

Årsredovisning

för

Skeppsviken Bygg & Fastighet AB


556194-2268

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Skeppsviken Bygg & Fastighet AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 5 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen. 

Göteborg den 5 april 2023


Martin Larsson

2023041202451

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentalskronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Skeppsviken Bygg & Fastighet AB, org.nr 556194-2268 med säte i Göteborg ägs av bröderna Eric och Martin Larsson.

Moderbolagets verksamhet består i att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhandahålla administrativa tjänster inom koncernen.

Koncernens verksamhet består i att bedriva byggnadsrörelse, fastighetsförvaltning och projektutveckling samt därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen summerar ännu ett starkt år med god lönsamhet och en ökande omsättning.

Byggnadsrörelsen i Skövde har haft ett fint år med god omsättningsvolym och bra marginaler i våra projekt. Produktionen har löpt på bra med god planering genom hela kedjan. Året har annars präglats av materialprisökningar samt förskjutningar i byggstart på flera bostadsprojekt. Årsskiftet passerades med en stabil orderstock med tillfredställande rörelsemarginal.

Byggnadsrörelsen i Göteborg har även den påverkats av materialprisökningar samt förskjutningar kring bostadsprojekt. Även här har vi varit framgångsrika på marknaden och tecknat ett flertal stora affärer med välkända kunder som ligger i linje med vår affärsplan. Produktionen har löpt på väl och årsskiftet passerades med en god orderstock som stämmer väl med verksamhetens långsiktiga mål.

Fastighetsrörelsen har haft full produktion i bostadsutvecklingsprojektet 11:an i Floda där inflyttning skedde mars 2023. I övrigt så har verksamheten påverkats av den vikande bostadsmarknaden vilket inneburit förskjutning av byggstart i flera av våra kommande bostadsprojekt. Planeringsarbetet för de kommande bostadsprojekten Ekedal, Fyllinge, Diana, Nödinge, Långared mfl pågår för fullt men har förskjutits något i tid.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Byggnadsrörelsen har fått klartecken på igångkörande i flera stora projekt vilket säkrar volymen och lönsamheten för kommande år. Fastighetsverksamheten har också spännande affärssamtal i gång vilket tillsammans med en lyckad rekrytering av ny koncernchef gör att ledning och styrelse ser fortsatt ljus på framtiden.

Finansiering

Koncernens alla finansfacilliteter hanteras av moderbolaget som är part mot kreditgivaren. Syftet är att utnyttja koncernens goda finansiella ställning istället för varje enskilt bolags förutsättningar för att erhålla goda kreditvillkor på marknaden, dels att bättre utnyttja kassaflödena i koncernens bolag och därmed sänka de finansiella kostnaderna.

Dotterbolagens finansiering hanteras genom moderbolagets Cashpoolsystem.

Likviditeten i koncernen på balansdagen uppgår till 90 727 tkr (107 375 tkr) inklusive checkkredit.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är precis som marknaderna i stort beroende av konjunkturen i samhället, beslut av stat och kommun samt tillgång till goda finansieringsmöjligheter. Skulle marknadsförutsättningarna väsentligen förändras påverkar det koncernens risk och möjlighet.

Med fler bostadsprojekt som skall realiseras ökar beroendet av utvecklingen på bostadsmarknaden. Skulle marknadsförutsättningarna väsentligen förändras påverkar det koncernens risk och möjlighet.

Konkurrensen på byggmarknaden är hård med följd att marginalerna är pressade. Det kräver god kostnadskontroll i byggprocessen. Med diversifierade kunder och uppdrag minimeras de samlade riskerna för koncernen om ett enskilt uppdrag inte utvecklas som förväntat.

Värderingen av koncernens fastighet visar att det verkliga värdet väsentligen överstiger det bokförda värdet. Värderingen bygger på antaget avkastningskrav samt faktiska driftsnetton. Även om förutsättningarna väsentligen förändras är påverkan på koncernen låg.

