

# Årsredovisning

för

## Skälby 23 AB

559354-7994

Räkenskapsåret

2022-09-01 - 2022-12-31

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30.

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:**

Rickard Jacobsson, Styrelseledamot  
2023-07-07

Styrelsen för Skälby 23 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2022-12-31.

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

### Information om verksamheten

Bolaget ska bedriva förvaltning av fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har förkortat sitt räkenskapsår.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021/22</b>
	(4 mån)	(9 mån)
Nettoomsättning	400	500
Resultat efter finansiella poster	308	428
Soliditet (%)	71,6	69,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	11 910 000	0	62 131	<b>11 997 131</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			62 131	-62 131	<b>0</b>
Uppskrivningsfond		-114 782			<b>-114 782</b>
Årets resultat				243 882	<b>243 882</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>11 795 218</b>	<b>62 131</b>	<b>243 882</b>	<b>12 126 231</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	62 131
årets vinst	243 882
	<b>306 013</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	306 013
	<b>306 013</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2022-12-31 (4 mån)	2021-12-01 -2022-08-31 (9 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		400 000 <b>400 000</b>	500 000 <b>500 000</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-62 005	-57 102
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 409	-9 236
		<b>-69 414</b>	<b>-66 338</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>330 586</b>	<b>433 662</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 181	-5 414
		<b>-22 181</b>	<b>-5 414</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>308 405</b>	<b>428 248</b>
Bokslutsdispositioner		0	-350 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>308 405</b>	<b>78 248</b>
Skatt på årets resultat		-64 523	-16 117
<b>Årets resultat</b>		<b>243 882</b>	<b>62 131</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 591 351	16 743 322
		<b>16 591 351</b>	<b>16 743 322</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 591 351</b>	<b>16 743 322</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	500 000
		<b>0</b>	<b>500 000</b>
<i>Kassa och bank</i>		344 062	7 484
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>344 062</b>	<b>507 484</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 935 413</b>	<b>17 250 806</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	5	11 795 218	11 910 000
		<b>11 820 218</b>	<b>11 935 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		62 131	0
Årets resultat		243 882	62 131
		<b>306 013</b>	<b>62 131</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 126 231</b>	<b>11 997 131</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	6	3 060 220	3 090 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 060 220</b>	<b>3 090 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	0	1 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	60 000
Skulder till koncernföretag		1 443 822	637 558
Aktuella skatteskulder		80 640	16 117
Övriga skulder		202 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22 000	50 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 748 962</b>	<b>763 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 935 413</b>	<b>17 250 806</b>

## 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.

#### 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.

#### Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovias linjärt över leasingperioden.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	Procent/ÅR
Stomme och grund	1,0% / 100
Stomkompleteringar/inneväggar	3,3% / 30
VVS, värme, oljeavskiljare, spolrännor etc	2,5% / 40
Fasad inkl fönster och portar	2,5% / 40
Yttertak	2,5% / 40
Köksinredning	2,5% / 40
Inre ytskick och vitvaror	6,7% / 15
El och styr	3,3% / 30
Ventilation	5,0% / 20

#### Inkomstskatter

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### 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.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	0	2 500 000
	<b>0</b>	<b>2 500 000</b>

### Not 3 Uppgifter om moderföretag

Skälby 23 AB , org. nr. 5593584-7944 är dotterbolag till SF projektbolag 32 AB, Org. nr 559271-1708, med säte i Stockholm.

Koncernmoderbolaget är Serafim Fastigheter AB, Org.nr.556791-0921, upprättar koncernredovisning i vilket detta bolag ingår.

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 752 558	0
Inköp	0	1 752 558
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 752 558</b>	<b>1 752 558</b>
Ingående avskrivningar	-9 236	0
Årets avskrivningar	-7 409	-9 236
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 645</b>	<b>-9 236</b>
Ingående uppskrivningar	15 000 000	0
Årets uppskrivningar	0	15 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-144 562	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>14 855 438</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 591 351</b>	<b>16 743 322</b>
Bokfört värde byggnader	15 607 602	15 759 573
Bokfört värde mark	983 749	983 749
	<b>16 591 351</b>	<b>16 743 322</b>

### Not 5 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2022-08-31
--	------------	------------

Belopp vid årets ingång	11 910 000	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	11 910 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-114 782	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 795 218</b>	<b>11 910 000</b>

#### **Not 6 Avsättningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Latentskatt</b>		
Belopp vid årets ingång	3 090 000	0
Årets avsättningar	0	3 090 000
Under året återförda belopp	-29 780	0
	<b>3 060 220</b>	<b>3 090 000</b>

#### **Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2022-08-31</b>
Skulder till kreditinstiut	0	1 460 000
	<b>0</b>	<b>1 460 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	0	60 000

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelserefter räkenskapsårets slut

Stockholm 2023-06-28

*Rickard Jacobsson*  
Rickard Jacobsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

*Helena Ehrenborg*  
Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Skälby 23 AB**

Org.nr 559354-7994

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skälby 23 AB för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skälby 23 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Skälby 23 AB.

#### *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 Skälby 23 AB 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021-12-01 - 2022-08-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 december 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 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 huruvida årsredovisningen 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skälby 23 AB för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Skälby 23 AB 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 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***

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2023-06-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Helena Ehrenborg*  
Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

Skälby 23 AB, Org.nr 559354-7994