Årsredovisning

för

Stenby Park Holding AB

559270-1139

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-28.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Ola Thunell, Styrelseledamot
2024-07-11

Styrelsen för Stenby Park Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta aktier, värdepapper och fastigheter samt annan fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholms län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2020/21** (16 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-379	-9 331	27 041
Balansomslutning	22 695	32 368	86 278
Soliditet (%)	76,48	54,79	31,37

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	25 000	27 041 421	-9 330 662	**17 735 759**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-9 330 662	9 330 662	**0**
Årets resultat			-378 979	**-378 979**
Belopp vid årets utgång	**25 000**	**17 710 759**	**-378 979**	**17 356 780**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 710 759
årets förlust	-378 979
	17 331 780

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	17 000 000
i ny räkning överföres	331 780
	17 331 780

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § skall styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning. Beräkningen av utdelningsbeloppet har gjorts med utgångspunkt från balansräkningen i denna årsredovisning med beaktande av ändringar i det bundna egna kapitalet som skett efter balansdagen. Bedömningen har även gjorts huvuvida vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhet, omfattning och risker ställer på bolagets egna kapital, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		12 853	-993
Summa rörelsekostnader		**12 853**	**-993**
Rörelseresultat		**12 853**	**-993**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 512 307	1 182 817
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-5 904 139	-10 512 486
Summa finansiella poster		**-391 832**	**-9 329 669**
Resultat efter finansiella poster		**-378 979**	**-9 330 662**
Resultat före skatt		**-378 979**	**-9 330 662**
Årets resultat		**-378 979**	**-9 330 662**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	97 614	1 128 624
Summa finansiella anläggningstillgångar		**97 614**	**1 128 624**
Summa anläggningstillgångar		**97 614**	**1 128 624**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		22 597 041	18 703 906
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	12 516 378
Summa kortfristiga fordringar		**22 597 041**	**31 220 284**
Kassa och bank			
Kassa och bank		629	19 258
Summa kassa och bank		**629**	**19 258**
Summa omsättningstillgångar		**22 597 670**	**31 239 542**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 695 284**	**32 368 166**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		**25 000**	**25 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 710 759	27 041 421
Årets resultat		-378 979	-9 330 662
Summa fritt eget kapital		**17 331 780**	**17 710 759**
Summa eget kapital		**17 356 780**	**17 735 759**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 215 605	10 486 212
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i		0	900 000
Övriga skulder		122 899	3 221 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	25 000
Summa kortfristiga skulder		**5 338 504**	**14 632 407**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 695 284**	**32 368 166**

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.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Koncernuppgifter
Bolaget ägdes till 70% av Signum Holding AB,org. nr. 556962-2201 med säte i Stockholm och med 30% av Serafim Invest AB, org.nr. 556862-8506 med säte i Stockholm. Serafim Invest AB överlät sina aktier i bolaget till Signum Holding AB i samband med teckande aktieöverlåtelseavtal avseende Sylta Holding AB daterat 2023--08-04. Bolaget är moderföretag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning. Bolaget ingår i en koncern där Signum Fastigheter AB org. nr. 559195-9951 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	1 128 624	49 732 738
Inköp	18 214	17 224
Försäljningar	-17 224	-49 621 338
Nedskrivning	-2 500 000	
Kapitaltillskott	1 468 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**97 614**	**1 128 624**
Utgående redovisat värde	**97 614**	**1 128 624**

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024-06-28

Ola Thunell
Ola Thunell
Styrelseordförande

Mikael Hultman
Mikael Hultman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

Ernst & Young Aktiebolag

Oskar Wall
Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenby Park Holding AB
Org.nr 559270-1139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stenby Park Holding AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stenby Park Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Stenby Park Holding 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 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 den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, 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 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 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.

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 Stenby Park Holding AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Stenby Park Holding 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 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 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.