Femårsöversikt

Koncernen

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 191 238	1 064 114	848 352	723 910	583 194
Resultat före skatt	43 157	103 490	42 764	40 812	32 468
Resultat före skatt i % av nettoomsättningen	3,6	9,7	5,0	5,6	5,6
Balansomslutning	558 263	467 995	431 769	432 672	257 200
Soliditet (%)	46,6	52,7	40,7	34,5	45,1

Moderbolaget

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 857	11 554	9 011	8 943	7 495
Resultat efter finansiella poster	8 215	106 347	43 883	14 926	24 477
Balansomslutning	226 617	286 632	216 906	133 745	73 489
Justerat eget kapital	189 597	200 879	113 686	74 289	59 550
Justerad soliditet (%)	83,7	70,1	52,4	55,5	81,0

Förändring eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	100	246 348	246 448
Utdelning		-26 087	-26 087
Årets resultat		35 972	35 972
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande		3 600	3 600
Vid årets slut	100	259 833	259 933

Moderbolaget

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	100	20	200 759	200 879
Utdelning			-20 000	-20 000
Årets resultat			8 719	8 719
Vid årets slut	100	20	189 477	189 597

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står (kronor):

Balanserade vinstmedel	180 758 541
Årets resultat	8 718 732
Summa	189 477 273

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägarna utdelas (10 000 kronor per aktie)	10 000 000
att i ny räkning överföres	179 477 273
Summa	189 477 273

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

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
Rörelsen intäkter					
Nettoomsättning	1	1 191 238	1 064 114	11 857	11 554
Övriga rörelseintäkter		3 057	2 486	-	8
Summa intäkter		1 194 295	1 066 600	11 857	11 562
Rörelsen kostnader					
Kostnader för produktion		-1 004 379	-834 091	-	-
Övriga externa kostnader	2,3	-17 125	-15 179	-8 792	-7 392
Personalkostnader	4	-128 515	-113 172	-7 949	-8 224
Avskrivningar	7,8	-1 338	-1 569	-38	-42
Summa kostnader		-1 151 357	-964 011	-16 779	-15 658
Rörelseresultat		42 938	102 589	-4 922	-4 096
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	-	12 600	109 349
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		62	1 278	62	1 278
Ränteintäkter och liknande poster		404	250	1 541	279
Räntekostnader och liknande poster		-247	-627	-1 066	-463
Summa finansnetto		219	901	13 137	110 443
Resultat efter finansiella poster		43 157	103 490	8 215	106 347
Bokslutsdispositioner					
Återföring av periodiseringsfond		-	-	-	-
Erhållna koncernbidrag		-	-	504	846
Summa bokslutsdispositioner		-	-	504	846
Resultat före skatt		43 157	103 490	8 719	107 193
Aktuell skatt	6	-7 177	-5 542	-	-
Uppskjuten skatt	6	-8	950	-	-
Årets resultat		35 972	98 898	8 719	107 193
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare		27 924	91 109		
Innehav utan bestämmande inflytande		8 048	7 789		

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	7	55 404	56 666	-	-
Pågående nyanläggningar		5 329	-	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	468	464	313	351
Summa materiella anläggningstillgångar		61 201	57 130	313	351
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	9	-	-	14 401	14 401
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	83	83	83	83
Andra långfristiga fordringar		1 509	1 659	1 166	1 166
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 592	1 742	15 650	15 650
Summa anläggningstillgångar		62 793	58 872	15 963	16 001
Omsättningstillgångar					
<i>Lager av projekt- och exploateringsfastigheter</i>					
Projekt-och exploateringsfastigheter	11	50 317	14 540	-	-
Summa projekt- och exploateringsfastigheter		50 317	14 540	-	-
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		261 140	142 290	-	-
Fordringar koncernföretag		-	-	170 782	161 383
Skattefordran		-	-	575	599
Upparbetade ej fakturerade intäkter	12	59 609	45 089	-	-
Övriga fordringar		67 247	93 200	318	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	6 406	6 629	988	957
Summa kortfristiga fordringar		394 402	287 208	172 663	163 256
<i>Kassa och bank</i>		50 751	107 375	37 991	107 375
Summa omsättningstillgångar		495 470	409 123	210 654	270 631
SUMMA TILLGÅNGAR		558 263	467 995	226 617	286 632

