20240709323O2

Styrelsen och verkställande direktören för

Storsala AB (publ)

559122-5395

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Storsala AB (publ) intygar härmed att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-29. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

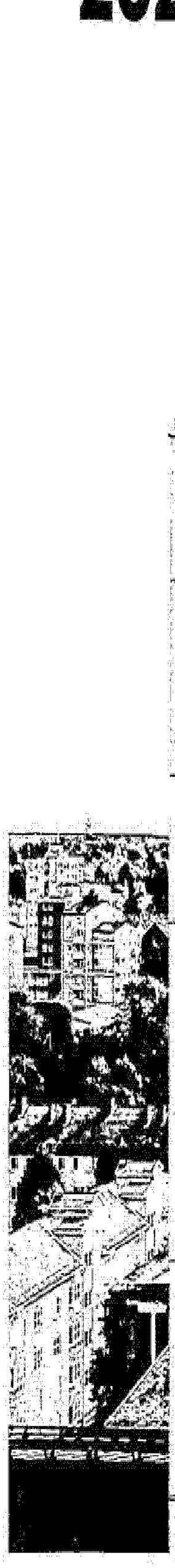
Stockholm 2024-05-30

Martin D'Amore
Styrelseledamot

20240709323O3

Årsredovisning 2023

Storsåla
En stadig grund



Innehåll

Storsala 3
En stadig grund 4
Vision och mission 5
VD har ordet 6
Året som gick 7
Organisationen 8
En stadig grund 9
Storsala teamet 10
Ett stadigt team 11
Styrelsen 11
Verksamheten 12
Storsalamodellen 13
Förmånlig upphandling av projekt 13
Kostnadskontroll och intern kompetens under byggprocessen 13
Hållbar estetik 13
Konkurrenskraftig och eftertraktad produkt 13
Konceptlösningar till slutkund 13
Förvaltning 13
Strategiska delägare 15
Affärsintag 16
Strategisk expansion och framtidsoptimism i fastighetsmarknaden 17
Fastigheter och projekt 18
Fastighetsportfölj 19
Förvaltningsportfölj 19
Projektportfölj 19
Fastighetskarta 20
Projektutveckling 22
Nytt bostadsområde i Nynäshamn 23
Nytt kvarter i centrala Gävle 24
Gävle Studentbostäder 26
Ymer, Täby Kyrkby 28
Finansiering 29
Hållbarhet 30
Hållbarhetsmål 31
Arbete med ungdomar osv 33
Årsredovisning 2023 35
Förvaltningsberättelse 36
Flerårsöversikt (Tkr) 37
Förslag till vinstdisposition moderbolaget 37
Koncernens resultaträkning 37
Koncernens balansräkning 38
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 39
Koncernens kassaflödesanalys 39
Moderbolagets resultaträkning 40
Moderbolagets balansräkning 40
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 41
Moderbolagets rapport över kassaflöde 42
Noter 42
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 42
Not 2 Övriga rörelseintäkter 44
Not 3 Ersättning till revisorerna 44
Not 4 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter 45
Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag 45
Not 6 Bokslutsdispositioner 46
Not 7 Skatt på årets resultat 46
Not 8 Byggnader och mark 46
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer 46
Not 10 Uppskjutna skattefordringar 47
Not 11 Andra långfristiga fordringar 47
Not 12 Andelar i koncernföretag 47
Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag (Tkr) 47
Not 13 Fordringar hos koncernföretag 48
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 48
Not 15 Skulder till kreditinstitut 48
Not 16 Uppskjuten skatteskuld 49
Not 17 Andra långfristiga skulder 49
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 49
Not 19 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet 49
Not 20 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 50
Not 21 Checkräkningskredit 50
Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 50
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut 50
Revisionsberättelse 51

202407093204

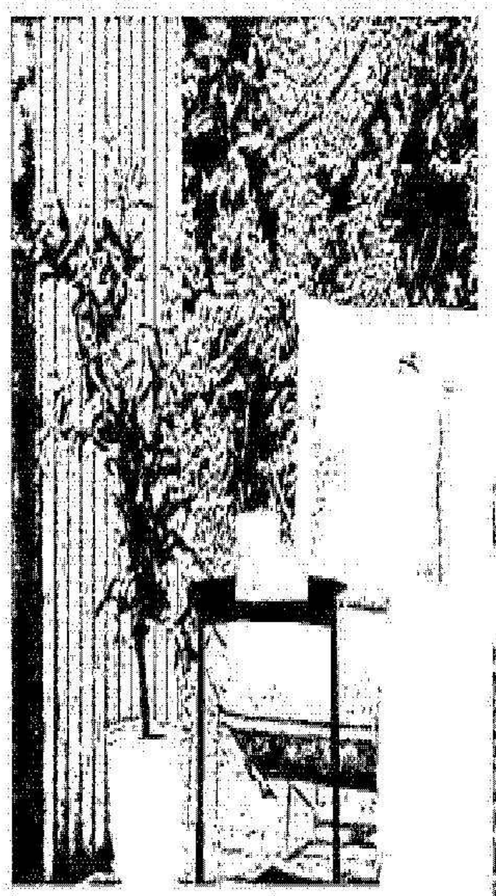
Storsala

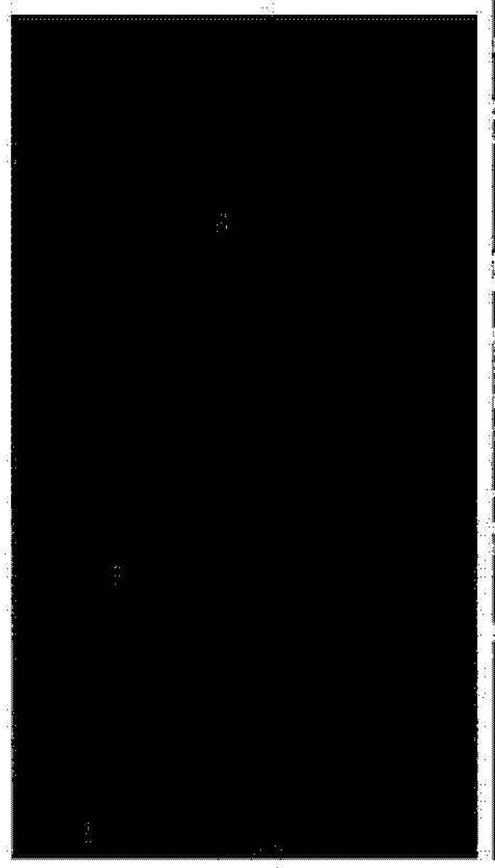
En stadig grund

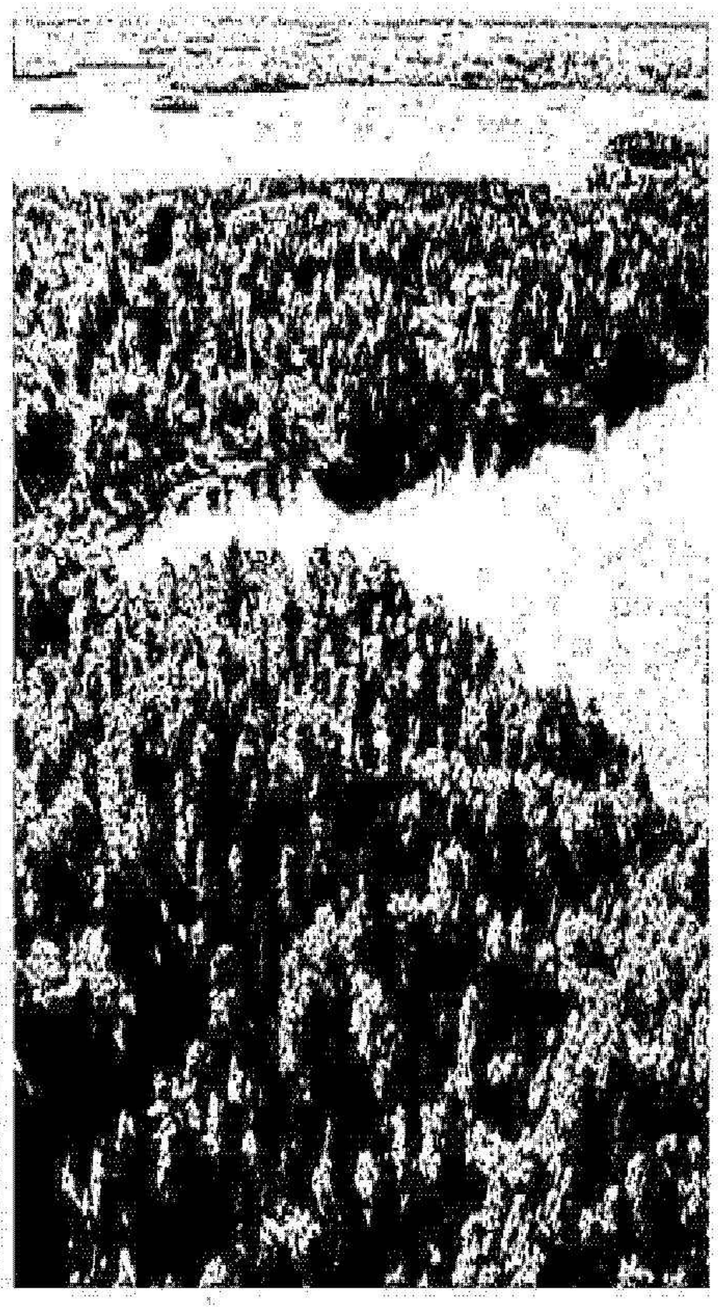
Storsala är ett fastighetsbolag med två huvudsakliga affärsområden – förvaltningsfastigheter (både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter) och projektutveckling med nybyggnation av både småhus och flerfamiljsbostäder. Vi förvärvar, utvecklar, säljer och förvaltar hållbara fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och i Sveriges tillväxtsorter.

Med kunden i fokus, en tydlig vision och med ett starkt personligt engagemang vill Storsala möjliggöra för fler människor att uppfylla sina boendedrömmar. Bolaget säkerställer även ett långsiktigt ägande och fokus på sina hyresgäster genom sitt bestånd av förvaltningsfastigheter. Genom att vi äger processen – från förvärv av mark till projektering, produktion och förvaltning – står vi på en stadig grund och skapar ett långsiktigt värde för våra kunder, ägare och samarbetspartners.

Vision och mission







Vision

Vi bygger inte hus – vi skapar hem för alla

Gemensamt för oss alla på Storsala är vår passion för fastigheter och viljan att fler ska kunna förverkliga sina husdrömmar. Att få möjlighet att bo i ett hem av hög kvalitet till ett överkomligt pris i ett attraktivt område tycker vi ska vara en självklarhet. Vår vision är att skapa hem för alla. Både för de nya bostadsrättshavare i vår nyproduktion såväl som för våra privata och kommersiella hyresgäster i våra förvaltningsfastigheter.

Mission

Högkvalitativa hem till överkomliga priser

Storsalas koncept går ut på att skapa hem till ett överkomligt pris, och därigenom möjliggöra för fler människor att uppfylla sina boendedrömmar utan att begränsas av prisbilden på bostadsmarknaden. Vi köper mark, förädlar områden samt bygger och förvaltar tidlösa hem till ett pris som uppskattas av en större målgrupp utan att tumma på kvalitet och design.

Vi säkerställer ett långsiktigt ägande och fokus på våra kommersiella hyresgäster genom vårt bestånd av förvaltningsfastigheter.