2024-06-28

Oskar Wall
Oskar Wall
Auktoriserad revisor

20240807072404

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Signum Fastigheter AB

559195-9951

Räkenskapsåret

2023

20240802072O5

Styrelsen för Signum Fastigheter AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Företagets verksamhet omfattar förvaltning och utveckling av fastigheter direkt samt indirekt via dotterbolag. Bolaget äger idag, genom dotterbolag, fastigheter i ett flertal städer i Mälardalen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Signum har fortsatt sin resa mot att minera företagets overhead och kostnader under 2023. Den tidigare lagda affärsplanen gäller inte, vilket innebär att utveckling och produktion av bostadsprodukterna numera har ett fokus på att minimera kostnader och göra produkten så billig och effektiv som möjligt. Bolaget upplever fortfarande att det tar längre tid att hitta JV-parter och investerare till sina projekt.

Projekt Syrenlunden och Strandängen byggstartas under 2022 för att under 2023 närma sig produktionsslut. I projekt strandängen är byggkreditivet slutamorterat och det återstår en del lägenheter att sälja. Vad gäller Syrenlunden har försäljningen dragit ut på tiden och slutplacering av lån till föreningen och slutamortering av kreditiv beräknas ske under hösten 2024.

Bolaget har under året arbetat med avyttringarna av projekt och delar av projekt för att förbättra sin likviditetssituation.

Omsättningen för Signum-koncernen uppgår för räkenskapsåret till 74 866 tkr (91 692 tkr) vilket är en minskning med 16 826 tkr i jämförelse med föregående år. Koncernen redovisar sammantaget ett negativt resultat, ett resultat som påverkats av förluster i historiska projekt och nedskrivning av andelar hänförligt till dessa. Signum har, som resten av samhället, drabbats av effekterna vad gäller inflation och räntehöjningar, vilken påverkat råvarupriserna och därmed gett ökade produktionskostnader.Vad gäller försäljning av företagets bostadsprodukter har detta gett direkta negativa effekter på efterfrågan och försäljningen har gått långsammare.

Personalen har under året minskat med 15 antal personer för att vid årsbokslutet uppgå till 3 personer.

Detaljplaneändringen i Björsta, Nynäshamn vinner laga kraft. Den nya planen omfattar ca 20 000 kvm BTA. Sista etappen i Stenby Park, Eskilstuna färdigställs med tillträden under april och slutfinansiering i maj 2023.

Som en del i skuldregleringen till vår JV partner i Stenby Park, säljer Signum byggrätten Björsta till Serafim, med en återköpsklausul i dec 2023. Signum saknade likvid vid denna tidpunkt vilket innebar att byggrätten tillföll Serafim i sin helhet.

Avyttring av Syrgasen i Norrtälje skedde i maj 2023.

20240802072006

Bolaget tecknat avtal om att sälja en fastighet för LSS boende i Björstaprojektet till G17 gruppen. Detta avtal återkallades i samband med transaktionen för Björsta.

Signum avslutar sitt projekt med Crestum under sommaren.

Under augusti genomför Signum en inkråmsöverlåtelse av Prefab, Signums husfabrik i Stockaryd, till Wino koncernen. Kvar finns ett tomt bolag utan verksamhet.

CFO slutar under våren och VD Hanna Wengelin Kucera säger upp sig per 31 mars 2023. Ett nytt Management Team inträder 1 maj 2023. NRIM bestående av dåvarande styrelseordföranden Anders Nyström och Mattias Roos tecknar ett avtal med Signum att sköta bolagets emission samt sköta bolagets förehavanden som ett ledningsteam.

Extra bolagstämma genomförs i juni och ger styrelse ett bemyndigande att genomföra nyemission. Dåvarande managementteam tar fram ett undertecknat emissionsintyg från en investerare. Trots bekräftelse på att genomföra emission om 50 msek genomförs aldrig denna.

Dåvarande management sägs upp i oktober efter att styrelsen anser att uppdraget inte sköts på ett korrekt sätt.
Tvist uppstår med NRIM angående uppsägning och orsak till uppsägning. Stockholms tingsrätt ska avgöra tvisten.

Tagy Konsult inträder i ledningsrollen tillsammans med grundarna av bolaget, familjen Thunell och Hultman,

Ander Nyström avgår som styrelseordförande i oktober och Mikael Hultman ersätter honom som styrelsens ordförande.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Signum säljer tillbaka Projekt Finntorp i Nacka till Hökerum

Organisationen minskade med ytterligare 1 FTE under våren. En person tillbaka från föräldraledighet som slutar.