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	14				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		100	100	100	100
Reservfond		-	-	20	20
Summa bundet eget kapital		100	100	120	120
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		-	-	180 758	93 566
Årets resultat		-	-	8 719	107 193
Summa fritt eget kapital		-	-	189 477	200 759
Annat eget kapital inklusive årets resultat		232 806	225 026	-	-
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		232 906	225 126	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		27 027	21 322	-	-
Summa eget kapital		259 933	246 448	189 597	200 879
<i>Avsättningar</i>					
Garantier		8 650	7 976	-	-
Uppskjuten skatteskuld	15	2 076	1 945	-	-
Summa avsättningar		10 726	9 921	-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörsskulder		141 350	71 969	1 382	632
Skulder koncernföretag		-	-	33 257	82 853
Checkräkningskredit		24	-	-	-
Skatteskuld		301	5 247	-	-
Fakturerade ej upparbetade intäkter	16	77 279	74 489	-	-
Övriga skulder		27 137	20 621	15	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	41 513	39 300	2 366	2 220
Summa kortfristiga skulder		287 604	211 626	37 020	85 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		558 263	467 995	226 617	286 632

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		43 157	103 490	8 215	106 347
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	2 012	-66 125	38	42
Betald skatt		-12 000	-5 824	24	-22
		<u>33 169</u>	<u>31 541</u>	<u>8 277</u>	<u>106 367</u>
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital					
		33 169	31 541	8 277	106 367
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av pågående projekt		-35 777	-1 602	-	-
Förändring av kortfristiga fordringar		-107 194	-58 531	-8 927	-61 663
Förändring av kortfristiga skulder exkl Checkkredit		80 925	-36 887	-48 734	-17 467
		<u>-28 877</u>	<u>-65 479</u>	<u>-49 384</u>	<u>27 237</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
		-28 877	-65 479	-49 384	27 237
Investeringsverksamhet					
Investeringar/försäljningar i materiella anläggningstillgångar		-5 409	100 497	-	-
Investeringar/försäljningar i finansiella anläggningstillgångar		150	1 133	-	664
		<u>-5 259</u>	<u>101 630</u>	<u>-</u>	<u>664</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
		-5 259	101 630	-	664
Finansieringsverksamheten					
Amortering av lån		-	-	-	-
Ägartillskott		3 600	-	-	-
Utbetald utdelning		-26 088	-28 250	-20 000	-20 000
		<u>-22 488</u>	<u>-28 250</u>	<u>-20 000</u>	<u>-20 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
		-22 488	-28 250	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde					
		-56 624	7 901	-69 384	7 901
Likvida medel vid årets början					
		107 375	99 474	107 375	99 474
Likvida medel vid årets slut					
		<u>50 751</u>	<u>107 375</u>	<u>37 991</u>	<u>107 375</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i Tkr om inget annat anges

Bokslutskommentarerna är gemensamma för moderbolaget och koncernen.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Entreprenaduppdrag

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragens respektive färdigställandegrad, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

Den successiva vinstavräkningen för projekt i egen regi reduceras på koncernnivå med andelen osålda lägenheter på balansdagen multiplicerat med projektvinsten.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Om det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom realiserade vinster elimineras i sin helhet. Realiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader:

- Stomme och grund	80-100 år
- Fasad, fönster och yttertak	30-50 år
- installationer	20-40 år
- ytskikt	15-30 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Koncernen har leasingavtal avseende bilar, datautrustning samt hyresavtal för lokaler. Dessa redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i resultaträkningen 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

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.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Dotterbolagen gör löpande uppskattningar och bedömningar om utfallet i främst bolagets intäktsredovisning vad avser återstående att fakturera på bolagets uppdragsportfölj och reservering för eventuella befarade förluster. Merparten av dotterbolagens uppdrag tas till fast pris, innebärande att det alltid finns en risk att nedlagd tid och övriga kostnader för uppdragets fullgörande kan felberäknas. Riskerna hanteras genom ett systematiskt offertarbete med för- och efterkalkyl och en löpande uppföljning och värdering av nedlagd tid och kostnader. De uppskattningar och bedömningar som gjorts i detta bokslutet avseende detta bedöms inte innebära en betydande risk för väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår.

Dotterbolagen ingår avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. Koncernen anser sig inte ha bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar och innehar aldrig några andelar i bostadsrättsföreningarna varpå de därför inte konsolideras. Föreningarna bedöms således utgöra externa kunder.