Transaktion 09222115557514656818 Signerat i ID, OV, JK, KA, AU

Storsala

VD har ordet

Storsala har haft en stark utveckling ända sedan start, samtidigt som vi är med och bygger samhället genom att fylla det bostadsbehov som alltjämt föreligger. Många gånger har vi inte hunnit stanna upp för att betrakta vad vi tillsammans har lyckats åstadkomma då vi alltför ofta varit fokuserade på våra högt uppsatta mål. Trots att världen ser ut som den gör, med krig och hög inflation, har bolaget fortsatt sin tillväxtresa.

2022 och 2023 har varit framgångsrika år för Storsala på en turbulent marknad. Bolaget har haft som ambition att genom starka finanser och ett fokus på lönsamma affärer utnyttja de möjligheter som skapas i detta marknadsklimat – för en långsiktig framtida tillväxt.

Storsala har under senare år haft en kraftig tillväxt, som har genererat 60 % årlig värdeutveckling för existerande ägare sedan 2019. Vi har idag en total portfölj om 1,7 mdkr. Genom en stark förvärvsstrategi och finansieringsstruktur att möta tillväxten i projektförvärv, befinner sig bolaget i en fortsatt kraftig expansion. För att möta denna tillväxt har vi de senaste två åren haft en omfattande rekryteringsprocess, och i slutet av 2023 har teamet vuxit till det tredubbla jämfört med 2021.

Bolaget slutförde en lyckad nyemission om 70 mkr under det andra kvartalet 2023. Emissionen blev övertecknad och kommer att säkerställa fortsatt tillväxt under kommande år. Storsala har via en stark förvärvsstrategi, en kultur byggd på försiktigt risktagande och genomtänkt finansieringsstruktur skapat starka ekonomiska nyckeltal och ett grundmurat förtroende bland sina investerare.

Framledes kommer vi vidta åtgärder för att finansiera oss på ett effektivare sätt i syfte att få bättre utväxling i form av ökade marginaler i takt med att vi sänker finansieringskostnaden. Nyligen säkrade Storsala 150 mkr i eget kapital via en av bolagets ägare, vilket med ett LTV antagande om 60%, möjliggör ett förvärvsutrymme om 375 mkr. Detta skapar ytterligare stabilitet inför kommande förvärv samt även kan agera vägledande för fler ägare och externa investerare att investera eget kapital på motsvarande villkor.

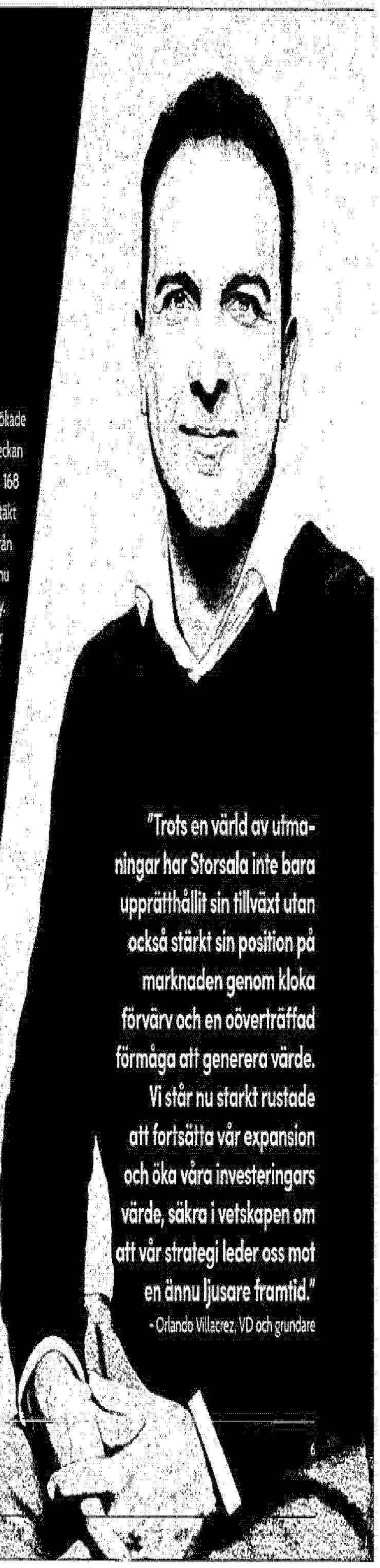
Under våren 2023 tillträdde Storsala sina första förvaltningsfastigheter genom förvärv av två höghus i centrala Gävle. Dessa två flerbostadshus tillsammans med tillträdet av intilliggande byggrätter under årsskiftet 2022/2023, där ett 16 respektive 7-våningshus kommer att uppföras, innebär att Storsala har skapat en bra grund för ett förvaltningsbestånd i Gävle genom ägandet av ett kvarter i centralt läge.

Storsala tog därefter upp ett byggnadskreditiv om 272 mkr och startade produktionen av fas 1 under sommaren 2023 tillsammans med en av sina delägare, Sveriges största familjeägda träindustri, Derome och nu bygger vi totalt 75 radhus i Nynäshamn.

I december 2023, under slutspurten av året, ökade Storsala tempot ordentligt och lyckades under julveckan genomföra ytterligare tre förvärv. Bolaget tillträdde 168 studentbostäder i Gävle med en samlad årlig hyresintäkt på cirka 10 mkr. Bolaget köpte 22 byggrätter från Riksbyggen med färdiga bygglov, och utöver det är vi nu också stolta ägare till en centrumfastighet i Täby Kyrkby. Storsala kommer nu driva en detaljplanändring för att omvandla centrumfastigheten till bostäder med flera tusen kvm boarea. När detta godkänns är vi övertygade att det kommer att bli en fantastisk affär med en stor havstång för bolaget. Per årsskiftet hade vi ca 23 mkr i årligt hyresvärde och 17 mkr i årligt driftnetto i befintligt bestånd samt förvaltar strax under 300 hyresrätter.

Storsala har en plan för fortsatt tillväxt under 2024, vilket ska ske genom vår starka organisation, etablera fler finansieringspartners kopplat till förvärv av nya byggrätter och förvaltningsfastigheter, samt fortsatt bibehålla bolagets starka finansiella ställning och kassaflöde. Bolaget har även en framtida notering i sikte inom 2-3 år, vid rätt marknadsklimat, för att bland annat möjliggöra nya finansieringskällor för fortsatt tillväxt.

Orlando Villacrez,
VD Storsala



"Trots en värld av utmaningar har Storsala inte bara upprätthållit sin tillväxt utan också stärkt sin position på marknaden genom kloka förvärv och en oöverträffad förmåga att generera värde. Vi står nu starkt rustade att fortsätta vår expansion och öka våra investeringars värde, säkra i vetskapen om att vår strategi leder oss mot en ännu ljusare framtid."

- Orlando Villacrez, VD och grundare

Storsala

Året som gick

För Storsala var 2023 ett framgångsrikt år med betydande framsteg inom fastighetsutveckling och expansion. Under våren 2023 tillträdde Storsala sina första förvaltningsfastigheter genom förvärv av två höghus i centrala Gävle. Dessa två flerbostadshus tillsammans med tillträdet av intilliggande byggrätter under årsskiftet 2022/2023, där ett 16 respektive 7-våningshus kommer att uppföras, innebär att Storsala har skapat en bra grund för ett förvaltningsbestånd i Gävle genom ägandet av ett kvarter i centralt läge.

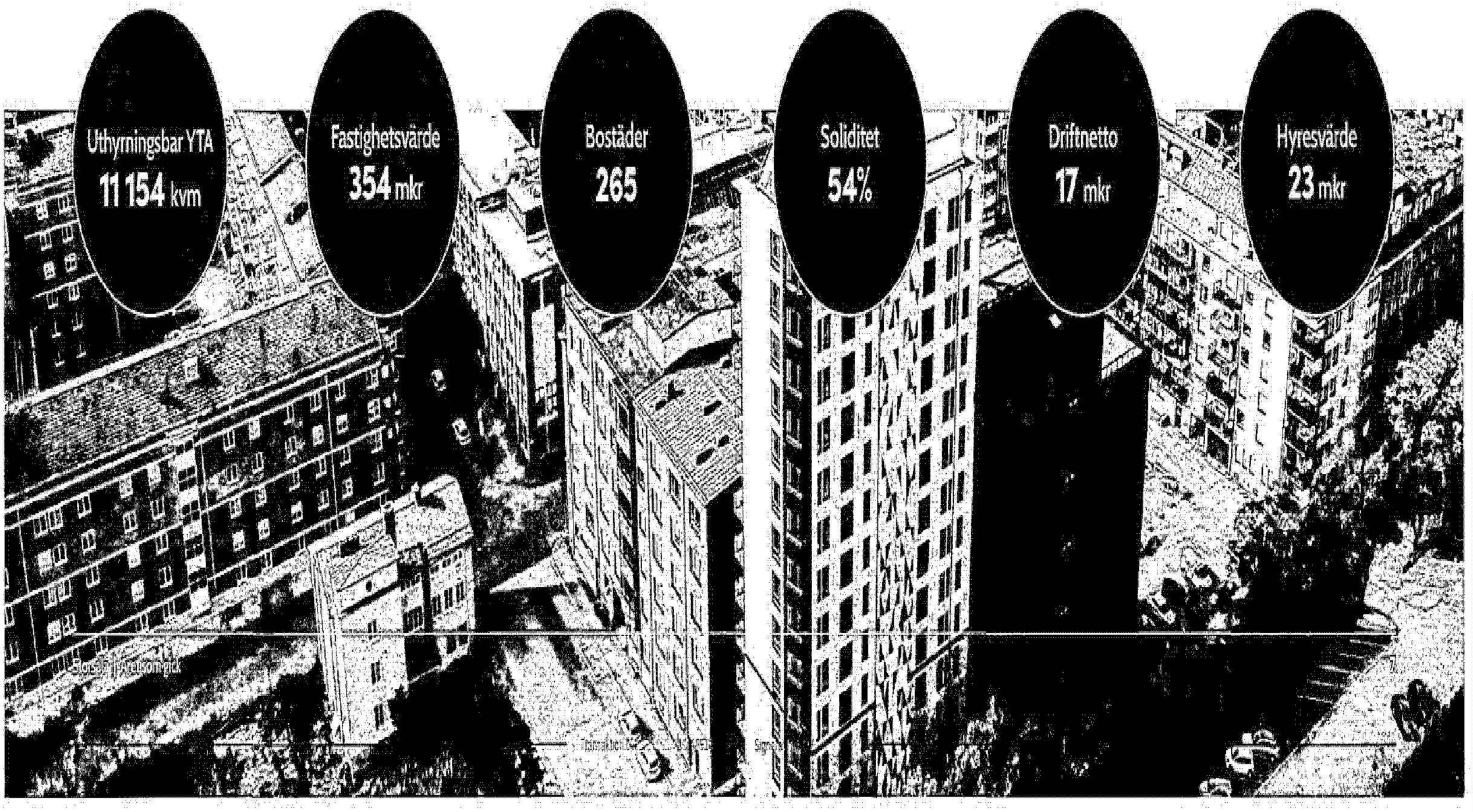
Storsala tog därefter upp ett byggnadskreditiv om 272 mkr och startade produktionen av fas 1 under sommaren 2023 tillsammans med en av sina delägare, Sveriges största familjeägda träindustri, Derome och nu bygger vi totalt 75 radhus i Nynäshamn.

