

**Årsredovisning**  
för  
**Tranviks Udde Skälby AB**  
559336-1511

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-27.  
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:**

Micael Bile, Styrelseledamot  
2025-07-01

Styrelsen för Tranviks Udde Skälby AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 skall bedriva fastighetsinvesteringar och fastighetsförvaltning samt därmed förenligt verksamhet. Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Tranviks Udde Fastigheter Holding 2 AB, org.nr. 559433-1497, Tranviks Udde Fastigheter AB org nr 559076-1531, som ägs av Tranviks Udde AB org nr 556946-2673. Tranviks Udde AB är koncernens moderbolag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b> (4 mån)
Nettoomsättning	2 872	2 552	1 998	190
Resultat efter finansiella poster	991	329	421	91
Balansomslutning	63 403	65 498	20 882	5 975
Soliditet (%)	58,0	57,4	0,5	0,2

### 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	27 392 323	10 000 943	-79 317	<b>37 338 949</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning		-650 568	571 251	79 317	<b>0</b>
Årets resultat				-534 948	<b>-534 948</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>26 741 755</b>	<b>10 572 194</b>	<b>-534 948</b>	<b>36 804 001</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 572 193
årets förlust	-534 948
	<b>10 037 245</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	10 037 245
	<b>10 037 245</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

2 872 449

2 552 443

Övriga rörelseintäkter

0

57 249

**2 872 449**

**2 609 692**

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 125 949

-1 060 890

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-847 917

-28 562

**-1 973 866**

**-1 089 452**

### Rörelseresultat

**898 583**

**1 520 240**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 295 724

55

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 203 729

-1 191 542

**91 995**

**-1 191 487**

### Resultat efter finansiella poster

**990 578**

**328 753**

Bokslutsdispositioner

2

-1 696 557

-247 800

### Resultat före skatt

**-705 979**

**80 953**

Skatt på årets resultat

171 031

-160 270

### Årets resultat

**-534 948**

**-79 317**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	39 563 750	40 411 667
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	722 617	388 333
		<b>40 286 367</b>	<b>40 800 000</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	21 512 817	0
		<b>21 512 817</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 799 184</b>	<b>40 800 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		210 290	228 191
Fordringar hos koncernföretag		0	23 993 343
Övriga fordringar		0	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 388 941	0
		<b>1 599 231</b>	<b>24 221 709</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 042	476 362
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 604 273</b>	<b>24 698 071</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 403 457</b>	<b>65 498 071</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	6	26 741 755	27 392 323
		<b>26 766 755</b>	<b>27 417 323</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 572 193	10 000 943
Årets resultat		-534 948	-79 317
		<b>10 037 245</b>	<b>9 921 626</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 804 000</b>	<b>37 338 949</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	7	0	336 019
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	6 957 785	7 119 308
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 957 785</b>	<b>7 119 308</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	18 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>18 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	18 500 000	600 000
Leverantörsskulder		40 904	238 963
Skulder till koncernföretag		0	21 326
Aktuella skatteskulder		235 679	443 659
Övriga skulder		99 159	176 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		765 930	722 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 641 672</b>	<b>2 203 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 403 457</b>	<b>65 498 071</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.

#### 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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Stomme	100 år
Tak	40 år
Yttre ytskick	20 år
Inre ytskick	15 år
Markanläggningar	20 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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 Bokslutsdispositioner

2024

2023

Avsättning till periodiseringsfonder	0	-259 337
Återföring från periodiseringsfond	336 019	11 537
Lämnade koncernbidrag	-2 032 576	0
	<b>-1 696 557</b>	<b>-247 800</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 971 361	5 946 361
Inköp	0	25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 971 361</b>	<b>5 971 361</b>
Ingående avskrivningar	-58 842	-30 280
Årets avskrivningar	-28 562	-28 562
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-87 404</b>	<b>-58 842</b>
Årets uppskrivningar	34 499 148	34 499 148
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-819 355	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>33 679 793</b>	<b>34 499 148</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 563 750</b>	<b>40 411 667</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	388 333	238 948
Inköp	334 284	149 385
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>722 617</b>	<b>388 333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>722 617</b>	<b>388 333</b>

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Omklassificeringar	21 512 817	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 512 817</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 512 817</b>	<b>0</b>

### Not 6 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	27 392 323	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	27 392 323
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-650 568	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 741 755</b>	<b>27 392 323</b>

### Not 7 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2022 - nr 2	0	76 682
Periodiseringsfond vid 2010 års taxering	0	259 337
	<b>0</b>	<b>336 019</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1 813	352

### Not 8 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	7 119 308	0
Årets avsättningar	0	7 106 825
Under året återförda belopp	-161 523	0
	<b>6 957 785</b>	<b>7 106 825</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom 1-5 år	0	18 500 000
	<b>0</b>	<b>18 500 000</b>

I balansräkningen redovisas skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år som kortfristiga. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2025, samt nästa års planenliga amorteringar på långfristiga lån.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2025-06-25

*Micael Bile*  
Micael Bile

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tranviks Udde Skälby AB, org.nr 559336-1511

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Tranviks Udde Skälby AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tranviks Udde Skälby 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 Tranviks Udde Skälby 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 Tranviks Udde Skälby 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 juni 2024 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 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](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 Tranviks Udde Skälby 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Tranviks Udde Skälby 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Göteborg den 27 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman  
Auktoriserad revisor