

Årsredovisning för

Swedia Hotellfastigheter AB

559070-1701

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Swedia Hotellfastigheter AB intygar härmed dels denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-09.

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 14 juni 2023



Staffan Persson
Verkställande Direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Swedia Hotellfastigheter AB, 559070-1701, med säte i Piteå, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta värdepapper, skog och fastigheter samt bedriva skogsförvaltning och skogsbruk och därmed förenlig verksamhet. Huvudsaklig verksamhet är fastighetsförvaltning. Bolaget äger Lönnen 16 i Piteå.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	4 888	358	95	114	144
Balansomslutning	29 036	26 881	512	495	414
Avkastning sysselsatt kapital %	14	1	-	2	-78
Soliditet %	10	2	50	-	61

Definitioner: se not

Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	439 479	489 479
Årets resultat		1 824 388	1 824 388
Vid årets utgång	50 000	2 263 867	2 313 867

Villkorat aktieägartillskott uppgår till 445 000 kr (445 000 kr).

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 263 867, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	2 263 867
Summa	2 263 867

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	3	4 887 696	358 124
		4 887 696	358 124
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-516 456	-87 582
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-753 073	-
Rörelseresultat		3 618 167	270 542
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-489 015	-38 361
Resultat efter finansiella poster		3 129 171	232 181
Bokslutsdispositioner		-806 400	-
Resultat före skatt		2 322 771	232 181
Skatt på årets resultat	4	-498 383	-25
Årets resultat		1 824 388	232 156

2023061528334

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 157 018	25 910 091
		25 157 018	25 910 091
Summa anläggningstillgångar		25 157 018	25 910 091
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	347 500
Övriga fordringar		19	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 551 698	-
		1 551 717	347 500
Kassa och bank		2 326 882	623 866
Summa omsättningstillgångar		3 878 599	971 366
SUMMA TILLGÅNGAR		29 035 617	26 881 457

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		439 479	207 323
Årets resultat		1 824 388	232 156
		<u>2 263 867</u>	<u>439 479</u>
Summa eget kapital		<u>2 313 867</u>	<u>489 479</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		806 400	-
		<u>806 400</u>	<u>-</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		1 056 253	1 056 253
		<u>1 056 253</u>	<u>1 056 253</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	17 333 335	18 666 667
		<u>17 333 335</u>	<u>18 666 667</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 333 333	1 333 333
Skulder till koncernföretag		5 217 409	5 217 409
Skatteskulder		498 408	25
Övriga kortfristiga skulder		444 412	69 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 200	48 865
		<u>7 525 762</u>	<u>6 669 058</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 035 617</u>	<u>26 881 457</u>

2023061528335

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

För byggnad har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Mark skrivs inte av.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	10-100
Byggnadsinventarier	5-10

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Intäkter

Intäkter tas upp till verkligt värde av vad företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillgodogöras företaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på sysselsatt kapital: (Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Sysselsatt kapital: Totala tillgångar minus räntefria skulder.

Soliditet: Total eget kapital / Totala tillgångar.

Not 3 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter	4 887 700	358 124
	<u>4 887 700</u>	<u>358 124</u>

Not 4 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	-498 383	-25
	<u>-498 383</u>	<u>-25</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
Resultat före skatt	2 322 771	232 181
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-478 490	-47 829
Ej skattepliktiga intäkter	4	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	47 804
Skatt hänförlig till tidigare år	25	-
Temporära skillnader	-19 922	-
Redovisad effektiv skatt	<u>-498 383</u>	<u>-25</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	25 910 091	-
Nyanskaffningar	-	25 910 091
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 910 091</u>	<u>25 910 091</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-753 073	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-753 073</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 157 018	25 910 091
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>5 064 619</u>	<u>5 064 619</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 064 619	5 064 619

Fastigheten förvärvades den 1 december 2021 genom en koncernintern omstrukturering.

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	17 333 335	18 666 667
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
	<u>17 333 335</u>	<u>18 666 667</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
Summa ställda säkerheter	16 000 000	16 000 000

Not 8 Koncernuppgifter

Företaget är dotterföretag till Swedia Invest AB, org nr 556368-7184 med säte i Stockholm. Swedia Invest ingår i en koncern där Swedia Capital AB, org nr 559168-1092 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Koncerninterna transaktioner	2022	2021
Hysesintäkter	4 887 698	278 000

Underskrifter

Piteå den 2023- -

Staffan Persson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carola Lundgren
Godkänd revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originallets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 2022 Swe Hotellfastigheter.pdf
Checksumma: 608d0dd5ffec1257908858bcd391b1b252affb0011eecd210dfe2b8ef44b0f2
Skickad: 2023-03-09 kl 15:45

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Staffan Persson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-03-09 kl 15:46

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: CAROLA LUNDGREN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-03-09 kl 16:03

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedia Hotellfastigheter AB
Org.nr 559070-1701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Swedia Hotellfastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Swedia Hotellfastigheter ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Swedia Hotellfastigheter AB 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 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

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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Swedia Hotellfastigheter AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Swedia Hotellfastigheter AB 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 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

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 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.

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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Piteå 2023-03-09

Carola Lundgren
Godkänd revisor, medlem i FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originallets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse Swedia Hotellfastigheter.pdf
Checksumma: 469a34b215f8d17d42d696b29e82940eae279c5c255b8968b9aa9685b2fb2cce
Skickad: 2023-03-09 kl 15:45

Signaturer



Digitalt signerad av: CAROLA LUNDGREN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-03-09 kl 16:03

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>