

# Årsredovisning

för

## Fregatthuset i Västra hamnen AB

556769-9565

Räkenskapsåret


2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fregatthuset i Västra hamnen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Falsterbo 2025-06-27

  
Bengt Nevsten

Styrelsen för Fregatthuset i Västra hamnen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Fregatthuset i Västra Hamnen AB (tidigare Botrygg Riggen AB) bildades 2008 och äger den under 2013 färdigställda fastigheten Malmö Fullriggaren 5.

Bolagets verksamhet ska utgöras av förvaltning av fastigheter och värdepapper.

Företaget har sitt säte Falsterbo.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	9 157	8 749	8 410	8 157
Resultat efter finansiella poster	532	87	2 668	3 613
Balansomslutning	142 156	139 100	141 434	141 370
Eget kapital	15 382	15 197	16 099	15 177
Soliditet (%)	12,4	12,8	13,6	13,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	14 499 239	597 548	<b>15 196 787</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-750 000		<b>-750 000</b>
Balanseras i ny räkning		597 548	-597 548	<b>0</b>
Årets resultat			935 645	<b>935 645</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>14 346 787</b>	<b>935 645</b>	<b>15 382 432</b>

f

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 346 787
Årest vinst	935 645
	<b>15 282 432</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	750 000
i ny räkning överföres	14 532 432
	<b>15 282 432</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

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.

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

X

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		9 156 798	8 748 904
Övriga rörelseintäkter		14 362	190 449
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 171 160</b>	<b>8 939 353</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 849 068	-1 915 621
Övriga externa kostnader		-345 193	-269 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 111 826	-1 111 826
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 306 087</b>	<b>-3 296 963</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 865 073</b>	<b>5 642 390</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		491 289	112 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 824 055	-5 667 818
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 332 766</b>	<b>-5 555 804</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>532 307</b>	<b>86 586</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		500 000	580 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>500 000</b>	<b>580 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 032 307</b>	<b>666 586</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-96 662	-69 038
<b>Årets resultat</b>		<b>935 645</b>	<b>597 548</b>

*J*

## Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Nyttjanderätter

3 120 000 135 000

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**120 000 135 000**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4 111 971 263 113 068 089

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**111 971 263 113 068 089**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

5 15 000 000 15 000 000

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**15 000 000 15 000 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**127 091 263 128 203 089**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

250 768 39 312

Övriga fordringar

418 278 8 235 898

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

85 185 65 253

**Summa kortfristiga fordringar**

**754 231 8 340 463**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

14 310 622 2 556 608

**Summa kassa och bank**

**14 310 622 2 556 608**

**Summa omsättningstillgångar**

**15 064 853 10 897 071**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**142 156 116 139 100 160**

## Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

14 346 787

14 499 239

Årets resultat

935 645

597 548

**Summa fritt eget kapital**

**15 282 432**

**15 096 787**

**Summa eget kapital**

**15 382 432**

**15 196 787**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

2 839 000

3 339 000

**Summa obeskattade reserver**

**2 839 000**

**3 339 000**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

110 880 000

0

Övriga skulder

116 244

10 178 754

**Summa långfristiga skulder**

**110 996 244**

**10 178 754**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 120 000

71 780 000

Leverantörsskulder

194 278

135 571

Skulder till koncernföretag

0

510 000

Övriga skulder

10 026 333

37 039 131

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 597 829

920 917

**Summa kortfristiga skulder**

**12 938 440**

**110 385 619**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**142 156 116**

**139 100 160**

†

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Nyttjanderätter	5%
Byggnader	1%
Markanläggningar	5%

### Not 2 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader	1 209 231	1 244 039
Underhållskostnader	544 250	583 959
Fastighetsskatt	37 640	37 640
Övriga fastighetskostnader	57 947	49 983
	<b>1 849 068</b>	<b>1 915 621</b>

### Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
Ingående avskrivningar	-165 000	-150 000
Årets avskrivningar	-15 000	-15 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-180 000</b>	<b>-165 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 000</b>	<b>135 000</b>

*α*

#### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	102 182 594	100 307 594
Ingående anskaffningsvärden markanläggning		1 875 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 182 594</b>	<b>102 182 594</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-10 789 250	-9 786 174
Ingående avskrivningar markanläggning	-1 008 390	-914 640
Årets avskrivningar byggnad	-1 003 076	-1 003 076
Årets avskrivningar markanläggning	-93 750	-93 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 894 466</b>	<b>-11 797 640</b>
Ingående värde mark	22 683 135	22 683 135
<b>Utgående värde mark</b>	<b>22 683 135</b>	<b>22 683 135</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 971 263</b>	<b>113 068 089</b>

Per balansdagen uppgår skattemässigt restvärde på byggnaden till 76 722 941 kr.  
Skattemässigt sker årlig avskrivning med 2%.

#### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

Fordran mot Riggen 5 AB.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000 000	22 400 000
Omklassificeringar		-7 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom 5 år	-110 880 000	0
	<b>-110 880 000</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning i Malmö Fullriggaren 5	119 250 000	119 250 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 250 000</b>	<b>119 250 000</b>

**Not 8 Definition nyckeltal**

Soliditet: Justerat Eget kapital i % av balansslutningen.

