

ÅRSREDOVISNING

för

SPA Fastigheter AB

Org.nr. 556625-7001

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-06-30

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-03.

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

Ulrika Andersson, Styrelseledamot

2025-12-05

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

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	6 029 794	5 659 217	5 671 323	5 702 385
Resultat efter finansiella poster	1 223 150	732 234	1 044 654	145 952
Soliditet (%)	26	22	22	19

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	4 859 882	579 420	5 559 302
Utdelning			-280 000	0	-280 000
Balanseras i ny räkning			579 420	-579 420	0
Årets resultat				<u>969 144</u>	<u>969 144</u>
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>20 000</u>	<u>5 159 302</u>	<u>969 144</u>	<u>6 248 446</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 159 302
Årets resultat	<u>969 144</u>
	6 128 446

Styrelsens förslag till disposition:

Utdelning	340 000
Balanseras i ny räkning	<u>5 788 446</u>
	6 128 446

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 340 000,00 kr. vilket motsvarar 340,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Yttrande från styrelsen

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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

SPA Fastigheter AB

Org.nr. 556625-7001

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		6 029 794	5 659 217
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>6 029 794</u>	<u>5 659 217</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader		-1 529 315	-1 915 171
Övriga externa kostnader		-272 181	-171 168
Personalkostnader	2	-1 022 004	-1 011 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 155 920</u>	<u>-1 013 892</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-3 979 420</u>	<u>-4 112 134</u>
Rörelseresultat		2 050 374	1 547 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 731	30 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-843 955</u>	<u>-845 622</u>
Summa finansiella poster		<u>-827 224</u>	<u>-814 849</u>
Resultat efter finansiella poster		1 223 150	732 234
Resultat före skatt		1 223 150	732 234
Skatter			
Skatt på årets resultat		-254 006	-152 814
Årets resultat		<u>969 144</u>	<u>579 420</u>

BALANSRÄKNING		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	19 275 878	19 189 287
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 545 985	1 245 358
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>0</u>	<u>268 000</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		20 821 863	20 702 645
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i bostadsrättsförening	6	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500 000	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		22 321 863	22 202 645
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36 225	220 057
Övriga fordringar		122 623	181 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>124 412</u>	<u>130 939</u>
Summa kortfristiga fordringar		283 260	532 554
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 130 485</u>	<u>2 222 008</u>
Summa kassa och bank		1 130 485	2 222 008
Summa omsättningstillgångar		1 413 745	2 754 562
SUMMA TILLGÅNGAR		23 735 608	24 957 207

SPA Fastigheter AB

Org.nr. 556625-7001

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
Summa bundet eget kapital	120 000	120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 159 302	4 859 882
Årets resultat	<u>969 144</u>	<u>579 420</u>
Summa fritt eget kapital	6 128 446	5 439 302

Summa eget kapital	6 248 446	5 559 302
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	14 318 298	15 854 727
Övriga skulder	<u>276 578</u>	<u>273 409</u>
Summa långfristiga skulder	14 594 876	16 128 136

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	1 491 012	1 491 012
Leverantörsskulder	113 599	500 952
Övriga skulder	254 726	193 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 032 949</u>	<u>1 084 526</u>
Summa kortfristiga skulder	2 892 286	3 269 769

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 735 608	24 957 207
---------------------------------------	-------------------	-------------------

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:

	Antal år
Byggnader	25-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda 2024/2025 2023/2024

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 2025-06-30 2024-06-30

Ingående anskaffningsvärden	29 948 045	29 460 017
Inköp	553 504	488 028
Omklassificeringar	268 000	0
Utgående anskaffningsvärden	30 769 549	29 948 045
Ingående avskrivningar	-10 758 758	-10 067 934
Årets avskrivningar	-734 913	-690 824
Utgående avskrivningar	-11 493 671	-10 758 758
Redovisat värde	19 275 878	19 189 287

NOTER

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	1 615 337	234 554
	Inköp	<u>721 634</u>	<u>1 380 783</u>
	Utgående anskaffningsvärden	2 336 971	1 615 337
	Ingående avskrivningar	-369 979	-46 911
	Årets avskrivningar	<u>-421 007</u>	<u>-323 068</u>
	Utgående avskrivningar	-790 986	-369 979
	Redovisat värde	<u>1 545 985</u>	<u>1 245 358</u>
Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	268 000	0
	Inköp	0	268 000
	Omklassificeringar	<u>-268 000</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	0	268 000
	Redovisat värde	0	268 000
Not 6	Andel i bostadsrättsförening	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
	Redovisat värde	1 500 000	1 500 000
Not 7	Långfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	Förfaller mellan 2 och 5 år	6 240 626	6 237 457
	Förfaller senare än 5 år	<u>8 354 250</u>	<u>9 890 679</u>
		<u>14 594 876</u>	<u>16 128 136</u>

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
	Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000
	Andel i bostadsrättsförening	1 500 000	1 500 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-28

Stefan Andersson
Stefan Andersson
Styrelseordförande
2025-12-03

Ulrika Andersson
Ulrika Andersson
2025-12-02

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 december 2025.

Jonas Mårtensson
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 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SPA Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala
2025-12-03

Jonas Mårtensson
Jonas Mårtensson
Auktoriserad revisor