Bolaget Prefab AB försätts i konkurs

Fortsatt drift

I likhet med tidigare år är en kritisk faktor att det finns tillgång på kapital och finansiering till marknadsmässiga villkor för att Signum skall kunna bedriva sin verksamhet framgångsrikt. Vid tidpunkten för denna åresredovisnings framläggande finns inte likvida medel som täcker koncernens kortfristiga skulder. För att frigöra kapital och möjliggöra för koncernen att driva verksamheten vidare förutsätts att de korftfristiga skulderna förlängs, att försäljning av enskilda tomt- och byggrätter genomförs eller att tillskott erhålls på annat sätt. Styrelsen och bolagsledningen för dialoger om försäljning. Skulle dessa dialoger inte utmynna i försäljning av tomt- och byggrätter på det sätt som planeras eller om kortfristiga skulder krävs för omedlbar betalning innebär det en väsentlig osäkerhet som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.. Styrelsens bedömning är att det är sannolikt att de planerade åtgärderna kommer att kunna genomföras och att fortsatt likviditet kan erhållas. Årsredovisningen är upprättad utifrån förutsättningar om fortsatt drift.

20240802072O7

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under de gångna åren har vi fått känna av hur skenande inflation och räntehöjningar påverkat bland annat trävarupriser och leveranstider. Under 2022 och i början av 2023 såg vi ökade livsmedelspriser, oljepriser och framförallt elpriser. Inflationen i Sverige steg och Rysslands invasion av Ukraina påverkar oss i någon mån fortfarande. I slutet av året har dock inflationen minskat och förutsättningarna för Riksbanken att sänka styrräntan till lägre nivåer har blivit möjlig. Allt detta är faktorer som på ett eller annat sätt kan påverka den verksamhet Signum bedriver.

Signums fortsatta strategi är att bygga bostäder för den del av befolkningen där den stora bostadsbristen finns. Signum fortsätter att erbjuda ett hem med hög kvalitet till ett överkomligt pris. Något som även intresserar andra markägare och utvecklare då Signum kan erbjuda stora delar av värdekedjan, det vill säga från ackvisition, utveckling, projektering, produktion, bostadsrättsbildning, försäljning och eftermarknad. Det i kombination med att bostadsbristen fortsatt kommer vara hög, kommande åren, leder till att Signum ändå ser med tillförsikt på framtiden när marknaden normaliserats. Styrelsen är övertygad om att det finns ett fortsatt intresse för Signums produkter och företaget.

Bolaget är verksamt inom mark- och fastighetsutveckling. Bolagets rörelse innebär stora investeringar och stor kapitalbindning i tomter och byggnation. Bolagets största risker är förknippade med efterfrågan på nyproducerade bostäder och om den skulle vika kraftigt vilket i sin tur kan leda till negativa prisjusteringar eller om räntorna för bolagets krediter ökar kraftigt innebär det större kostnader för bolagets produktioner. Signums ledning bedömer att den minskade efterfrågan på bostäder i rådande klimat kommer att fortgå under 2024. Rådande osäkerhet på marknaden gällande Riksbankens prognosticerade sänkningar av styrräntan gör att det fortsatt inte kommer att finnas en tillräcklig bra match mellan produktionspris och betalningsvilja initialt under 2024. Bolaget kommer dock att löpande uppdatera sina kalkyler och testa efterfrågan på marknaden. En möjlighet är att genomföra projekten i mindre etapper, vilket skapar förutsättningar för att ständigt följa upp och snabbt genomföra nödvändiga åtgärder till nästa etapp.

Skatteverket

Under inledningen av sommaren fick Bolaget beslut från Skatteverket att moms och inkomstskatt för beskattningsåren 2019 tom 2022 bedöms ha varit felaktiga.

Beslutet baseras på att Skatteverket anser att bolaget har sålt sina projektutvecklingstjänster till ett för lågt pris till bostadsrättsföreningar som ansetts vara närstående till bolaget, och att det därför finns grund för att omvärdera beskattningsunderlaget för moms samt uttagsbeskatta inkomstskattemässigt. Skulle Skatteverket få bifall för sin ståndpunkt skulle detta innebära en tillkommande kostnad (inklusive ränta och skattetillägg) för Signum.

Bolaget har överklagat beslutet samt begärt anstånd med inbetalningen av skatten. Grunden för överklagandet är att Skatteverket inte har redogjort för någon utredning gällande marknadsvärdet för jämförbara tjänster och har därför inte visat att det klart framgår att de specifika tjänsterna har tillhandahållits till ett underpris. Det framgår tydligt av rättspraxis inom både moms (HFD 2021 ref. 53) och inkomskatt (HFD 2017 ref. 14) att bestämmelserna om omvärdering och uttagsbeskattning ska tolkas restriktivt och det uppställs höga krav på Skatteverket att kunna visa att det klart framgår att det pris som tagits ut inte motsvarar marknadsvärdet.

Bolagets uppfattning är, baserat på den rättspraxis som finns för gällande liknande situationer, mer än sannolikt att bolaget vinner framgång i domstol och därför inte kommer att behöva betala det belopp som Skatteverket har påfört. Någon skuld eller avsättning har därför inte beaktats i redovisningen.

20240802007208

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 57,8% av Nya Signum Intressenter AB, org.nr. 559195-5421, med sitt säte i Stockholm. Ägandet av resterande 42,2% är fördelat mellan ett flertal aktieägare.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	74 866	90 683	55 572	41 188
Resultat efter finansiella poster	-108 988	-38 486	-11 358	-25 765
Soliditet (%)	8,0	31,0	46,0	50,0
Balansomslutning	164 559	262 485	305 888	208 548
Medelantal anställda	14,0	21,0	15,0	15,0

Moderbolaget	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	74 288	83 832	52 572	39 369
Resultat efter finansiella poster	-72 519	-31 826	-33 437	-35 132
Balansomslutning	106 234	132 675	97 752	52 402
Soliditet (%)	2,0	25,0	64,0	71,0
Medelantal anställda	9,0	21,0	15,0	15,0

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

fri överkursfond	82 967 185
ansamlad förlust	-50 991 469
årets förlust	-72 483 347
	-40 507 631

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-40 507 631
	-40 507 631

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

20240802072O9

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		74 867	90 683
Övriga rörelseintäkter		396	1 009
		75 263	**91 692**
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-118 416	-80 771
Övriga externa kostnader	2	-15 580	-14 141
Personalkostnader	3	-11 771	-22 469
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-4 160	-2 421
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		-3 407	-3 951
Övriga rörelsekostnader		-5 473	0
		-158 807	**-123 752**
Rörelseresultat		**-83 544**	**-32 060**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	1 701	-191
Resultat från övriga skulder	7	884	0
Resultat från intresseföretag	8	-23 049	0
Nedskrivning koncern intern fordran		28	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-15	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 992	-6 314
		-25 443	**-6 426**
Resultat efter finansiella poster		**-108 987**	**-38 486**
Bokslutsdispositioner		140	0
Resultat före skatt		**-108 847**	**-38 486**
Övriga skatter		-17	0
Årets resultat		**-108 865**	**-38 486**
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		108 819	-37 318
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		46	-1 169

20240802072210

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	4	6 908	8 261
Varumärken	5	2 733	3 128
		9 641	**11 389**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	9	407	4 442
		407	**4 442**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	10	40 602	4 872
Andra långfristiga fordringar	11	30	30
		40 632	**4 902**
Summa anläggningstillgångar		**50 680**	**20 733**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	12	106 635	185 724
		106 635	**185 724**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 873	20 675
Fordringar hos intresseföretag		35	3 448
Aktuella skattefordringar		520	391
Övriga fordringar	11	984	28 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47	1 667
		4 459	**54 187**
Kassa och bank		2 785	1 841
Summa omsättningstillgångar		**113 879**	**241 752**
SUMMA TILLGÅNGAR		**164 559**	**262 485**

20240802072111

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		1 750	1 750
Övrigt tillskjutet kapital		91 725	91 725
Uppskrivningsfond		54 229	22 140
Balanserat resultat		-36 081	-2 998
Årets resultat		-108 819	-37 248
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**2 804**	**75 369**
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		48	7 103
Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset		**48**	**7 103**
Summa eget kapital		**2 852**	**82 472**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt		5 714	5 775
		5 714	**5 775**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	14 415
Skulder till intresseföretag		33 550	28 685
Övriga skulder		4 288	10 345
		37 838	**53 445**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	38 500	28 455
Leverantörsskulder		14 707	13 881
Skulder till intresseföretag		9 299	20 152
Aktuella skatteskulder		7 470	3 959
Övriga skulder	14	43 668	50 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 510	3 884
		118 154	**120 794**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**164 558**	**262 485**

20240802072 12

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital Huvudägare	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**1 597**	**110 858**	**357**	**112 812**	**29 372**	**142 184**
Utdelning					-24 304	-24 304
Annat eget kapital			109	109		109
Förändring koncernstruktur			-3 465	-3 465	866	-2 599
Nyemission	153	3 007		3 160		3 160
Årets resultat			-37 248	-37 248	1 169	-36 079
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 750**	**113 865**	**-40 247**	**75 368**	**7 103**	**82 471**
Uppskrivningsfond		32 089	-2 804	29 285		29 285
Förändring koncernstruktur		0	6 970	6 970	-7 055	-85
Årets resultat			-108 819	-108 819	0	-108 819
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 750**	**145 954**	**-144 900**	**2 804**	**48**	**2 852**

20240802072213

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-108 987	-38 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		-4 729	-2 113
Betald skatt		3 364	454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-110 352**	**-40 145**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av exploiteringsfastigheter		0	-22 163
Förändring av rörelsefordringar		49 857	59 172
Förändring av rörelseskulder		57 403	29 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 091**	**26 448**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-1 476
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-4 400
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 035	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-2 049
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	2 270
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**4 035**	**-5 655**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	3 007
Upptagna lån		32 815	5 538
Amortering av lån		-32 815	-29 706
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**-21 161**
Årets kassaflöde		**944**	**-367**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 841	2 209
Likvida medel vid årets slut		**2 785**	**1 842**

20240802072214

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		74 288	83 832
Övriga rörelseintäkter		315	392
		74 603	**84 224**
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-114 945	-82 678
Övriga externa kostnader	2	-11 839	-10 334
Personalkostnader	3	-9 418	-20 618
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4, 5	-2 047	-1 971
		-138 249	**-115 601**
Rörelseresultat		**-63 646**	**-31 377**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-5 888	0
Resultat från övriga fordringar		-77	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 964	-449
		-8 873	**-449**
Resultat efter finansiella poster		**-72 519**	**-31 826**
Bokslutsdispositioner		36	0
Resultat före skatt		**-72 483**	**-31 826**
Årets resultat		**-72 483**	**-31 826**

20240802072215

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	4	6 908	8 261
Varumarken	5	2 733	3 128
		9 641	**11 389**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	9	407	706
		407	**706**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	51 000	6 050
Andra långfristiga fordringar	11	30	30
		51 030	**6 080**
Summa anläggningstillgångar		**61 078**	**18 175**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående arbete för annans räkning		0	24 453
		0	**24 453**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 835	20 586
Fordringar hos koncernföretag		41 381	52 137
Fordringar hos intresseföretag		34	3 430
Aktuella skattefordringar		350	305
Övriga fordringar	11	353	11 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47	664
		45 000	**89 074**
Kassa och bank		156	971
Summa omsättningstillgångar		**45 156**	**114 498**
SUMMA TILLGÅNGAR		**106 234**	**132 673**

20240802072216

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16, 17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 750	1 750
Uppskrivningsfond	18	40 750	0
		42 500	**1 750**
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		82 967	82 814
Balanserad vinst eller förlust		-50 991	-19 012
Årets resultat		-72 483	-31 826
		-40 507	**31 976**
Summa eget kapital		**1 993**	**33 726**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		6 288	0
Summa långfristiga skulder		**6 288**	**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 837	12 904
Skulder till koncernföretag		38 169	38 480
Skulder till intresseföretag		14 347	6 984
Skatteskulder		4 021	3 729
Övriga skulder	14	25 227	35 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 352	1 697
Summa kortfristiga skulder		**97 953**	**98 947**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**106 234**	**132 673**

