

Årsredovisning

för

Swedia Hotellfastigheter AB

559070-1701

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-03-18.

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:

Staffan Persson, Verkställande direktör

2024-03-20

Styrelsen och verkställande direktören för Swedia Hotellfastigheter AB, 559070-1701, med säte i Piteå, 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

Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta värdepapper, skog och fastigheter samt bedriva skogsförvaltning och skogsbruk och därmed förenlig verksamhet. Huvudsaklig verksamhet är fastighetsförvaltning. Bolaget äger Lönnen 16 i Piteå.

Ägarförhållanden

Swedia Invest AB, org nr 5563682-7184 med säte i Stockholm äger 100% av bolaget.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 770	4 888	358	95
Balansomslutning	33 954	29 036	26 534	512
Resultat efter finansiella poster	2 638	3 129	232	20
Avkastning sysselsatt kapital %	12	14	1	0
Soliditet (%)	15	10	2	50

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	439 479	1 824 388	2 313 867
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 824 388	-1 824 388	0
Årets resultat			1 573 331	1 573 331
Belopp vid årets utgång	50 000	2 263 867	1 573 331	3 887 198

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 445 000 kr (445 000 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 263 867
årets vinst	1 573 331
	3 837 198
disponeras så att i ny räkning överföres	3 837 198
	3 837 198

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 770 353	4 887 696
		4 770 353	4 887 696
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-517 753	-516 456
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-753 073	-753 073
		-1 270 826	-1 269 529
Rörelseresultat		3 499 527	3 618 167
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 302	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-890 168	-489 015
		-861 866	-488 996
Resultat efter finansiella poster		2 637 661	3 129 171
Bokslutsdispositioner		-680 000	-806 400
Resultat före skatt		1 957 661	2 322 771
Skatt på årets resultat	3	-384 330	-498 383
Årets resultat		1 573 331	1 824 388

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	24 403 945	25 157 018
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	3 545 681	0
		27 949 626	25 157 018
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		39 844	0
		39 844	0
Summa anläggningstillgångar		27 989 470	25 157 018
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		758 020	0
Övriga fordringar		710 931	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 225 350	1 551 698
		2 694 301	1 551 717
<i>Kassa och bank</i>		4 028 167	2 326 882
Summa omsättningstillgångar		6 722 468	3 878 599
SUMMA TILLGÅNGAR		34 711 938	29 035 617

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 263 867	439 479
Årets resultat		1 573 331	1 824 388
		3 837 198	2 263 867
Summa eget kapital		3 887 198	2 313 867
Obeskattade reserver		1 486 400	806 400
Avsättningar			
Övriga avsättningar		1 056 253	1 056 253
Summa avsättningar		1 056 253	1 056 253
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		16 000 000	17 333 335
Summa långfristiga skulder		16 000 000	17 333 335
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 333 336	1 333 333
Leverantörsskulder		1 284 937	0
Skulder till koncernföretag		8 217 409	5 217 409
Aktuella skatteskulder		922 582	498 408
Övriga skulder		451 156	444 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 667	32 200
Summa kortfristiga skulder		12 282 087	7 525 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 711 938	29 035 617

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

För byggnad har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Mark skrivs inte av.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-100 år
Byggnadsinventarier	5-10 år

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Avkastning på sysselsatt kapital: (Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Sysselsatt kapital: Totala tillgångar minus räntefria skulder.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	4 770 353	4 887 700
	4 770 353	4 887 700

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	424 174	498 383
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-19 922	0
Justering av förändring av uppskjuten skatt, föregående år	-19 922	0
Totalt redovisad skatt	384 330	498 383

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 957 661		2 322 771
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	403 278	20,6	478 490
Ej skattepliktiga intäkter		-2 247		-4
Intäkter som ska tas upp men inte ingår i redovisning		3 221		
Skatt hänförlig till tidigare år				-25
Temporära skillnader		19 922		19 922
Redovisad effektiv skatt	21,7	424 174	21,5	498 383

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 910 091	25 910 091
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 910 091	25 910 091
Ingående avskrivningar	-753 073	0
Årets avskrivningar	-753 073	-753 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 506 146	-753 073
Utgående redovisat värde	24 403 945	25 157 018
Ackumulerade anskaffningsvärden	5 064 619	5 064 619
	5 064 619	5 064 619

Fastigheten förvärvades den 1 december 2021 genom en koncernintern omstrukturering.

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	3 545 681	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 545 681	0
Utgående redovisat värde	3 545 681	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	16 000 000	17 333 335
	16 000 000	17 333 335

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder		
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Företaget är dotterföretag till Swedia Invest AB, org nr 5563682-7184 med säte i Stockholm, Swedia Invest ingår i en koncern där Swedia Capital AB, org nr 559168-1092 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Koncerninterna transaktioner	2023	2022	Hyresintäkter
4 770 354	4 887 698		

Piteå, 2024-03-15

Staffan Persson
Staffan Persson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-15

Carola Lundgren
Carola Lundgren
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedia Hotellfastigheter AB
Org.nr 559070-1701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Swedia Hotellfastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Swedia Hotellfastigheter ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Swedia Hotellfastigheter 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 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

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Swedia Hotellfastigheter AB 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 ledamot och verkställande direktören 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 Swedia Hotellfastigheter 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 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 förtlöpa 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

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 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.

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.

Piteå 2024-03-15

Carola Lundgren

Carola Lundgren
Godkänd revisor, medlem i FAR