

Årsredovisning

för

Skå Edeby Utveckling AB

556685-8535

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Skå Edeby Utveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 15 juli 2022


Annika von Schéele

Styrelsen för Skå Edeby Utveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 ser positivt på det innevarande och kommande året, trots oroande signaler för omvärlden som helhet, då det råder stor brist på bostäder och lokaler i närmiljön och regionen. Bolaget fortsätter sin försäljning av förnyade stora bostadsbyggnader, återskapade till sin ursprungsarkitektur och de blir då med alla sina rum samtidigt anpassade till morgondagens livsformer med krav på rum i hemmet för både boende, arbete och skolning. Bolaget kommer under nästa år att avyttra ett tättbebyggt litet område med mindre bostäder för omvandling till bostadsrättsfastighet. Förnyelsen fortsätter i samklang med företagets gestaltungsprogram, med hänsyn till kulturarvet och i övrigt god, energieffektiv arkitektur. Bebyggelseförvaltningen drivs med fokus på fortsatt energieffektivisering och klimatsmart mark och byggnadsutveckling i liten skala.

Osäkerhetsfaktorer är omvärldshändelser, med höjda materialpriser och brist på rätt utbildad arbetskraft som en följd. Bolaget har därför beslutat fastanställa en samordnande erfaren fastighetstekniker under det kommande året och aktivera sitt reservlager för återanvändning vid ombyggnad och renovering inför försäljningar.

Ägarförhållanden

Bolaget är 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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 009	3 671	3 722	3 831	3 856
Resultat efter finansiella poster	-58	761	1 931	294	2 951
Rörelsemarginal (%)	5,8	30,9	64,4	20,6	84,3
Balansomslutning	51 978	52 181	51 141	56 099	56 525
Soliditet (%)	56,4	56,8	58,7	50,9	50,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	29 034 595	605 674	29 740 269
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		605 674	-605 674	0
Årets resultat			-58 052	-58 052
Belopp vid årets utgång	100 000	29 640 269	-58 052	29 682 217

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 640 269
årets förlust	-58 052
	29 582 217
disponeras så att	
i ny räkning överföres	29 582 217
	29 582 217

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		4 009 049	3 671 285
Övriga rörelseintäkter		24 000	316 664
		4 033 049	3 987 949
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 618 372	-619 336
Övriga externa kostnader		-1 216 191	-1 575 829
Personalkostnader	2	-364 094	-327 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 855	-329 125
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		9 398	10 885
		-3 792 114	-2 840 984
Rörelseresultat		240 935	1 146 965
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		96 445	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		308	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-395 342	-385 564
		-298 589	-385 564
Resultat efter finansiella poster		-57 654	761 401
Bokslutsdispositioner		0	26 000
Resultat före skatt		-57 654	787 401
Skatt på årets resultat		-398	-181 727
Årets resultat		-58 052	605 674

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	41 179 520	44 416 326
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	785 875	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	371 377	191 440
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	2 054 248	2 009 803
		44 391 020	46 617 569

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		3 244	0
Summa anläggningstillgångar		44 394 264	46 617 569

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		144 662	454 881
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		80 367	80 367
Aktuella skattefordringar		402 261	234 778
Övriga fordringar		2 521 681	2 060 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 420	270 078
		3 293 391	3 100 653

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	8	6 510 014	4 182 658
------------------------------------	---	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

54 197 669 **53 900 880**

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

29 640 269

29 034 595

Årets resultat

-58 052

605 674

29 582 217

29 640 269

Summa eget kapital

29 682 217

29 740 269

Obeskattade reserver

1 114 000

1 114 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

22 102 470

22 102 470

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

746 684

415 964

Övriga skulder

201 548

222 954

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

350 750

305 223

Summa kortfristiga skulder

1 298 982

944 141

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 197 669

53 900 880

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	100 000	29 034 595	605 674	29 740 269
Disposition enligt bolagsstämman		605 674	-605 674	0
Årets resultat			-58 052	-58 052
Utgående eget kapital 2021-12-31	100 000	29 640 269	-58 052	29 682 217

Villkorade, ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 24 942 151 (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%
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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	0	0
Övriga räntekostnader	395 342	385 564
	395 342	385 564

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	21 016 175	21 016 175
Ingående anskaffningsvärde mark	26 443 518	26 443 518
Reduktion köpeskilling mark	-1 911 889	0
Omklassificering	-873 194	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 674 610	47 459 693
Ingående avskrivningar	-3 043 367	-2 808 853
Årets avskrivningar	-451 723	-234 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 495 090	-3 043 367
Utgående redovisat värde	41 179 520	44 416 326

2022071915491

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	446 000	446 000
Omklassificeringar	873 194	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 319 194	446 000
Ingående avskrivningar	-446 000	-415 202
Årets avskrivningar	-87 319	-30 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-533 319	-446 000
Utgående redovisat värde	785 875	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	319 066	319 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 066	319 066
Ingående avskrivningar	-127 626	-63 813
Årets avskrivningar	-63 813	-63 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 439	-127 626
Utgående redovisat värde	127 627	191 440

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 009 803	918 443
Investeringar	366 221	1 091 360
utrangeringar	-321 776	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 054 248	2 009 803
Utgående redovisat värde	2 054 248	2 009 803

Not 8 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

2022071915492

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år	-22 102 470	-22 102 470
Förfaller senare än fem år	0	0
	-22 102 470	-22 102 470
Kortfristig del av långfristig skuld	0	0