Storsala stärkte under andra kvartalet sin likviditet genom att göra en riktad nyemission på 70 mkr som snabbt blev övertecknad. Sveriges största familjeägda träindustri Derome, med en omsättning på 10 mdkr, gick i samband med emissionen in som aktieägare och blev strategisk samarbetspartner till Storsala. Ytterligare nya aktieägare blev Orvaus AB och Hans Gydell med bakgrund från IKEA-sfären.

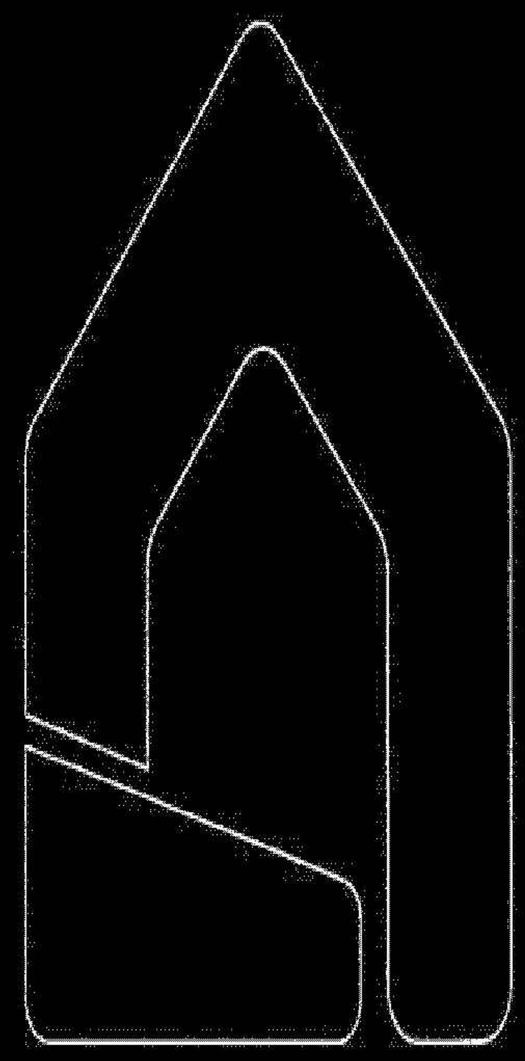
I december 2023, under slutspurten av året, ökade Storsala tempot ordentligt och lyckades under julveckan genomföra ytterligare tre förvärv. Bolaget tillträdde 168 studentbostäder i Gävle med en samlad årlig hyresintäkt på cirka 10 mkr. Bolaget köpte 22 byggrätter från Riksbyggen med färdiga bygglov, och utöver det även ägare till en centrumfastighet i Täby Kyrkby med planerad omvandling till bostäder.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	148 407	170 626	134 468	71 979
Resultat efter finansiella poster	10 675	61 736	59 726	29 910
Årets resultat	10 590	61 681	59 676	29 419
Eget kapital	400 969	242 664	180 983	56 306
Soliditet (%)	54,35	86,63	92,26	76,31



Organisationen



20240709323107

En stadig grund

Vi bygger vår organisation på samma sätt som vi bygger våra fastigheter: på en stadig grund, lagd av det engagerade och hårt arbetande teamet som utgör Storsala. Gemensamt för oss alla i Storsalateamet är en djupgående passion för fastigheter och en stark vilja att hjälpa förverkliga våra kunders mål.

Varje medlem i vårt team bidrar med unika kunskaper, talanger och erfarenheter, vilket gör oss kapabla att möta och överträffa våra kunders förväntningar på alla nivåer. Vi tror på kraften av samarbete och öppen kommunikation, och vi värdesätter alla våra teammedlemmars insatser i vårt gemensamma uppdrag att skapa de bästa fastigheterna för våra kunder.

Formulärkod: 0922221155573:1:6868318 Signerat: ID, Ort, Jurisdiktion

Storsala teamet

Orlando Villacrez

VD & grundare

- Civilekonomexamen från Stockholms universitet och över 10 års erfarenhet från fastighetsbranschen.
- Stark analytisk förmåga och branschförståelse som VD för Storsala.

Alexander Josefsson

Finansdirektör

- Civilekonom med 12 års erfarenhet från ledande befattningar inom finans och bank.
- Tidigare Nordisk Ekonomichef för RBS Bank/Markets och RBS Nordisk Renting.

Royal Bank of Scotland

Martin D'Amore

Operativ Chef & Medgrundare

- Helhjärtad entreprenör som har drivit ett flertal egna bolag sedan 19 års ålder.
- Driven och energisk ledare med över 10 års erfarenhet från fastighetsbranschen.

Sofia Folstad

Transaktionschef

- Finans- och transaktionschef på det börsnoterade Studentbostäder i Norden (SBB).
- Tidigare Director på Colliers Capital Markets, utnämnd till Årets Unga Fastighetskvinna 2021 och framtidens kvinnliga ledare 2023.

SEB Colliers

Eva-Lotta Stridh

Ekonomidirektör

- Kommer närmast från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), där hon var med från starten 2016 som CFO och vice VD.
- Tidigare CFO på Rikshem samt 10 års erfarenhet från fastighetsbolaget Akelius.

Akelius rikshem SBB

Joacim Edman

Chefsjurist

- Chefsjurist på Caverion - med omsättning på över 25 mdkr - och medlem av svenska ledningsgruppen i över 9 år.
- Joacim har även erfarenhet som bolagsjurist på bland annat Scania.

SCANIA Caverion

Niklas Nevala

Entreprenadchef

- Niklas var med och grundade företaget Bygguppdraget i Stockholm AB under 2008 och har 14 års erfarenhet som egen företagare inom byggbranschen.
- I senaste projektet (Orangeriet) ansvarade Niklas för ca. 30 personer ute på fält i sin roll som vice VD.

Rana Qadri

Senior bolagsekonom

- Utbildad civilekonom med gedigen erfarenhet från ekonomi och bokföring.
- Senaste positionen som Finanschef på ett internationellt företag innebar ett helhetsansvar för bolagets ekonomi samt hantering av bolagets kunder där flera var med i Fortune 500 listan.

SKYSPARC

Thomas Carlsson

Affärsutvecklare

- Över 25 års erfarenhet inom fastighets-mäkleri och affärsutveckling hos flertalet ledande byråer samt senare som egenföretagare.
- Senast var Thomas affärsutvecklare på ett börsnoterat fastighetsbolag.

Nisbeter Fastighetsbyrån

Anna Wallin

Försäljningsansvarig

- Utbildad mäklarassistent, homestylingkonsult och säljcoach med lång erfarenhet från att driva eget homestylingbolag med stort antal genomförda homestylingprojekt.
- Stark förmåga att driva försäljningsresultat och skapa kundengagemang.

HOMESTHLM

Alexander Helmy

Transaktionsanalytiker

- Masterutbildning inom finans från Handelshögskolan i Stockholm.
- Mångårig erfarenhet i fastighetsbranschen genom sin tid på Natwest Nordisk Renting samt Klarna där han arbetat med lönsamhets-initiativ.

Klarna.

Viktoria Boyding

IT och Kreativt

- Viktoria är en eftertraktad fullstack developer med bred erfarenhet från systemutveckling, C# programmering samt grafisk design.
- Har sedan flera år arbetat i egen regi som teknisk expert med fokus på branding, online marknadsföring och produktutveckling.

pointworld

Nemanja Rilakovic

Projektanalytiker

- Civilingenjör med erfarenhet från Karolinska och startupmiljöer.
- Starkt engagemang för projektledning och byggbranschen.

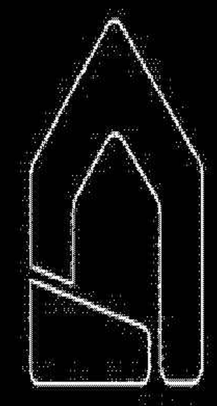
Karolinska Institutet

Ulf Hallander

Fastighetstekniker & arbetsledare

- Över 25 års erfarenhet inom fastighetsförvaltning och tekniskt kunnig.
- Tidigare arbete med ansvar över värme och ventilation på större entreprenader.

Riksbyggen



202407093230 8

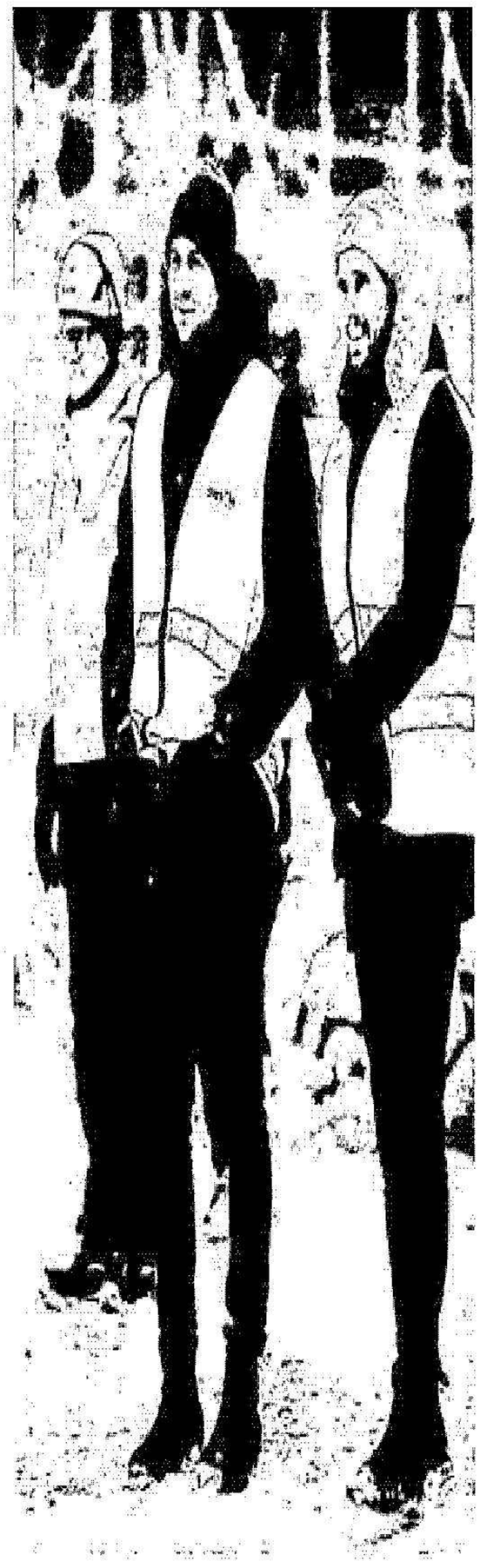
Ett stadigt team

Teamet är den stadiga grunden för vår verksamhet. Ett starkt team är även kärnan i vår framgång. Alla våra medarbetare har en tydlig och viktig roll i bolaget, och inom Storsala ska alla få sin röst hörd. Vi bygger därför starka team som stöttar varandra i alla lägen.

Oavsett om det är hållfasthetslära eller exceptionell arkitektur som inspirerar, finns det många möjligheter att leva ut sin passion på Storsala. Människors olikheter och individuella driv är en av våra styrkor, och den mångfald vi består av är en viktig inspirationskälla till våra projekt. Vi är en platt organisation som välkomnar idéer och åsikter, både inom och utanför Storsala.

Genom att vara lyhörda är vi formbara och kan lära oss av andra, utmanas och ligga steget före. Den öppenheten är även nyckeln till vårt precisionsarbete – för att göra rätt måste vi våga ifrågasätta och tänka nytt. Våra medarbetare betyder mycket för oss, och för att växa som organisation är det viktigt att se på varje medarbetares behov. Vi tror på ett starkt team där varje medarbetare äger Storsalas vision och kan göra sin röst hörd. Vi tar vara på våra medarbetares kunskaper och ser till att de får möjlighet att utmanas och växa i sina roller.

