

# Årsredovisning

för

## Fastighetsutveckling i Skellefteå Aktiebolag

556043-5884

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-02.

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:

Allan Forslund, Styrelseledamot

2024-06-26

Styrelsen för Fastighetsutveckling i Skellefteå Aktiebolag 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

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Gladan 9, Skellefteå. Fastigheten inrymmer 49 st lägenheter speciellt anpassade för äldre boende. Den löpande förvaltningen gentemot hyresgästerna ombesörjs av ägaren Stiftelsen Tryggheten, Skellefteå. I stiftelsen finns en föreståndare anställd som ska svara för en god social omvårdnad av hyresgästerna.

Företaget har sitt säte i Skellefteå.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 220	1 220	1 220	1 220
Resultat efter finansiella poster	429	815	818	820
Soliditet (%)	52	52	48	43

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	120 000	50 000	7 607 870	708 262	<b>8 486 132</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			708 262	-708 262	<b>0</b>
Årets resultat				304 172	<b>304 172</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>120 000</b>	<b>50 000</b>	<b>8 316 132</b>	<b>304 172</b>	<b>8 790 304</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 316 132
årets vinst	304 172
	<b>8 620 304</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	8 620 304
	<b>8 620 304</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 220 000	1 220 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 220 000</b>	<b>1 220 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-105 038	-99 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-305 772	-305 772
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-410 810</b>	<b>-405 110</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>809 190</b>	<b>814 890</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 917	24
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-379 915</b>	<b>24</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>429 275</b>	<b>814 914</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	2		
Lämnade koncernbidrag		-745 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		633 000	2 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-112 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>317 275</b>	<b>816 914</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-13 103	-108 652
<b>Årets resultat</b>		<b>304 172</b>	<b>708 262</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	17 191 378	17 497 150
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 191 378</b>	<b>17 497 150</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 191 378</b>	<b>17 497 150</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		169 563	74 014
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>169 563</b>	<b>74 014</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		19 910	122 202
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 910</b>	<b>122 202</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>189 473</b>	<b>196 216</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 380 851</b>	<b>17 693 366</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		120 000	120 000
Reservfond		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>170 000</b>	<b>170 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 316 132	7 607 870
Årets resultat		304 172	708 262
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 620 304</b>	<b>8 316 132</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 790 304</b>	<b>8 486 132</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	4	347 000	980 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>347 000</b>	<b>980 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		8 167 276	8 154 323
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 167 276</b>	<b>8 154 323</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 271	72 911
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>76 271</b>	<b>72 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 380 851</b>	<b>17 693 366</b>

## 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:  
Fastigheter 100 år

### Not 2 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	0	-175 000
Återföring från periodiseringsfond	633 000	177 000
Lämnade koncernbidrag	-745 000	0
	<b>-112 000</b>	<b>2 000</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 544 955	26 544 955
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 544 955</b>	<b>26 544 955</b>
Ingående avskrivningar	-9 047 805	-8 742 033
Årets avskrivningar	-305 780	-305 772
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 353 585</b>	<b>-9 047 805</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 191 370</b>	<b>17 497 150</b>

### Not 4 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2017	0	178 000
Periodiseringsfond 2018	0	131 000
Periodiseringsfond 2019	0	151 000
Periodiseringsfond 2020	0	173 000
Periodiseringsfond 2021	172 000	172 000
Periodiseringsfond 2022	175 000	175 000
	<b>347 000</b>	<b>980 000</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	3 916	1 011

## Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	21 500 000	21 500 000
	<b>21 500 000</b>	<b>21 500 000</b>

Skellefteå 2024-03-19

*Allan Forslund*  
Allan Forslund  
Ordförande

*Stefan Hellsten*  
Stefan Hellsten

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-19

*Kenneth Holmberg*  
Kenneth Holmberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Fastighetsutveckling i Skellefteå Aktiebolag

Org.nr 556043-5884

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsutveckling i Skellefteå Aktiebolag för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsutveckling i Skellefteå Aktiebolags 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 Fastighetsutveckling i Skellefteå Aktiebolag 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 Fastighetsutveckling i Skellefteå Aktiebolag 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 Fastighetsutveckling i Skellefteå Aktiebolag 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Skellefteå 2024-03-19

*Kenneth Holmberg*  
Kenneth Holmberg  
Auktoriserad revisor