

Årsredovisning för
Säbyholm Fastigheter AB
556994-1171

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Säbyholm Fastigheter AB, 556994-1171, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget skall direkt eller indirekt förvalta fastigheter samt idka därmed förenlig verksamhet.

Säbyholm är ett vackert, parkliknande område av herrgårdskaraktär vid mälarens strand och har anor från 1300-talet. Kommunen är expansiv och området söder om Bro samhälle präglas av de tre natursköna golfbanorna och den strandnära bebyggelsen längs Mälaren. Säbyholm ligger i Upplands-Bro kommun, i en lantlig miljö vid Mälarens strand. Projektområdet är totalt 100 ha av vilket ca 35 ha kommer användas för att exploatera bostäder med en unik karaktär tack vare områdets uppvuxna trädgårdsmiljö mellan skog och skärgård.

Bolaget har under året framgångsrikt fortsatt med förädlingen av området genom att intensivt arbeta med att slutföra detaljplanen för området.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Säbyholm Intressenter AB, org nr 556933-6000, som i sin tur ingår Protorp Fastigheter-koncernen.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	4 382 448	4 491 122	3 642 451	2 971 550
Resultat efter finansiella poster	-6 180 107	-5 485 137	-5 342 622	-3 700 950
Balansomslutning	193 462 370	195 793 402	191 011 413	185 895 545
Soliditet %	45,2	47,7	51,3	54,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie-Uppskrivnings- kapital	Balanserat fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	50 000	131 626 962	-33 179 835	-5 135 164
Balanseras i ny räkning			-5 135 164	5 135 164
Uppskrivning av anläggningstillgång		349 973		
Årets resultat				-6 180 107
Utgående balans	50 000	131 976 935	-38 314 999	-6 180 107

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	-38 314 999
Årets resultat	-6 180 107
Medel att disponera	-44 495 106

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-44 495 106
Summa	-44 495 106

2024081506417

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		4 382 448	4 491 122
Aktiverat arbete för egen räkning		0	0
Övriga rörelseintäkter		673 397	7 315
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		5 055 845	4 498 437
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-352 160	-20 720
Övriga externa kostnader		-4 662 750	-5 160 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 988 963	-2 023 338
Summa rörelsens kostnader		-7 003 873	-7 204 483
Rörelseresultat		-1 948 028	-2 706 046
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 596	2 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-4 264 675	-2 781 841
Summa resultat från finansiella poster		-4 232 079	-2 779 091
Resultat efter finansiella poster		-6 180 107	-5 485 137
Resultat före skatt		-6 180 107	-5 485 137
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	349 973
Summa skatter		0	349 973
Årets resultat		-6 180 107	-5 135 164

2024081506418

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	175 244 795	177 221 884
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	35 741	47 103
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	511
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	16 141 383	15 553 224
Summa materiella anläggningstillgångar		191 421 919	192 822 722

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	75 000	0
Fordringar hos koncernföretag	8	60 637	57 750
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 637	57 750

Summa anläggningstillgångar

191 557 556 **192 880 472**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		567 330	1 554 874
Fordringar hos koncernföretag		927 232	890 000
Övriga fordringar		47 903	210 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 933	158
Summa kortfristiga fordringar		1 605 398	2 655 703

Kassa och bank

Kassa och bank		299 416	304 050
Redovisningsmedel		0	-27 190
Summa kassa och bank		299 416	276 860

Summa omsättningstillgångar

1 904 814 **2 932 563**

SUMMA TILLGÅNGAR

193 462 370 **195 813 035**

2024081506419

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

9

131 976 935

131 626 962

Summa bundet eget kapital

132 026 935

131 676 962

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-38 314 999

-33 179 835

Årets resultat

-6 180 107

-5 135 164

Summa fritt eget kapital

-44 495 106

-38 314 999

Summa eget kapital

87 531 829

93 361 963

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

32 901 141

33 251 114

Summa avsättningar

32 901 141

33 251 114

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

36 499 980

28 999 984

Skulder till koncernföretag

27 076 751

26 905 075

Övriga skulder

545 922

475 000

Summa långfristiga skulder

64 122 653

56 380 059

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

500 004

8 500 004

Leverantörsskulder

1 781 660

1 274 296

Skulder till koncernföretag

5 472 583

1 043 750

Aktuella skatteskulder

358 479

426 714

Övriga skulder

0

254 019

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

794 021

1 321 116

Summa kortfristiga skulder

8 906 747

12 819 899

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

193 462 370

195 813 035

2024081506420

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Kommentar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del som tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av, Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	År
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Kommentar till not