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nevsten Riggeri 5 AB, med säte i Falsterbo, organisationsnummer 556805-5825.

Falsterbo 2025-06-27

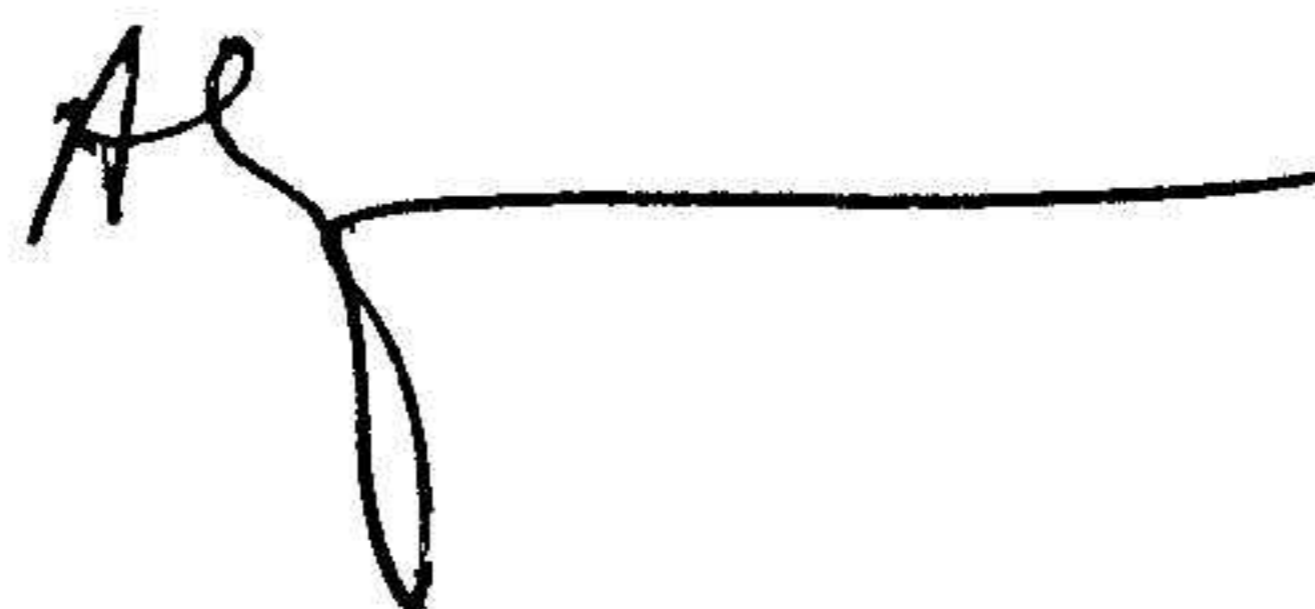


Bengt Nevsten

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-27



Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fregatthuset i Västra Hamnen AB  
Org. nr 556769-9565

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fregatthuset i Västra Hamnen AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fregatthuset i Västra Hamnen AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Y

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fregatthuset i Västra Hamnen AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

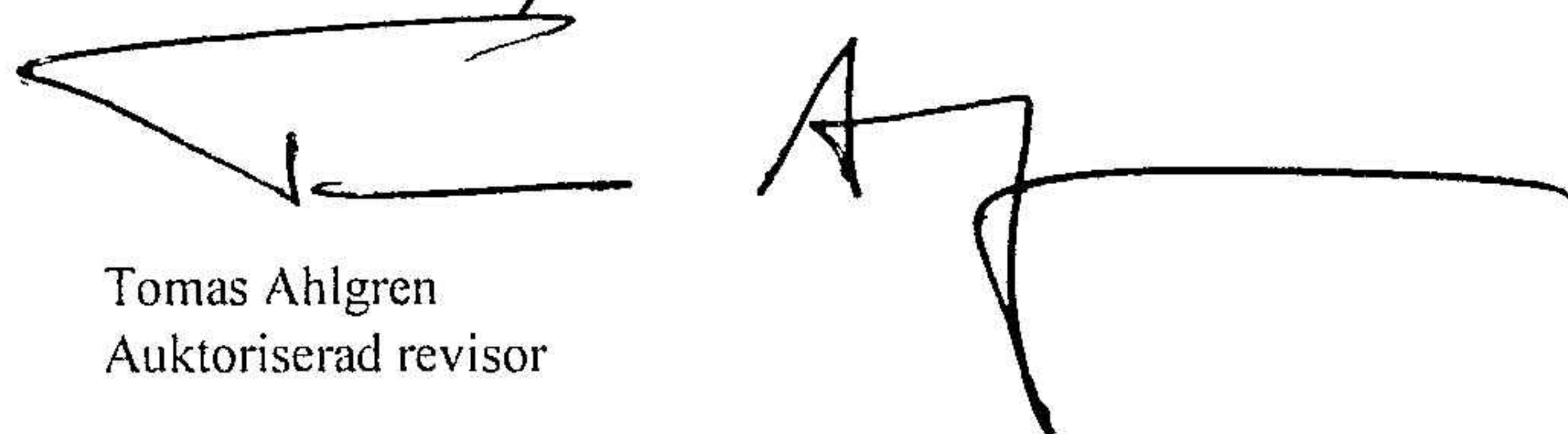
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 27 juni 2025



Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor

