

ÅRSREDOVISNING

för

Äbyfastigheter AB

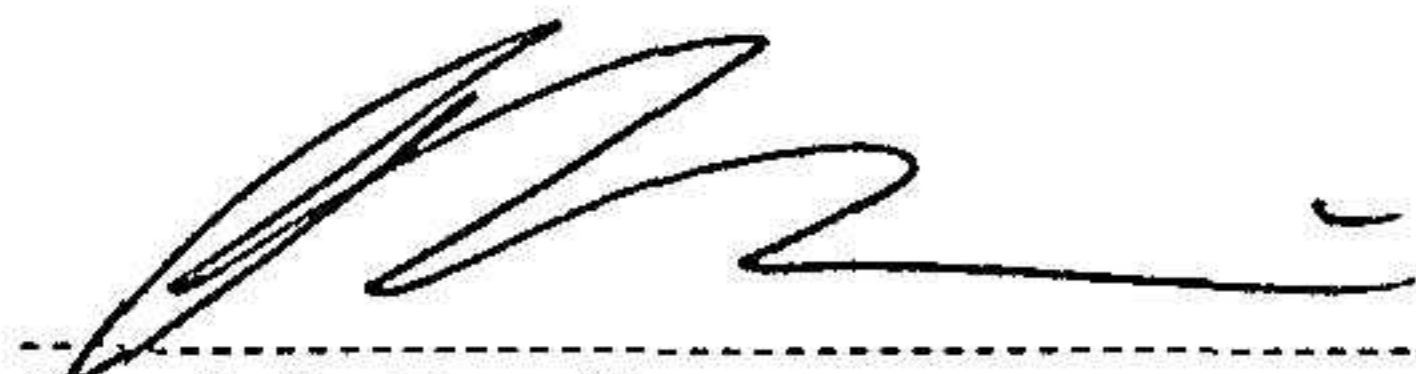
Org.nr. 559302-6213

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Äbyfastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 7 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

STOCKHOLM 2023-06-07



Fredrik Brodin

ÅRSREDOVISNING

för

Äbyfastigheter AB

Org.nr. 559302-6213

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Äbyfastigheter AB

Org.nr. 559302-6213

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företaget ska äga och förvalta samt förädla fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Företaget registrerades år 2021.

Företagets säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021
Nettoomsättning	0	0
Res. efter finansiella poster	-94 564	-18 734
Res. i % av nettoomsättningen	0,00	0,00
Balansomslutning	54 864 133	19 219 339
Soliditet (%)	0,04	0,13

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget erhöll bygglov för 18 bostadslägenheter i befintliga byggnader på fastigheten Värmdö Säby 1:318. Bolaget ansökte om fastighetsreglering avseende att del av Värmdö Säby 1:319 och del av Värmdö Säby 1:23 skall regleras in till Värmdö Säby 1:318. Bolaget ansökte om bygglov för nyuppförande av 8 bostadslägenheter på Värmdö Säby 1:318.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fastighetsregleringen avseende att del av Värmdö Säby 1:319 och del av Värmdö Säby 1:23 ska fastighetsregleras till Värmdö Säby 1:318 vann laga kraft i mars månad. Bygglov avseende 8 bostadslägenheter beslutades av Byggnadsnämnden den 4 april.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	0	18 750	-18 734	16
Erhållna aktieägartillskott			94 550		94 550
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-18 734	18 734	0
Årets förlust				-94 564	-94 564
Belopp vid årets utgång	25 000	0	94 566	-94 564	2

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	94 566
årets förlust	-94 564
	<u>2</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	<u>2</u>
	2

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-02-17 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-67 195	-11 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-27 367</u>	<u>-6 842</u>
		-94 562	-18 734
Rörelseresultat		-94 562	-18 734
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2</u>	<u>0</u>
		-2	0
Resultat efter finansiella poster		-94 564	-18 734
Årets resultat		<u>-94 564</u>	<u>-18 734</u>

2023061605313

Äbyfastigheter AB

Org.nr. 559302-6213

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

Summa anläggningstillgångar**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2022-12-31