20240802072217

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**1 597**	**79 960**	**14 273**	**-33 437**	**62 393**
Vinstdisposition enligt årsstämma			-33 437	33 437	0
Nyemission	153	3 007			3 160
Årets resultat				-31 826	-31 826
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 750**	**82 967**	**-19 164**	**-31 826**	**33 727**
Vinstdisposition enligt årsstämma			-31 826	31 826	0
Uppskrivningsfond		40 750			40 750
Årets resultat				-72 483	-72 483
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 750**	**123 717**	**-50 990**	**-72 483**	**1 993**

20240802072218

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-72 519	-31 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-450	1 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-72 969**	**-29 855**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av pågående arbete för annans räkning		24 453	-7 373
Förändring av rorelsefordringar		39 624	-23 932
Förändring av rörelseskulder		1 789	66 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-7 103**	**5 199**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-1 769
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	81
Andelar i koncernföretag		0	-6 000
Utlåning		0	2 270
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-5 418**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	3 007
Upptagna lån		6 288	0
Amortering av lån		0	-2 622
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**6 288**	**385**
Årets kassaflöde		**-815**	**166**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		971	805
Likvida medel vid årets slut		**156**	**971**

20240802072219

Tilläggsupplyssningar

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Uppgifterna i noter avser både moderbolaget och koncernen om inte annat anges specifikt. Om endast en uppsättning värden anges i en not, utan hänvisning till koncern eller moderbolag, innebär det att värdena för koncernen och moderbolaget är identiska i denna not.

Företags information

Signum Fastigheter AB, org.nr 559195-9951 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Sveavägen 166, 113 46 Stockholm. Företagets verksamhet omfattar förvaltning och utveckling av fastigheter direkt samt indirekt via dotterbolag.

Allmänna redovisningsprinciper

Nedanstående redovisnings- och värderingsprinciper avser både koncernredovisningen och moderbolagets årsredovisning om annat inte särskilt anges.

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

Försäljning av material till bostadsprojekt
Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Tjänsteuppdrag
Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs.

Försäljning av exploiteringsfastigheter.
Försäljning av exploiteringsfastigheter redovisas vid den tillträdesdagen då de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med tillgångar har överfört från företaget till köparen.

Ränta och utdelning
Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräkna på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.
Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalnig är säkerställd.

20240802072220

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenterna när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	10 år
Varumärken	10 år
Materiella anläggningstillgångar	
Inventarier	5 år

Finansiella instrument
Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till anskaffningsvärde. Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägst aav anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde.

Exploiteringsfastigheter
Exploiteringsfastigheter utgörs av fastigheter, bebyggda eller obebyggda, avsedda för framtida bostadsprojekt. Fastighetsförvärv sker antigen som direkförvärv av en eller flera anskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i fastighetsägande bolag. Tillgången redovisas vod tillträde av fastigheten alternative aktierna.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension).

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
I företaget finns båda avgiftsbestämda pensionsplaner eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

20240802072221

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet består av resultat från intresseföretag 23 049tkr, resultat från andelar i koncernföretag 1 701tkr, nedskrivningar -24 518tkr, avskrivningar och övriga poster 435tkr samt fordran Signum Prefab skrivas av i moderbolag på -5 396tkr.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antagande som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga udner rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från de gjorda bedömningarna. Mest väsentliga bedömningsposter i de finansiella rapporter för Signum Fastigher anses vara värdering av exploiteringsfastigheter och fordringar.