Vi tummar inte på någon av våra grundvärderingar. Det är utifrån dem som vi kan skapa rätt förutsättningar att vara en attraktiv arbetsgivare, ett framgångsrikt företag och i slutändan kunna leverera hållbara bostäder till våra kunder.



Styrelsen

Den nuvarande styrelsen, som tillträdde januari 2021, består av de två grundarna Orlando Villacrez och Martin D'Amore samt Johan Nordenfalk (ordförande) och Kristina Alvendal (ledamot).

Kristina Alvendal

Ledamot

Kristina är en välkänd profil inom fastighetsbranschen. Hon är jurist i grunden med ett långt förflutet inom politiken, bland annat som bostadsborgarråd samt stadsbyggnads- och fastighetsborgarråd i Stockholms stad. Hon har tidigare varit VD för Airport City Stockholm och driver även ett bolag inom fastighetsutveckling. Hon har under 7 år arbetat med den nya stadsdelen i Värtahamnen tillsammans med ett flertal stora fastighetsbolag samt Stockholms stad. Utöver sitt engagemang som styrelseledamot är Kristina även delägare i Storsala.

Johan Nordenfalk

Ordförande

Johan är advokat och har haft olika operativa roller som bland annat operativ chef för Catella-koncernen (Nasdaq Mid Cap) med verksamhet i 14 länder inom bank, fond och fastigheter. Hans breda erfarenhet av styrelsearbete från olika organisationer är till starkt stöd för Storsala-koncernen. Utöver sitt engagemang som bolagets ordförande är Johan även delägare i Storsala.

Orlando Villacrez

Ledamot

Orlando är utbildad civilekonom med cirka 10 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Han har varit entreprenör genom hela sitt vuxna liv och har ett brinnande intresse för personlig utveckling och ledarskap. Hans unika branschförståelse tillsammans med en stark analytisk förmåga och förståelsen för makroekonomiska trender gör honom till en meriterad VD för Storsala.

Martin D'Amore

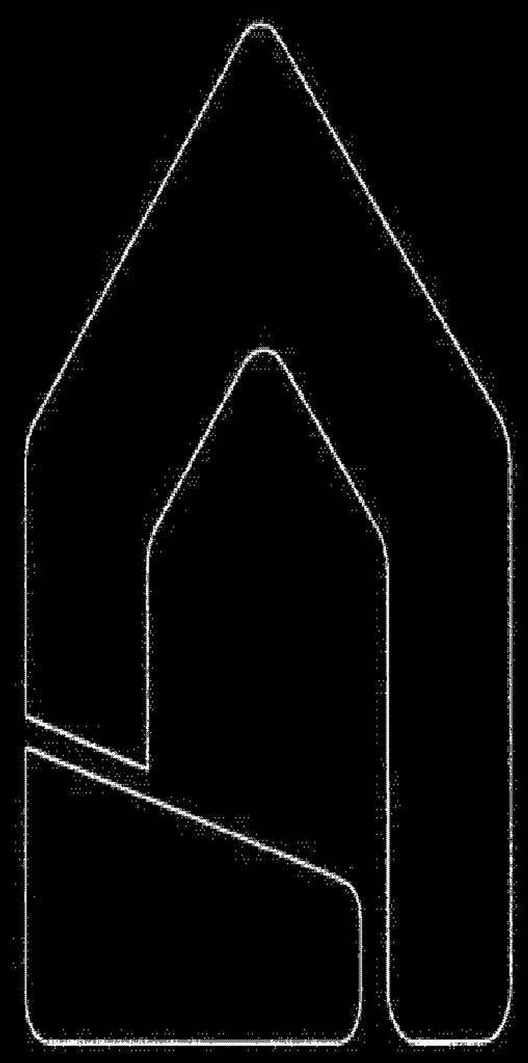
Ledamot

Martin är en hjärtlig entreprenör och har drivit ett flertal egna bolag sedan 19 års ålder samt varit en aktiv investerare på börsen sedan tonåren. Martins superkraft är hans oändliga energi och drivkraft vilket gör honom till en ovärderlig resurs i rollen som operativ chef på Storsala. Med en erfarenhetsbank från fastighetsaffärer, ombyggnationer samt nybyggnationer är Martin en stark pelare för Storsalas utveckling.

Translation 092221155571919F5B3AB Signerat: ID, GK, JN, KA, AM

Verksamheten

Storsala är ett fastighetsbolag med två affärsområden: projektutveckling (nybyggnation av både småhus och flerfamiljsbostäder) och förvaltningsfastigheter. Bolaget har etablerat sig som en stark aktör inom projektutveckling och nybyggnation av bostadsrätter, samtidigt som vi under det senaste året har etablerat oss inom förvaltningsfastigheter. Storsalas koncept har efterfrågats och visat sig uppfylla marknadens höga förväntningar. Sedan starten har bolaget vässat sina processer och har idag en beprövad modell på plats som ser till helheten i både bostadsbyggandet och förvaltningen.



Storsalamodellen

Förmånlig upphandling av projekt

Vi har en gedigen meritlista över att upphandla projekttomter till konkurrenskraftiga priser – vanligtvis förhandlas dessa till en lägre anskaffningskostnad jämfört med en oberoende värdering. Storsala befinner sig konkurrensmässigt i en position mellan de stora och de mindre bolagen, vilket ger oss påtagliga fördelar i den typen av projekt som vi söker.

Huruvida bolaget går vidare med ett potentiellt projekt avgörs först efter noggrann due diligence. Här har Storsala sin styrka i ett vasst team med bred kompetens inom ekonomi/finans, transaktioner, fastighetsjuridik, detaljplaneprocesser och projektutveckling.

Kostnadskontroll och intern kompetens under byggprocessen

En annan viktig grundpelare är kostnadskontroll. Husleveranserna upphandlas med förutbestämda priser från etablerade spelare på marknaden, vilket ger god kontroll över kostnaderna under byggprocessen.

Bolaget har ett gediget och erfaret team vilket ger möjlighet att säkerställa hög kvalitet i varje del av projekterings-, sälj- och byggprocessen samt förvaltningen. Genom att ha teamet internt har Storsala full kontroll över hela byggprocessen, behåller viktig kompetens inom företaget, minskar byggrisken vid nyproduktion och ökar säkerheten vid fastighetsförvaltningen.

Hållbar estetik

En viktig del av Storsalas koncept är design och arkitektur. Här har bolaget satsat på stilren estetik och hållbara materialval. Boendearealen rör sig i ett spann huvudsakligen mellan 50 och 110 kvadratmeter, men det finns även inslag av större och mindre enheter i projekten. Priserna är konkurrenskraftiga samtidigt som fokus ligger på design, känsla, kvalitet och miljömässig hållbarhet i produkten.

Konkurrenskraftig och eftertraktad produkt

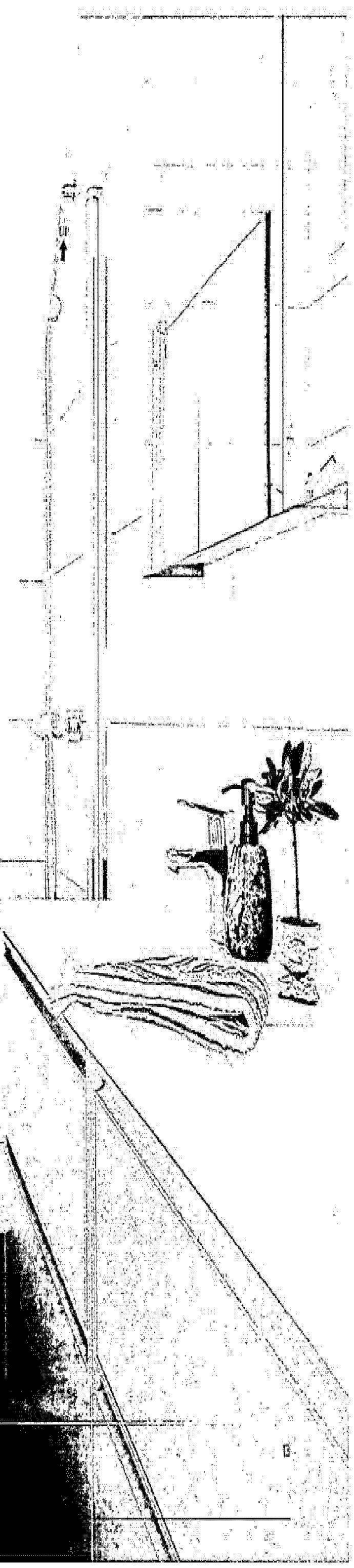
Storsalas modell har visat sig innebära hög lönsamhet. Våra bostäder tilltalar målgruppen samt bidrar till god försäljningstakt och ökad omsättning av projektkapitalet. Den goda försäljningstakten är ett resultat av bolagets interna kompetens inom marknadsföring samt att vi arbetar med utvalda, lokala mäklare med god marknadskännedom, vilket gör att våra hem snabbt fullteckнas.

Konceptlösningar till slutkund

För att effektivisera och kvalitetssäkra tillvalsprocessen i våra kommande projekt har vi tagit fram tre färdiga konceptlösningar. Vår samlade erfarenhet från tidigare genomförda projekt tyder på att både slutkunden och husbyggaren har mycket att tjäna på ett mer standardiserat produkterbjudande. Våra tre stilar är "Standard", "Skandi" och "Modern", vilka tillsammans täcker in den breda massan och tilltalar de flesta köparna i vårt kundsegment. Genom att standardisera tillvalsprocessen gör vi resan enklare för våra kunder.

