Årsredovisning

för

Skå Edeby Utveckling AB

556685-8535

Räkenskapsåret

2023–01–01 – 2023–12–31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-12-28.
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:

Annika von Schéele, Styrelseledamot
2024-12-30

Styrelsen för Skå Edeby Utveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023–01–01 – 2023–12–31.

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 bedriver verksamhet inom bebyggelseutveckling och fastighetsförvaltning. Bolaget arbetar långsiktigt för att skapa ett aktivt område för boende och småskaliga verksamheter som en stadsnära by inom region Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har trots oroande omvärldshändelser genomfört planerad försäljning av en nybildad fastighet, Ekerö Skå-Edeby 4:32 med frånträde 2023-12-28. Planen, att den nya köparen ska omvandla fastigheten S-E 4:32 till en bostadsrättsfastighet, är nu under 2024 genomförd och de olika bostadsrätterna ligger ute för försäljning.

SEU AB har även under 2023 omvandlat äldre dysfunktionella lokaler till normal- respektive specialbostäder för uthyrning. Vi kommer under 2024 att fortsätta i den riktningen för att vitalisera bostadsuthyrningen som en konsekvens av de nyss sålda hyresrätterna som övergått till bostadsrätter. Bolaget strävar efter en jämn fördelning mellan egna hem, bostadsrätter och hyresrätter kompletterat med verksamhetslokaler.

Energirådet har under årets utvecklats till ett bredare inriktat Klimat- och miljöråd till Bolagsstyrelsen.

Ägarförhållanden

Bolaget ar ett dotterbolag till Annika von Scheele AB, orgnr. 556328-2069, med säte i Stockholm, som äger 67 % av aktierna. Resterande 33 % ägs av Zevs Holding BV.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	2 418	4 119	4 009	3 671	3 722
Resultat efter finansiella poster	-2 484	2 050	-58	761	1 931
Rörelsemarginal (%)	-71,9	61,7	5,8	30,9	64,4
Balansomslutning	48 825	52 674	54 183	53 901	53 093
Soliditet (%)	59,2	61,1	56,4	56,8	56,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 656 723
årets förlust	-849 101
	28 807 622
disponeras så att	
i ny räkning överföres	28 807 622
	28 807 622

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 418 347	4 119 138
Övriga rörelseintäkter		150 473	4 454 423
		2 568 820	**8 573 561**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 028 355	-1 244 514
Övriga externa kostnader		-2 335 053	-4 019 012
Personalkostnader	2	-436 160	-224 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-456 281	-543 301
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		0	3 754
Övriga rörelsekostnader		-52 948	0
		-4 308 797	**-6 027 713**
Rörelseresultat		**-1 739 977**	**2 545 848**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	7 045
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 855	16 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-747 205	-518 708
		-744 350	**-495 523**
Resultat efter finansiella poster		**-2 484 327**	**2 050 325**
Bokslutsdispositioner		1 614 000	-500 000
Resultat före skatt		**-870 327**	**1 550 325**
Skatt på årets resultat		21 226	-309 418
Årets resultat		**-849 101**	**1 240 907**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	34 454 930	38 691 348
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	611 237	698 556
Inventarier, verktyg och installationer	6	243 750	307 563
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 773 243	669 437
		37 083 160	**40 366 904**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
Uppskjuten skattefordran		24 470	3 244
		74 470	**53 244**
Summa anläggningstillgångar		**37 157 630**	**40 420 148**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		385 412	438 804
Fordringar hos koncernföretag		2 199 637	2 669 637
Aktuella skattefordringar		438 931	92 843
Övriga fordringar		4 002 527	140 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 467	339 380
		7 198 974	**3 681 527**
Kassa och bank		4 468 530	8 572 024
Summa omsättningstillgångar		**11 667 504**	**12 253 551**
SUMMA TILLGÅNGAR		**48 825 134**	**52 673 699**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		29 656 723	29 582 217
Årets resultat		-849 101	1 240 907
		28 807 622	**30 823 124**
Summa eget kapital		**28 907 622**	**30 923 124**
Obeskattade reserver		0	1 614 000
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		18 977 470	18 977 470
Summa långfristiga skulder		**18 977 470**	**18 977 470**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		497 021	911 519
Övriga skulder		29 094	72 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		413 927	175 083
Summa kortfristiga skulder		**940 042**	**1 159 105**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**48 825 134**	**52 673 699**

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100 000**	**29 582 217**	**1 240 907**	**30 923 124**
Balalnseras i ny räkning		1 240 907	-1 240 907	0
Utdelning		-666 400		-666 400
Återbetalning av aktieägartillskott		-500 000		-500 000
Årets resultat			-849 101	-849 101
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100 000**	**29 656 724**	**-849 101**	**28 907 623**

Villkorade, ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 24 442 151 (24 942 151) kr.

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
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:

Byggnader	0,84%-7%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

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.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Rörelsemarginal (%)
Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2023-01-01 -2023-12-31	**2022-01-01 -2022-12-31**
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	**2022-01-01 -2022-12-31**
Övriga räntekostnader	747 205	518 708
	747 205	**518 708**

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden byggnad	17 564 006	20 142 981
Ingånede anskaffningsvärde mark	24 451 071	24 531 629
Försäljning byggnad	-4 733 201	-2 578 975
Försäljning mark	-199 360	-80 558
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37 082 516**	**42 015 077**
Ingående avskrivningar	-3 323 729	-3 495 090
Försäljningar/utrangeringar	1 001 292	563 529
Årets avskrivningar	-305 149	-392 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 627 586**	**-3 323 729**
Utgående redovisat värde	**34 454 930**	**38 691 348**

Upplysningar enligt BFNAR 2012:1p 16.4 b-d (bestämmelser om värdering av förvaltningsfastigheter m.m.) utlämnas på grund av oskälig kostnad.

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 319 194	1 319 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 319 194**	**1 319 194**
Ingående avskrivningar	-620 638	-533 319
Årets avskrivningar	-87 319	-87 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-707 957**	**-620 638**
Utgående redovisat värde	**611 237**	**698 556**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	562 816	319 066
Inköp	0	243 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**562 816**	**562 816**
Ingående avskrivningar	-255 253	-191 439
Årets avskrivningar	-63 813	-63 814
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-319 066**	**-255 253**
Utgående redovisat värde	**243 750**	**307 563**

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	669 437	2 054 248
Investeringar	1 103 806	262 023
Utrangeringar	0	-1 646 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 773 243**	**669 437**
Utgående redovisat värde	**1 773 243**	**669 437**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50 000**	**50 000**
Utgående redovisat värde	**50 000**	**50 000**

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen men inom femår efter	18 977 470	18 977 470
	18 977 470	**18 977 470**

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	43 000 000	**43 000 000**

Stockholm

Carl von Schéele
Carl von Schéele
Ordförande
2024-12-25

Annika von Schéele
Annika von Schéele

2024-12-24

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-12-25

Bengt Beergrehn
Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

FINNHAMMARS
AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skå Edeby Utveckling AB
Org.nr 556685-8535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skå Edeby Utveckling AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skå Edeby Utveckling ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Skå Edeby Utveckling 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 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 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skå Edeby Utveckling AB för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Skå Edeby Utveckling 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. 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 2024-12-25
Bengt Beergrehn

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor