


Årsredovisning
för
Skeppsviken Fastighets AB
556613-4382

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Skeppsviken Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen 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 stämmer överens med originalen. 

Göteborg den 5 april 2023


Martin Larsson

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Skeppsviken Fastighets AB, 556613-4382, med säte i Göteborg är ett helägt dotterbolag till Skeppsviken bygg & Fastighet AB, org.nr 556194-2268, med säte i Göteborg.

Bolaget är systerbolag till Skeppsviken Bygg i Skövde AB, org.nr 556360-3959, Skeppsviken Förvaltning AB, org.nr 556778-4714 och Skeppsviken Bygg i Göteborg AB, org.nr 556895-8135.

Bolagets verksamhet består i att bedriva fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 vår projektportfölj, om knappt 700 bostäder, pågår för fullt men har förskjutits något i tid vilket då också påverkat årets omsättning och resultat negativt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 611	25 371	38 970	27 566	23 096
Resultat efter finansiella poster	-5 062	-7 457	-4 862	-157	1 386
Balansomslutning	26 210	68 877	40 546	58 561	54 285
Soliditet (%)	28,9	18,4	48,3	41,5	45,8

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 500	300	17 773	-6 932	12 641
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-6 932	6 932	0
Årets resultat				-5 062	-5 062
Belopp vid årets utgång	1 500	300	10 841	-5 062	7 579

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 841 449
årets förlust	-5 061 874
	5 779 575
disponeras så att i ny räkning överföres	5 779 575

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6 611	25 371
Övriga rörelseintäkter		0	17
		6 611	25 388
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-6 974	-25 885
Övriga externa kostnader	2, 3	-2 034	-1 751
Personalkostnader	4	-2 736	-2 447
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-10	-3 007
		-11 754	-33 090
Rörelseresultat		-5 143	-7 702
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133	313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52	-68
		81	245
Resultat efter finansiella poster		-5 062	-7 457
Resultat före skatt		-5 062	-7 457
Skatt på årets resultat	7	0	525
Årets resultat		-5 062	-6 932

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	6	10	19
		10	19
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8, 9	100	100
		100	100
Summa anläggningstillgångar		110	119
Omsättningstillgångar			
<i>Lager projekt- och exploateringsfastigheter</i>			
Pågående arbete projekt- och exploateringsfastigheter	10	19 218	10 989
		19 218	10 989
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		710	464
Aktuella skattefordringar		278	119
Övriga fordringar		5 815	56 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	79	409
		6 882	57 769
Summa omsättningstillgångar		26 100	68 758
SUMMA TILLGÅNGAR		26 210	68 877

Skeppsviken Fastighets AB
Org.nr 556613-4382

6 (13)

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13, 14

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 500

1 500

Reservfond

300

300

1 800

1 800

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

10 841

17 773

Årets resultat

-5 062

-6 932

5 779

10 841

Summa eget kapital

7 579

12 641

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 125

501

Skulder till koncernföretag

11

13 060

54 456

Övriga skulder

17

31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 429

1 248

Summa kortfristiga skulder

18 631

56 236

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 210

68 877

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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.

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 nyttjandeperiod tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
---	------

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

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och antaganden är baserade på ett antal faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma det redovisade värdet på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt av andra källor. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

De väsentliga riskerna i den finansiella rapportering avser främst redovisade värden i pågående projekt. Projekten kan bli förändrade, försenade eller till och med upphöra, främst beroende på myndighetsbeslut samt ändrade marknadsförutsättningar då fasen från idé till färdigt projekt oftast sträcker sig över flera år.

Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Skeppsviken Bygg & Fastighet AB med org nr 556194-2268 med säte i Göteborg. Ägarandelen uppgår till 100%.

Not 2 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 88 (441) Tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	95	25
Senare än ett år men inom fem år	118	0
	213	25

Not 3 Arvode till revisorer

Ersättning till revisorerna har belastat moderbolaget.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	1
Män	2	2
	4	3
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	1 517	1 771
	1 517	1 771
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	147	115
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	537	592
	684	707
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 201	2 478

Pensionsåtaganden följer ITP planen.

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	0	32 633
Försäljningar/utrangeringar		-32 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-16 381
Årets avskrivningar		-96
Försäljningar/utrangeringar		16 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	661	661
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	661	661
Ingående avskrivningar	-642	-632
Årets avskrivningar	-9	-10
Utgående ackumulerade avskrivningar	-651	-642
Utgående redovisat värde	10	19

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Justering avseende tidigare år	0	-72
Uppskjuten skatt	0	597
Totalt redovisad skatt	0	525

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-5 062	-7 457
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	1 043	1 536
Ej avdragsgilla kostnader	-13	-5
Ej beaktade underskottsavdrag	-1 030	-1 006
Redovisad skattekostnad	0	525

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	100	100
Bokfört värde vid årets slut	100	100

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Org. nr	Säte	Andel i %	Eget kapital
AB Fladen Fyr 6	556752-3310	Göteborg	100	836
				836

Not 10 Pågående arbete projekt- och exploateringsfastigheter

Av det redovisade värdet om 19 218 tkr (10 989tkr) förväntas 8 000 tkr (2 000 tkr) att återvinnas genom produktionsstart eller försäljning efter mer än 12 månader efter balansdagen.

Not 11 Fordringar och skulder hos koncernföretag

Bolaget ingår i moderbolagets cashpoolsystem.

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran/Skuld till moderbolagets koncernkonto	27 483	-8 321
	27 483	-8 321

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ej fakturerade projektutvecklingskostnader		342
Förutbetalda fastighetskostnader	56	0
Övriga interimsposter	23	67
	79	409

Not 13 Antal aktier och kvotvärde

Antal aktier är 15 000 med kvotvärde 100 per aktie. Ingen förändring har skett under året.

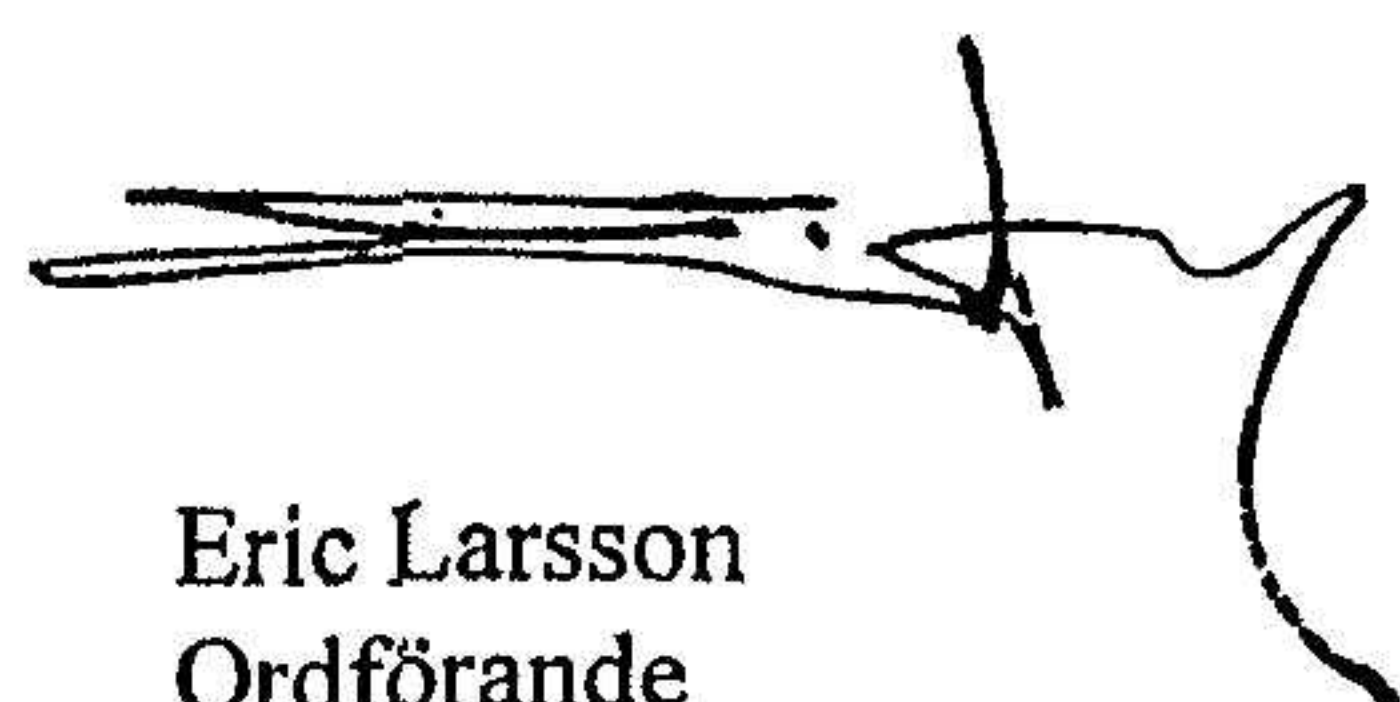
Not 14 Förslag till vinstdisposition

	2022-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	10 841
årets förlust	-5 062
	5 780
disponeras så att i ny räkning överföres	5 780

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	458	348
Upplupna fastighetskostnader	970	899
	1 428	1 247

Göteborg den 31 mars 2023

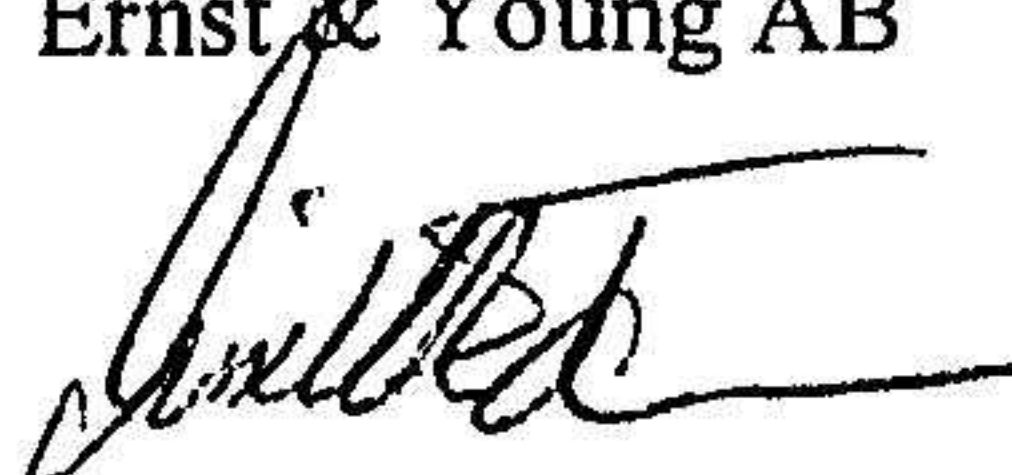


Eric Larsson
Ordförande



Martin Larsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2023
Ernst & Young AB



Mikael Edman
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023041202447

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skeppsviken Fastighets AB, org.nr 556613 - 4382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skeppsviken Fastighets AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skeppsviken Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Skeppsviken Fastighets AB 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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.

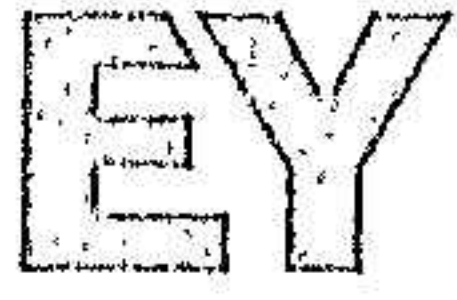
Revisorns ansvar

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

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, 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. 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 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

2025041202448

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Skeppsviken Fastighets 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skeppsviken Fastighets AB enligt god revisorsred 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 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. 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 3 april 2023

Ernst & Young AB

Mikael Edman
Auktoriserad revisor