2021-12-31

2

3

4

5

18 450 456

102 630

6 695 334

25 248 420

23 493 249

23 493 249

48 741 669

0

34 370

34 370

6 088 094

6 088 094

6 122 464

54 864 133

17 701 077

129 997

1 305 215

19 136 289

0

0

19 136 289

25 000

33 050

58 050

25 000

25 000

83 050

19 219 339

2023061605314

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

94 566

18 750

Årets resultat

-94 564

-18 734

2

16

Summa eget kapital

25 002

25 016

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

16 600 000

Skulder till koncernföretag

0

1 195 858

Summa långfristiga skulder

0

17 795 858

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

51 600 000

0

Leverantörsskulder

154 092

1 067 375

Aktuell skatteskuld

54 162

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 030 877

331 090

Summa kortfristiga skulder

54 839 131

1 398 465

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 864 133

19 219 339

Not

2022-12-31

2021-12-31

2023061605315

6

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0
Inventarier, verktyg och installationer	5

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 701 077	0
Inköp	<u>749 379</u>	<u>17 701 077</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>18 450 456</u>	<u>17 701 077</u>
Utgående redovisat värde	18 450 456	17 701 077
Redovisat värde byggnader	14 111 897	13 739 859
Redovisat värde mark	<u>4 338 559</u>	<u>3 961 218</u>
	18 450 456	17 701 077
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	13 242 000	0
varav byggnader:	6 048 000	0
Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	136 839	0
Inköp	<u>0</u>	<u>136 839</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>136 839</u>	<u>136 839</u>
Ingående avskrivningar	-6 842	0
Årets avskrivningar	<u>-27 367</u>	<u>-6 842</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-34 209</u>	<u>-6 842</u>
Utgående redovisat värde	102 630	129 997

Äbyfastigheter AB

Org.nr. 559302-6213

NOTER

2023061605317	Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	1 305 215	0
		Inköp	5 390 119	1 305 215
		Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 695 334	1 305 215
		Utgående redovisat värde	6 695 334	1 305 215
	Not 5	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
		Tillkommande	23 439 099	0
		Avgående	54 150	0
		Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 493 249	0
		Utgående redovisat värde	23 493 249	0
Not 6	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31	
	Amortering inom 2 till 5 år	0	17 795 858	
Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31	
	Fastighetsinteckningar	55 260 000	18 260 000	
Not 8	Koncernförhållanden			
	Bolaget är helägt dotterbolag till Projektutveckling på Ingarö AB, Org.nr. 559324-9470, säte Stockholm.			
Not 9	Definition av nyckeltal			
	Soliditet			
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning			

STOCKHOLM

datum enligt efterföljande digitala signaturer

Fredrik Brodin

Viktor Clase

Bo Fernström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för efterföljande digital signatur.

Nicklas Müller
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Bo Fernström
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-05-26 10:28:07 GMT+02:00
Transaktions-ID: 32c0155f308e4b1289d150e9de2848ba

Underskrift 2

Namn: Frédrik Brodin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-05-26 14:09:26 GMT+02:00
Transaktions-ID: 62e6e6b8e76f4a3ebf5d17dfb1e4947d

Underskrift 3

Namn: Viktor Clase
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-07 15:02:00 GMT+02:00
Transaktions-ID: 67e14dcd0ea34d5883732c0ab0541e80

Underskrift 4

Namn: Nicklas Müller
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2023-06-07 20:31:41 GMT+02:00
Transaktions-ID: 9e0160715ee14aca83f4d8a01a9cdfd

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Äbyfastigheter AB

Org.nr. 559302 - 6213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Äbyfastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Äbyfastigheter ABs 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 Äbyfastigheter 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

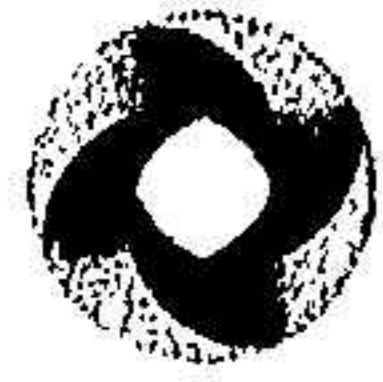
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, 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 Åbyfastigheter AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Åbyfastigheter AB enligt god revisors sed 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.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Nicklas Müller
Auktoriserad revisor

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

2023061605321



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.06.2023 20:32

SENT BY OWNER:
Jonathan Yamin • 29.05.2023 15:50

DOCUMENT ID:
Byx_opXMLn

ENVELOPE ID:
SkMq67f8n-Byx_opXMLn

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Äbyfastigheter AB 2022-01-01–2022-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTIONS	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICKLAS PERSSON MÜLLER Nicklas.muller@se.gt.com	Signed Authenticated	07.06.2023 20:32 30.05.2023 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/01) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Carina Järf

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed