

Årsredovisning för
Protorp Bostäder AB

556665-5576

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-22.
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

Olof Nordberg
Styrelseledamot

2026-03-22

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Protorp Bostäder AB, 556665-5576, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolag skall ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt genom hel- delägda bolag, förvärva, förvalta, förädla, äga och avyttra fast egendom samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Ekerö

Bolaget är moderbolag i en koncern. Med hänvisning till 7 kap 3§ årsredovisningslagen upprättas ingen koncernredovisning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har i princip varit helt stängd under de senaste åren och marknaden har kännetecknats av stoppade byggstarter och drastiskt minskade investeringar. På den publika arenan har fastighetssektorn haft det tufft med dramatiska nedgångar sedan toppnoteringar i slutet av 2021. Under 2024 har utvecklingen varit mer stabil men sektorn har fortsatt underpresterat även om en svag återhämtning påbörjats och under första delen av 2025 har denna trend förstärkts och antalet transaktioner har ökat ganska markant.

Under 2024 har koncernen i sin helhet ägnat sig åt kostnadsbesparingar samt intensifierat försäljning av byggrätterna för bostäder främst i syfte att frigöra kapital för investeringar i nya detaljplanprojekt i enlighet med bolagets strategi men även för att minska skuldsättning och risk i detta skede.

Även för bolagets kvarvarande detaljplanerade fastigheter i Svenska fjällen har intresset ökat om än från en låg nivå. Tyvärr blev koncernens projektet i Funäsdalen (Chalet Kåvan) ett misslyckande, vilket i förlängningen innebar att bolaget behövde infria ett tidigare borgensåtagande. Bolaget har därav tagit upp en ny kredit om 24,8 mkr under 2024. Trots stora ansträngningar var koncernen tvungen att försätta byggbolaget Protorp Fastighetsutveckling i konkurs i februari 2024.

Sammantaget är läget på marknaden fortsatt osäkert. Med beaktande av de värdeindikationer som finns tillgängliga och övriga väsentliga händelser har ledningen bedömt att en nedskrivning av aktier i dotterbolag om 118 (17) MSEK är motiverad

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsutvecklingsbranschen har under ett flertal år haft svårigheter bl a beroende på höga räntor och vikande marknad. Protorp har till följd av marknadsläget genomfört mycket hårda kostnads- och personalnedskärningar som bl a påverkat möjligheten till löpande kommunikation. Under vintern 2024/25 och fortsatt under våren 2025 har dock marknaden märkbart förändrats i positiv riktning. Med anledning av det förbättrade företagsklimatet har ett flertal möjligheter arbetats fram vilka Protorp Fastigheter nu ägnar all tillgänglig tid och alla befintliga resurser till. Detta innefattar bl a refinansiering av koncernens lånestruktur och försäljning av koncernens fastighetsinnehav i Upplands-bro Säbyholm samt Funäsdalen. Arbetet har krävt stora insatser av den verkställande direktören och styrelsen. Vid tidpunkten för avlämnande av årsredovining har ett nytt finansieringsavtal kommit på plats. Det medförde bland annat att den kredit som bolaget tagit upp under 2024 efterställdes i form av ett ackord. Arbetet med försäljning pågår fortfarande.

Även om ett nytt finansieringsavtal kommit på plats är den nuvarande likviditetssituationen ansträngd. Om de pågående förhandlingarna mot förmodan inte avslutas som förväntat kan styrelsen inte utesluta att det leder till ett akut behov av att på annat sätt anskaffa likviditet t ex från ägarhåll eller motsvarande. Dessa omständigheter utgör en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel på om bolaget kommer kunna fortsätta sin verksamhet.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	134 264	206 760	4 069 869	3 755 240
Resultat efter finansiella poster	-123 804 168	-20 521 058	-748 613	365 875
Soliditet %	8,7	92,7	93,7	93,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fond för utvecklings- utgifter	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat
Ingående balans	215 300	2 837 658	143 036 747	-1 552 148
Balanseras i ny räkning				-17 358 058
Upplösning av fond för utvecklingsutgifter		-2 837 658		2 837 659
Utgående balans	215 300	0	143 036 747	-16 072 547
				<i>Årets resultat</i>
Ingående balans				-17 358 058
Balanseras i ny räkning				17 358 058
Årets resultat				-123 804 168
Utgående balans				-123 804 168

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Fri överkursfond	143 036 747
Balanserat resultat	-16 072 547
Årets resultat	-123 804 168
Medel att disponera	3 160 032
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	3 160 032
Summa	3 160 032

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		134 264	206 760
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		134 264	206 760
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 330 350	-1 453 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 861 618	-1 690 376
Summa rörelsens kostnader		-4 191 968	-3 144 362
Rörelseresultat		-4 057 704	-2 937 602
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-118 354 138	-17 456 000
Ränteintäkter		720	8 109
Räntekostnader	3	-1 393 046	-135 565
Summa resultat från finansiella poster		-119 746 464	-17 583 456
Resultat efter finansiella poster		-123 804 168	-20 521 058
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	3 200 000
Lämnade koncernbidrag		0	-37 000
Summa bokslutsdispositioner		0	3 163 000
Resultat före skatt		-123 804 168	-17 358 058
Årets resultat		-123 804 168	-17 358 058

