

# Årsredovisning

för

## Fregatthuset i Västra hamnen AB

556769-9565

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fregatthuset i Västra hamnen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

  
Bengt Nevsten

Styrelsen för Fregatthuset i Västra hamnen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Fregatthuset i Västra Hamnen AB (tidigare Botrygg Rigger AB) bildades 2008 och äger den under 2013 färdigställda fastigheten Malmö Fullriggaren 5.

Bolagets verksamhet ska utgöras av förvaltning av fastigheter och värdepapper.

Företaget har sitt säte Falsterbo.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 410	8 157	8 149	8 127
Resultat efter finansiella poster	2 668	3 613	3 468	3 421
Balansomslutning	141 434	141 383	140 234	141 355
Eget kapital	16 099	15 177	13 687	12 481
Soliditet (%)	13,6	13,0	12,0	10,8

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	12 086 978	2 989 825	15 176 803
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-1 500 000	-1 500 000
Balanseras i ny räkning		1 489 825	-1 489 825	0
Årets resultat			2 422 436	2 422 436
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>13 576 803</b>	<b>2 422 436</b>	<b>16 099 239</b>

✓

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 576 803
Årest vinst	2 422 436
	<b>15 999 239</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 500 000
i ny räkning överföres	14 499 239
	<b>15 999 239</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

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.

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

✓

2013062845715

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		8 410 451	8 157 189
Övriga rörelseintäkter		68 646	20 652
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 479 097</b>	<b>8 177 841</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 069 143	-1 829 090
Övriga externa kostnader		-363 487	-272 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 111 826	-1 111 826
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 544 456</b>	<b>-3 213 423</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 934 641</b>	<b>4 964 418</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 057	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 283 158	-1 350 939
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 267 101</b>	<b>-1 350 939</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 667 540</b>	<b>3 613 479</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		140 000	-91 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>140 000</b>	<b>-91 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 807 540</b>	<b>3 522 479</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-385 104	-532 654
<b>Årets resultat</b>		<b>2 422 436</b>	<b>2 989 825</b>

**Balansräkning** Not 2022-12-31 2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Immateriella anläggningstillgångar*

Nyttjanderätter	3	150 000	165 000
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>150 000</b>	<b>165 000</b>

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	114 164 915	115 261 741
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 164 915</b>	<b>115 261 741</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	5	22 400 000	22 400 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 400 000</b>	<b>22 400 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>136 714 915</b>	<b>137 826 741</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		8 902	14 985
Övriga fordringar		531 075	388 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 145	51 830
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>590 122</b>	<b>455 078</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		4 129 293	3 101 411
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 129 293</b>	<b>3 101 411</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 719 415</b>	<b>3 556 489</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		<b>141 434 330</b>	<b>141 383 230</b>
--	--	--------------------	--------------------

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

13 576 803

12 086 978

Årets resultat

2 422 436

2 989 825

**Summa fritt eget kapital**

**15 999 239**

**15 076 803**

**Summa eget kapital**

**16 099 239**

**15 176 803**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

3 919 000

4 059 000

**Summa obeskattade reserver**

**3 919 000**

**4 059 000**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder

10 267 956

10 196 876

**Summa långfristiga skulder**

**10 267 956**

**10 196 876**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

72 520 000

73 260 000

Leverantörsskulder

103 362

214 036

Skulder till koncernföretag

510 000

510 000

Skatteskulder

0

13 522

Övriga skulder

37 080 943

36 997 752

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

933 830

955 241

**Summa kortfristiga skulder**

**111 148 135**

**111 950 551**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**141 434 330**

**141 383 230**

✓

## 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.

Omklassificering har skett av lån från aktieägare från Kortfristig skuld till Långfristig skuld. Detta har ändrats även i jämförelsesiffrorna föregående år.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Nyttjanderätter	5%
Byggnader	1%
Markanläggningar	5%

### Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader	1 373 305	1 224 500
Underhållskostnader	601 961	521 772
Fastighets skatt	37 640	32 760
Övriga fastighetskostnader	56 236	50 058
	<b>2 069 142</b>	<b>1 829 090</b>

### Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
Ingående avskrivningar	-135 000	-120 000
Årets avskrivningar	-15 000	-15 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-150 000</b>	<b>-135 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>150 000</b>	<b>165 000</b>

2023062845718

#### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	100 307 594	100 307 594
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	1 875 000	1 875 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 182 594</b>	<b>102 182 594</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-8 783 098	-7 780 022
Ingående avskrivningar markanläggning	-820 890	-727 140
Årets avskrivningar byggnad	-1 003 076	-1 003 076
Årets avskrivningar markanläggning	-93 750	-93 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 700 814</b>	<b>-9 603 988</b>
Ingående värde mark	22 683 135	22 683 135
<b>Utgående värde mark</b>	<b>22 683 135</b>	<b>22 683 135</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 164 915</b>	<b>115 261 741</b>

Per balansdagen uppgår skattemässigt restvärde på byggnaden till 80 735 245 kr.  
Skattemässigt sker årlig avskrivning med 2%.

#### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

Fordran mot Riggerhuset i Västra Hamnen AB.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 400 000	21 000 000
Förändring under året		1 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 400 000</b>	<b>22 400 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 400 000</b>	<b>22 400 000</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån från koncernföretagets aktieägare	10 000 000	10 000 000
Depositioner	267 956	196 876
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 267 956</b>	<b>10 196 876</b>

**Not 7 Definition nyckeltal**

Soliditet: Justerat Eget kapital i % av balansomslutningen.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning i Malmö Fullriggaren 5	119 250 000	119 250 000
	<b>119 250 000</b>	<b>119 250 000</b>

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nevsten Rigger 5 AB, med säte i Falsterbo, organisationsnummer 556805-5825.

Falsterbo 2023-06-27



Bengt Nevsten

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-27



Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fregatthuset i Västra Hamnen AB  
Org. nr 556769-9565

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fregatthuset i Västra Hamnen AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fregatthuset i Västra Hamnen AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Fregatthuset i Västra Hamnen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 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 på 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 på 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 Fregatthuset i Västra Hamnen AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fregatthuset i Västra Hamnen AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö, 27 juni 2023

Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor

Vilhelm Ahlgren