

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighets AB Skeppsbron

Org.nr. 556000-8038

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-16.

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

Leif West, Styrelseledamot

2025-06-25

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, TSEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Börsen 2 i Härnösand. Fastigheten omfattar stadshotell med restaurang samt ett antal mindre kontors- och butikslokaler.

Företagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är investerat i hotellfastigheter och är därmed beroende av utvecklingen på turistmarknaden. Den svenska hotellmarknaden hade en svag tillväxt i RevPAR (genomsnittlig logiintäkt per disponibelt rum) på ca 1% under år 2024 efter en stark tillväxt för åren 2022 och 2023. Det finns en underliggande positiv utveckling på den lokala hotellmarknaden och bolaget har förbättrat sin position på den lokala marknaden under de senaste åren. Hyresavtalet omförhandlades i slutet av 2023 med en lägre fast hyra än tidigare vilket har minskat årets intäkter. Den underliggande intäktsutvecklingen för hotellet är dock positiv.

Bolaget har fått ett nytt moderbolag under räkenskapsåret, Host Property Skeppsbron AB, org nr 559501-8192, som ett led i refinansiering inom koncernen. Det nya moderbolaget kommer att fusioneras in i bolaget under år 2025.

Värdering av bolagets fastighet utvisar ett betydande övervärde i förhållande till bokfört värde. Uppskrivning har gjorts under året till taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 298	7 167	6 096	1 926
Resultat efter finansiella poster	4 981	6 008	4 552	276
Soliditet (%)	88,2	35,63	25,65	10,43

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	220	0	40	1 977	344
Förändring av uppskrivningsfond		13 500		0	
Balanseras i ny räkning				344	-344
Årets resultat					3 233
Belopp vid årets utgång	220	13 500	40	2 321	3 233

Fastighets AB Skeppsbron

Org.nr. 556000-8038

Resultatdisposition (kronor)

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 321 268
Årets resultat	<u>3 232 736</u>
	5 554 004

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>5 554 004</u>
	5 554 004

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		6 298	7 167
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 298	7 167
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 166	-755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276	-213
Summa rörelsekostnader		-1 442	-968
Rörelseresultat		4 856	6 199
Finansiella poster			
Ränteintäkter	2	272	8
Räntekostnader	3	-147	-199
Summa finansiella poster		125	-191
Resultat efter finansiella poster		4 981	6 008
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-5 500
Förändring av periodiseringsfonder		-1 110	0
Förändring av överavskrivningar		49	-164
Summa bokslutsdispositioner		-1 061	-5 664
Resultat före skatt		3 920	344
Skatter			
Skatt på årets resultat		-687	0
Årets resultat		3 233	344

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	17 894	4 527
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 196	1 338
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	<u>2 625</u>	<u>2 625</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		21 715	8 490
Summa anläggningstillgångar		21 715	8 490
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		522	0
Övriga fordringar		<u>62</u>	<u>244</u>
Summa kortfristiga fordringar		584	244
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 477</u>	<u>796</u>
Summa kassa och bank		1 477	796
Summa omsättningstillgångar		2 061	1 040
SUMMA TILLGÅNGAR		23 776	9 530

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		220	220
Uppskrivningsfond	7	13 500	0
Reservfond		40	40
Summa bundet eget kapital		<u>13 760</u>	<u>260</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 321	1 977
Årets resultat		3 233	344
Summa fritt eget kapital		<u>5 554</u>	<u>2 321</u>
Summa eget kapital		19 314	2 581
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 110	0
Ackumulerade överavskrivningar		978	1 027
Summa obeskattade reserver		<u>2 088</u>	<u>1 027</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7	5
Skulder till koncernföretag		659	3 748
Skatteskulder		443	0
Övriga skulder		1 228	2 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37	34
Summa kortfristiga skulder		<u>2 374</u>	<u>5 922</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 776	9 530

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	10-15

Noter till resultaträkningen

Not 2	Ränteintäkter	2024	2023
	Ränteintäkter som avser fordringar på koncernföretag	242	0
Not 3	Räntekostnader	2024	2023
	Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	-111	-197

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 477	18 477
	Utgående anskaffningsvärden	18 477	18 477
	Ingående avskrivningar	-13 950	-13 854
	Årets avskrivningar	-133	-96
	Utgående avskrivningar	-14 083	-13 950
	Ingående uppskrivningar	0	0
	Årets uppskrivningar	13 500	0
	Utgående uppskrivningar	13 500	0
	Redovisat värde	17 894	4 527

NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 199	3 809
	Försäljningar/utrangeringar	-700	0
	Omklassificeringar	0	390
	Utgående anskaffningsvärden	3 499	4 199
	Ingående avskrivningar	-2 860	-2 743
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	700	0
	Årets avskrivningar	-143	-117
	Utgående avskrivningar	-2 303	-2 860
	Redovisat värde	1 196	1 339
Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 625	2 625
	Inköp	0	390
	Omklassificeringar	0	-390
	Utgående anskaffningsvärden	2 625	2 625
	Redovisat värde	2 625	2 625
Not 7	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	0	0
	Årets uppskrivning	13 500	0
	Belopp vid årets utgång	13 500	0

Uppskrivning av bolagets fastighet har gjorts under året till motsvarande taxeringsvärdet. Uppskrivningen har behandlats som ej skattepliktig.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 500	40 500
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>40 500</i>	<i>40 500</i>

Bolaget har pantsatt hyresavtalen till förmån för koncernföretag.

NOTER

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den starka utvecklingen på hotellmarknaden har fortsatt under år 2025, men tillväxttakten är liksom år 2024 blygsam och nära marknadsinflationen. En fortsatt svagt positiv utveckling förväntas under år 2025.

Fusion av moderbolaget Host Property Skeppsbron AB, org nr 559501-8192, inleddes den 22 januari 2025.

Not 10 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Host Property Skeppsbron AB, org nr 559501-8192, med säte i Stockholm. Koncernmoderbolaget Host Property AB (publ), org nr 556987-4158, med säte i Stockholm, ingår i en koncern där Gelba Management AB, org nr 556343-6848, med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Anders Moe

Leif West

Anders Moe

Leif West

Verkställande direktör

2025-03-31

2025-03-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2025.

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Anders Linusson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Skeppsbron, org.nr 556000-8038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Skeppsbron för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Skeppsbrons finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Skeppsbron 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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.



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 Fastighetsaktiebolaget Skeppsbron för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Skeppsbron enligt god revisionssed 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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkningar

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har skatter inte betalats i rätt tid.

Göteborg den 31 mars 2025

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Anders Linusson
Auktoriserad revisor