

Årsredovisning för
Skå Edeby Utveckling AB
556685-8535

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Skå Edeby Utveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-30


Annika von Scheele

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Skå Edeby Utveckling AB, 556685-8535, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget med säte i Stockholm bedriver verksamhet inom bebyggelseutveckling, småskaligt skogs- och jordbruk samt social och teknisk fastighetsförvaltning. Bolaget driver även ett avloppsreningsverk för områdets bebyggelse. Med denna mångsidiga verksamhet strävar bolaget efter att utveckla den bevarandevärda bebyggelsen till en attraktiv stadsnära by inom region Stockholm.

Bolaget är ett dotterbolag till Annika von Scheele AB, orgnr. SS6328-2069, med säte i Stockholm, som äger 67 % av aktierna. Resterande 33 % ägs av Zevs Holding BV.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har, trots pandemi och oroande omvärldshändelser, med gott resultat avyttrat ett par obebyggda tomter med bygglov, utformade enligt företagets gestaltningsprogram. Under innevarande år ska vissa äldre, alltmer oansenliga verksamhetslokaler ändra användning till normal- eller specialbostäder att hyra. Efter total övergång från olja till bergvärme och annan värmväxling, avser företaget säkra kritisk kunskapsutveckling på fronten och därför startat ett Energiråd. - Under innevarande år väntar vi på lantmäteriärenden som innebär fortsatt fördelning av fastighetsägandet i byn, som ska leda till lika delar villaägande (befintliga inlagor), bostadsrättsinnehavande (nya inlagor) och (kvar på stamfastigheten) hyresboende. Nya närings- och samhällsverksamheter till nytta för både område och trakt kommer att finnas kvar på stamfastigheten.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr 2018-12-31
Nettoomsättning	4 119	4 009	3 671	3 722	3 852
Resultat efter finansiella poster	1 550	-58	761	1 931	294,4
Balansomslutning	52 674	51 978	52 181	51 141	56 009
Rörelsemarginal	61,8	5,8	30,9	64,4	20,6
Soliditet %	61,1	56,4	56,8	58,7	50,9

Definitioner: se not

Eget kapital

	Aktiekapital,	Bal. resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	100 000	29 640 269	-58 052	29 682 217
Disposition enl. bolagstämma		-58 052	58 052	
Årets resultat			1 240 907	1 240 907
Vid årets slut	100 000	29 582 217	1 240 907	30 923 124

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 24 942 151 kr (24 942 151 kr).

Förslag till disposition av företags vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 30 823 124, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	<u>30 823 124</u>
Summa	30 823 124

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

/

2023071026363

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		4 119 138	4 009 049
Övriga rörelseintäkter		4 454 423	24 000
		<u>8 573 561</u>	<u>4 033 049</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 244 514	-1 618 372
Övriga externa kostnader		-4 019 012	-1 216 191
Personalkostnader	3	-224 640	-364 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-543 301	-602 855
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		3 754	9 398
Rörelseresultat		<u>2 545 848</u>	<u>240 935</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	96 445
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		7 045	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 140	308
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-518 708	-395 342
Resultat efter finansiella poster		<u>2 050 325</u>	<u>-57 654</u>
Bokslutsdispositioner		-500 000	-
Resultat före skatt		<u>1 550 325</u>	<u>-57 654</u>
Skatt på årets resultat		-309 418	-398
Årets resultat		<u>1 240 907</u>	<u>-58 052</u>

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	38 691 348	41 179 520
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	698 556	785 875
Inventarier, verktyg och installationer	7	307 563	371 377
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	669 437	2 054 248
		<u>40 366 904</u>	<u>44 391 020</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		50 000	-
Uppskjuten skattefordran		3 244	3 244
		<u>53 244</u>	<u>3 244</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 420 148</u>	<u>44 394 264</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		438 804	144 662
Fordringar hos koncernföretag		2 669 637	80 367
Aktuell skattefordran		92 843	402 261
Övriga fordringar		140 863	2 521 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		339 380	144 420
		<u>3 681 527</u>	<u>3 293 391</u>
Kassa och bank		<u>8 572 024</u>	<u>6 510 014</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>12 253 551</u>	<u>9 803 405</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 673 699</u>	<u>54 197 669</u>

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		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		29 582 217	29 640 269
Årets resultat		1 240 907	-58 052
		<u>30 823 124</u>	<u>29 582 217</u>
Summa eget kapital		<u>30 923 124</u>	<u>29 682 217</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 614 000	1 114 000
		<u>1 614 000</u>	<u>1 114 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10 9	18 977 470	22 102 470
		<u>18 977 470</u>	<u>22 102 470</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		911 519	746 684
Övriga kortfristiga skulder		70 990	188 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 596	363 609
		<u>1 159 105</u>	<u>1 298 982</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 673 699</u>	<u>54 197 669</u>

2023071026366

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregende år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	%
Byggnader	1,84-7
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20
Inventarier, verktyg och installationer	10-20

Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiellaanläggningstillgångar som är av mindre värde enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället. Anskaffningsvärdet för materiella tillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

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.

Uppskjuten Skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. <redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Ankastning på eget kapital %

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Sverige	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	-518 708	-395 342
Summa	-518 708	-395 342

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärden byggnad	20 142 981	21 016 175
Ingående anskaffningsvärden mark	24 531 629	26 443 518
-Reduktion köpeskilling mark		-1 911 889
-Avyttringar mark	-80 558	
Försäljning byggnad	-2 578 975	
Omklassificeringar		-873 194
Vid årets slut	42 015 077	44 674 610
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 495 090	-3 043 367
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	563 529	
-Årets avskrivning	-392 168	-451 723
Vid årets slut	-3 323 729	-3 495 090
Redovisat värde vid årets slut	38 691 348	41 179 520
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	24 531 629	26 443 518
Reduktion köpeskilling		-1 911 889
Avyttring	-80 558	
Redovisat värde vid årets slut	24 451 071	24 531 629

Upplýsingar enligt BFNAR 2012:1p 16.4 b-d (bestämmelser om värdering av förvaltningsfastigheter m.m. utlämnas på grund av oskälig kostnad.

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 319 194	446 000
-Omklassificeringar		873 194
Vid årets slut	1 319 194	1 319 194
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-533 319	-446 000
-Årets avskrivning	-87 319	-87 319
Vid årets slut	-620 638	-533 319
Redovisat värde vid årets slut	698 556	785 875

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	319 066	319 066
-Omklassificeringar	243 750	
	<u>562 816</u>	<u>319 066</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-191 439	-127 626
-Årets avskrivning	-63 814	-63 813
	<u>-255 253</u>	<u>-191 439</u>
Redovisat värde vid årets slut	307 563	127 627

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 054 248	2 009 803
Investeringar	262 023	366 221
Utrangeringar	-1 646 834	-321 776
Redovisat värde vid årets slut	669 437	2 054 248

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentligt bidrag från Naturvårdsverket på 713.375 kr som erhöles år 2018 och 2020.

Not 9 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	-	1 000 000
utnyttjad del uppgår till	-	-
	<u>-</u>	<u>1 000 000</u>

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen men inom fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 977 470	22 102 470

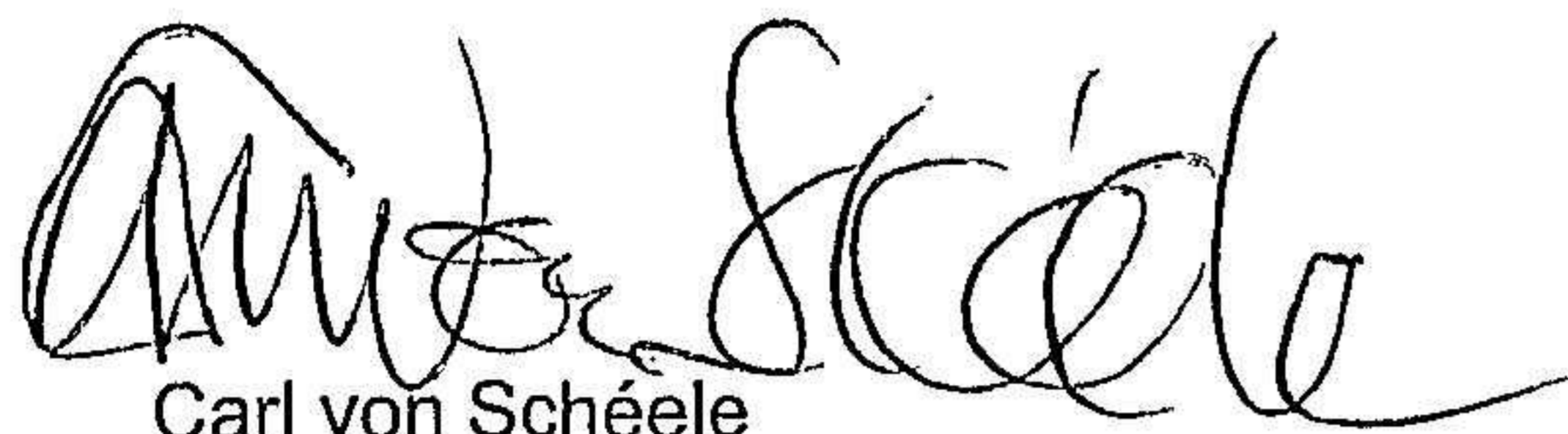
Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelses

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	<u>43 000 000</u>	<u>43 000 000</u>
<i>För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000
Inga eventalförpliktelses		

Underskrifter

Stockholm 2023-06-30

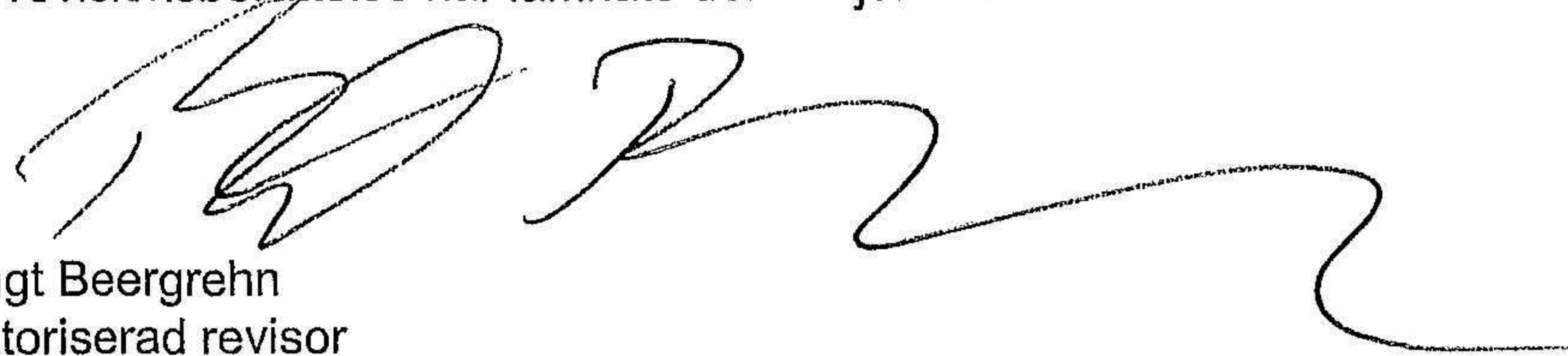


Carl von Schéele
Styrelseordförande



Annika von Schéele
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

2023071026371

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i **Skå Edeby Utveckling AB**
Org.nr. 556685-8535

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skå Edeby Utveckling AB för år 2022-01-01—2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skå Edeby Utveckling AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Skå Edeby Utveckling 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Skå Edeby Utveckling AB för år 2022-01-01—2022-12-31 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 Skå Edeby Utveckling 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

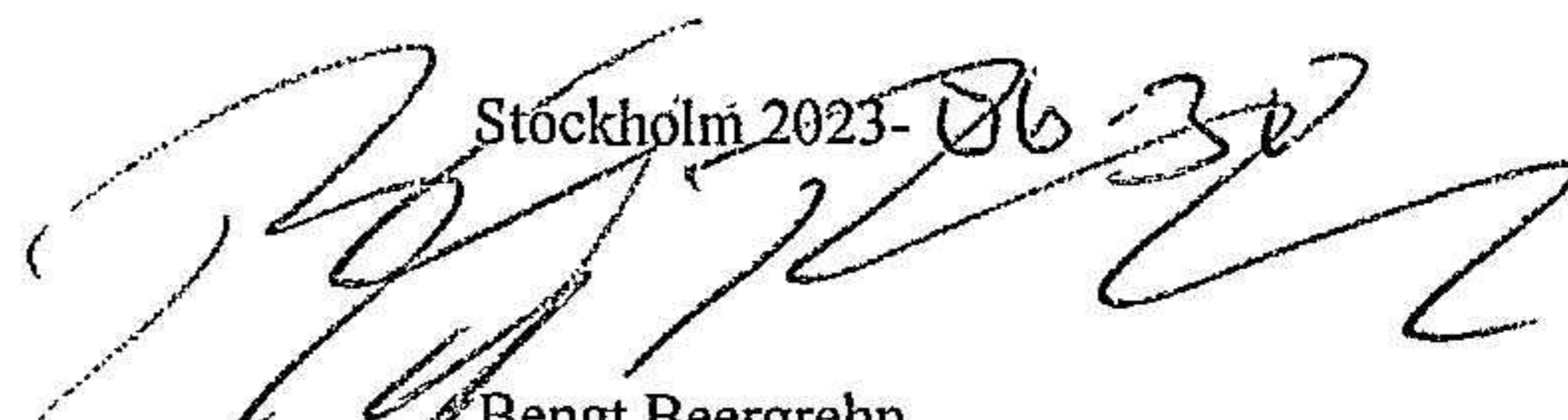
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.
- 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2023-06-30

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor