

# Årsredovisning

för

## Svenska Stadsbyggen Development Syd AB

559102-9789

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:

Peter Åman, Styrelseledamot

2024-07-22

Styrelsen för Svenska Stadsbyggen Development Syd 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

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 489	5 071	5 164	8 012	8 672
Resultat efter finansiella poster	-8	1 074	11 765	24 771	-601
Balansomslutning	65 832	27 269	73 910	115 307	109 263
Soliditet (%)	36,8	92,9	33,2	22,4	0,5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	24 024 445	473 340	<b>24 547 785</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		473 340	-473 340	<b>0</b>
Årets resultat			-1 265 461	<b>-1 265 461</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>24 497 785</b>	<b>-1 265 461</b>	<b>23 282 324</b>

Erhållna aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 400 000 (1 400 000).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 497 785
årets förlust	-1 265 461
	<b>23 232 324</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	23 232 324
	<b>23 232 324</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		5 488 690	5 071 105
Övriga rörelseintäkter		116 990	146 870
		<b>5 605 680</b>	<b>5 217 975</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		0	-526 838
Övriga externa kostnader		-2 315 934	-2 157 819
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 158 336	-909 350
		<b>-3 474 270</b>	<b>-3 594 007</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 131 410</b>	<b>1 623 968</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	22 537	14 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 162 113	-564 907
		<b>-2 139 576</b>	<b>-549 999</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 166</b>	<b>1 073 969</b>
Bokslutsdispositioner	5	-1 145 000	-370 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 153 166</b>	<b>703 969</b>
Skatt på årets resultat		-112 295	-230 629
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 265 461</b>	<b>473 340</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 059 096	21 217 432
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	512 733	127 980
		<b>20 571 829</b>	<b>21 345 412</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	39 035 000	0
		<b>39 035 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 606 829</b>	<b>21 345 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		896 263	276 597
Fordringar hos koncernföretag		1 936 356	2 068 279
Aktuella skattefordringar		448 580	331 984
Övriga fordringar		543 736	3 246 823
		<b>3 824 935</b>	<b>5 923 683</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 400 672	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 225 607</b>	<b>5 923 683</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 832 436</b>	<b>27 269 095</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		24 497 785	24 024 445
Årets resultat		-1 265 461	473 340
		<b>23 232 324</b>	<b>24 497 785</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 282 324</b>	<b>24 547 785</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	9	1 159 752	989 752
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	10	34 544	34 544
<b>Summa avsättningar</b>		<b>34 544</b>	<b>34 544</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	38 600 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		800 000	0
Leverantörsskulder		753 003	0
Övriga skulder		550	366 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 202 263	1 330 980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 755 816</b>	<b>1 697 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 832 436</b>	<b>27 269 095</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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### 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:

Byggnader

10-30 år

##### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

##### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

##### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **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.

### **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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **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 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Svenska Stadsbyggen Development AB med organisationsnummer 559319-0191 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB med organisationsnummer 556679-0358 med säte i Stockholm.

### **Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0	13 651
Övriga ränteintäkter	22 537	1 257
	<b>22 537</b>	<b>14 908</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga räntekostnader	-2 162 113	-564 907
	<b>-2 162 113</b>	<b>-564 907</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsättning till periodiseringsfonder	-170 000	-370 000
Lämnade koncernbidrag	-975 000	0
	<b>-1 145 000</b>	<b>-370 000</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	23 179 243	22 659 645
Inköp	0	907 841
Försäljningar/utrangeringar	0	-388 243
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 179 243</b>	<b>23 179 243</b>
Ingående avskrivningar	-1 961 811	-1 052 461
Årets avskrivningar	-1 158 336	-909 350
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 120 147</b>	<b>-1 961 811</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 059 096</b>	<b>21 217 432</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	127 980	907 841
Inköp	384 753	127 980
Omklassificeringar	0	-907 841
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>512 733</b>	<b>127 980</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>512 733</b>	<b>127 980</b>

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tillkommande fordringar	39 035 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 035 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 035 000</b>	<b>0</b>

**Not 9 Obeskattade reserver**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Periodiseringsfond 2019	575 559	575 559
Periodiseringsfond 2021	44 193	44 193
Periodiseringsfond 2022	370 000	370 000
Periodiseringsfond 2023	170 000	0
	<b>1 159 752</b>	<b>989 752</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	238 908	203 888

**Not 10 Avsättningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	34 544	34 544
	<b>34 544</b>	<b>34 544</b>

**Not 11 Långfristiga skulder**

Inga långfristiga skulder förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga skulder till kreditinstitut	38 600 000	0
	<b>38 600 000</b>	<b>0</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	42 100 000	0
	<b>42 100 000</b>	<b>0</b>

2024-06-28

*Peter Åman*  
Peter Åman  
Ordförande

*Magnus Edlund*  
Magnus Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

*Mikael Jonsson*  
Mikael Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Stadsbyggen Development Syd AB  
Org.nr 559102-9789

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Stadsbyggen Development Syd AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Stadsbyggen Development Syd ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Svenska Stadsbyggen Development Syd AB enligt god revisorsred 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-22 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 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 revisionsred 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 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svenska Stadsbyggen Development Syd 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 Svenska Stadsbyggen Development Syd 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, 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 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 Revisorsinspektionens webbplats:  
[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2024-06-28

*Mikael Jonsson*

---

Mikael Jonsson  
Auktoriserad revisor

Svenska Stadsbyggen Development Syd AB, Org.nr 559102-9789