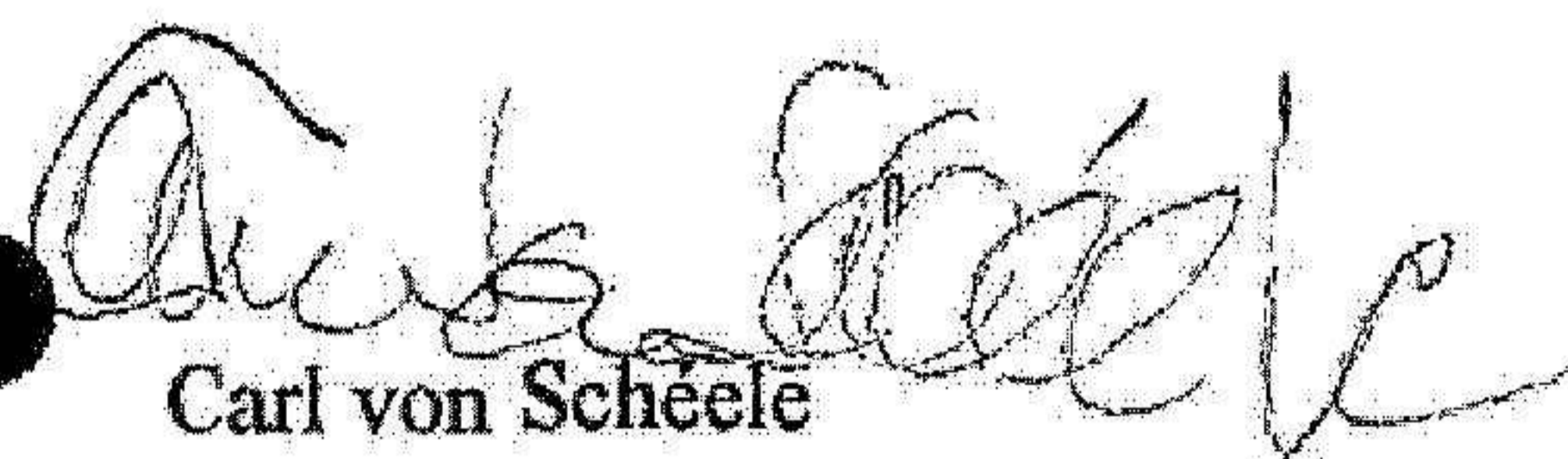
Not 10 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	43 000 000	43 000 000

Stockholm den 30 juni 2022

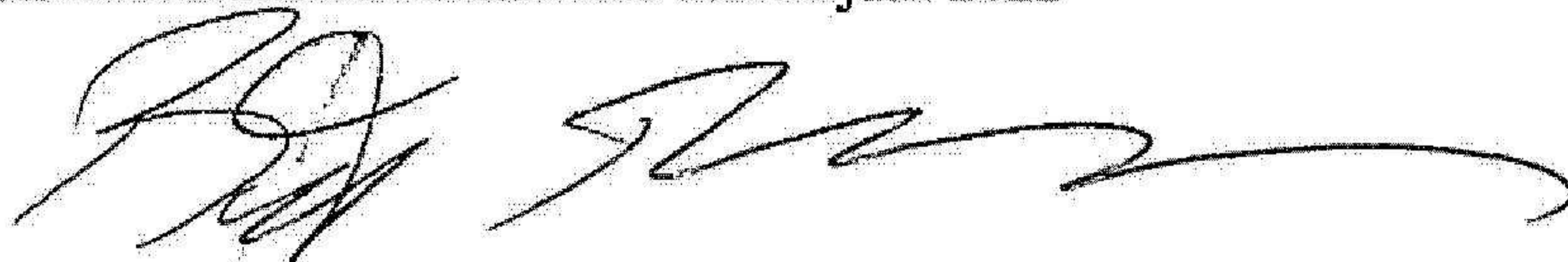


Carl von Schéele
Ordförande



Annika von Schéele

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2022



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSETill 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 2021-01-01—2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skå Edeby Utveckling AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 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 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 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 Revisorinspektionens 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 år 2021-01-01—2021-12-31 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:

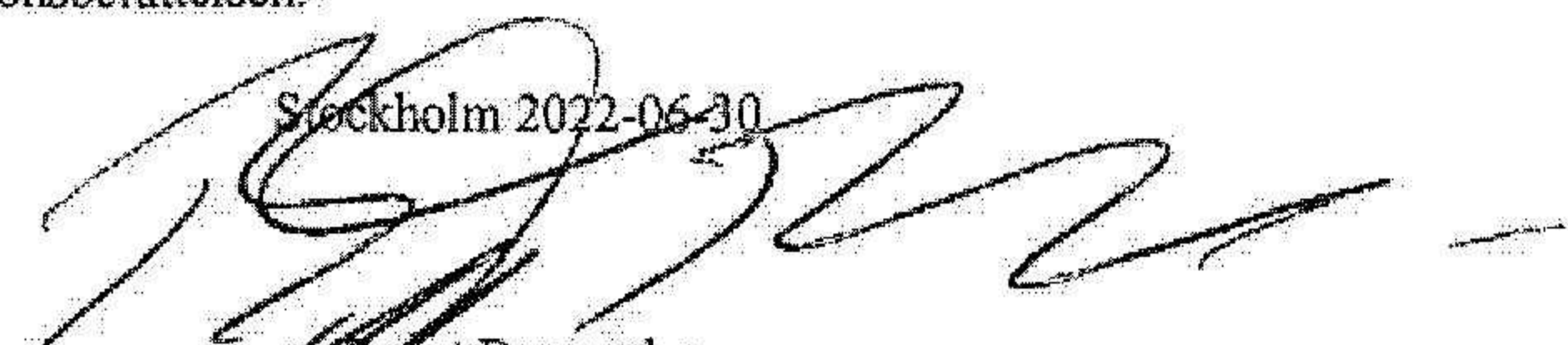
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 ersättningskyldighet 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 Revisorinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm 2022-06-30



Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor