

Årsredovisning
för
F1 Skeppsbron 3 AB
559471-4676

Räkenskapsåret
2024-02-07 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.
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:

Robert Nilsson, Styrelseledamot
2025-07-03

Styrelsen för F1 Skeppsbron 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-02-07 - 2024-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr)

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

F1 Skeppsbron 3 AB grundades 2024. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Skeppsbron 3 AB som har ett attraktivt läge i Karlskrona kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledande delen av året tillträdde bolaget fastigheten Skeppsbron 3 i Karlskrona

Som en följd av att tidigare fastighetsägare underlåtit att underhålla huset har ett antal hyresgäster flaggat för att lämna sina lokaler vid kontraktperiodens utgång

Uthyrningsarbetet har under året varit lyckosamt där vi nytecknat avtal med vår största hyresgäst för en 5-årig hyresperiod samt ingått hyresavtal med en konsultfirma; totalt sett har 35% av den uthyrningsbara arean omförhandlats under året

Vid teknisk genomgång har det visat sig att byggnaden delvis varit felbyggd då det vid pålandsvind blåste in vatten via både fönster och dörrar. Felet härstammar från felaktigt utfört fogarbete som under året har åtgärdats.

Bolaget har värderat fastigheten under 2024, varvid marknadsvärdet bedömts till 64 MSEK

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Befintlig hyresgäst har under våren valt att säga upp sitt hyresavtal, motsvarande 20% av total uthyrbar area.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fondamentor F1 AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024
	(11 mån)
Nettoomsättning	3 733
Resultat efter finansiella poster	247
Balansomslutning	48 469
Soliditet (%)	11,5
Justerad soliditet (%)	34

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000			25 000
Uppskrivning fastighet		5 540 071		5 540 071
Årets resultat			9 602	9 602
Belopp vid årets utgång	25 000	5 540 071	9 602	5 574 673

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	9 602
disponeras så att i ny räkning överföres	9 602
	9 602

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

Resultaträkning	Not	2024-02-07 -2024-12-31 (11 mån)
Rörelsens intäkter		
Hysesintäkter	3	3 732 775 3 732 775
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader	3	-561 728
Övriga externa kostnader	4	-363 406
Avskrivningar		-559 891
		-1 485 025
Rörelseresultat		2 247 750
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 001 326
		-2 001 066
Resultat efter finansiella poster		246 684
Resultat före skatt		246 684
Skatt på årets resultat		-210 611
Uppskjuten skatt		-26 471
Årets resultat		9 602

Balansräkning

Not

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

5

47 308 603

47 308 603

Summa anläggningstillgångar

47 308 603

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

572 366

Övriga fordringar

341 618

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

103 216

1 017 200

Kassa och bank

143 351

Summa omsättningstillgångar

1 160 551

SUMMA TILLGÅNGAR

48 469 154

Balansräkning	Not	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		25 000
Uppskrivningsfond		5 540 071
		5 565 071
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		9 602
		9 602
Summa eget kapital		5 574 673
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	6	1 463 819
Summa avsättningar		1 463 819
Långfristiga skulder		
Checkräkningskredit	7, 8	5 659 999
Skulder till kreditinstitut		28 246 500
Summa långfristiga skulder		33 906 499
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		1 002 000
Leverantörsskulder		206 749
Skulder till koncernföretag		4 259 817
Aktuella skatteskulder		192 959
Övriga skulder		114 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 748 165
Summa kortfristiga skulder		7 524 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 469 154

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

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.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda i år eller föregående år.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Mottaget aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

Inkomstskatter

Skattekostnaden (intäkten) utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Nettot redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som använts vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta de finansiella rapporterna gör företagsledningen och styrelsen uppskattningar och bedömningar om framtiden. Dessa uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet härav används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till värdering av materiella anläggningstillgångar.

Anläggningstillgångar

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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Stomme och Grund	100 år
Stomkopleteringar/innerväggar	30 år
VVS, värme	40 år
Fasad inkl fönster och portar	40 år
Yttertak	40 år
Inre ytskickt och vitvaror	15 år
El och styr	30 år
Ventilation	20 år
Mark	0 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Justerad soliditet i (%)

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fondamentor F1 AB med organisationsnummer 559462-7399 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Norrlandskronan AB med organisationsnummer 556811-5736 med säte i Stockholm.

Not 3 Driftnetto

	2024-02-07	-2024-12-31
Hysesintäkter	3 732 775	
Fastighetskostnader	-561 728	
	3 171 047	

Not 4 Arvode till revisorer

	2024-02-07	-2024-12-31
Allians Revision & Redovisning AB		
Revisionsuppdrag	27 000	
	27 000	

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskning av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	38 674 821
Investeringar i befintliga fastigheter	2 216 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 891 074
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-559 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-559 891
Ingående uppskrivningar	0
Årets uppskrivningar	6 977 419
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 977 419
Utgående redovisat värde	47 308 602
Bokfört värde byggnader	43 053 321
Bokfört värde mark	4 255 281
	47 308 602

Not 6 Uppskjuten skatteskuld
1463819

2024-12-31

Belopp vid årets ingång	0
Årets avsättningar	1 463 819
Belopp vid årets utgång	1 463 819

Uppskjuten skatteskuld hänförs till temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter.

Not 7 Långfristiga skulder

2024-12-31

Förfall inom 5 år	28 246 500
Förfall efter 5 år	5 659 999
	33 906 499

Not 8 Ställda säkerheter

2024-12-31

Fastighetsinteckning ställd som säkerhet för lån	39 900 000
	39 900 000

Robert Nilsson
Robert Nilsson
Ordförande/Styrelseledamot
2025-06-26

Filip Skarne
Filip Skarne
Styrelseledamot
2025-06-26

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-26

Ingemar Rindstig
Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i F1 Skeppsbron 3 AB

Org.nr 559471-4676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för F1 Skeppsbron 3 AB för räkenskapsåret 2024-02-07 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av F1 Skeppsbron 3 ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 F1 Skeppsbron 3 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 F1 Skeppsbron 3 AB för räkenskapsåret 2024-02-07 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till F1 Skeppsbron 3 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala 2025-06-26

Ingemar Rindstig

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor