

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Spaden Fastighets Aktiebolag**

556225-1230

Bolagets säte: Stockholm


Räkenskapsåret

2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseordförande i Spaden Fastighets Aktiebolag, intygar dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet, dels att resultat- och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Stockholm 2025-06-12



---

Lars Nylund, Styrelseordförande

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Spaden Fastighets Aktiebolag**  
556225-1230  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Spaden Fastighets Aktiebolag avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 Aktiebolag (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 av Bantorget Förvaltning AB och även i Landsorganisationen i Sverige (Landsorganisationen i Sverige är den största koncern som bolaget ingår i).

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

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	19 988	22 228	17 854	17 972	18 559
Resultat efter finansiella poster	8 412	10 156	6 790	8 723	9 954
Balansomslutning	146 415	114 427	112 959	111 348	118 863
Soliditet (%)	70,7	89,3	87,3	88,3	88,6
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 132	16 715	13 180	13 128	13 776
Resultat efter finansiella poster	4 846	6 911	4 986	6 616	6 101
Balansomslutning	144 175	111 251	108 496	107 330	108 758
Soliditet (%)	75,0	94,7	93,4	93,6	90,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 900	20 000	93 410 283	8 375 901	101 936 084
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-5 000 000		-5 000 000
Balanseras i ny räkning			8 375 901	-8 375 901	0
Justering tidigare år			126 834		126 834
Årets resultat				6 495 345	6 495 345
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>129 900</b>	<b>20 000</b>	<b>96 913 018</b>	<b>6 495 345</b>	<b>103 558 263</b>

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 900	20 000	90 040 305	9 862 520	100 052 725
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-5 000 000		-5 000 000
Balanseras i ny räkning			9 862 520	-9 862 520	0
Årets resultat				8 735 046	8 735 046
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>129 900</b>	<b>20 000</b>	<b>94 902 825</b>	<b>8 735 046</b>	<b>103 787 771</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	94 902 825
årets vinst	8 735 046
	<b>103 637 871</b>

disponeras så att	
Till aktieägare utdelas	5 000 000
i ny räkning överföres	98 637 871
	<b>103 637 871</b>

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

<b>Koncernens Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Nettoomsättning	2	19 987 649	22 227 174
Övriga rörelseintäkter		32 785	139 467
		<b>20 020 434</b>	<b>22 366 641</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-7 022 668	-7 346 665
Övriga externa kostnader		-2 750 206	-2 517 299
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3, 4	-2 071 831	-2 715 205
		<b>-11 844 705</b>	<b>-12 579 169</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 175 729</b>	<b>9 787 472</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		28 457	26 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		417 937	356 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 449	-15 592
		<b>235 945</b>	<b>368 103</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 411 674</b>	<b>10 155 575</b>
<b>Resultat före skatt</b>	9	<b>8 411 674</b>	<b>10 155 575</b>
Skatt på årets resultat	5	-2 409 997	-2 345 508
Uppskjuten skatt	6	493 669	566 360
Övriga skatter		0	-527
<b>Årets resultat</b>		<b>6 495 345</b>	<b>8 375 900</b>

ank=20250618;2025061906892

## Koncernens Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	93 838 288	94 646 170
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 202 492	1 322 191
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	7 511 091	1 229 067
		<b>103 551 871</b>	<b>97 197 428</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	6	967 792	947 775
		<b>967 792</b>	<b>947 775</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>104 519 663</b>	<b>98 145 203</b>
------------------------------------	--	--------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 792 888	1 019 064
Aktuella skattefordringar		533 040	137 533
Övriga fordringar		142 632	453 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		512 567	110 067
		<b>3 981 127</b>	<b>1 720 188</b>

<i>Kassa och bank</i>		37 914 376	14 562 038
-----------------------	--	------------	------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>41 895 503</b>	<b>16 282 226</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>146 415 166</b>	<b>114 427 429</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

ank=20250618;2025061906893

## Koncernens Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		129 900	129 900
Balanserad vinst eller förlust		103 428 363	101 806 184
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 558 263</b>	<b>101 936 084</b>

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	8	5 515 865	6 111 832
		<b>5 515 865</b>	<b>6 111 832</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder	12	1 578 754	1 493 296
		<b>1 578 754</b>	<b>1 493 296</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		30 032 673	0
Leverantörsskulder		2 111 234	679 630
Övriga skulder		352 073	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 266 304	4 206 587
		<b>35 762 284</b>	<b>4 886 217</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

