadsrättsförening 2022-06-30 2021-06-30

Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Redovisat värde	1 500 000	1 500 000

Not 5 Långfristiga skulder 2022-06-30 2021-06-30

Förfaller senare än 5 år	11 128 974	10 279 496
--------------------------	------------	------------

## Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter 2022-06-30 2021-06-30

Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000
------------------------	------------	------------

Andel i bostadsrättsförening	1 500 000	1 500 000
------------------------------	-----------	-----------

**NOTER**

**Not 7 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2022112307396

Uppsala



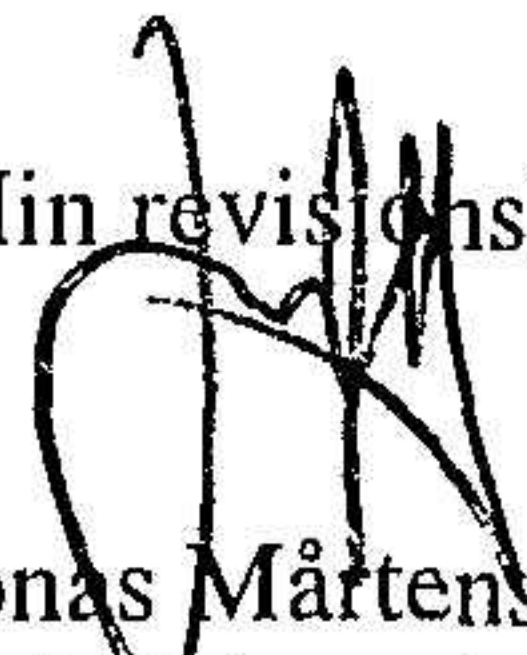
Stefan Andersson  
Styrelseordförande  
2022-11-17



Ulrika Andersson

2022-11-17

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 november 2022.



Jonas Mårtensson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SPA Fastigheter AB  
Org.nr. 556625-7001

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SPA Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SPA Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 juni 2022 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 SPA Fastigheter 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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

**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 SPA Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till SPA Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala den 17 november 2022

  
Jonas Mårtensson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

