

Årsredovisning för  
**Protorp Projektutveckling 2 AB**

559326-5407

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-12.  
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

2026-04-12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Protorp Projektutveckling 2 AB, 559326-5407, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är att genom ägande av aktier och andelar i dotter- och intressebolag äga, förvalta och utveckla fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Ekerö kommun.

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

#### Väsentliga händelser under 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. 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.

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 har inneburit att bolaget sålt bostadsrätter under 2024 med en betydande förlust på 19,7 Mkr.

Med anledning av värdeutvecklingen har även aktier i dotterbolag skrivits ned med 8 Mkr.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	53 645	202 677	0	0
Resultat efter finansiella poster	-29 512 676	-18 648 965	-990	-125
Balansomslutning	4 807 230	47 720 640	46 714 960	27 788 418
Soliditet %	1,1	0,7	0,1	0,1

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	50 000	18 998 885	-18 730 965
Balanseras i ny räkning		-18 730 965	18 730 965
Erhållna aktieägartillskott		29 246 634	
Årets resultat			-29 512 676
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>29 514 554</b>	<b>-29 512 676</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	29 514 554
Årets resultat	-29 512 676
<b>Medel att disponera</b>	<b>1 878</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	1 878
<b>Summa</b>	<b>1 878</b>

## 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>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		53 645	202 677
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>53 645</b>	<b>202 677</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		0	-3 014
Övriga externa kostnader		-528 869	-1 724 814
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	-594 550
Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		0	-227 426
Övriga rörelsekostnader		-19 679 971	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-20 208 840</b>	<b>-2 549 804</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-20 155 195</b>	<b>-2 347 127</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-8 053 543	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-15 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 303 953	-1 301 921
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-9 357 481</b>	<b>-16 301 838</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-29 512 676</b>	<b>-18 648 965</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-82 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-82 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-29 512 676</b>	<b>-18 730 965</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-29 512 676</b>	<b>-18 730 965</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	2	0	34 535 450
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>34 535 450</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	4 800 000	12 738 543
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 800 000</b>	<b>12 738 543</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 800 000</b>	<b>47 273 993</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	158 876
Övriga fordringar		56	21 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	87 431
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>56</b>	<b>267 831</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 174	178 816
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 174</b>	<b>178 816</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 230</b>	<b>446 647</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 807 230</b>	<b>47 720 640</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		29 514 554	18 998 885
Årets resultat		-29 512 676	-18 730 965
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 878</b>	<b>267 920</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 878</b>	<b>317 920</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	23 222 681
Skulder till koncernföretag		0	8 738 543
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>31 961 224</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 812	438 052
Skulder till koncernföretag		4 719 540	721 444
Övriga skulder		0	14 202 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 000	80 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 755 352</b>	<b>15 441 496</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 807 230</b>	<b>47 720 640</b>

## 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 BFNR 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>
Hyresrätter och liknande rättigheter	33

### Not 2 Hyresrätter och liknande rättigheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	35 130 000	4 790 000
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		30 340 000
Försäljningar/utrangeringar	-35 130 000	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>35 130 000</b>
Ingående avskrivningar	-594 550	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	594 550	
Årets avskrivningar		-594 550
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-594 550</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>34 535 450</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 738 543	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Lämnade aktieägartillskott	115 000	
Omklassificeringar		12 738 543
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>12 853 543</b>	<b>12 738 543</b>
<b>Förändringar av nedskrivningar</b>		
Årets nedskrivningar	-8 053 543	
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-8 053 543</b>	
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 800 000</b>	<b>12 738 543</b>

#### Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Kapitalandel %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Skilodge Centrum i Funäsdalen AB	559206-2516	Ekerö	500	51 109	100	4 600 000
Funäsdalen Aktivitetsboende AB	559193-9326	Ekerö	500	50 674	100	200 000

#### Kommentar

Koncernföretagen har övervärden i fastigheter, vilket motiverar högt bokfört värde på innehavet i förhållande till eget kapital.

### Not 4 Upplysning om moderföretag

Bolaget är helägt dottebolag till Protorp Bostäder AB, 556665-5576.

### Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har en ansträngd ekonomisk situation och därav kan styrelsen inte utesluta att bolaget kan komma att behöva ytterligare extern finansiering för att säkerställa driften av verksamheten

## Underskrifter

Ekerö

*Olof Nordberg*

2026-04-11

Olof Nordberg  
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-12

*Tobias Stråhle*

Tobias Stråhle  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Protorp Projektutveckling 2 AB, org.nr 559326-5407

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Protorp Projektutveckling 2 AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Protorp Projektutveckling 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Protorp Projektutveckling 2 AB.

### 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 Protorp Projektutveckling 2 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.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på not 5 "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut" i årsredovisningen. Där det framgår att bolaget har en ansträngd ekonomisk situation och därav kan styrelsen inte utesluta att bolaget kan komma att behöva ytterligare extern finansiering för att säkerställa driften av verksamheten. 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

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 Protorp Projektutveckling 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Protorp Projektutveckling 2 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 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 revisionssed 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 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.

### 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 12 april 2026

Tobias Strähle  
Auktoriserad revisor