

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Spaden Fastighets Aktiebolag
556225-1230
Räkenskapsåret
2023

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med
avskrift likalydande resultat- och balansräkning samt koncern
resultat- och koncernbalansräkning blivit fastställda å ordinarie
bolagsstämma den 11/4 2024. Stämman beslöt tillika
godkänna styrelsens förslag till disposition av vinst/förlust i
moderbolaget.

Stockholm den 19/4 2024


Pierre Ehren

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

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 Egedom 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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	22 228	17 854	17 972	18 559	17 896
Resultat efter finansiella poster	10 156	6 790	8 723	9 954	6 886
Balansomslutning	114 159	112 959	111 348	118 863	113 219
Soliditet (%)	89,3	87,3	88,3	88,6	84,2

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	16 715	13 180	13 128	13 776	13 493
Resultat efter finansiella poster	6 911	4 986	6 616	6 101	6 700
Balansomslutning	111 251	108 496	107 330	108 758	106 939
Soliditet (%)	94,7	93,4	93,6	90,4	89,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapita I	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 900	20 000	93 217 360	5 192 923		98 560 183
Disposition enligt beslut av årsstämman:			5 192 923	-5 192 923		0
Utdelning			-5 000 000			-5 000 000
Årets resultat					8 375 901	8 375 901
Belopp vid årets utgång	129 900	20 000	93 410 283	0	8 375 901	101 936 084

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 900	20 000	88 206 092	6 834 213	95 190 205
Disposition enligt beslut av årsstämman:			6 834 213	-6 834 213	0
Utdelning			-5 000 000		-5 000 000
Årets resultat				9 862 520	9 862 520
Belopp vid årets utgång	129 900	20 000	90 040 305	9 862 520	100 052 725

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	90 040 305
årets vinst	9 862 520
	99 902 825

disponeras så att	
Till aktieägare utdelas	5 000 000
i ny räkning överföres	94 902 825
	99 902 825

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

2024042515403

Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	22 227 174	17 854 016
Övriga rörelseintäkter		139 467	0
		22 366 641	17 854 016
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-7 346 665	-7 640 840
Övriga externa kostnader		-2 517 299	-661 960
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3, 4	-2 715 205	-2 850 806
		-12 579 169	-11 153 607
Rörelseresultat		9 787 472	6 700 410
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		26 720	30 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		356 975	58 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 592	-77
		368 103	89 579
Resultat efter finansiella poster		10 155 575	6 789 988
Resultat före skatt		10 155 575	6 789 988
Skatt på årets resultat	5	-1 779 148	-1 597 066
Övriga skatter		-527	0
Årets resultat		8 375 900	5 192 922

2024042515404

Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	94 646 170	95 634 010
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 322 191	1 105 348
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 229 067	970 479
		97 197 428	97 709 837

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	6	947 775	768 055
		947 775	768 055

Summa anläggningstillgångar 98 145 203 98 477 892

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 019 064	326 146
Aktuella skattefordringar		137 533	0
Övriga fordringar		453 524	1 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 067	117 191
		1 720 188	444 564

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 16 282 226 14 481 054

SUMMA TILLGÅNGAR 114 427 429 112 958 946

2024042515405

Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Övrigt tillskjutet kapital		149 900	149 900
Balanserad vinst eller förlust		93 410 283	93 217 361
Årets resultat		8 375 901	5 192 921
Summa eget kapital		101 936 084	98 560 182

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	8	6 111 832	6 498 472
		6 111 832	6 498 472

Långfristiga skulder

Övriga skulder		1 493 296	1 416 083
		1 493 296	1 416 083

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		679 630	1 267 896
Aktuella skatteskulder		0	1 067 984
Övriga skulder		0	591 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 206 587	3 557 174
		4 886 217	6 484 208

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 427 429 112 958 945

2024042515406

Koncernens Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	10 155 575	6 700 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	2 715 205	2 940 385
Betald skatt	-3 551 552	-2 564 432

