

# Årsredovisning

för

## Skeppsviken Bygg & Fastighet AB

556194-2268

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Skeppsviken Bygg & Fastighet AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 27 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Göteborg den 27 mars 2025

  
Martin Larsson

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentalskronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Skeppsviken Bygg & Fastighet AB, org.nr 556194-2268 med säte i Göteborg ägs av bröderna Eric och Martin Larsson via bolaget Skeppsviken Holding AB, org.nr 559502-5254.

Moderbolagets verksamhet består i att äga och förvalta aktier i dotterbolag samt tillhandahålla administrativa tjänster inom koncernen.

Koncernens verksamhet består i att bedriva byggnadsrörelse, fastighetsförvaltning och projektutveckling samt därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen summerar ännu ett starkt år med god lönsamhet och en ökande omsättning.

Byggnadsrörelsen i Skövde har haft ett fint år med god omsättningsvolym och bra marginaler i våra projekt. Produktionen har löpt på bra med god planering genom hela kedjan. Året har präglats av vårt större pågående projekt i Mariestad, men även den avstannade bostadsmarknaden. Årsskiftet passerades med en stabil orderstock med tillfredställande rörelsemarginal.

Byggnadsrörelsen i Göteborg har även den påverkats av den avstannade bostadsmarknaden. Under året har vi varit framgångsrika på marknaden och tecknat ett flertal stora affärer med välkända kunder som ligger i linje med vår affärsplan. Produktionen har löpt på väl och årsskiftet passerades med en god orderstock som stämmer väl med verksamhetens långsiktiga mål.

Fastighetsrörelsen har påverkats av den vikande bostadsmarknaden vilket inneburit förskjutning av byggstart i flera av våra kommande bostadsprojekt. Planeringsarbetet för de kommande bostadsprojekten Ekedal, Fyllinge, Diana, Nödinge, Långared mfl pågår för fullt men har förskjutits i tid.

Vår komersiella fastighet i Källered har, efter väl genomfört arbete, avyttrats med god projektvinst och ligger i linje med vår affärsplan.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Byggnadsrörelsen har fått klartecken på igångkörande i flera stora projekt vilket säkrar volymen och lönsamheten för kommande år. Fastighetsverksamheten har också spännande affärssamtal i gång vilket gör att ledning och styrelse ser forsatt ljusst på framtiden.

### Finansiering

Koncernens alla finansfacilliteter hanteras av moderbolaget som är part mot kreditgivaren. Syftet är att utnyttja koncernens goda finansiella ställning istället för varje enskilt bolags förutsättningar för att erhålla goda kreditvillkor på marknaden, dels att bättre utnyttja kassaflödena i koncernens bolag och därmed sänka de finansiella kostnaderna.

Dotterbolagens finansiering hanteras genom moderbolagets Cashpoolsystem.

Likviditeten i koncernen på balansdagen uppgår till 323 120 tkr (239 640 tkr) inklusive checkkredit.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

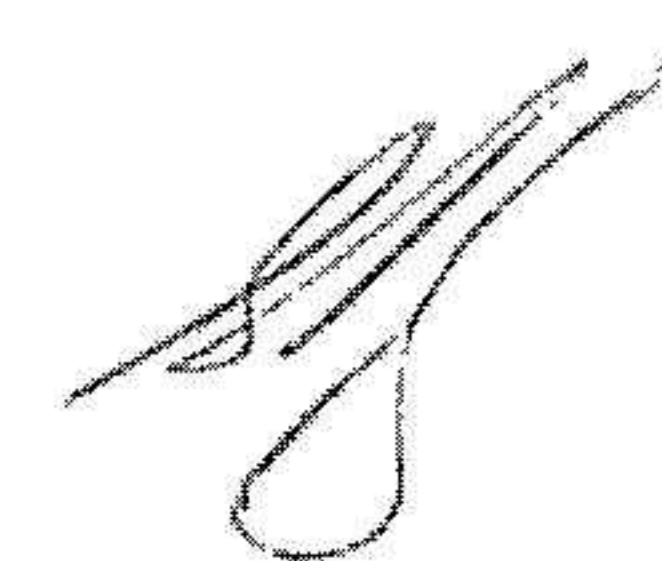
Koncernen är precis som marknaderna i stort beroende av konjunkturen i samhället, beslut av stat och kommun samt tillgång till goda finansieringsmöjligheter. Skulle marknadsförutsättningarna väsentligen förändras påverkar det koncernens risk och möjlighet.

Med fler bostadsprojekt som skall realiseras ökar beroendet av utvecklingen på bostadsmarknaden. Skulle marknadsförutsättningarna väsentligen förändras påverkar det koncernens risk och möjlighet.

Konkurrensen på byggmarknaden är hård med följd att marginalerna är pressade. Det kräver god kostnadskontroll i byggprocessen. Med diversifierade kunder och uppdrag minimeras de samlade riskerna för koncernen om ett enskilt uppdrag inte utvecklas som förväntat.

Värderingen av koncernens fastigheter visar att det verkliga värdet väsentligen överstiger det bokförda värdet. Värderingen bygger på antaget avkastningskrav samt faktiska driftsnetton. Även om förutsättningarna väsentligen förändras är påverkan på koncernen låg.

I byggbranschen råder det brist på kompetenta tjänstemän vilket kan försvåra bolagets rekrytering av medarbetare och därmed få negativa konsekvenser på koncernens utvecklingsplaner.



**Femårsöversikt**

**Koncernen**

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 608 088	1 530 513	1 191 238	1 064 114	848 352
Resultat före skatt	63 620	42 583	43 157	103 490	42 764
Resultat före skatt i % av nettoomsättningen	4,0	2,8	3,6	9,7	5,0
Balansomslutning	775 834	739 303	558 263	467 995	431 769
Soliditet (%)	39,6	37,4	46,6	52,7	40,7

**Moderbolaget**

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 546	11 772	11 857	11 554	9 011
Resultat efter finansiella poster	33 634	17 406	8 215	106 347	43 883
Balansomslutning	387 320	357 640	226 617	286 632	216 906
Justerat eget kapital	208 286	192 177	189 597	200 879	113 686
Justerad soliditet (%)	53,8	53,7	83,7	70,1	52,4

**Förändring eget kapital**

**Koncernen**

	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	100	276 432	276 532
Utdelning		-18 700	-18 700
Årets resultat		49 576	49 576
Vid årets slut	100	307 308	307 408

**Moderbolaget**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Vid årets ingång	100	20	192 057	192 177
Utdelning			-10 000	-10 000
Årets resultat			26 109	26 109
Vid årets slut	100	20	208 166	208 286

**Förslag till vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står (kronor):

Balanserade vinstmedel	182 056 817
Årets resultat	26 109 047
<b>Summa</b>	<b>208 165 864</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till aktieägarna utdelas (27,8 kronor per aktie)	27 800 000
att i ny räkning överföres	180 365 864
<b>Summa</b>	<b>208 165 864</b>

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
<b>Rörelsen intäkter</b>					
Nettoomsättning	1	1 608 088	1 530 513	13 546	11 772
Övriga rörelseintäkter		3 005	2 018	66	2
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 611 093</b>	<b>1 532 531</b>	<b>13 612</b>	<b>11 774</b>
<b>Rörelsen kostnader</b>					
Kostnader för produktion		-1 385 772	-1 335 887	-	-
Övriga externa kostnader	2,3	-19 733	-17 999	-8 375	-6 925
Personalkostnader	4	-146 667	-137 565	-12 205	-9 524
Avskrivningar	7,8	-1 609	-1 621	-41	-42
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 553 781</b>	<b>-1 493 072</b>	<b>-20 621</b>	<b>-16 491</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>57 312</b>	<b>39 459</b>	<b>-7 009</b>	<b>-4 717</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	-	36 800	20 300
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-173	409	87	57
Ränteintäkter och liknande poster		6 904	3 146	9 781	4 535
Räntekostnader och liknande poster		-423	-431	-6 026	-2 769
<b>Summa finansnetto</b>		<b>6 308</b>	<b>3 124</b>	<b>40 642</b>	<b>22 123</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>63 620</b>	<b>42 583</b>	<b>33 633</b>	<b>17 406</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Erhållna koncernbidrag		-	-	0	798
Lämnade koncernbidrag		-	-	-7 524	-5 624
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-7 524</b>	<b>-4 826</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>63 620</b>	<b>42 583</b>	<b>26 109</b>	<b>12 580</b>
Aktuell skatt	6	-14 036	-10 630	-	-
Uppskjuten skatt	6	-8	-8	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>49 576</b>	<b>31 945</b>	<b>26 109</b>	<b>12 580</b>
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare		32 995	19 847		
Innehav utan bestämmande inflytande		16 581	12 098		

## BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	7	52 950	85 498	-	-
Pågående nyanläggningar		5 468	5 410	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	308	529	230	271
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 726</b>	<b>91 437</b>	<b>230</b>	<b>271</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	9	-	-	14 401	14 401
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		661	601	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	3 316	3 316	86	86
Andra långfristiga fordringar		1 188	1 387	995	1 044
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 165</b>	<b>5 304</b>	<b>15 482</b>	<b>15 531</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 891</b>	<b>96 741</b>	<b>15 712</b>	<b>15 802</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Lager av projekt- och exploateringsfastigheter</i>					
Projekt-och exploateringsfastigheter	11	63 373	56 733	-	-
<b>Summa projekt- och exploateringsfastigheter</b>		<b>63 373</b>	<b>56 733</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		301 194	287 132	-	-
Fordringar koncernföretag		-	-	130 137	152 910
Skattefordran		-	-	779	873
Upparbetade ej fakturerade intäkter	12	78 974	81 852	-	-
Övriga fordringar		9 311	9 510	0	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5 971	7 294	852	963
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>395 450</b>	<b>385 788</b>	<b>131 768</b>	<b>154 758</b>
<i>Kassa och bank</i>		253 120	200 041	239 840	187 080
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>711 943</b>	<b>642 562</b>	<b>371 608</b>	<b>341 838</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>775 834</b>	<b>739 303</b>	<b>387 320</b>	<b>357 640</b>

## BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	14				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		100	100	100	100
Reservfond		-	-	20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat		-	-	182 057	179 477
Årets resultat		-	-	26 109	12 580
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>208 166</b>	<b>192 057</b>
Annat eget kapital inklusive årets resultat		265 563	242 653	-	-
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		265 663	242 753	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande		41 745	33 779	-	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>307 408</b>	<b>276 532</b>	<b>208 286</b>	<b>192 177</b>
<i>Avsättningar</i>					
Garantier		5 805	5 540	-	-
Uppskjuten skatteskuld	15	2 092	2 084	-	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>7 897</b>	<b>7 624</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Leverantörsskulder		246 279	257 909	685	914
Skulder koncernföretag		-	-	172 326	158 269
Checkräkningskredit		0	401	-	-
Skatteskuld		3 160	2 020	-	-
Fakturerade ej upparbetade intäkter	16	97 268	100 927	-	-
Övriga skulder		46 203	54 251	2 382	2 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	67 619	39 639	3 641	3 721
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>460 529</b>	<b>455 147</b>	<b>179 034</b>	<b>165 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>775 834</b>	<b>739 303</b>	<b>387 320</b>	<b>357 640</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster		63 620	42 583	33 633	17 406
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	1 874	-1 489	41	42
Betald skatt		-12 896	-8 911	94	-298
		52 598	32 183	33 768	17 150
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>					
		52 598	32 183	33 768	17 150
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>					
Förändring av pågående projekt		-6 640	-6 416	-	-
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 662	8 614	15 372	13 377
Förändring av kortfristiga skulder exkl Checkkredit		4 643	165 447	13 571	128 443
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>40 939</b>	<b>199 828</b>	<b>62 711</b>	<b>158 970</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>					
Investeringar/försäljningar i materiella anläggningstillgångar		31 102	-31 857	-	-
Investeringar/försäljningar i finansiella anläggningstillgångar		139	-3 712	49	119
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>31 241</b>	<b>-35 569</b>	<b>49</b>	<b>119</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring checkräkningskredit		-401	377	-	-
Ägartillskott		0	-	-	-
Utbetald utdelning		-18 700	-15 346	-10 000	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-19 101</b>	<b>-14 969</b>	<b>-10 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>53 079</b>	<b>149 290</b>	<b>52 760</b>	<b>149 089</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>200 041</b>	<b>50 751</b>	<b>187 080</b>	<b>37 991</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>253 120</b>	<b>200 041</b>	<b>239 840</b>	<b>187 080</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i Tkr om inget anges

Bokslutskommentarerna är gemensamma för moderbolaget och koncernen.

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### 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. Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas i koncernen som en nettoomsättning, då bolaget bygger och säljer fastigheter i sin verksamhet.

### Entreprenaduppdrag

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragets respektive färdigställandegrad, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

Den successiva vinstavräkningen för projekt i egen regi reduceras på koncernnivå med andelen osålda lägenheter på balansdagen multiplicerat med projektvinsten.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Om det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

### Koncernredovisning

#### Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

#### Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.



### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

#### **Byggnader:**

- Stomme och grund	80-100 år
- Fasad, fönster och yttertak	30-50 år
- installationer	20-40 år
- ytskikt	15-30 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Leasingavtal**

Koncernen har leasingavtal avseende bilar, datautrustning samt hyresavtal för lokaler. Dessa redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.



### Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Uppskattningar och bedömningar

Dotterbolagen gör löpande uppskattningar och bedömningar om utfallet i främst bolagets intäktsredovisning vad avser återstående att fakturera på bolagets uppdragsportfölj och reservering för eventuella befarade förluster. En del av dotterbolagens uppdrag tas till fast pris, innebärande att det alltid finns en risk att nedlagd tid och övriga kostnader för uppdragets fullgörande kan felberäknas. Risken hanteras genom ett systematiskt offertarbete med för- och efterkalkyl och en löpande uppföljning och värdering av nedlagd tid och kostnader. De uppskattningar och bedömningar som gjorts i detta bokslutet avseende detta bedöms inte innebära en betydande risk för väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår.

Dotterbolagen ingår avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. Koncernen anser sig inte ha bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar och innehar aldrig några andelar i bostadsrättsföreningarna varpå de därför inte konsolideras. Föreningarna bedöms således utgöra externa kunder.

En bostadsrättsförenings verksamhet kan delas in i två från varandra skilda faser. Den första, produktionsfasen, utgörs av den fas under vilken föreningen bildas och anskaffar den fastighet i vilka enskilda köpare förvärvar bostäder upplåtna med bostadsrätt. När fastigheten är färdigställd övergår verksamheten i en förvaltningsfas. De under produktionsfasen relevanta aktiviteterna är att teckna avtal med ett företag om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet. Bostadsrättsföreningarna bildas av fristående professionella aktörer inom fastighets- och bostadsrättsområdet. Föreningarnas styrelse, under produktionsfasen, representeras till största delen (majoriteten) av fristående professionella aktörer. Bostadsrättsföreningarnas styrelser utvärderar företagets anbud och fattar det för produktionsfasens verksamhet relevanta och viktiga beslutet om att ingå avtal med dotterbolagen om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet. Föreningarna ingår också avtal med fristående mäklare som genomför försäljningen av föreningarnas bostadsrätter. I och med ingångna avtal är dotterbolagen och bostadsrättsföreningarna överens om vad som ska levereras och vid vilken tidpunkt detta ska ske. Dotterbolagen är alltså anlitad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmässig ersättning.

### Not 1 Nettoomsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Byggnadsrörelsen	1 559 879	1 514 610	-	-
Projektutveckling	39 856	8 455	-	-
Fastighetsförvaltning	8 353	7 448	-	-
Administrativa tjänster	-	-	13 546	11 772
Summa	1 608 088	1 530 513	13 546	11 772

### Not 2 Leasingavgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Årets leasingavgifter	7 631	6 809	972	894
Leasingavgifter som förfaller inom 1 år från balansdagen	6 909	6 069	829	843
Leasingavgifter som förfaller 2-5 år från balansdagen	6 389	7 325	537	1 041

Avtalen för operationella leasingavtal är främst hänförliga till bilavtal och hyra av kontorslokaler.

### Not 3 Arvode till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Revisionsuppdrag</i>				
Ernst & Young	670	475	80	70
<i>Övriga konsultation</i>				
Ernst & Young	104	55	104	55
Summa	774	530	184	125

### Not 4 Anställda och personalkostnader

*Medelantal anställda och övriga befattningshavare*  
Medeltalet anställda bygger på betalda närvarotimmar relaterat till en normalarbetstid.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Anställda	153	165	6	6
varav kvinnor	15	16	3	3
VD och andra personer i företagets ledning	14	12	5	5
varav kvinnor	1	-	-	-
Styrelseledamöter	5	5	3	3
varav kvinnor	-	-	-	-

*Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	7 289	5 754	3 504	2 280
Övriga anställda	81 386	82 524	3 734	3 519
Summa	88 675	88 278	7 238	5 799

*Sociala kostnader*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Pensionskostnader styrelse och VD	2 376	1 720	1 109	718
Pensionskostnader övriga anställda	9 442	8 890	668	578
Övriga sociala kostnader	30 910	30 451	2 748	2 159
Summa	42 728	41 061	4 525	3 455

Pensionsåtaganden följer ITP planen.

### Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Anteciperad utdelning	-	-	36 800	-
Utdelning	-	-	-	20 300
Summa	-	-	36 800	20 300

## Not 6 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	-14 036	-10 630	-	-
Uppskjuten skatt	-8	-8	-	-
Totalt redovisad skatt	-14 044	-10 638	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	63 620	42 583	26 109	12 580
Skatt enligt gällande bolagsskatt 20,6%	-13 106	-8 772	-5 378	-2 591
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 453	47	7 603	4 196
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-168	-335	-8	-7
Övrigt	-2 223	-1 578	-2 217	-1 598
Redovisad skattekostnad	-14 044	-10 638	0	0

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	89 660	58 063	-	-
Nyanskaffningar	0	31 597	-	-
Avyttringar	-31 597	0	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 063	89 660	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	-4 162	-2 659	-	-
Avyttrade fastigheter	583	0	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-1 534	-1 503	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 113	-4 162	-	-
Utgående planenligt restvärde	52 950	85 498	-	-

### Värdering av förvaltningsfastigheter

En intern värdering av fastigheten har gjorts. Värderingen är baserad på fastighetens driftnetto samt en direktavkastning som är bestämd till 4,1% (4,1%). Avkastningskravet är inhämtat från extern part. Värderingen visar att verkligt värde uppgår till 78 000 (80 000) Tkr.

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	3 162	2 983	417	417
Nyanskaffningar	-	179	-	-
Avyttringar	-1 164	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 998	3 162	417	417
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	-2 633	-2 515	-146	-104
Avyttringar	1 018	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-75	-118	-41	-42
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 690	-2 633	-187	-146
Utgående planenligt restvärde	308	529	230	271

## Not 9 Andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	-	-	14 401	14 401
Nedskrivning	-	-	-	-
Bokfört värde vid årets slut	-	-	14 401	14 401

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag/org.nr/säte</i>	Eget kapital	Årets resultat	Andel i %	Bokfört värde
<i>Skeppsviken Bygg i Skövde AB, 556360-3959, Skövde</i>	84 858	44 065	70,0%	2 800
<i>Skeppsviken Bygg i Göteborg AB, 556895-8135, Göteborg</i>	27 560	9 038	62,0%	5 001
<i>*Skeppsviken Fastighets AB, 556613-4382, Göteborg</i>	8 047	-5	100,0%	1 500
<i>*Skeppsviken Förvaltning AB, 556778-4714, Göteborg</i>	21 480	6 000	100,0%	5 100
Bokfört värde vid årets slut				14 401

*\*Dotterdotterföretag/org.nr/säte*

*AB Fladen Fyr 6, 556752-3310, Göteborg*  
*AB Fladen Fyr 9, 559008-6129, Göteborg*  
*AB Fladen Fyr 11, 559389-0006, Göteborg*  
*AB Fladen Fyr 12, 559389-0014, Göteborg*  
*AB Fladen Fyr 13, 559389-0063, Göteborg*  
*AB Fladen Fyr 14, 559259-7818, Göteborg*  
*Jemmett Lidköping AB, 559307-2597, Göteborg*  
*Jemmett Tuve AB, 559422-0369, Göteborg*  
*Norra Kyrkbyn AB, 559185-5324, Göteborg*

## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Vid årets början	3 316	83	86	83
Nyanskaffning	-	3 759	-	529
Avyttring	-	-526	-	-526
Summa	3 316	3 316	86	86

## Not 11 Projekt- och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Projekt- exploateringsfastigheter	46 877	43 509	-	-
Pågående nyanläggning	16 496	13 224	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 373	56 733	-	-

*Återvinning*

Av det redovisade värdet om 63 373 (56 733) tkr förväntas 63 373 (56 733) tkr återvinnas genom försäljning efter mer än 12 månader efter balansdagen.

Resterande förväntas återvinnas inom 12 månader från balansdagen.

