

Årsredovisning för  
**Fastighetsaktiebolaget Skepparen**

556732-3331

Räkenskapsåret

**2024-09-01 - 2025-08-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-08.  
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**

Maria Björnström  
Styrelseledamot

2025-12-18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Skepparen, 556732-3331, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bildades 2007-06-11 och bedriver fastighetsförvaltning i Kungshamn.

Bolaget äger en affärs- och bostadsfastighet i Kungshamns centrum. Affärslokalen i fastigheten är uthyrd på flerårskontrakt.

Bolaget äger även två industrifastigheter i närheten där det finns förråd, kontor och lagerutrymmen.

Företaget har sitt säte i Sotenäs kommun, Västra Götalands län.

### Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i Tkr 2021/2022
Nettoomsättning	3 500	3 375	3 200	2 943
Resultat efter finansiella poster	1 853	1 901	1 525	650
Soliditet %	70,6	69	67,3	66,9

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	7 866 012	1 492 145
Balanseras i ny räkning		1 492 145	-1 492 145
Vinstutdelning		-1 000 000	
Årets resultat			1 690 669
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>8 358 157</b>	<b>1 690 669</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	8 358 157
Årets resultat	1 690 669
<b>Summa</b>	<b>10 048 826</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Utdelning	1 000 000
Balanseras i ny räkning	9 048 826
<b>Summa</b>	<b>10 048 826</b>

### Kommentar till dispositioner

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

### Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och bokföringsnämndens uttalande. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarbar med hänsyn till de parametrar (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt) som anges i 17 kap 3 §, andra och tredje stycket, i aktiebolagslagen.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01 - 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01 - 2024-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 500 289	3 375 099
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 500 289</b>	<b>3 375 099</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-873 551	-687 877
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-641 606	-641 572
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 515 157</b>	<b>-1 329 449</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 985 132</b>	<b>2 045 650</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 507	52 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 544	-197 379
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-132 037</b>	<b>-144 742</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 853 095</b>	<b>1 900 908</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		300 000	0
Förändring av överavskrivningar		60 132	60 132
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>360 132</b>	<b>60 132</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 213 227</b>	<b>1 961 040</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-522 558	-468 895
<b>Årets resultat</b>		<b>1 690 669</b>	<b>1 492 145</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	9 479 976	10 061 450
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	4	150 376	210 508
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 630 352</b>	<b>10 271 958</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	3 850 000	3 250 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 850 000</b>	<b>3 250 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 480 352</b>	<b>13 521 958</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		317 293	312 729
Övriga fordringar		62 396	34 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 971	118 121
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>514 660</b>	<b>465 325</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 165 984	939 032
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 165 984</b>	<b>939 032</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 680 644</b>	<b>1 404 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 160 996</b>	<b>14 926 315</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		8 358 157	7 866 012
Årets resultat		1 690 669	1 492 145
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 048 826</b>	<b>9 358 157</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 148 826</b>	<b>9 458 157</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		550 000	850 000
Ackumulerade överavskrivningar		150 376	210 508
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>700 376</b>	<b>1 060 508</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	1 465 000	1 520 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 465 000</b>	<b>1 520 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	60 000	60 000
Leverantörsskulder		9 115	12 885
Skatteskulder		213 876	109 591
Övriga skulder		1 896 317	2 037 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		667 486	667 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 846 794</b>	<b>2 887 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 160 996</b>	<b>14 926 315</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	23-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Byggnader och mark

	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	21 908 161	21 908 161
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>21 908 161</b>	<b>21 908 161</b>
Ingående avskrivningar	-11 846 711	-11 265 271
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-581 474	-581 440
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-12 428 185</b>	<b>-11 846 711</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 479 976</b>	<b>10 061 450</b>

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	80 250	80 250
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>80 250</b>	<b>80 250</b>
Ingående avskrivningar	-80 250	-80 250
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-80 250</b>	<b>-80 250</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	615 208	615 208
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>615 208</b>	<b>615 208</b>
Ingående avskrivningar	-404 700	-344 568
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-60 132	-60 132
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-464 832</b>	<b>-404 700</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>150 376</b>	<b>210 508</b>

#### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	3 250 000	400 000
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	600 000	2 850 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 850 000</b>	<b>3 250 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 850 000</b>	<b>3 250 000</b>

#### Not 6 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

<i>Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</i>	<i>Typ av balanspost</i>	2025-08-31	2024-08-31
Långfristiga skulder		1 465 000	1 520 000
Kortfristiga skulder		60 000	60 000

##### Kommentar till not

Företagets banklån om 1.525.000 kronor redovisas under dessa poster i balansräkningen.

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 225 000	1 280 000

#### Not 8 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	2 783 000	2 783 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 783 000</b>	<b>2 783 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2025-12-08

Kungshamn

Martin Björnström 2025-12-08  
Martin Björnström Datum  
Styrelseordförande

Maria Björnström 2025-12-08  
Maria Björnström Datum  
Styrelseledamot

Thomas Carlsson 2025-12-08  
Thomas Carlsson Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12-08

Anna Ingman  
Anna Ingman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Skepparen, org.nr 556732-3331

### Rapport om årsredovisningen

---

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Skepparen för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Skepparens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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 Fastighetsaktiebolaget Skepparen 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Skepparen för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Skepparen enligt god revisorsd 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 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

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Trollhättan den 8 december 2025

JDG Revision AB

*Anna Ingman*

Anna Ingman

Auktoriserad revisor