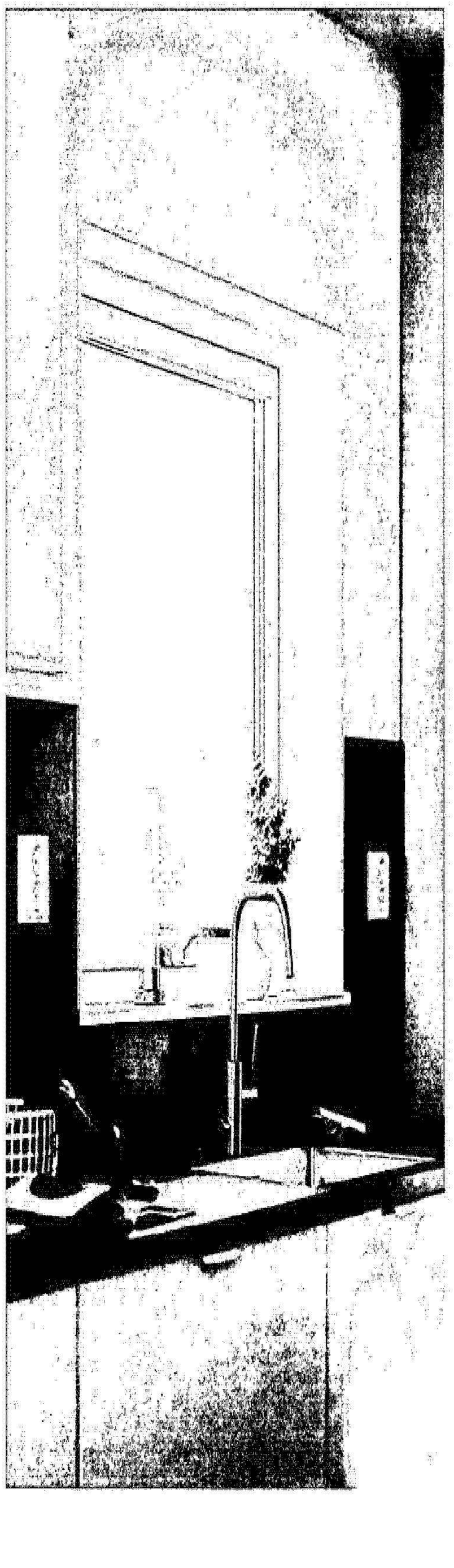
Förvaltning

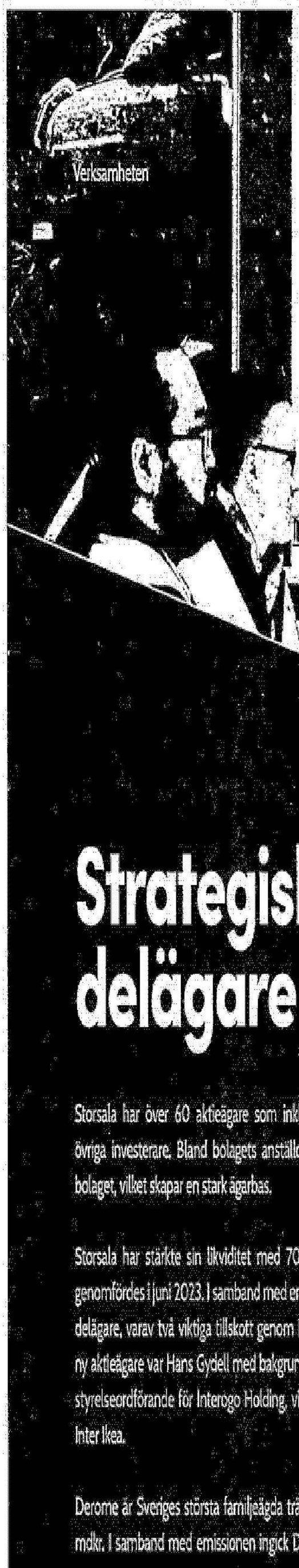
Storsala har som ambition att nyttja ett fantastiskt team bestående av nyckelpersoner internt, kompetenta konsulter och partners, en kunnig ledning och styrelse för att säkerställa leverans av bästa möjliga service till sina hyresgäster, samtidigt som bolaget optimerar portföljen och säkerställer god avkastning till aktieägarna.



Transaktion 09222115557537658218 Signerat HD, GW, JN, PA, AH

202407093230





Derome

– Från skog till färdigt hus!

Strategiska delägare

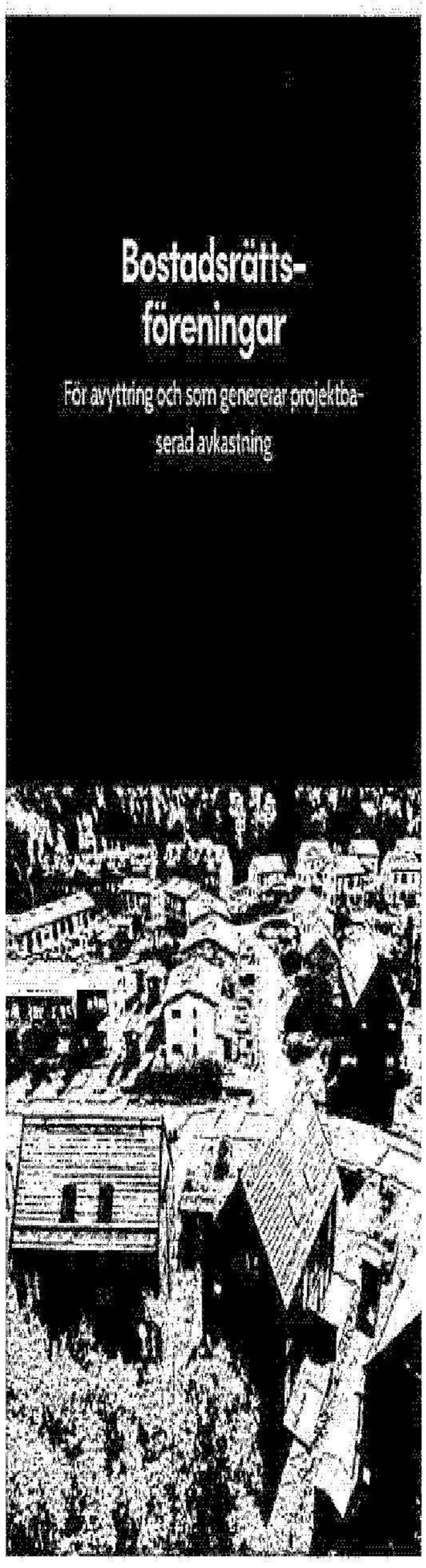
Storsala har över 60 aktieägare som inkluderar styrelse, medarbetare och övriga investerare. Bland bolagets anställda är majoriteten också delägare i bolaget, vilket skapar en stark ägarbas.

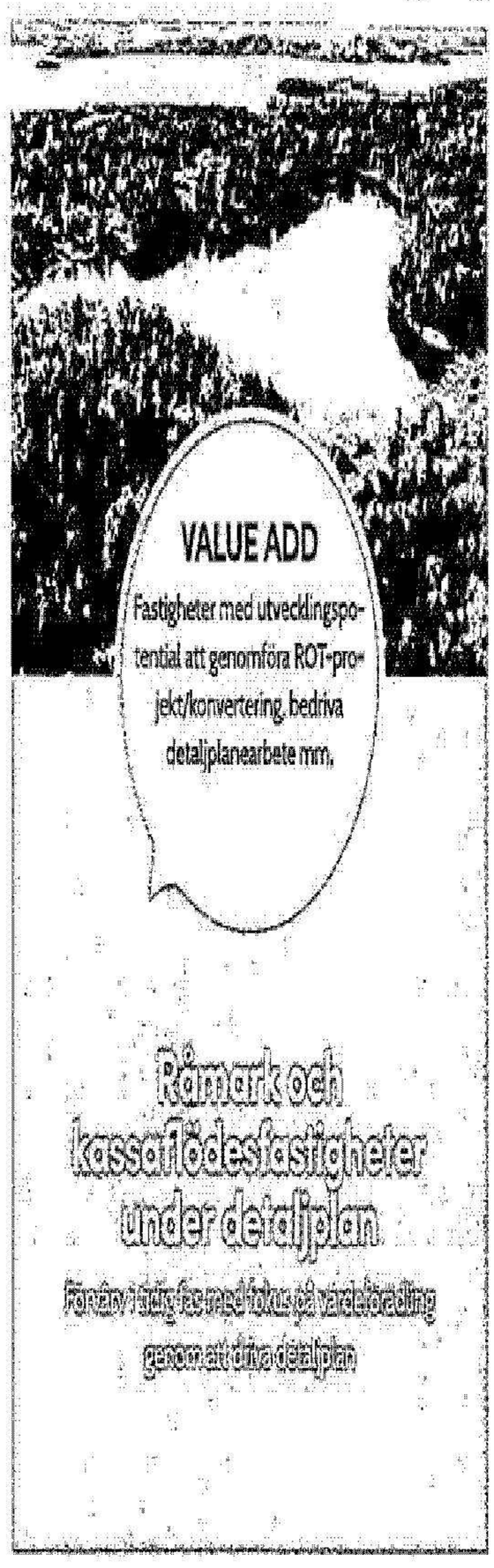
Storsala har stärkte sin likviditet med 70 mkr genom en nyemission som genomfördes i juni 2023. I samband med emissionen tog Storsala in strategiska delägare, varav två viktiga tillskott genom Derome och Orvaus. Ytterligare en ny aktieägare var Hans Gydell med bakgrund högt upp i IKEA-sfären, bl.a. som styrelseordförande för Interogo Holding, vice vd för Ingka Holding och vd för Inter Ikea.

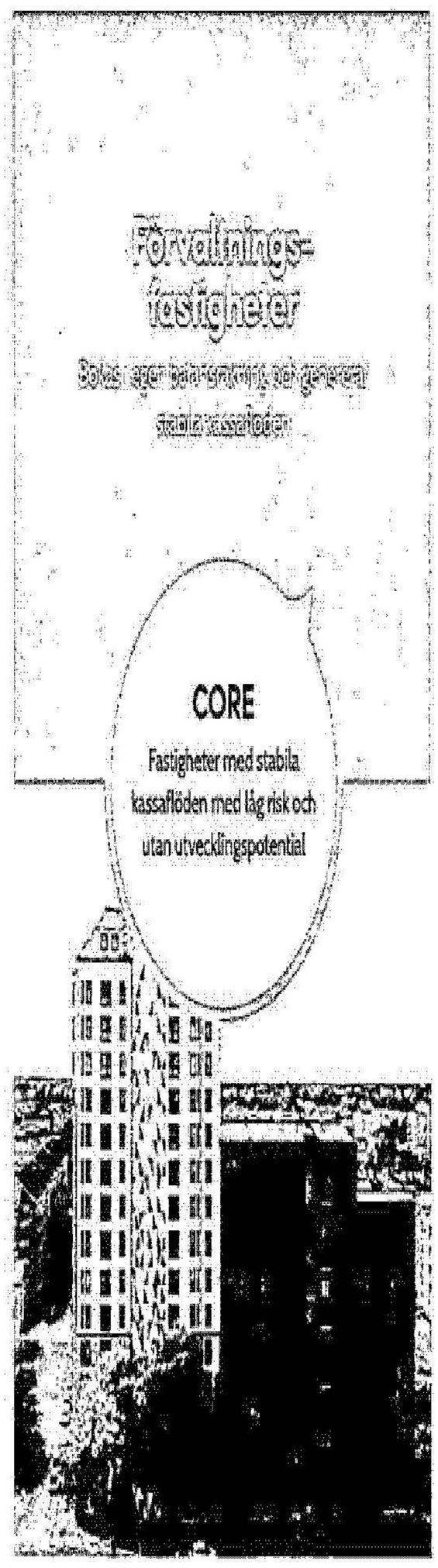
Derome är Sveriges största familjeägda träindustri med en omsättning på 10 mdkr. I samband med emissionen ingick Derome och Storsala ett samarbete om strategiskt partnerskap avseende leveranser i nyproduktionsprojekt. Med en lång erfarenhet av hela produktionskedjan, från skog till bostad, kommer samarbetet att stärka Storsalas erbjudande inom hållbar bostadsutveckling. Ett första steg i detta partnerskap bestod av att Storsala tillsammans med Derome startade produktionen av fas 1, av totalt två faser, och bygger nu totalt 75 radhus i Nynäshamn.

Orvaus är ett välrenommerad family office med lång erfarenhet av investeringar inom fastighetsbranschen som tillkom som strategisk delägare i Storsala sommaren 2023. Delägandet utökades under hösten 2023. Orvaus är idag tredje största ägare i Storsala med strax över 8 procent ägarandel i Storsala. I samband med det utökade delägandet hösten 2023 ingick Orvaus och Storsala ett strategiskt partnerskap.

Affärsintag







Storsala arbetar aktivt med intag av affärer, vilket kan vara i form av färdiga byggrätter där byggnation kan påbörjas kort efter förvärvet. Dock läggs ett allt större fokus numera på direktanvisningar från kommuner, intag av råmark, samarbeten i form av joint ventures (JV) med markägare eller förvärv av förvaltningsfastigheter.

