

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Spader Dam

556948-6433

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-03-05.

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:

Lars-Ivar Nilsson, Styrelseledamot

2024-03-06

Styrelsen för Fastighets AB Spader Dam avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 117	1 076	1 057	986
Resultat efter finansiella poster	168	358	370	244
Soliditet (%)	39	37	37	36

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	51 000	4 227 255	271 434	<b>4 549 689</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		271 434	-271 434	<b>0</b>
Årets resultat			72 648	<b>72 648</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 000</b>	<b>4 498 689</b>	<b>72 648</b>	<b>4 622 337</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 498 689
årets vinst	72 648
	<b>4 571 337</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 571 337
	<b>4 571 337</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 116 804	1 075 900
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 116 804</b>	<b>1 075 900</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-552 212	-439 963
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-88 235	-88 235
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-640 447</b>	<b>-528 198</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>476 357</b>	<b>547 702</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	27 263	17 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 767	-206 786
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-308 504</b>	<b>-189 627</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>167 853</b>	<b>358 075</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-60 138	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-60 138</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>107 715</b>	<b>358 075</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-35 067	-86 641
<b>Årets resultat</b>		<b>72 648</b>	<b>271 434</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	9 910 683	9 998 918
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 910 683</b>	<b>9 998 918</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	532 836	546 002
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>532 836</b>	<b>546 002</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 443 519</b>	<b>10 544 920</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 714	2 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 690	13 353
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 404</b>	<b>15 749</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 359 911	1 682 247
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 359 911</b>	<b>1 682 247</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 382 315</b>	<b>1 697 996</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 825 834</b>	<b>12 242 916</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

51 000

51 000

**Summa bundet eget kapital**

**51 000**

**51 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 498 689

4 227 255

Årets resultat

72 648

271 434

**Summa fritt eget kapital**

**4 571 337**

**4 498 689**

**Summa eget kapital**

**4 622 337**

**4 549 689**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

959 877

1 773 841

Övriga skulder

5 617 110

5 494 334

**Summa långfristiga skulder**

**6 576 987**

**7 268 175**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

38 571

15 038

Skatteskulder

183 084

116 909

Övriga skulder

13 586

6 361

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

391 269

286 744

**Summa kortfristiga skulder**

**626 510**

**425 052**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**11 825 834**

**12 242 916**

## 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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter fordringar på koncernföretag	26 972	17 084
Övriga ränteintäkter	291	75
	<b>27 263</b>	<b>17 159</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 678 621	11 678 621
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 678 621</b>	<b>11 678 621</b>
Ingående avskrivningar	-1 679 703	-1 591 468
Årets avskrivningar	-88 235	-88 235
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 767 938</b>	<b>-1 679 703</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 910 683</b>	<b>9 998 918</b>

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	546 002	528 919
Tillkommande fordringar	46 972	17 083
Avgående fordringar	-60 138	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>532 836</b>	<b>546 002</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>532 836</b>	<b>546 002</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

Syftet med övriga långfristiga skulder är att långfristigt finansiera verksamheten. Amorteringsplan saknas för samtliga långfristiga skulder. Då det är styrelsens uppfattning att krediter med kortare löptid än ett år kommer att förlängas redovisas samtliga krediter som långfristiga.

### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 918 000	1 918 000
	<b>1 918 000</b>	<b>1 918 000</b>

Norrköping 2024-03-05

*Lars-Ivar Nilsson*  
Lars-Ivar Nilsson  
Ordförande

*Lovisa Martinsson*  
Lovisa Martinsson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-05

*Gunnar Feucht*  
Gunnar Feucht  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Fastighets AB Spader Dam

Org.nr 556948-6433

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Spader Dam för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Spader Dams finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighets AB Spader Dam 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 lämpligt, 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 Fastighets AB Spader Dam för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Spader Dam 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 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 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 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.

Norrköping 2024-03-05

*Gunnar Feucht*  
Gunnar Feucht  
Auktoriserad revisor