En bostadsrättsförenings verksamhet kan delas in i två från varandra skilda faser. Den första, produktionsfasen, utgörs av den fas under vilken föreningen bildas och anskaffar den fastighet i vilka enskilda köpare förvärvar bostäder upplåtna med bostadsrätt. När fastigheten är färdigställd övergår verksamheten i en förvaltningsfas. De under produktionsfasen relevanta aktiviteterna är att teckna avtal med ett företag om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet. Bostadsrättsföreningarna bildas av fristående professionella aktörer inom fastighets- och bostadsrättsområdet. Föreningarnas styrelse, under produktionsfasen, representeras till största delen (majoriteten) av fristående professionella aktörer. Bostadsrättsföreningarnas styrelser utvärderar företagens anbud och fattar det för produktionsfasens verksamhet relevanta och viktiga beslutet om att ingå avtal med dotterbolagen om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet. Föreningarna ingår också avtal med fristående mäklare som genomför försäljningen av föreningarnas bostadsrätter. I och med ingångna avtal är dotterbolagen och bostadsrättsföreningarna överens om vad som ska levereras och vid vilken tidpunkt detta ska ske. Dotterbolagen är alltså anlitad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmässig ersättning.

Not 1 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Byggnadsrörelsen	1 061 019	846 114	-	-
Projektutveckling	122 495	209 067	-	-
Fastighetsförvaltning	7 724	8 933	-	-
Summa	1 191 238	1 064 114	-	-

Not 2 Leasingavgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Årets leasingavgifter	5 664	5 903	824	1 159
Leasingavgifter som förfaller inom 1 år från balansdagen	4 821	5 070	709	878
Leasingavgifter som förfaller 2-5 år från balansdagen	4 642	6 507	481	1 228

Avtalen för operationella leasingavtal är främst hänförliga till bilavtal och hyra av kontorslokaler.

Not 3 Arvode till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Revisionsuppdrag</i>				
Ernst & Young	480	450	70	60
<i>Övriga konsultation</i>				
Ernst & Young	117	30	117	55
Summa	597	480	187	115

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda och övriga befattningshavare
Medeltalet anställda bygger på betalda närvarotimmar relaterat till en normalarbetstid.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Anställda	154	139	6	6
varav kvinnor	13	11	3	3
VD och andra personer i företagets ledning	11	11	4	4
varav kvinnor	-	-	-	-
Styrelseledamöter	5	5	3	3
varav kvinnor	-	-	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	5 052	4 609	1 661	1 644
Övriga anställda	73 699	68 057	3 364	3 489
Summa	78 751	72 666	5 025	5 133

Sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Pensionskostnader styrelse och VD	1 561	1 336	490	476
Pensionskostnader övriga anställda	8 408	6 042	627	547
Övriga sociala kostnader	27 977	26 576	1 889	1 722
Summa	37 946	33 954	3 006	2 745

Pensionsåtaganden följer ITP planen.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Anteciperad utdelning	-	-	12 600	109 349
Nedskrivningar	-	-	-	-
Summa	-	-	12 600	109 349

Not 6 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-7 177	-5 542	-	-
Uppskjuten skatt	-8	950	-	-
Totalt redovisad skatt	-7 185	-4 592	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	43 157	103 490	8 719	107 193
Skatt enligt gällande bolagsskatt 20,6%	-8 890	-21 319	-1 796	-22 082
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3 867	17 588	2 609	22 789
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-124	-235	-8	-25
Övrigt	-2 038	-626	-805	-682
Redovisad skattekostnad	-7 185	-4 592	0	0

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	58 098	113 122	-	-
Avyttringar	-35	-55 024	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 063	58 098	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	-1 432	-25 890	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-1 227	-1 460	-	-
Avyttringar	-	25 918	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 659	-1 432	-	-
Utgående planenligt restvärde	55 404	56 666	-	-

Värdering av förvaltningsfastigheter

En intern värdering av fastigheten har gjorts. Värderingen är baserad på fastighetens driftnetto samt en direktavkastning som är bestämd till 3,9% (3,5%). Avkastningskraven är inhämtat från extern part. Värderingen visar att verkligt värde uppgår till 80 000 (89 000) Tkr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	2 868	2 868	417	417
Nyanskaffningar	115	-	-	-
Avyttringar	-	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 983	2 868	417	417
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	-2 404	-2 295	-66	-24
Avyttringar	-	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-111	-109	-38	-42
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 515	-2 404	-104	-66
Utgående planenligt restvärde	468	464	313	351

Not 9 Andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	-	-	14 401	14 402
Kapitaltillskott	-	-	-	-
Avyttring	-	-	-	-1
Nedskrivning	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Bokfört värde vid årets slut	-	-	14 401	14 401