- Direktanvisningar från kommuner
- Förvaltningsfastigheter
- Råmark/kassaflödesfastigheter under detaljplan
- Byggrätter
- JV med markägare

Strategisk expansion och framtidsoptimism i fastighetsmarknaden

förvärvade Storsala mark i Svärtinge, Norrköping, med beviljade bygglov för 22 radhusenheter. Storsala ser positivt på att utveckla projekt på platser med hög efterfrågan. Det ligger i linje med kärnverksamheten: att utveckla högkvalitativa och hållbara bostäder i attraktiva lägen till överkomliga priser.

Finansiella utsikter och tillväxtstrategi

Efter en period av mycket stor osäkerhet och turbulens på både fastighets- och finansmarknaderna har de makroekonomiska förhållandena förändrats. Nu finns förväntningar om räntesänkningar under 2024 och förutsättningarna för byggande och fastighetsförvaltning förbättras. Marknaden har delvis redan prisat in räntesänkningarna, vilket har visats i en nedgång i svenska och internationella långa räntor. Följaktligen förväntas ökad köpkraft bland konsumenter, vilket stärker den svenska ekonomin med stigande reallinkomster och möjlighet till ökad köpkraft bland bostadsköpare och hyresgäster. Redan i början av 2024 går det att se tecken på konsumenternas framtidsoptimism genom stigande bostadspriser.

Storsala förutser relativt fördelaktiga förhållanden för bostadsutveckling de kommande åren. Efterfrågan på bostäder i flera delar av landet är stor. Två av tre kommuner uppger att det råder bostadsbrist på den lokala marknaden. Det betyder att förutsättningarna för att både producera, förvärva och förvalta bostäder på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt ser allt bättre ut. Storsala har stabil finansiering som bas och kan därför fortsätta att positionera sig som en stark aktör som både gör en tillväxtresa och samtidigt genererar jämn avkastning år efter år.

Förvärv och diversifiering för stabilare verksamhet

Under 2023 genomförde Storsala fyra förvärv och etablerade ett nytt affärssegment, Förvaltningsfastigheter. Inom affärsområdet förvärvade Storsala två flerfamiljshus och 168 studentbostäder i centrala Gävle. Dessa förvärv konsoliderade Storsalas portfölj i Gävle till totalt 265 hyresenheter. Det nya affärsområdet stärker Storsalas finansiella ställning genom att bygga upp en portfölj av hyresfastigheter i balansräkningen som genererar återkommande och stabila kassaflöden. Samtidigt bidrar det positivt till Storsalas affärsmodell genom att diversifiera portföljen och skapa en mer lönsam och stabil verksamhet. Detta skapar ännu bättre förutsättningar för en ansvarsfull och långsiktig förvaltning för våra hyresgäster samt god avkastning för våra aktieägare.

Attraktiva bostadsprojekt genom samarbeten

Enligt Storsalas strategi att växa med projekt i attraktiva storstadsnära lägen förvärvades även en fastighet i Täby Kyrkby inom det nya affärsområdet. Detta förvärv skapar goda förutsättningar för både förvaltning och framtida utveckling i linje med Täby kommuns översiktsplan. Inför framtiden blir det ännu viktigare med samarbeten med kommuner och andra intressenter. På så sätt kan vi bidra inte bara med fler bostäder utan också hållbara samhällen. Samarbetet möjliggör integrerad planering för bostäder, samhällstjänster och infrastruktur. Genom att ha insikt i och delta i planeringsprocesser kan Storsala anpassa projekt efter kommunernas visioner och invånarnas behov. Det ger även möjlighet att identifiera potentiellt attraktiva fastighetsprojekt i tidiga skeden.

Även projektportföljen har fortsatt att växa. I augusti byggstartade ett projekt med bostadsrätter i Nynäshamn och mot slutet av 2023

Ansvarsfull tillväxt

Bolaget kommer att behålla ett stark fokus på expansion de kommande åren, vilket omfattar både projektutveckling och förvaltningsfastigheter. För att underlätta denna expansion har Storsala byggt upp en kompetent organisation och implementerat system, processer och rutiner över alla transaktionsfaser, vilket säkerställer effektiv hantering av ökade transaktionsvolymer samtidigt som noggrann analys och due diligence utförs. Storsala har stärkt upp organisationen med nyckelkompetenser inom bland annat finansiering och transaktioner och är redo att hantera såväl de kommande förvärv som projekt som Storsalas tillväxtresa inbegriper

Storsala strävar efter att expandera både storleken och värdet på sin fastighetsportfölj och siktar på en förvaltningsportfölj värd 1 mdkr i slutet av 2024 och 2,5 mdkr i slutet av 2025. Under 2023 genomfördes en riktad nyemission som både tillförde nytt kapital och samtidigt skapade nya strategiska partnerskap som tryggar den kommande tillväxten. Dessutom kommer företagets befintliga projektportfölj fortsätta att bidra till tillväxten. Denna tillväxt måste gå hand i hand med ett förtroende för det vi levererar. Vi är och ska vara stolta över det vi gör!

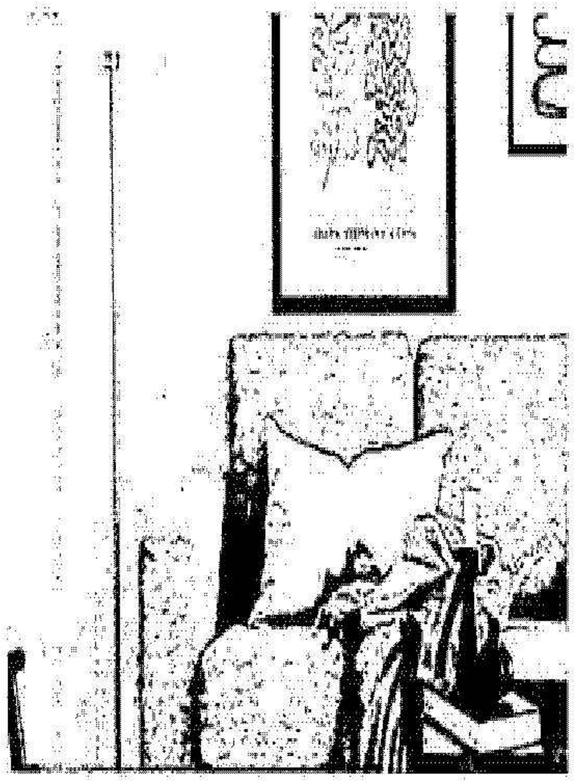
Storsalas resa har bara börjat. Med en solid grund och en strategisk riktning, samt ett engagerat ledarskap, ser vi fram mot de kommande årens tillväxt.

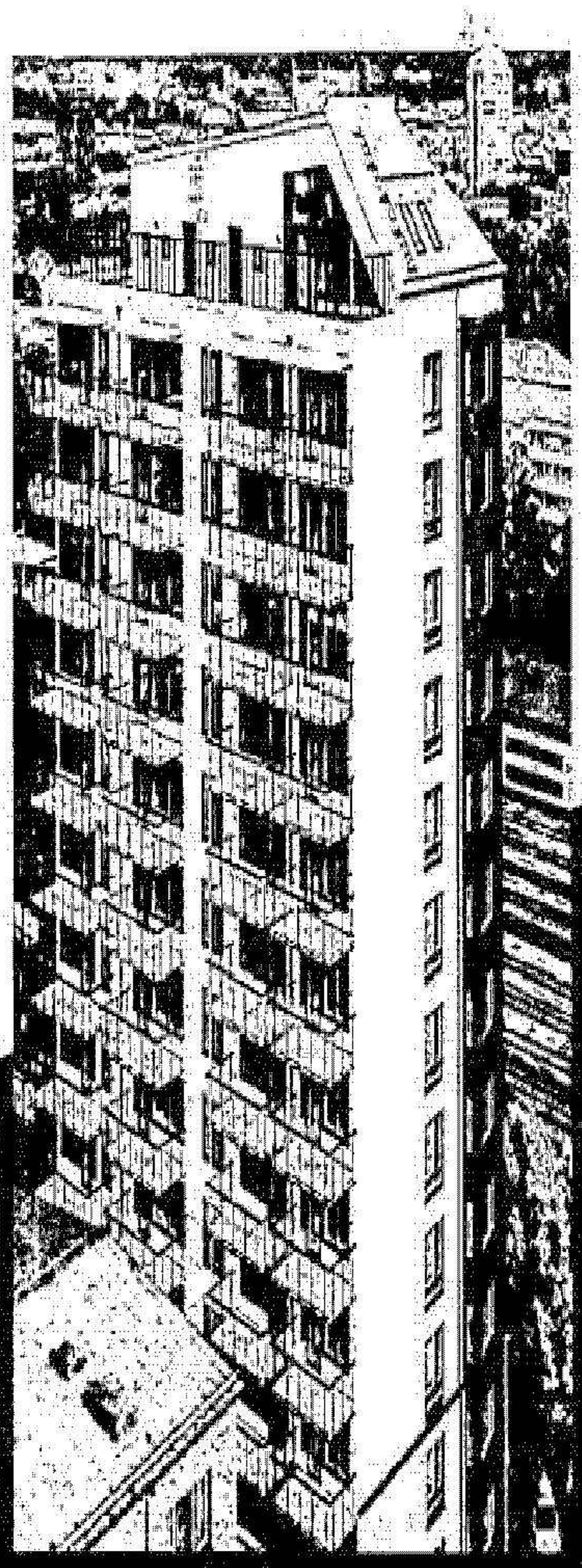
"Med en stabil grund och en blick framåt navigerar vi genom marknadens utmaningar, förutser en stark framtid för bostadsutveckling. Vår tillväxt är inte bara en siffra på papper; det är en vision om hållbara hem och samhällen för alla."