146 415 166 114 427 429

ank=20250618;2025061906894

## Koncernens Kassaflödesanalys

Not 2024-01-01  
-2024-12-31 2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	8 411 674	10 155 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	2 071 831	2 715 205
Betald skatt	-2 805 504	-3 551 552

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

7 678 001 9 319 228

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	-1 773 824	-692 918
Förändring av kortfristiga fordringar	-91 608	-445 173
Förändring leverantörsskulder	1 431 604	-588 266
Förändring av kortfristiga skulder	29 444 464	58 259

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

36 688 637 7 651 130

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 425 578	-2 202 794
--	------------	------------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-8 425 578 -2 202 794

### Finansieringsverksamheten

Förändring övriga skulder	89 284	77 212
Utbetald utdelning	-5 000 000	-5 000 000

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 910 716 -4 922 788

### Årets kassaflöde

23 352 343 525 548

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	14 562 038	14 036 490
--------------------------------	------------	------------

### Likvida medel vid årets slut

37 914 381 14 562 038

ank=20250618;2025061906895

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 131 678	16 714 955
Övriga rörelseintäkter		63 122	166 175
		<b>14 194 800</b>	<b>16 881 130</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-5 588 494	-5 950 903
Övriga externa kostnader		-2 615 984	-2 431 008
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-1 143 956	-1 790 618
		<b>-9 348 434</b>	<b>-10 172 529</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 846 366</b>	<b>6 708 601</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		28 457	26 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		182 125	191 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 449	-15 592
		<b>133</b>	<b>202 799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 846 499</b>	<b>6 911 400</b>
Bokslutsdispositioner	9	6 273 959	5 112 339
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 120 458</b>	<b>12 023 739</b>
Skatt på årets resultat	5	-2 385 412	-2 161 220
<b>Årets resultat</b>		<b>8 735 046</b>	<b>9 862 519</b>

ank=20250618;2025061906896

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	16 514 598	16 414 687
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 919 836	1 023 978
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	7 511 092	1 229 067
		<b>25 945 526</b>	<b>18 667 732</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	10	78 395 086	78 395 086
Uppskjuten skattefordran	6	962 314	937 729
		<b>79 357 400</b>	<b>79 332 815</b>

**Summa anläggningstillgångar 105 302 926 98 000 547**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 792 888	1 019 064
Fordringar hos koncernföretag		5 044 632	4 069 711
Aktuella skattefordringar		89 906	0
Övriga fordringar		127 073	391 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		370 279	57 468
		<b>8 424 778</b>	<b>5 537 848</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar 38 872 170 13 250 140**

**SUMMA TILLGÅNGAR 144 175 096 111 250 687**

ank=20250618;2025061906897

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		129 900	129 900
Reservfond		20 000	20 000
		<b>149 900</b>	<b>149 900</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		94 902 824	90 040 305
Årets resultat		8 735 047	9 862 520
		<b>103 637 871</b>	<b>99 902 825</b>

**Summa eget kapital 103 787 771 100 052 725**

**Obeskattade reserver 11 5 461 023 6 690 350**

**Långfristiga skulder 12**

Övriga skulder 401 528 597 541

**Summa långfristiga skulder 401 528 597 541**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		30 032 673	0
Leverantörsskulder		1 970 456	567 769
Aktuella skatteskulder		0	305 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 521 645	3 036 701

**Summa kortfristiga skulder 34 524 774 3 910 071**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 144 175 096 111 250 687**

ank=20250618;2025061906898

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	4 846 499	6 708 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 143 956	1 790 618
Erhållna utdelning	28 457	26 720
Erhållen ränta och motsvarande poster	182 125	191 671
Erlagd ränta och motsvarande poster	-210 449	-15 592
Betald skatt	-2 805 504	-3 551 346

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

3 185 084      5 150 672

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 739 171	-727 571
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 241 249	-1 523 031
Förändring av leverantörsskulder	1 402 687	-545 514
Förändring av kortfristiga skulder	29 504 868	737 623

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

31 112 219      3 092 179

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 421 751	-1 891 617
--	------------	------------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-8 421 751      -1 891 617

### Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning	-5 000 000	-5 000 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	5 044 632	4 035 058

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

44 632      -964 942

### Årets kassaflöde

22 735 100      235 620

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 712 292	7 476 671
--------------------------------	-----------	-----------

### Likvida medel vid årets slut

30 447 392      7 712 291

ank=20250618-2025061906899

## 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
Hyresgästanpassningar	Kontraktstidens längd

#### **Leasing**

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditeten visar hur det egna kapitalet vid årets slut förhåller sig till totala balansomslutningen.

## 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.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Driftsöverskottet justeras för transaktioner som inte medförr 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 förvärvade 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 förvärvstidpunkten 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 värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags 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:

	2024	2023
Inom ett år	19 349 493	20 423 244
Senare än ett år men inom fem år	38 983 943	46 930 335
Senare än fem år	6 885 380	8 949 539
	<b>65 218 816</b>	<b>76 303 118</b>

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser hyra av lokaler.

**Moderbolaget**

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

	2024	2023
Inom ett år	13 930 734	14 513 934
Senare än ett år men inom fem år	26 443 309	42 816 966
Senare än fem år	6 885 380	8 948 248
	<b>47 259 423</b>	<b>66 279 148</b>

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser hyra av lokaler.

### Not 3 Byggnader och mark Koncernen

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	121 755 589	120 202 998
Inköp	1 009 264	1 552 591
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 754 853</b>	<b>121 755 589</b>
Ingående avskrivningar	- 27 109 419	-24 568 988
Årets avskrivningar	- 1 817 146	-2 540 431
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 28 926 565</b>	<b>-27 109 419</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 838 288</b>	<b>94 646 170</b>

### Moderbolaget

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	37 875 085	36 322 494
Inköp	1 004 740	1 552 591
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 879 825</b>	<b>37 875 085</b>
Ingående avskrivningar	-21 460 398	-19 831 588
Årets avskrivningar	-904 829	-1 628 810
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 365 227</b>	<b>-21 460 398</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 514 598</b>	<b>16 414 687</b>

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 2024 till 537 mkr +/- 12-20 mkr 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 10 år och en kalkylränta på mellan 4,95% och 5,55%.

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

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	3 058 017	2 666 399
Inköp	1 134 985	391 618
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 193 002</b>	<b>3 058 017</b>
Ingående avskrivningar	-1 735 825	-1 561 051
Årets avskrivningar	-254 685	-174 774
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 990 510</b>	<b>-1 735 825</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 202 492</b>	<b>1 322 192</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	2 746 837	2 666 399
Inköp	1 134 985	80 438
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 881 822</b>	<b>2 746 837</b>
Ingående avskrivningar	-1 722 859	-1 561 051
Årets avskrivningar	-239 127	-161 808
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 961 986</b>	<b>-1 722 859</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 919 836</b>	<b>1 023 978</b>

ank=20250618;2025061906904

**Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 409 997	-2 345 508
Justering avseende tidigare år		-527
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	493 669	566 360
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 916 328</b>	<b>-1 779 675</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		8 411 674		10 155 575
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 732 805	20,6	-2 092 048
Justeringar avseende skatter för föregående år				-527
Skatt hänförlig till moderbolaget		-724 830		-255 258
Skatt hänförligt till dotterbolag		47 637		1 798
Övrigt		493 670		566 360
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>22,8</b>	<b>-1 916 328</b>	<b>17,5</b>	<b>-1 779 675</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 409 997	-2 345 508
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	24 585	184 288
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 385 412</b>	<b>-2 161 220</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 120 458		12 023 739
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 290 814	20,6	-2 476 890
Ej avdragsgilla kostnader		-51 595		-3 956
Ej skattepliktiga intäkter		7 438		364 640
Schablonintäkt periodiseringsfond		-30 930		-28 305
Avskrivningar		-27 411		-184 288
Uppräknad periodiseringsfond vid återföring		-16 685		-16 709
Förändring av uppskjuten skatt		24 585		184 288
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,5</b>	<b>-2 385 412</b>	<b>18,0</b>	<b>-2 161 220</b>

**Not 6 Uppskjuten skattefordran  
Koncernen**

**2024**

<b>Uppskjuten skatt temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Netto</b>
Byggnader och mark	967 792	967 792
	<b>967 792</b>	<b>967 792</b>

**2023**

<b>Uppskjuten skatt temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Netto</b>
Byggnader och mark	947 775	947 775
	<b>947 775</b>	<b>947 775</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Byggnader och mark	947 775	20 017	967 792
	<b>947 775</b>	<b>20 017</b>	<b>967 792</b>

**Moderbolaget**

**2024**

<b>Uppskjuten skatt temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Netto</b>
Byggnader och mark	962 314	962 314
	<b>962 314</b>	<b>962 314</b>