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag/org.nr/säte</i>	Eget kapital	Årets resultat	Andel i %	Bokfört värde
<i>Skeppsviken Bygg i Skövde AB, 556360-3959, Skövde</i>	56 394	22 806	70,0%	2 800
<i>Skeppsviken Bygg i Göteborg AB, 556895-8135, Skövde</i>	17 575	3 353	62,0%	5 001
<i>*Skeppsviken Fastighets AB, 556613-4382, Skövde</i>	7 580	-5 062	100,0%	1 500
<i>*Skeppsviken Förvaltning AB, 556778-4714, Skövde</i>	16 145	453	100,0%	5 100
Bokfört värde vid årets slut				14 401

**Dotterdotterföretag/org.nr/säte*

AB Fladen Fyr 6, 556752-3310, Göteborg
AB Fladen Fyr 9, 559008-6129, Göteborg
AB Fladen Fyr 11, 559389-0006, Göteborg
AB Fladen Fyr 12, 559389-0014, Göteborg
AB Fladen Fyr 13, 559389-0063, Göteborg
AB Fladen Fyr 14, 559259-7818, Göteborg
Jemmett Lidköping AB, 559307-2597, Göteborg
Norra Kyrkbyn AB, 559185-5324, Göteborg

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Vid årets början	83	795	83	795
Nyanskaffning	-	1 058	-	1 058
Omklassificering	-	-	-	-
Avyttring	-	-1 770	-	-1 770
Summa	83	83	83	83

Not 11 Projekt- och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Projekt- exploateringsfastigheter	39 563	9 748	-	-
Pågående nyanläggning	10 754	4 792	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 317	14 540	-	-

Återvinning

Av det redovisade värdet om 50 317 (14 540) tkr förväntas 50 317 (12 000) tkr återvinnas genom försäljning efter mer än 12 månader efter balansdagen.

Resterande förväntas återvinnas inom 12 månader från balansdagen.

Not 12 Upparbetade ej fakturerade intäkter

Uppdrag med successiv vinstavräkning.	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Upparbetade intäkter	708 678	233 284	-	-
Fakturerade belopp	-649 069	-188 195	-	-
Summa	59 609	45 089	-	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna intäkter, projektutveckling och hyror	854	857	8	-
Förutbetalda produktionskostnader	2 658	2 934	-	-
Övriga interimsposter	2 894	2 838	980	957
Summa	6 406	6 629	988	957

Not 14 Eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital		Summa eget kapital
		inklusive årets resultat		
Vid årets ingång	100	246 348		246 448
Utdelning		-26 087		-26 087
Årets resultat		35 972		35 972
Förändring av innehav utan bestämmande inflytande		3 600		3 600
Vid årets slut	100	259 833		259 933

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat		Summa eget kapital
			resultat		
Vid årets ingång	100	20	200 759		200 879
Utdelning till aktieägare	-	-	-20 000		-20 000
Årets resultat	-	-	8 719		8 719
Vid årets slut	100	20	189 477		189 597

Antal aktier är 1 000 med kvotvärde 100 per aktie. Ingen förändring har skett under året.

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld obeskattade reserver	2 060	1 936	-	-
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	16	9	-	-
Summa	2 076	1 945	-	-

Not 16 Fakturerade ej upparbetade intäkter

Uppdrag med successiv vinstavräkning.	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Fakturerade belopp	1 512 015	884 262	-	-
Upparbetade intäkter	-1 434 736	-809 773	-	-
Summa	77 279	74 489	-	-

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyresintäkter	320	328	-	-
Upplupna personalkostnader	25 280	21 213	1 892	1 763
Övriga interimsposter	15 913	17 759	474	457
Summa	41 513	39 300	2 366	2 220

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar	1 338	1 569	38	42
Förändring garantiavsättningar	674	3 697	-	-
Avyttring materiella tillgångar	-	-71391	-	-
Summa	2 012	-66 125	38	42

Not 19 Ställda panter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsinteckningar	40 000	40 000	-	-
Företagsinteckningar	18 640	18 640	-	-
Summa	58 640	58 640	-	-

