

**Årsredovisning**  
för  
**Selfoss Invest AB**  
559076-1044  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Selfoss Invest AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 3 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 3 mars 2025

  
Fredrik Alvarsson

Styrelsen för Selfoss Invest AB, org.nr. 559076-1044 med säte i Stockholm, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag förvärva, äga och förvalta fast egendom, bostadsfastigheter och/eller indirekt bedriva bostadsutveckling samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget finansierar verksamheten genom lån från intressebolag och koncernbolag. Upplåningen innebär att bolaget belastas med räntekostnader enligt gällande avtal. Dessa har påverkat bolagets finansnetto och därmed resultat.

Bolaget har i sin verksamhet lånat ut medel till andra koncernbolag. Denna utlåning innebär att bolaget debiterar ränta som redovisas som ränteintäkter i resultaträkningen. Dessa har påverkat bolagets finansnetto och därmed resultat.

Anteciperad utdelning har erhållits med 99 000 tkr och nedskrivning av aktier i dotterbolag har skett med 69 600 tkr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	26 619	-3 536	-920	29 638
Soliditet (%)	34,9	15,8	15,7	17,0

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	27 056 751
årets vinst	26 618 898
	<b>53 675 649</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (50 000 kronor per aktie)	25 000 000
i ny räkning överföres	28 675 649
	<b>53 675 649</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.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-9 740	-643 914
		<b>-9 740</b>	<b>-643 914</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 740</b>	<b>-643 914</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	29 400 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	892 920	1 086 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 664 282	-3 977 965
		<b>26 628 638</b>	<b>-2 891 805</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>26 618 898</b>	<b>-3 535 719</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>26 618 898</b>	<b>-3 535 719</b>
Skatt på årets resultat	6	0	-222 480
<b>Årets resultat</b>		<b>26 618 898</b>	<b>-3 758 199</b>

2025041609781

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

7, 8

3 300 000

72 900 000

**3 300 000**

**72 900 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**3 300 000**

**72 900 000**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

9

148 420 000

97 470 000

Övriga kortfristiga fordringar

1 686

1 529

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

2 308 119

1 415 230

**150 729 805**

**98 886 759**

*Kassa och bank*

108 697

27 006

**Summa omsättningstillgångar**

**150 838 502**

**98 913 765**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**154 138 502**

**171 813 765**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

11

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

27 056 751

30 814 950

Årets resultat

26 618 898

-3 758 199

**53 675 649**

**27 056 751**

#### **Summa eget kapital**

**53 725 649**

**27 106 751**

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

9

92 197 757

136 597 757

Aktuella skatteskulder

0

238 381

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

8 215 096

7 870 876

#### **Summa kortfristiga skulder**

**100 412 853**

**144 707 014**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**154 138 502**

**171 813 765**

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt fritt eget kapital</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>30 814 950</b>	<b>30 864 950</b>
Årets resultat		-3 758 199	-3 758 199
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>27 056 751</b>	<b>27 106 751</b>
Årets resultat		26 618 898	26 618 898
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>53 675 649</b>	<b>53 725 649</b>

Aktiekapitalet består av 500 st aktier

2025041609784

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Finansiella instrument

##### *Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

##### *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.

##### *Räntor*

Bolaget kostnadsför räntor avseende upplåning.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

##### *Inkomstskatter*

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

##### *Nyckeltalsdefinitioner*

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar som påverkar bolagets räkenskaper har gjorts utifrån vad som är känt vid årsredovisningens avgivande. Uppskattningar och bedömningar kan vid senare tidpunkt komma att ändras bland annat på grund av ändrade omvärldsfaktorer.

Totala fordringar på koncernbolag och intressebolag uppgår per den 31 december 2024 till 148 280 tkr (97 470) tkr. Fordringarna, såsom de upptagits i balansräkningen, har redovisats till upplupet anskaffningsvärde netto efter eventuell reservering för bedömda och konstaterade förluster.

Bedömningen av om en eventuell förlust innebär vilket kräver att en reservering redovisas, i det fall de ej är konstaterade, utgör en kritisk uppskattning. Reserveringar görs på individuell basis efter bedömning av varje enskild kunds betalningsförmåga. Per årsbokslutet har ledningen bedömt att motparterna kommer att kunna infria sina åtaganden och därmed att inget nedskrivningsbehov fanns. En förnyad bedömning kan leda till nedskrivningar av tidigare redovisade fordringar i kommande perioder.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Anteciperade utdelningar	99 000 000	0
Nedskrivningar	-69 600 000	0
	<b>29 400 000</b>	<b>0</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	892 889	1 085 063
Övriga ränteintäkter	31	1 097
	<b>892 920</b>	<b>1 086 160</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-3 653 607	-3 977 965
Övriga räntekostnader	-10 675	0
	<b>-3 664 282</b>	<b>-3 977 965</b>

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt**  
**Avstämning av effektiv skatt**

		<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	
Redovisat resultat före skatt		26 618 898		-3 758 199	
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 483 493	20,60	774 189	
Skatteeffekt på ej avdragsgilla räntekostnader		-572 919		-595 938	
Ej skattepliktiga intäkter		6		226	
Justering avseende skatter för föregående år				-222 480	
Skatteeffekt årets underskott				44 003	
Skatteeffekt på nedskrivning aktier		-14 337 600			
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter		20 394 006			
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	72 900 000	72 900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 900 000</b>	<b>72 900 000</b>
Årets nedskrivningar	-69 600 000	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>-69 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 300 000</b>	<b>72 900 000</b>

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Selfoss Produktion AB	100	100	50 000	250 000
Selfoss Projekt 1 AB	100	100	50 000	133 333
Selfoss Projekt 2 AB	100	100	50 000	133 333
Selfoss Projekt 3 AB	100	100	50 000	133 334
Birger Bostadsgaranti AB	100	100	50 000	2 650 000
				<b>3 300 000</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Selfoss Produktion AB	559115-3787	Stockholm
Selfoss Projekt 1 AB	559075-2548	Stockholm
Selfoss Projekt 2 AB	559075-2555	Stockholm
Selfoss Projekt 3 AB	559075-2563	Stockholm
Birger Bostadsgaranti AB	559286-0265	Stockholm

## Not 9 Transaktioner med närstående

Moderbolaget i den största koncernen där bolaget ingår och koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Birger Bostad AB, org nr 559007-1824 med säte i Stockholm. Med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning i Birger Bostad AB.

Inköp mellan koncernbolag har skett med 8 750 kr (8 750 kr) och försäljningar med 0 kr (0 kr).

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	2 308 119	1 415 230
	<b>2 308 119</b>	<b>1 415 230</b>

## Not 11 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	27 056 751
årets vinst	26 618 898
	<b>53 675 649</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (50 000 kronor per aktie)	25 000 000
i ny räkning överföres	28 675 649
	<b>53 675 649</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 215 096	7 870 876
	<b>8 215 096</b>	<b>7 870 876</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 3 mars 2025



Fredrik Alvarsson  
Ordförande



Ando Wikström



Martin Hildebrandt

2025041609789