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

9 319 228 7 076 363

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	-692 918	-83 707
Förändring av kortfristiga fordringar	-445 173	-40 145
Förändring leverantörsskulder	-588 266	824 281
Förändring av kortfristiga skulder	58 259	1 160 104

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 651 130 8 936 896

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 202 794	-970 479
--	------------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 202 794 -970 479

Finansieringsverksamheten

Förändring övriga skulder	77 212	652 443
Utbetald utdelning	-5 000 000	-5 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 922 788 -4 347 557

Årets kassaflöde

525 548 3 618 860

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	14 036 490	10 417 630
--------------------------------	------------	------------

Likvida medel vid årets slut

14 562 038 14 036 490

2024042515407

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	16 714 955	13 180 451
Övriga rörelseintäkter		166 175	44 940
		16 881 130	13 225 391
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-5 950 903	-5 872 032
Övriga externa kostnader		-2 431 008	-527 277
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-1 790 618	-1 904 583
		-10 172 529	-8 303 892
Rörelseresultat		6 708 601	4 921 499
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		26 720	30 728
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		191 671	33 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 592	-10
		202 799	64 083
Resultat efter finansiella poster		6 911 400	4 985 582
Bokslutsdispositioner	9	5 112 339	3 870 173
Resultat före skatt		12 023 739	8 855 755
Skatt på årets resultat	5	-2 161 220	-2 021 542
Årets resultat		9 862 519	6 834 213

2024042515408

Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	16 414 687	16 490 906
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 023 978	1 105 348
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 229 067	970 479
		18 667 732	18 566 733

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	10	78 395 086	78 395 086
Uppskjuten skattefordran	6	937 729	753 441
		79 332 815	79 148 527

Summa anläggningstillgångar 98 000 547 97 715 260

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 019 064	326 146
Fordringar hos koncernföretag		4 069 711	2 702 045
Övriga fordringar		391 605	232 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 468	43 194
		5 537 848	3 304 217

Kassa och bank

		7 712 292	7 476 671
Summa omsättningstillgångar		13 250 140	10 780 888

SUMMA TILLGÅNGAR 111 250 687 108 496 148

2024042515409

Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

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		90 040 305	88 206 093
Årets resultat		9 862 520	6 834 213
		99 902 825	95 040 306

Summa eget kapital 100 052 725 95 190 206

Obeskattade reserver 11 6 690 350 7 767 631

Långfristiga skulder 12
Övriga skulder 597 541 358 120

Summa långfristiga skulder 597 541 358 120

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		567 769	1 113 283
Aktuella skatteskulder		305 601	1 511 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 036 701	2 555 370

Summa kortfristiga skulder 3 910 071 5 180 191

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 111 250 687 108 496 148

2024042515410

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01
-2023-12-31 2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	6 708 601	4 921 499
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 790 618	1 904 583
Erhållen ränta och motsvarnade poster	218 391	64 093
Erlagd ränta och motsvarnade poster	-15 592	-10
Betald skatt	-3 551 346	-2 585 046

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

5 150 672 4 305 119

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-727 571	-83 707
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 523 031	1 203 487
Förändring av leverantörsskulder	-545 514	803 348
Förändring av kortfristiga skulder	737 623	-181 465

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 092 179 6 046 782

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 891 616	-970 479
--	------------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 891 616 -970 479

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning	-5 000 000	-5 000 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	4 035 058	2 702 045

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-964 942 -2 297 955

Årets kassaflöde

235 621 2 778 348

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 476 671	4 698 324
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

7 712 292 7 476 672

2024042515411

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.

En omklassificering från 2022 gällande periodisering av moms har gjorts till ett värde av 400 947 kr som har ändrats från upplupna kostnader och förutbetalda intäkter till övriga fordringar.

En omklassificering från 2022 gällande momsredovisning har gjorts till ett värde av -168 717 kr som har ändrats från övriga skulder till övriga fordringar.

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.