20240802072222

Not 2 Leasing, leastagaren

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 0 (580) tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	0	344
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	0	0
	0	**344**

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 0 (580) kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	0	344
Senare än ett år men inom fem år	0	0
Senare än fem år	0	0
	0	**344**

Not 3 Medeltalet anställda samt löner och andra ersättningar

Koncernen

Medelantalet anställda	**2023**	**2022**
Kvinnor	5	8
Män	9	13
	14	**21**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 164	4 326
Övriga anställda	7 441	9 805
	8 604	**14 131**
Sociala Kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	160	452
Pensionskostnader för övriga anställda	522	894
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 466	4 427
	3 148	**5 773**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**11 752**	**19 904**

20240802070723

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	8
Män	5	13
	9	**21**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 164	4 326
Övriga anställda	5 830	9 805
	6 994	**14 131**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	160	452
Pensionskostnader för övriga anställda	366	894
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 898	4 427
	2 424	**5 773**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**9 418**	**19 904**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	%	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 4 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11551	10075
Inköpt		1476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11551**	**11551**
Ingående avskrivningar	-3290	-2006
Årets avskrivningar	-1353	-1284
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4643**	**-3290**
Redovisat värde	**6908**	**8261**

Moderbolaget

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	11 551	10 075
Inköp		1 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 551**	**11 551**
Ingående avskrivningar	-3 290	-2 006
Årets avskrivningar	-1 353	-1 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 643**	**-3 290**
Utgående redovisat värde	**6 908**	**8 261**

20240802072224

Not 5 Varumärken

Koncernen

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	3 944	3 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 944**	**3 944**
Ingående avskrivningar	-817	-423
Årets avskrivningar	-394	-394
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 211**	**-817**
Utgående redovisat värde	**2 733**	**3 127**

Moderbolaget

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	3 944	3 944
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 944**	**3 944**
Ingående avskrivningar	-817	-423
Årets avskrivningar	-394	-394
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 211**	**-817**
Utgående redovisat värde	**2 733**	**3 127**

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen

	2023	2022
Resultat från försäljnig av dotterföretag	1 701	-191
	1 701	**-191**

Moderbolaget

	2023	2022
Resultat från försäljnig av dotterföretag	-5 888	0
	-5 888	**0**

Not 7 Resultat från övriga skulder

Koncernen

	2023	2022
Nedskrivning upparbetade ej fakturerade kostnader	23 634	0
	23 634	**0**

20240802072225

Not 8 Resultat från intresseföretag
Koncernen

	2023	2022
Resultat från försäljning av intresseföretag	23 049	0
	23 049	**0**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1495	1281
Inköp	0	214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1495**	**1495**
Ingående avskrivningar	-789	-496
Årets avskrivingar	-299	-293
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1088**	**-789**
Redovisat värde	**407**	**706**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 495	1 281
Inköp		214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 495**	**1 495**
Ingående avskrivningar	-789	-496
Årets avskrivningar	-299	-293
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 088**	**-789**
Redovisat värde	**407**	**706**

Not 10 Andelar i intresseföretag
Koncernen

Namn	**Kapital-andel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Visbohammar Utveckling AB	50%	250	40 000
Signum Karlstad Holding AB	50%	250	602
			40 602

	Org.nr	**Säte**
Visbohammar Utveckling AB	559226-3908	Stockholm
Signum Karlstad Holding AB	559321-6269	Stockholm

20240802072226

Not 11 Andra långfristiga och övriga kortfristiga fordringar

Koncernen
Moderbolaget

Koncernen har andra långfristiga fordringar uppgående till 30 (30) tkr och övriga kortfristiga fordringar om 984 (28 006) tkr. Moderbolaget har andra långfristiga fordringar om 30 (30)tkr och övriga kortfristiga fordringar om 353 (11 952) tkr.

Not 12 Exploiteringsfastigheter

Koncernen

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	185 724	163 561
Tillkommande kostnader	0	22 163
Försäljnigar	-79 089	0
	106 635	**185 724**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Koncernen

Långivare	**Lånebelopp 2023-12-31**	**Lånebelopp 2022-12-31**
Förfallotid < 1 år	38 500	28 455
Förfallotid 1-5 år	0	14 415
Förfallotid > 5 år		0
	38 500	**42 870**

Moderbolaget

	Lånebelopp 2023-12-31	**Lånebelopp 2022-12-31**
Förfallotid < 1 år	16 500	0
Förfallotid 1-5 år	0	0
Förfallotid >5år	0	0
	16 500	**0**

20240802072227

Not 14 Övriga skulder
Koncernen
Moderbolaget

Koncernens övriga kortfristiga skulder om 43 668 (50 463) tkr består till övervägande del av skulder för genomförda förvärv samt skulder till en bostadsförening.