Not 20 Eventualförpliktelser

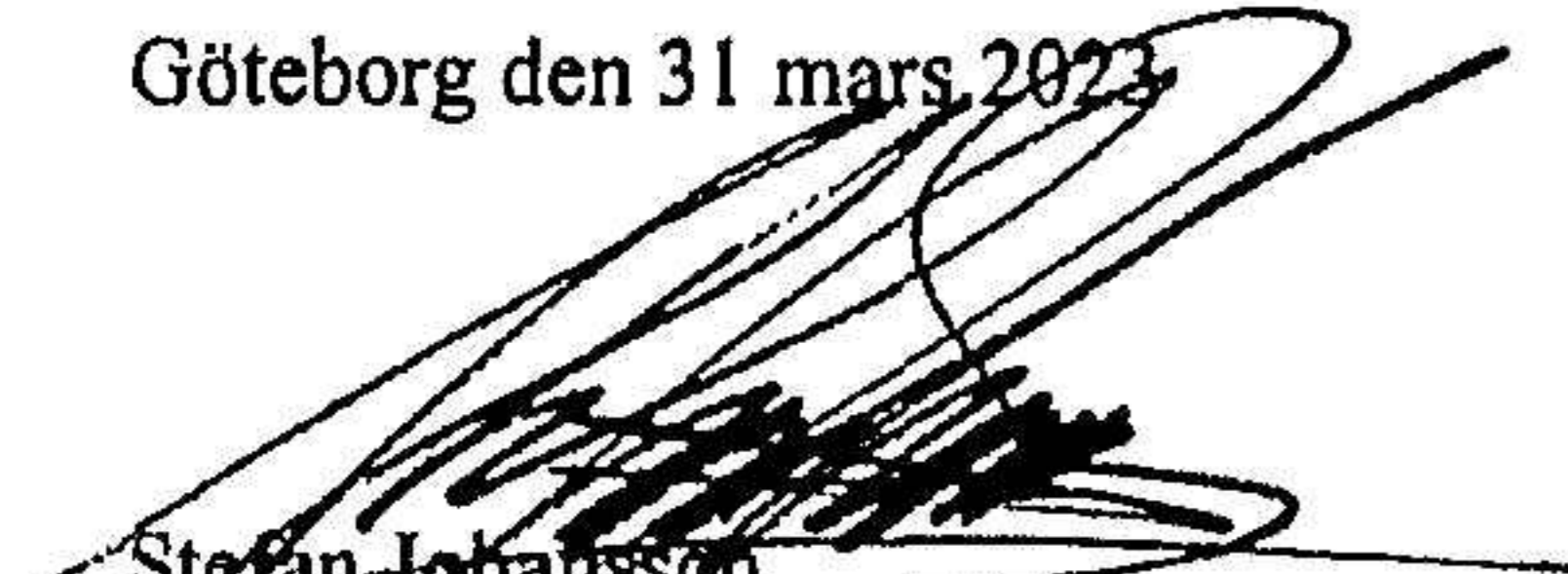
	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	13 790	13 790
Övriga borgensförbindelser *	120 000	120 000	120 000	120 000
Summa	120 000	120 000	133 790	133 790

