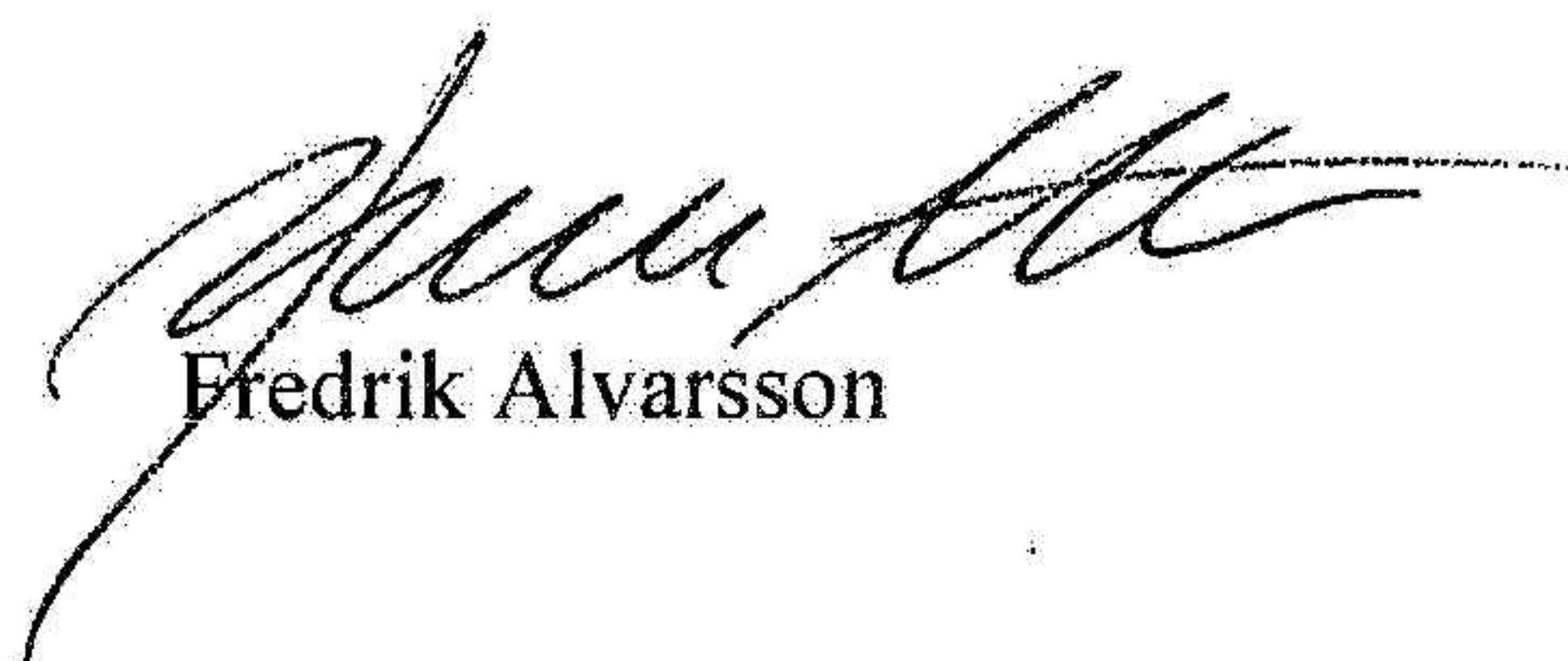


Årsredovisning
för
Selfoss Invest AB
559076-1044
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Selfoss Invest AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 11 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 11 april 2023


Fredrik Alvarsson

Årsredovisning
för
Selfoss Invest AB

559076-1044

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Selfoss Invest AB, org.nr. 559076-1044 med säte i Stockholm, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag förvärva, äga och förvalta fast egendom, bostadsfastigheter och/eller indirekt bedriva bostadsutveckling samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

From mars ägs bolaget i sin helhet av Birger Bostad AB, 559007-1824 med säte i Stockholm.

Bolaget finansierar verksamheten genom lån från intressebolag och koncernbolag. Upplåningen innebär att bolaget belastas med räntekostnader enligt gällande avtal. Dessa har påverkat bolagets finansnetto och därmed resultat.

Bolaget har i sin verksamhet lånat ut medel till andra koncernbolag. Denna utlåning innebär att bolaget debiterar ränta som redovisas som ränteintäkter i resultaträkningen. Dessa har påverkat bolagets finansnetto och därmed resultat.

Aktieägartillskott har lämnats med 500 tkr och koncernbidrag har erhållits med 1 500 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-920	29 638	-557	-116
Soliditet (%)	15,7	16,9	0,9	1,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	31 750 776
årets förlust	-935 826
	30 814 950

disponeras så att i ny räkning överföres	30 814 950
---	------------

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

2023050503386

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-8 026	-34 470
		-8 026	-34 470
Rörelseresultat		-8 026	-34 470
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	1 500 000	31 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	330 551	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 742 450	-1 327 699
		-911 899	29 672 301
Resultat efter finansiella poster		-919 925	29 637 831
Resultat före skatt		-919 925	29 637 831
Skatt på årets resultat	6	-15 901	373 079
Årets resultat		-935 826	30 010 910