Moderbolagets övriga kortfristiga skulder om 25 227 (35 153)tkr består av övervägande del av skulder för genomförda förvärv samt skulder till en bostadsförening.

Not 15 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Företag	Kapitalandel %	Antal	2023	2022
Signum Holding AB, 556962-2201, säte i Stockholm	100	1	51 000	6 050
		1	**51 000**	**6 050**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	6 050	50
Aktieägartillskott	4 200	6 000
Uppskrivning	40 750	
Redovisat värde	**51 000**	**6 050**

Not 16 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen
Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Stamaktier serie A	13 531 000	100
Stamaktier serie B	3 969 000	100
	17 500 000	

Stamaktier seri A har ett röstvärde om 10 per aktie och stamaktie serie B har ett röstvärde om 1 per aktie.

20240802072228

Not 17 Förändringar i eget kapital
Koncernen

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 750	91 725	22 140	-40 247	7 103	**82 471**
Uppskrivning			32 089	-2 804		**29 285**
Förändring koncernstruktur				6 970	-7 055	**-85**
Årets resultat				-108 819		**-108 819**
Belopp vid årets utgång	**1 750**	**91 725**	**54 229**	**-144 900**	**48**	**2 852**

Moderbolaget

	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Fri överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 750		82 967	-19 165	-31 826	**33 726**
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-31 826	31 826	**0**
Uppskrivning		40 750				**40 750**
Årets resultat					-72 483	**-72 483**
Belopp vid årets utgång	**1 750**	**40 750**	**82 967**	**-50 991**	**-72 483**	**1 994**

Not 18 Uppskrivningsfond
Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	22 140	22
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	32 089	
Belopp vid årets utgång	**54 229**	**22**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	-40 750	0
Belopp vid årets utgång	**-40 750**	**0**

20240802072229

Not 19 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande för exern part avssende upptagna lån	172 429	173 147
	172 429	**173 147**

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtagande för exern part avssende upptagna lån	172 429	173 147
	172 429	**173 147**

Not 20 Ställda säkerheter

Koncernen

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	36 750	33 420
Summa	**36 750**	**33 420**

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Hultman
Styrelseordförande

Ola Thunell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Deltagare

MIKAEL HULTMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-07-29 14:28:49 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikael Hultman — Datum

Mikael Hultman
mikael.hultman@signumhem.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.205.171.85

OLA THUNELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-07-29 10:32:49 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER OLA THUNELL — Datum

Ola Thunell
ola.thunell@signumhem.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.205.171.85

OSKAR WALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-07-31 13:54:32 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Oskar Wall — Datum

Oskar Wall
oskar.wall@se.ey.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.120

20240802072230

20240802072231

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Signum Fastigheter AB, org.nr 559195-9951

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Signum Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen under "Fortsatt drift" i förvaltningsberättelsen, där det framgår att antagandet om fortsatt drift är beroende av att planerade fastighetstransaktioner genomförs och att återbetalning av kortfristiga lån inte krävs under 2024. Skulle transaktionerna inte lyckas genomföras eller kortfristiga lån inte förlängs finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Penneo dokumentnyckel: MOY2B-NEUL8-W1NK7-YY24W-D2CVV-KUVQM

20240802072332

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Signum Fastigheter AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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 i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har överlämnats till oss efter den i lagen angivna tidpunkten. Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10§ aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Vid flera tillfällen under räkenskapsåret har avdragen källskatt, mervärdesskatt, debiterad skatt och arbetsgivaravgifter inte redovisats och betalats i rätt tid.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: MOY2B-NEUL8-W1NK7-YY24W-D2CVV-KUVQM

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20240802072233

Erik Oskar Wall
Auktoriserad revisor
Serienummer: cb8ef23eac71a9[...]7cf1cedf7f8ca
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-07-31 13:56:39 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: MOY2B-NEULB-W1NK7-YY24W-D2CVV-KUVQM

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**