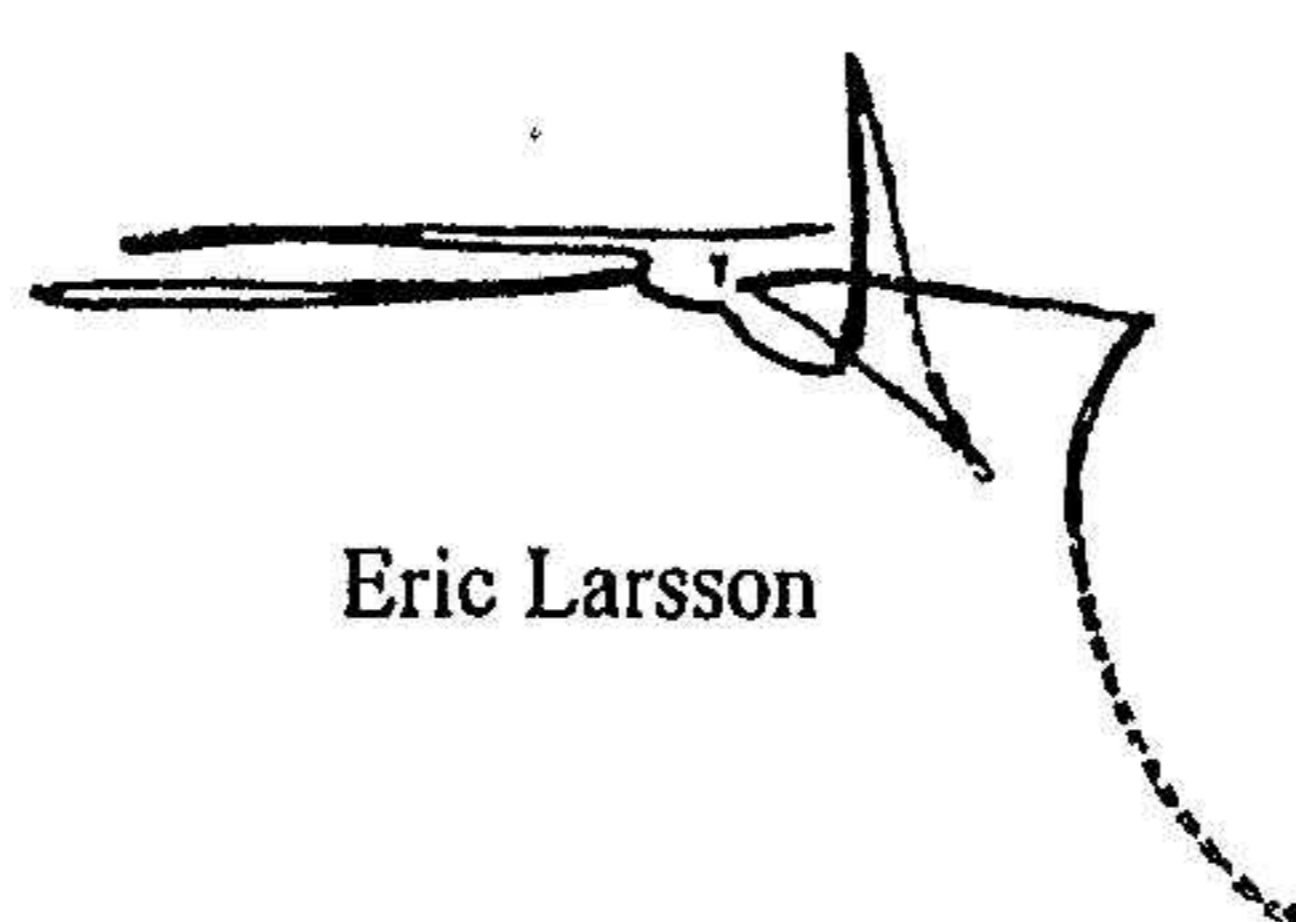
* Koncernen borgar för byggnadskreditiven som upptas i de byggande bostadsrättsföreningarna under produktionsfasen. Koncernen har även ett åtagande att förvärva de lägenheter i de byggande bostadsrättsföreningarna som inte upplåtits med bostadsrätt ett halvår efter godkänd slutbesiktning.

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Byggnadsrörelsen har fått klartecken på igångkörande i flera stora projekt vilket säkrar volymen och lönsamheten för kommande år. Fastighetsverksamheten har också spännande affärssamtal i gång vilket tillsammans med en lyckad rekrytering av ny koncernchef gör att ledning och styrelse ser fortsatt ljus på framtiden.

Göteborg den 31 mars 2023


Stefan Johansson
Ordförande


Eric Larsson

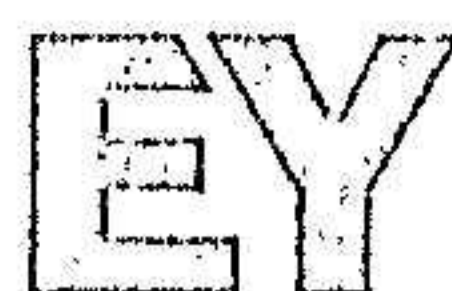

Martin Larsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3 april 2023.

Ernst & Young AB



Mikael Edman
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023041202466

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skeppsviken Bygg & Fastighet AB, org.nr 556194 - 2268

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skeppsviken Bygg & Fastighet AB för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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.

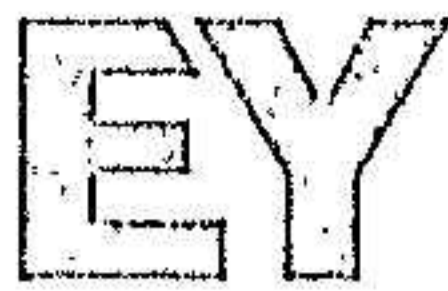
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

2023041202467

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 av Skeppsviken Bygg & Fastighet AB för räkenskapsåret 2022 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. 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 försumelse 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 3 april 2023

Ernst & Young AB

Mikael Edman
Auktoriserad revisor