

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighets AB Skeppsbron

Org.nr. 556000-8038

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-06.

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

2024-06-26

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 har investerat i hotellfastigheter och är därmed beroende av utvecklingen på turistmarknaden. Det har varit en stark allmän hotellmarknad under år 2023 med betydande tillväxt i RevPAR (genomsnittlig logiintäkt per disponibelt rum). Bolaget och hotellet har haft en stark utveckling under år 2023.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 167	6 096	1 926	2 887
Resultat efter finansiella poster	6 008	4 552	276	-2 259
Soliditet (%)	35,63	25,65	10,43	6,55

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	220	40	-2 030	4 007	2 237
Balanseras i ny räkning			4 007	-4 007	0
Årets resultat				344	344
Belopp vid årets utgång	<u>220</u>	<u>40</u>	<u>1 977</u>	<u>344</u>	<u>2 581</u>

Resultatdisposition (kronor)

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 976 862
Årets resultat	<u>344 406</u>
	2 321 268

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>2 321 268</u>
-------------------------	------------------

Fastighets AB Skeppsbron
Org.nr. 556000-8038

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

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		7 167	6 096
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>7 167</u>	<u>6 096</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-755	-915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213	-279
Summa rörelsekostnader		<u>-968</u>	<u>-1 194</u>
Rörelseresultat		6 199	4 902
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8	5
Räntekostnader	2	-199	-355
Summa finansiella poster		<u>-191</u>	<u>-350</u>
Resultat efter finansiella poster		6 008	4 552
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-5 500	-3 200
Förändring av överavskrivningar		-164	2 672
Summa bokslutsdispositioner		<u>-5 664</u>	<u>-528</u>
Resultat före skatt		344	4 024
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-17
Årets resultat		<u>344</u>	<u>4 007</u>

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	4 527	4 624
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 338	1 066
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>2 625</u>	<u>2 625</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		8 490	8 315
Summa anläggningstillgångar		8 490	8 315
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	15
Fordringar hos koncernföretag		0	2 357
Övriga fordringar		<u>244</u>	<u>700</u>
Summa kortfristiga fordringar		244	3 072
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>796</u>	<u>2</u>
Summa kassa och bank		796	2
Summa omsättningstillgångar		1 040	3 074
SUMMA TILLGÅNGAR		9 530	11 389

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		220	220
Reservfond		40	40
Summa bundet eget kapital		<u>260</u>	<u>260</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 977	-2 030
Årets resultat		344	4 007
Summa fritt eget kapital		<u>2 321</u>	<u>1 977</u>
Summa eget kapital		2 581	2 237
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		1 027	863
Summa obeskattade reserver		<u>1 027</u>	<u>863</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5	210
Skulder till koncernföretag		3 748	6 757
Övriga skulder		2 135	1 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		34	63
Summa kortfristiga skulder		<u>5 922</u>	<u>8 289</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 530	11 389

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	Räntekostnader	2023	2022
	Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	-197	-355

Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 477	18 477
	Utgående anskaffningsvärden	18 477	18 477
	Ingående avskrivningar	-13 854	-13 672
	Årets avskrivningar	-96	-182
	Utgående avskrivningar	-13 950	-13 854
	Redovisat värde	4 527	4 623

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 809	3 809
	Omklassificeringar	390	0
	Utgående anskaffningsvärden	4 199	3 809
	Ingående avskrivningar	-2 743	-2 646
	Årets avskrivningar	-117	-97
	Utgående avskrivningar	-2 860	-2 743
	Redovisat värde	1 339	1 066

Fastighets AB Skeppsbron

Org.nr. 556000-8038

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 625	2 567
	Inköp	390	58
	Omklassificeringar	-390	0
	Utgående anskaffningsvärden	2 625	2 625
	Redovisat värde	2 625	2 625

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	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.

Not 7

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den starka utvecklingen på hotellmarknaden har fortsatt under år 2024. De höjda räntorna och den generellt höga inflationen förväntas dock dämpa utvecklingen på hotellmarknaden någon gång efter år 2024.

Not 8

Koncernförhållanden

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

Fastighets AB Skeppsbron

Org.nr. 556000-8038

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift

Anders Moe

Anders Moe

Leif West

Leif West

Verkställande direktör

2024-04-25

2024-04-25

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift. 26 april 2024

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 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 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. Risker 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 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 innehåll 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 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 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.

Göteborg den 26 april 2024

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Anders Linusson

Auktoriserad revisor