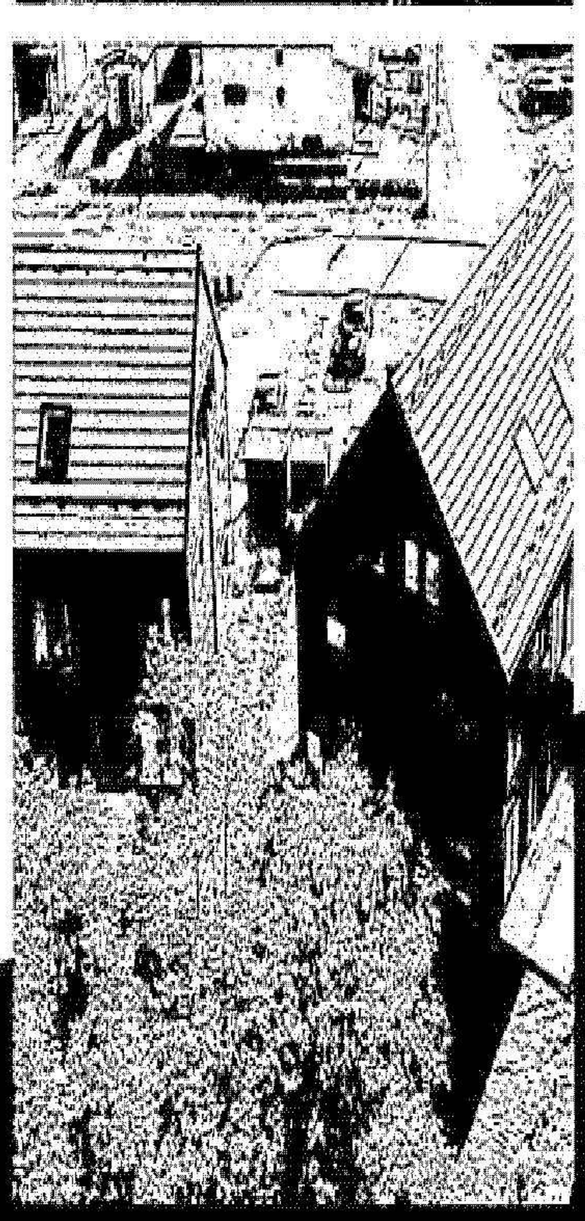
- Sofia Folstad, Transaktionschef

Fastigheter och projekt

Fastighetsportfölj





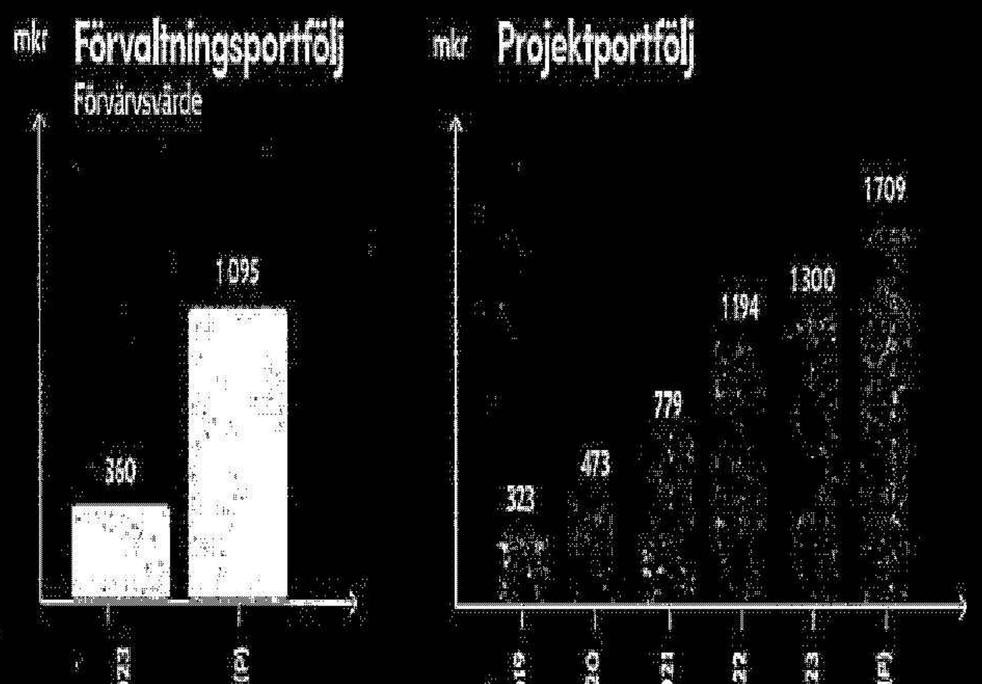


Storsala har sedan start färdigställt en rad attraktiva projekt i Stockholmsregionen och Sveriges tillväxtsorter som har genererat positiv tillväxt i många aspekter. Det handlar bland annat om antal inflyttade familjer, projekt-omsättning, vinst och egen organisation.

Kommande år räknar vi med att fastighetsportföljen kommer att öka i både omfattning och portföljvärde. Stort fokus ligger på teamet och organisationen för att möta tillväxten och säkerställa nöjda kunder. Dessutom har bolaget framgångsrikt diversifierat sin affärsmodell så att den även omfattar hyresrätter. I ett första steg genom förvärvet av två höghus i centrala Gävle med tillträde genomfört april 2023 och sedan i december 2023 genom tillträdet av 168 studentbostäder i Gävle och vi har ett flertal ytterligare förvärv planerade under 2024.

Storsalas totala portfölj var per årsskiftet värderad till 1,3 mdkr. Under 2024 väntas portföljen växa med cirka 400 mkr inom projektutveckling och med ytterligare 600 mkr inom förvaltningsbenet.

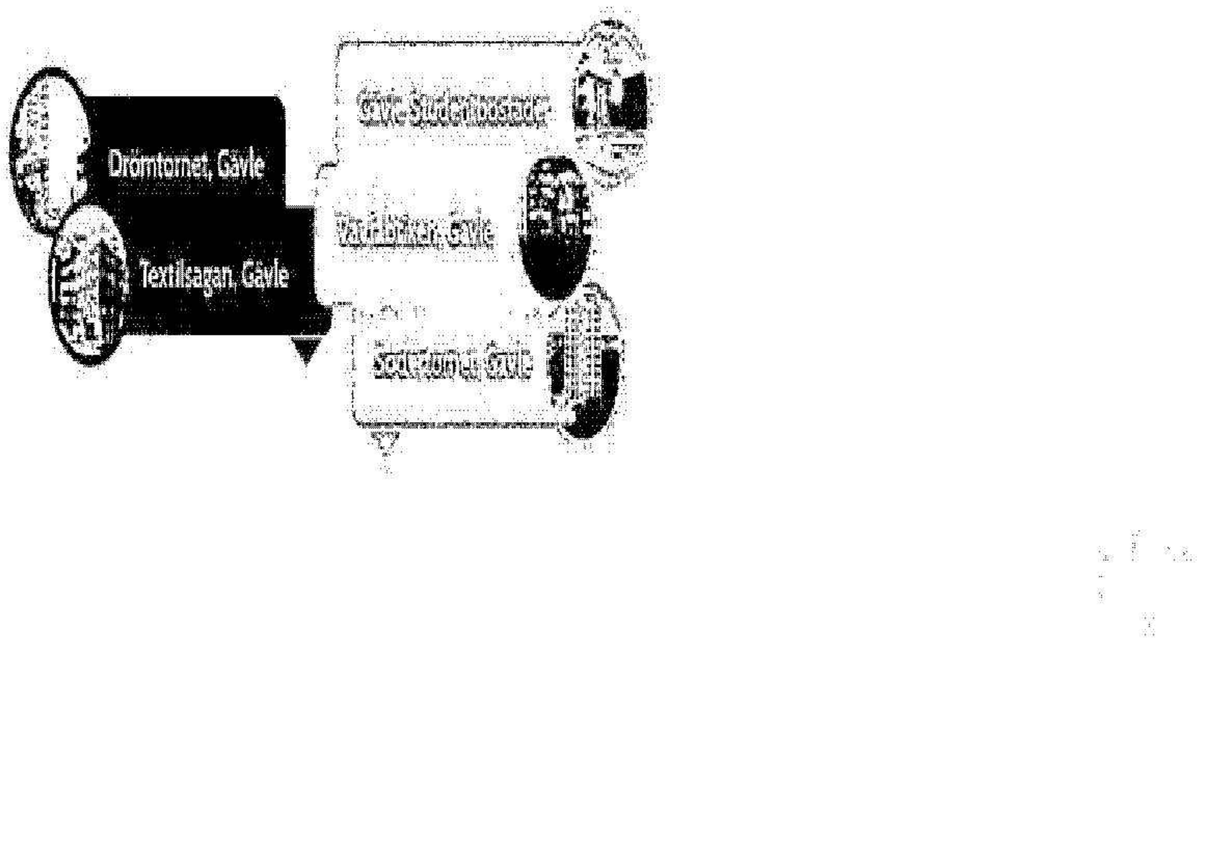
Storsala har en plan för fortsatt tillväxt under 2024 vilket ska ske genom bolagets starka organisation, etablera fler finansieringspartners kopplat till förvärv av nya byggrätter och förvaltningsfastigheter samt fortsatt bibehålla bolagets starka finansiella ställning och kassaflöde.

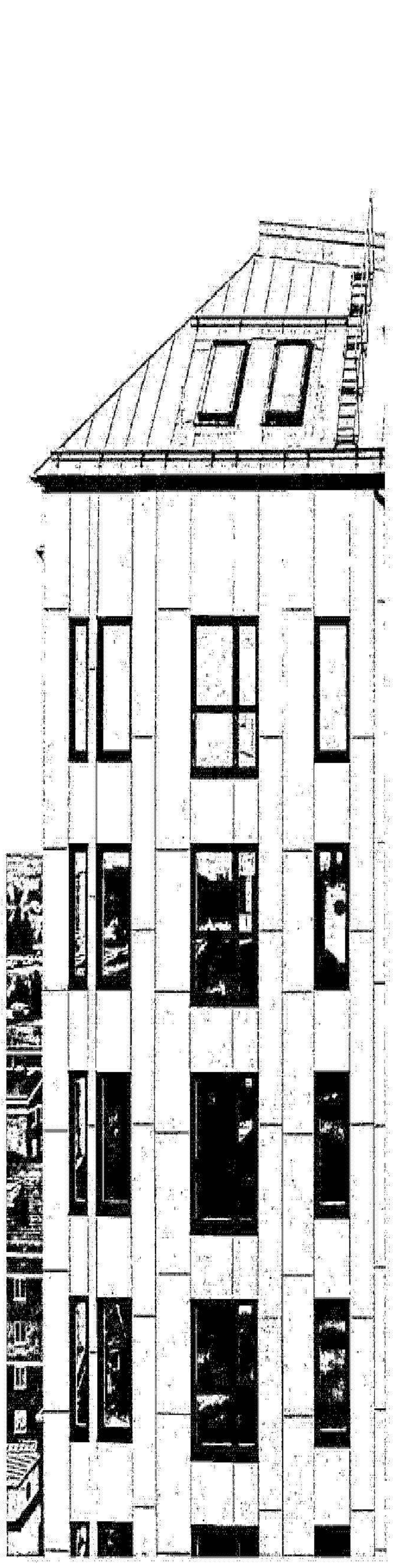


Fastighetskarta

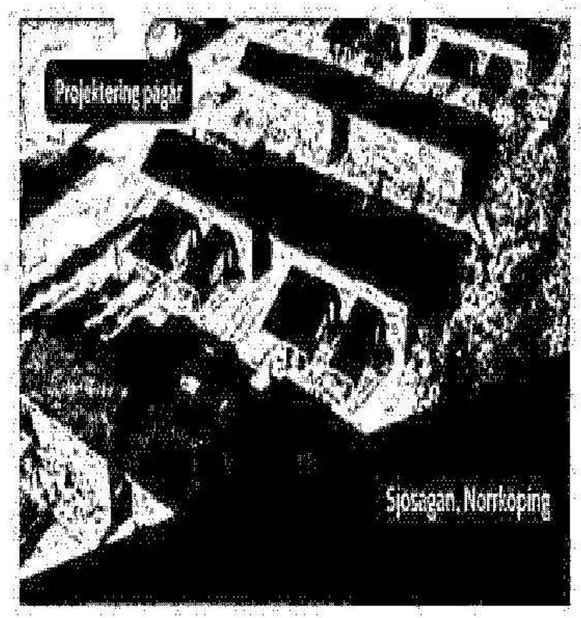
En fördelaktig position genom attraktiva geografiska lägen

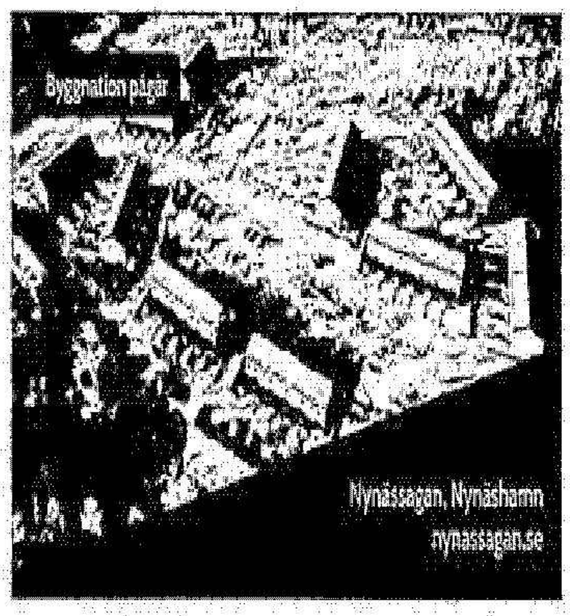
Storsalas primära geografiska fokus är på Storstockholm samt Sveriges tillväxtsorter, i synnerhet orter med pendlingsavstånd till och från Stockholm. Förvärven som ägde rum under 2022 samt 2023 är bland annat belägna i Gävle, vilket är i linje med bolagets strategi. Det geografiska läget är en viktig parameter för att möjliggöra prisvärda bostäder, vilket är grunden till Storsalas verksamhet. Alla våra projekt såväl i Storstockholm samt Sveriges tillväxtsorter är ett bra exempel på det.