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7, 8

72 900 000

72 400 000

72 900 000

72 400 000

Summa anläggningstillgångar

72 900 000

72 400 000

Omsättningstillgångar

Bostadsprojekt

Pågående arbete för annans räkning

9

0

0

0

0

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

6 552 243

Fordringar hos koncernföretag

10

122 841 925

105 980 436

Övriga kortfristiga fordringar

452 627

1 664 014

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

330 167

315 363

123 624 719

114 512 056

Kassa och bank

46 800

1 516 980

Summa omsättningstillgångar

123 671 519

116 029 036

SUMMA TILLGÅNGAR

196 571 519

188 429 036

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

31 750 776

1 739 866

Årets resultat

-935 826

30 010 910

30 814 950

31 750 776

Summa eget kapital

30 864 950

31 800 776

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

10

161 797 757

155 457 024

Aktuella skatteskulder

15 901

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

3 892 911

1 171 236

Summa kortfristiga skulder

165 706 569

156 628 260

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

196 571 519

188 429 036

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50 000	1 739 866	1 789 866
Årets resultat		30 010 910	30 010 910
Utgående eget kapital 2021-12-31	50 000	31 750 776	31 800 776
Årets resultat		-935 826	-935 826
Utgående eget kapital 2022-12-31	50 000	30 814 950	30 864 950

Aktiekapitalet består av 500 st aktier

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.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

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.

Räntor

Bolaget aktiverar räntor avseende byggnation av fastighet och räknar därmed in det i anskaffningsvärdet.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar som påverkar bolagets räkenskaper har gjorts utifrån vad som är känt vid årsredovisningens avgivande. Uppskattningar och bedömningar kan vid senare tidpunkt komma att ändras bland annat på grund av ändrade omvärldsfaktorer.

Totala fordringar på koncernbolag och intressebolag uppgår per den 31 december 2022 till 122 916 (106 053) tkr. Fordringarna, såsom de upptagits i balansräkningen, har redovisats till upplupet anskaffningsvärde netto efter eventuell reservering för bedömda och konstaterade förluster.

Bedömningen av om en eventuell förlust innebär vilket kräver att en reservering redovisas, i det fall de ej är konstaterade, utgör en kritisk uppskattning. Reserveringar görs på individuell basis efter bedömning av varje enskild kunds betalningsförmåga. Per årsboks slutet har ledningen bedömt att motparterna kommer att kunna infria sina åtaganden och därmed att inget nedskrivningsbehov fanns. En förnyad bedömning kan leda till nedskrivningar av tidigare redovisade fordringar i kommande perioder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Anteciperade utdelningar	0	30 000 000
Koncernbidrag	1 500 000	1 000 000
	1 500 000	31 000 000

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	330 167	0
Övriga ränteintäkter	384	0
	330 551	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-2 742 450	-1 284 893
Räntekostnader till intresseföretag	0	-42 806
	-2 742 450	-1 327 699

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-15 901	0
Justering avseende tidigare år	0	373 079
Totalt redovisad skatt	-15 901	373 079

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-919 925		29 637 831
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	189 504	20,60	-6 105 393
Skatteeffekt på ej avdragsgilla räntekostnader		-248 988		-213 836
Ej skattepliktiga intäkter		79		6 420 000
Justering avseende skatter för föregående år		0		373 079
Skatteeffekt årets underskott		43 504		-100 771
Redovisad effektiv skatt		-15 901		373 079

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 400 000	70 300 000
Aktieägartillskott	500 000	2 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 900 000	72 400 000
Utgående redovisat värde	72 900 000	72 400 000

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Selfoss Produktion AB	100	100	50 000	250 000
Selfoss Projekt 1 AB	100	100	50 000	23 333 333
Selfoss Projekt 2 AB	100	100	50 000	23 333 333
Selfoss Projekt 3 AB	100	100	50 000	23 333 334
Selfoss Bostadsgaranti AB	100	100	50 000	2 650 000
				72 900 000

	Org.nr	Säte
Selfoss Produktion AB	559115-3787	Stockholm
Selfoss Projekt 1 AB	559075-2548	Stockholm
Selfoss Projekt 2 AB	559075-2555	Stockholm
Selfoss Projekt 3 AB	559075-2563	Stockholm
Selfoss Bostadsgaranti AB	559286-0265	Stockholm

Not 9 Pågående arbete för annans räkning

Uppdrag till fast pris

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningskostnader	0	5 932 604
Nedlagda kostnader	0	644 821
Vidarefakturerade kostnader	0	-6 577 425
	0	0

Not 10 Transaktioner med närstående

Moderbolaget i den största koncernen där bolaget ingår och koncernredovisning upprättas är Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, med säte i Stockholm.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Birger Bostad AB, org nr 559007-1824 med säte i Stockholm. Med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning i Birger Bostad AB.

Inköp mellan koncernbolag har skett med 6 250 kr (0 kr) och försäljningar med 0 kr (0 kr).

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	330 167	315 363
	330 167	315 363

Not 12 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition
2022-12-31

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	31 750 776
årets förlust	-935 826
	30 814 950
disponeras så att i ny räkning överföres	30 814 950

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	3 892 911	1 155 236
Upplupen revisionskostnad	0	16 000
	3 892 911	1 171 236

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 15 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 11 april 2023


Fredrik Alvarsson
Ordförande


Ando Wikström


Martin Hildebrandt