## Not 12 Upparbetade ej fakturerade intäkter

Uppdrag med successiv vinstavräkning.	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upparbetade intäkter	3 092 447	1 887 902	-	-
Fakturerade belopp	-3 013 473	-1 806 050	-	-
Summa	78 974	81 852	-	-

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna intäkter, projektutveckling och hyror	632	1 285	-	-
Förutbetalda produktionskostnader	3 052	1 750	-	-
Övriga interimsposter	2 287	4 259	852	963
Summa	5 971	7 294	852	963

## Not 14 Eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital		Summa eget kapital
		inklusive årets resultat		
Vid årets ingång	100	276 432		276 532
Utdelning till aktieägare		-18 700		-18 700
Årets resultat		49 576		49 576
Vid årets slut	100	307 308		307 408

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat		Summa eget kapital
			resultat		
Vid årets ingång	100	20	192 057		192 177
Utdelning till aktieägare	-	-	-10 000		-10 000
Årets resultat	-	-	26 109		26 109
Vid årets slut	100	20	208 166		208 286

Antal aktier är 1 000 000 (1 000) med kvotvärde 0,1 (100) kr per aktie.

## Not 15 Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld obeskattade reserver	2 060	2 060	-	-
Uppskjuten skatteskuld förvaltningsfastigheter	32	24	-	-
Summa	2 092	2 084	-	-

## Not 16 Fakturerade ej upparbetade intäkter

Uppdrag med successiv vinstavräkning.	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Fakturerade belopp	1 529 243	1 701 567	-	-
Upparbetade intäkter	-1 431 975	-1 600 640	-	-
Summa	97 268	100 927	-	-

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	325	324	-	-
Upplupna personalkostnader	26 540	25 944	1 567	1 273
Övriga interimsposter	40 754	13 371	2 074	2 448
Summa	67 619	39 639	3 641	3 721

### Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar	1 609	1 621	41	42
Förändring garantiavsättningar	265	-3 110	-	-
Avyttring materiella tillgångar	-	-	-	-
Summa	1 874	-1 489	41	42

### Not 19 Ställda panter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetsinteckningar	40 000	40 000	-	-
Företagsinteckningar	30 000	18 640	-	-
Summa	70 000	58 640	-	-

### Not 20 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	9 145	9 145
Övriga borgensförbindelser *	-	-	-	-
Summa	0	0	9 145	9 145

\* Koncernen borgar för byggnadskreditiven som upptas i de byggande bostadsrättsföreningarna under produktionsfasen. Koncernen har även ett åtagande att förvärva de lägenheter i de byggande bostadsrättsföreningarna som inte upplåtits med bostadsrätt ett halvår efter godkänd slutbesiktning.

### Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Byggnadsrörelsen har fått klartecken på igångkörande i flera stora projekt vilket säkrar volymen och lönsamheten för kommande år. Fastighetsverksamheten har också spännande affärssamtal i gång vilket gör att ledning och styrelse ser fortsatt ljus på framtiden.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 4 mars 2025.

  
Stefan Johansson  
Ordförande

  
Eric Larsson

  
Martin Larsson

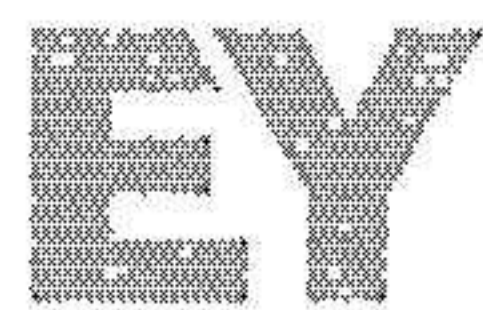
  
Jonas Skingley  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6 mars 2025.

Ernst & Young AB

  
Mikael Edman

Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skeppsviken Bygg & Fastighet AB, org.nr 556194 - 2268

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skeppsviken Bygg & Fastighet AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skeppsviken Bygg & Fastighet ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Skeppsviken Bygg & Fastighet AB 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

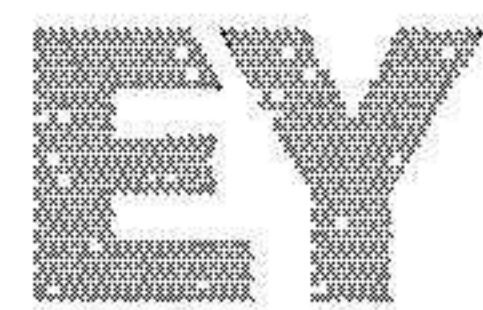
#### Revisorns ansvar

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, 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 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.



Building a better  
working world

## 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 Skeppsviken Bygg & Fastighet AB för räkenskapsåret 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skeppsviken Bygg & Fastighet AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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.

Göteborg den 6 mars 2025

Ernst & Young AB

Mikael Edman  
Auktoriserad revisor