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	4	0	2 837 658
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	2 837 658
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	5	71 880	95 840
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	125 000	125 000
Summa materiella anläggningstillgångar		196 880	220 840
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	28 050 000	117 157 504
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 050 000	117 157 504
Summa anläggningstillgångar		28 246 880	120 216 002
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		10 468 690	16 155 737
Övriga fordringar		36 527	97 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	38 443
Summa kortfristiga fordringar		10 505 217	16 291 851
Kassa och bank			
Kassa och bank		52 592	633 251
Summa kassa och bank		52 592	633 251
Summa omsättningstillgångar		10 557 809	16 925 102
SUMMA TILLGÅNGAR		38 804 689	137 141 104

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		215 300	215 300
Fond för utvecklingsutgifter		0	2 837 658
Summa bundet eget kapital		215 300	3 052 958
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		143 036 747	143 036 747
Balanserat resultat		-16 072 547	-1 552 148
Årets resultat		-123 804 168	-17 358 058
Summa fritt eget kapital		3 160 032	124 126 541
Summa eget kapital		3 375 332	127 179 499
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		501 316	7 157 750
Summa långfristiga skulder		501 316	7 157 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 526 634	0
Leverantörsskulder		102 231	11 700
Skulder till koncernföretag		7 863 847	1 706 000
Övriga skulder		1 082 536	1 084 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 352 793	2 000
Summa kortfristiga skulder		34 928 041	2 803 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 804 689	137 141 104

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).

Immateriella anläggningstillgångar

Avskrivning

Immateriella anläggningstillgångar tas upp till deras anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Följande nyttjandeperioder används:

	<i>År</i>
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	5

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

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

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

	<i>År</i>
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Nedskrivningar	-118 354 138	-17 456 000
Summa	-118 354 138	-17 456 000

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader koncernföretag	-91 165	-133 300
Övriga företag	-1 301 881	-2 265
Summa	-1 393 046	-135 565
Summa	-1 393 046	-135 565

Not 4 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 332 056	8 332 056
Utgående anskaffningsvärden	8 332 056	8 332 056
Ingående avskrivningar	-5 494 398	-3 827 982
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 666 415	-1 666 416
Utgående avskrivningar	-7 160 813	-5 494 398
Förändringar av nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	-1 171 243	
Utgående nedskrivningar	-1 171 243	
Redovisat värde	0	2 837 658

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 800	
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar		119 800
Utgående anskaffningsvärden	119 800	119 800
Ingående avskrivningar	-23 960	
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-23 960	-23 960
Utgående avskrivningar	-47 920	-23 960
Redovisat värde	71 880	95 840

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 000	1 022 347
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar		-897 347
Utgående anskaffningsvärden	125 000	125 000
Redovisat värde	125 000	125 000

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 613 504	115 613 504
Förändringar av anskaffningsvärden		
Lämnade aktieägartillskott	29 246 634	19 000 000
Utgående anskaffningsvärden	163 860 138	134 613 504
Ingående nedskrivningar	-17 456 000	
Förändringar av nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	-118 354 138	-17 456 000
Utgående nedskrivningar	-135 810 138	-17 456 000
Redovisat värde	28 050 000	117 157 504

Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Kapital- andel %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Protorp Projektutveckling 1 AB	559326-5415	100	50 000
Säbyholm Fastigheter Holding AB	556940-8460	100	28 000 000
Protorp Projektutveckling 2 AB	559326-5407	100	0

Not 8 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år	6 149 163	7 157 750
Summa	6 149 163	7 157 750

Not 9 Eventualförpliktelser

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Borgensåtagande BRF Chalet Kåvan	0	40 000 000
Summa eventualförpliktelser	0	40 000 000

Not 10 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Typ av moderföretag</i>	<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Moderföretag	Protorp Fastigheter AB	556342-0446	

Underskrifter

Ekerö

Olof Nordberg

2026-03-22

Olof Nordberg
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Stråle

Tobias Stråle

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Protorp Bostäder AB, org.nr 556665-5576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Protorp Bostäder AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Protorp Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Protorp Bostäder 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 Protorp Bostäder AB enligt god revisionssed 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen avsnittet "förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer" i årsredovisningen. Där det framgår att nuvarande likviditetssituationen är ansträngd samt att styrelse inte kan utesluta att det leder till ett akut behov av att på annat sätt anskaffa likviditet t.ex. från ägarhåll eller motsvarande. Dessa förhållanden, tillsammans med övrig information som framgår av årsredovisningen, tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

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 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. 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 Protorp Bostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Protorp Bostäder 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 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.

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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 22 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Stråhle
Auktoriserad revisor