Byggnader uppdelas i komponenter med följande nyttjandeperioder:

Stomme, stomkompletteringar och grund:	100-200 år
Fasad, el, värme, fönster, yttertak, balkong:	50 år
Köksinredning, ventilation, styr- och övervakning:	25 år
Inre ytskikt och vitvaror:	15 år

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringsplan redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diksonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Räntekostnader</i>		
Räntekostnader koncernföretag	-1 216 312	-1 158 392
Övriga företag	-3 048 363	-1 623 449
Summa	-4 264 675	-2 781 841
Summa	-4 264 675	-2 781 841

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 722 850	15 722 850
Utgående anskaffningsvärden	15 722 850	15 722 850
Ingående avskrivningar	-1 334 850	-1 098 389
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-236 461	-236 461
Utgående avskrivningar	-1 571 311	-1 334 850
Ingående uppskrivningar	162 833 884	164 574 513
<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 740 628	-1 740 629
Utgående uppskrivningar	161 093 256	162 833 884
Redovisat värde	175 244 795	177 221 884

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	287 500	287 500
Utgående anskaffningsvärden	287 500	287 500
Ingående avskrivningar	-240 397	-200 401
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-11 362	-39 996
Utgående avskrivningar	-251 759	-240 397
Redovisat värde	35 741	47 103

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 250	31 250
Utgående anskaffningsvärden	31 250	31 250
Ingående avskrivningar	-30 739	-24 487
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-511	-6 252
Utgående avskrivningar	-31 250	-30 739
Redovisat värde	0	511

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 553 224	8 293 370
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Nedlagda utgifter	588 159	7 259 854
Utgående anskaffningsvärden	16 141 383	15 553 224
Redovisat värde	16 141 383	15 553 224

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	75 000	
Utgående anskaffningsvärden	75 000	
Redovisat värde	75 000	

Innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Org.nr	Kapital andel %	Rösträtts andel %	Redovisat värde
Svenska Trädgårdsstäder AB	559439-5559	100	100	25 000
Svenska företagsfastigheter	559439-4131	100	100	25 000
Gröna Senirbostäder Säbyholm AB	559439-5625	100	100	25 000

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 750	57 750
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Tillkommande fordringar	60 637	
Omklassificeringar	808 845	
Utgående anskaffningsvärden	927 232	57 750
Redovisat värde	927 232	57 750

Not 9 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	131 626 962	131 034 151
<i>Förändringar av uppskrivningsfond</i>		
Uppskjuten skatt på uppskrivning	349 973	592 811
Utgående balans	131 976 935	131 626 962

Not 10 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31		2022-12-31	
	Temporär	Temporär	Temporär	Temporär
Typ av skillnad/avdrag	skillnad/avdrag	Skatteskuld skillnad/avdrag	Skatteskuld	Skatteskuld
Bokföringsmässig/skattemässig avskrivning	1 698 900	32 901 141	1 698 900	32 494 996
Summa specifikation uppskjuten skatteskuld		32 901 141		32 494 996

Not 11 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen	2023-12-31	2022-12-31
Amortering efter 5 år	34 544 964	41 880 055
Summa	34 544 964	41 880 055

Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

Övriga ställda säkerheter

Typ av säkerhet	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	57 500 000	70 000 000

Not 13 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

Typ av moderföretag	Företagets namn	Org.nr
Moderföretag	Säbyholm Intressenter AB	556933-6000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2024 vann detaljplanen för området laga kraft vilket innebär att ca 22 500 kvm BTA bostäder samt ca 17 500 kvm BTA kommersiella lokaler tillförs området. I och med påbörjade och planerande räntesänkningar från Riksbanken ser bolaget en stor efterfrågan på dessa byggrätter framgent.

Underskrifter

Ekerö

2024-06-28

Olle Nordberg
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

2024081506425

Deltagare

SÄBYHOLM FASTIGHETER AB 556994-1171 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-28 12:38:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: OLOF NORDBERG.

Datum

Olle Nordberg

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-28 12:47:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS ERIKSSON

Datum

Mattias Eriksson

Leveranskanal: E-post

2024081506426

Bolagsverket

2024-08-15

Säbyholm Fastigheter AB

556994-1171

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Säbyholm Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.
Sundsvall 2024-06-28



Olle Nordberg

2024081506427

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Säbyholm Fastigheter AB, org.nr 556994-1171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Säbyholm Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Säbyholm Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Säbyholm Fastigheter AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Säbyholm Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 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

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 revisions sed 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. 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 Säbyholm Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Säbyholm Fastigheter AB enligt god revisors sed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-28 12:46:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS ERIKSSON

Datum

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024081506430