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 nettoredovisas 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 lagstadsats. 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 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 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:

	2023	2022
Inom ett år	20 423 244	19 488 030
Senare än ett år men inom fem år	46 930 335	38 901 003
Senare än fem år	8 949 539	
	76 303 118	58 389 033

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser hyra av lokaler.

Moderbolaget

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

	2023	2022
Inom ett år	14 513 934	13 992 986
Senare än ett år men inom fem år	42 816 966	29 990 979
Senare än fem år	8 948 248	
	66 279 148	43 983 965

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser hyra av lokaler.

Not 3 Byggnader och mark Koncernen

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	120 202 998	120 202 697
Inköp	1 552 591	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 755 589	120 202 998
Ingående avskrivningar	- 24 568 988	-21 879 485
Årets avskrivningar	- 2 540 431	-2 689 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 27 109 419	-24 568 988
Utgående redovisat värde	94 646 170	95 634 010

Moderbolaget

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	36 322 494	36 322 494
Inköp	1 552 591	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 875 085	36 322 494
Ingående avskrivningar	-19 831 588	-18 088 310
Årets avskrivningar	-1 628 810	-1 743 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 460 398	-19 831 588
Utgående redovisat värde	16 414 687	16 490 906

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 2023 till 531 mkr +/- 13-20 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 respektive 12 år och en kalkylränta på 4,95%, 5,15% och 5,75%.

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer Koncernen

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 666 399	2 666 399
Inköp	391 618	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 058 017	2 666 399
Ingående avskrivningar	-1 561 051	-1 399 746
Årets avskrivningar	-174 774	-161 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 735 825	-1 561 051
Utgående redovisat värde	1 322 192	1 105 348

Moderbolaget

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 666 399	2 666 399
Inköp	80 438	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 746 837	2 666 399
Ingående avskrivningar	-1 561 051	-1 399 746
Årets avskrivningar	-161 808	-161 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 722 859	-1 561 051
Utgående redovisat värde	1 023 978	1 105 348

2024042515417

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt Koncernen

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 345 508	-2 231 008
Justering avseende tidigare år	-527	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	566 360	633 941
Totalt redovisad skatt	-1 779 675	-1 597 067

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 155 575		6 789 986
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 092 048	20,6	-1 398 737
Justering avseende skatter för föregående år	0,0	-527		
Skatt hänförlig till moderbolaget		-255 258		-832 270
Skatt hänförligt till dotterbolag		1 798		
Övrigt		566 360		633 941
Redovisad effektiv skatt	17,5	-1 779 675	23,5	-1 597 066

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 345 508	-2 231 008
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	184 288	209 466
Totalt redovisad skatt	-2 161 220	-2 021 542

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 023 739		8 855 755
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 476 890	20,6	-1 824 286
Ej avdragsgilla kostnader		-3 956		-174 086
Ej skattepliktiga intäkter		364 640		19
Schablonintäkt periodiseringsfond		-28 305		-8 518
Avskrivningar		-184 288		-209 466
Uppräknad periodiseringsfond vid återföring		-16 709		0
Förändring av uppskjuten skatt		184 288		
Övrigt				194 795
Redovisad effektiv skatt	18,0	-2 161 220	22,8	-2 021 542

2024042515418

Not 6 Uppskjuten skattefordran Koncernen

2023

Uppskjuten skatt temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Byggnader och mark	947 775	947 775
	947 775	947 775

2022

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

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	768 055	179 720	947 775
	768 055	179 720	947 775

Moderbolaget 2023

Uppskjuten skatt temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Byggnader och mark	937 729	937 729
	937 729	937 729

2022

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

Förändring av uppskjuten skatt byggnader och mark

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	753 441	184 288	937 729
byggnader och mark	753 441	184 288	937 729

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	970 479	0
Inköp	258 588	970 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 229 067	970 479
Utgående redovisat värde	1 229 067	970 479

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	970 479	
Inköp	258 588	970 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 229 067	970 479
Utgående redovisat värde	1 229 067	970 479

**Not 8 Avsättningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatteskuld	6 111 832	6 498 472
	6 111 832	6 498 472

**Not 9 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2023	2022
Återföring från periodiseringsfond	1 351 930	1 186 981
Mottagna koncernbidrag	4 035 058	2 702 045
Förändring av överavskrivningar	-274 649	-18 853
	5 112 339	3 870 173

**Not 10 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Dotterföretag/ Organisationsnr	Säte	Kapitalandel	Antal andelar		
Fastighetsbolaget Neårgniv AB 559131-0825	Stockholm	100%	50 000		
				2023-12-31	2022-12-31
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**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	959 629	684 980
Periodiseringsfond Räk.år 2017	0	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
	6 690 350	7 767 631

Not 12 Långfristiga skulder

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållna hyresdepositioner	1 493 296	1 416 083
	1 493 296	1 416 083

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållna hyresdepositioner	597 541	358 120
	597 541	358 120

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Moderbolaget**

Lars Nylund har efter räkenskapsårets slut tillträtt som verkställande direktör (VD) för bolaget. Bolaget har under räkenskapsår 2023 inte haft någon VD-funktion.

2024042515420

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 vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

2024042515421

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

This documents contains 20 pages before this page
Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

PIERRE EFREM

d01e3418-5809-4bb9-8b19-41e9dc5ee636 - 2024-04-03 16:45:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 87baccf5-a7fc-4107-80a4-a1d2ecd1d860 - SE

LARS NYLUND

55c3add7-c878-43bf-a226-2fc19c1a7f26 - 2024-04-04 09:51:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0cdf331e-4fe2-4610-8ac3-f2af3ecf17c8 - SE

Lars Rickard Anders Gäfvert

dc07de94-ba2c-45c8-81b2-ce2a98bd61e0 - 2024-04-04 09:52:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 451de455-4594-4b30-bdc5-49c2d97cdbad - SE

HELENA ERIKSSON

1a31e2be-6d1b-4904-ba3e-4835b219f3d0 - 2024-04-04 15:28:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bbe99047-dba2-43de-9114-e0bb4e00b6ad - SE

URBAN PETERSSON

fd97373f-d5ff-48be-90d9-8eff6d4ce4a0 - 2024-04-04 16:05:57 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7621ea2a-e142-4393-87ec-27fc40452e3d - SE

Christine Wikström

eec8d311-e61b-42f7-af49-8061772f7aa8 - 2024-04-08 16:31:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6ea0b1fb-53fa-409d-9a6f-36d525a26e65 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
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 2023.

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 2023 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. 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 Aktiebolag för år 2023 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, 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. 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

2024-04-08 13:36:52 UTC

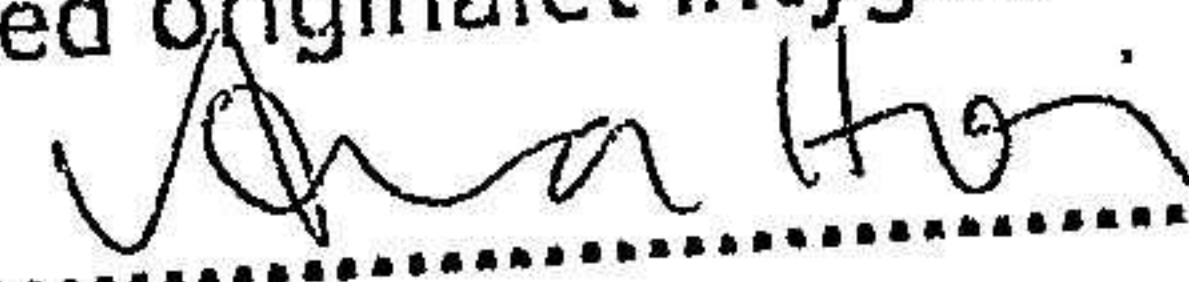
Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Wikström

Datum

Christine Wikström
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Anna Hofling

073-841 45 09

2024042515425