**2023**

<b>Uppskjuten skatt temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>Netto</b>
Byggnader och mark	937 729	937 729
	<b>937 729</b>	<b>937 729</b>

**Förändring av uppskjuten skatt byggnader  
och mark**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Byggnader och mark	937 729	24 585	962 314
<b>byggnader och mark</b>	<b>937 729</b>	<b>24 585</b>	<b>962 314</b>

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 229 067	970 479
Inköp	6 282 025	258 588
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 511 092</b>	<b>1 229 067</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 511 092</b>	<b>1 229 067</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 229 067	970 479
Inköp	6 282 025	258 588
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 511 092</b>	<b>1 229 067</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 511 092</b>	<b>1 229 067</b>

**Not 8 Avsättningar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatteskuld	5 515 865	6 111 832
	<b>5 515 865</b>	<b>6 111 832</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2024	2023
Återföring från periodiseringsfond	1 350 000	1 351 930
Mottagna koncernbidrag	5 044 632	4 035 058
Förändring av överavskrivningar	-120 673	-274 649
	<b>6 273 959</b>	<b>5 112 339</b>

**Not 10 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Dotterföretag/ Organisationsnr Fastighetsbolaget Neårgniv AB 559131-0825	Säte Stockholm	Kapitalandel 100%	Antal andelar 50 000	2024-12-31	2023-12-31
				78 395 086	78 395 086
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>78 395 086</b>	<b>78 395 086</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>78 395 086</b>	<b>78 395 086</b>

**Not 11 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 080 302	959 629
Periodiseringsfond Räk.år 2018	0	1 350 000
Periodiseringsfond Räk.år 2019	1 744 559	1 744 559
Periodiseringsfond Räk.år 2020	2 636 162	2 636 162
	<b>5 461 023</b>	<b>6 690 350</b>

**Not 12 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna hyresdepositioner	1 578 754	1 493 296
	<b>1 578 754</b>	<b>1 493 296</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna hyresdepositioner	401 528	597 541
	<b>401 528</b>	<b>597 541</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

**Moderbolaget**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

ank=20250618;2025061906908

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Pierre Efrem  
Styrelseordförande

Lars Nylund  
Verkställande direktör

Lars Gäfvert  
Styrelseledamot

Helena Eriksson  
Styrelseledamot

Urban Petersson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström  
Auktoriserad revisor

## SIGNATURES

## ALLEKIRJOITUKSET

## UNDERSKRIFTER

## SIGNATURER

## UNDERSKRIFTER

This documents contains 21 pages before this page  
Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

## PIERRE JOSEF EFREM

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bantorget Förvaltning AB

39e0b635-c9c8-4c58-90b5-d56cf3b2fd5f - 2025-04-17 09:00:10 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0f14213d-8333-4b03-856b-26ccb2439aaf - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## LARS ANDERS NYLUND

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Spaden Fastighets Aktiebolag

afca47a0-8155-4f39-9018-61f136584991 - 2025-04-17 11:01:58 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5e5e91e5-1110-4de4-9555-f8dd8d9e1a91 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## Lars Rickard Anders Gäfvert

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Spaden Fastighets AB

2a9dad5e-f38d-4edd-a640-d84be7b0e519 - 2025-04-17 11:06:19 UTC +03:00

BankID / Freja eID - bc5dea0c-bc88-46b6-9226-6e2f1862f5ca - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## HELENA ERIKSSON

SVENSKA ELEKTRIKERFÖRBUNDET, SE802000739201, HAGAGATAN 2, 113 48, Stockholm

48638493-7df2-4842-928e-27c3733b601c - 2025-04-21 18:44:31 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b0b6743a-d06a-437a-adf9-3322b27e081d - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

## LEIF URBAN PETERSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Urban Pettersson

2b57c13a-dcfb-4157-97cf-f607a2954c02 - 2025-04-22 16:04:06 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2c1e97b4-00c5-42be-ae2c-14b21b58f642 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

## Christine Wikström

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

7980e03a-78b3-4e88-bbcb-0b322a680c47 - 2025-04-28 13:41:53 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 8018f025-ed3f-46e4-b105-8de9fe7c24f7 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Spaden Fastighets Aktiebolag för år 2024.

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 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 revisions sed 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](http://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 och verkställande direktörens förvaltning för Spaden Fastighets Aktiebolag för år 2024 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 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 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 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. Den 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 10:40:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Wikström

Christine Wikström

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250618;2025061906913