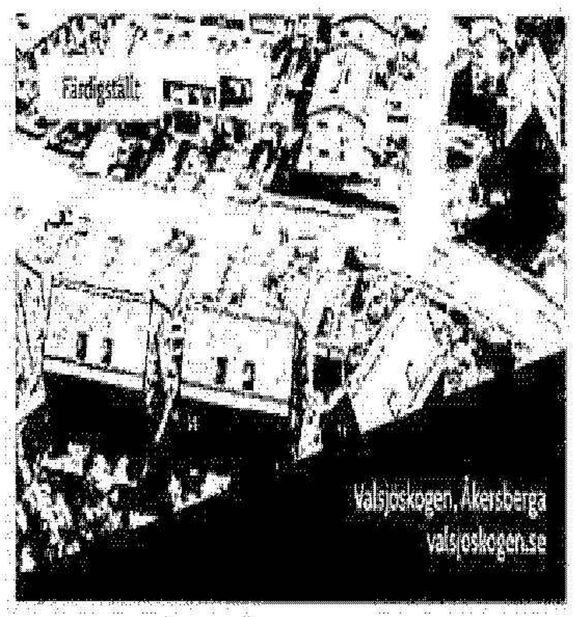


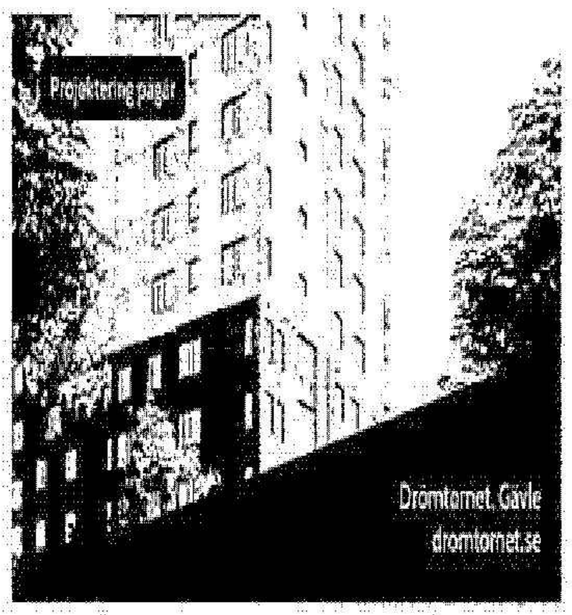


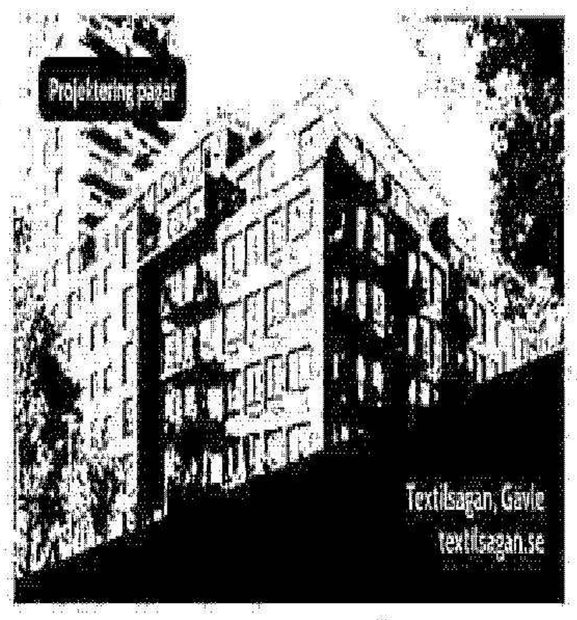
Projektutveckling

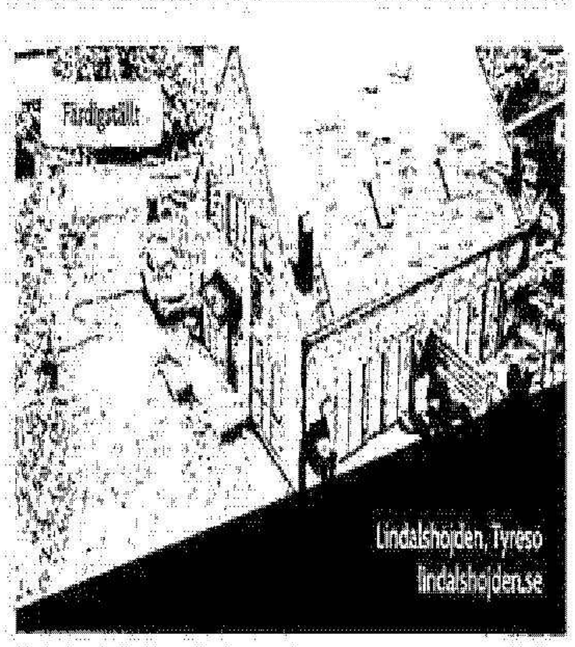


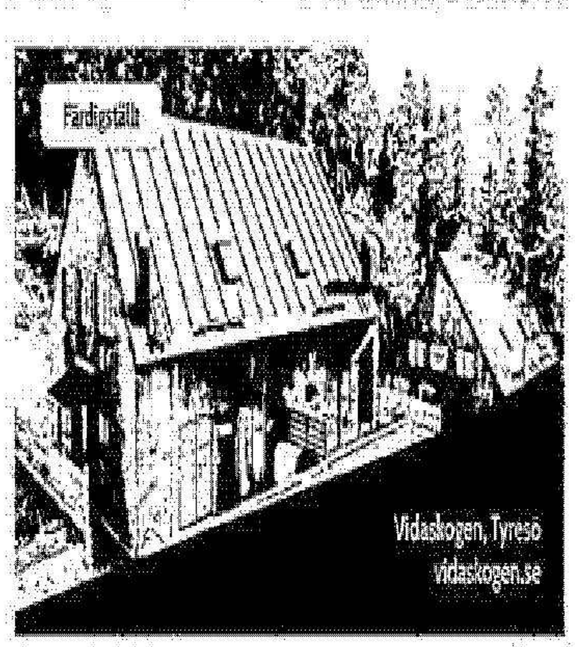








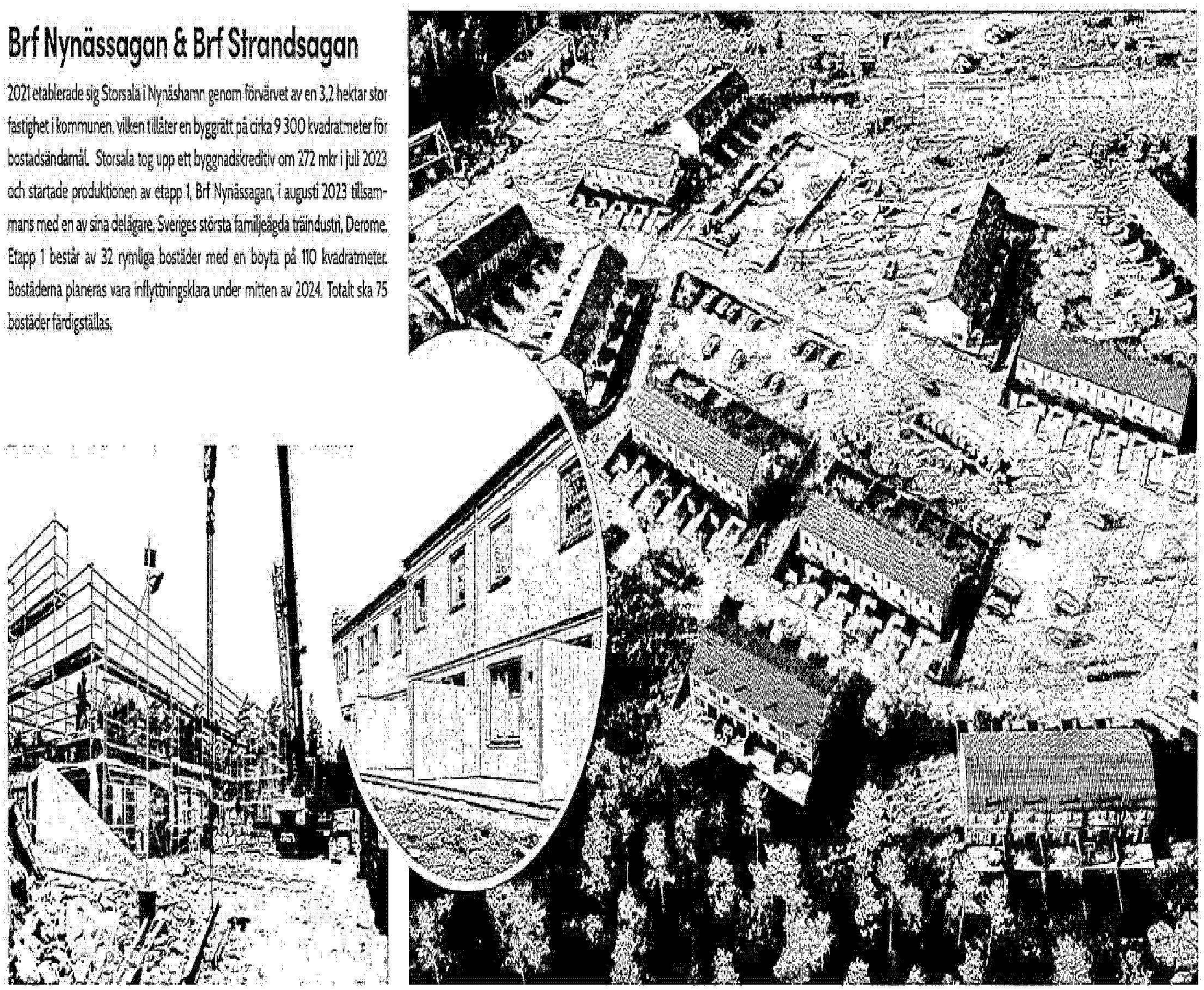




Nytt bostadsområde i Nynäshamn

Brf Nynässagan & Brf Strandsagan

2021 etablerade sig Storsala i Nynäshamn genom förvärvet av en 3,2 hektar stor fastighet i kommunen, vilken tillåter en byggrätt på cirka 9 300 kvadratmeter för bostadsändamål. Storsala tog upp ett byggnadskreditiv om 272 mkr i juli 2023 och startade produktionen av etapp 1, Brf Nynässagan, i augusti 2023 tillsammans med en av sina delägare, Sveriges största familjeägda träindustri, Derome. Etapp 1 består av 32 rymliga bostäder med en boyta på 110 kvadratmeter. Bostäderna planeras vara inflyttningsklara under mitten av 2024. Totalt ska 75 bostäder färdigställas.



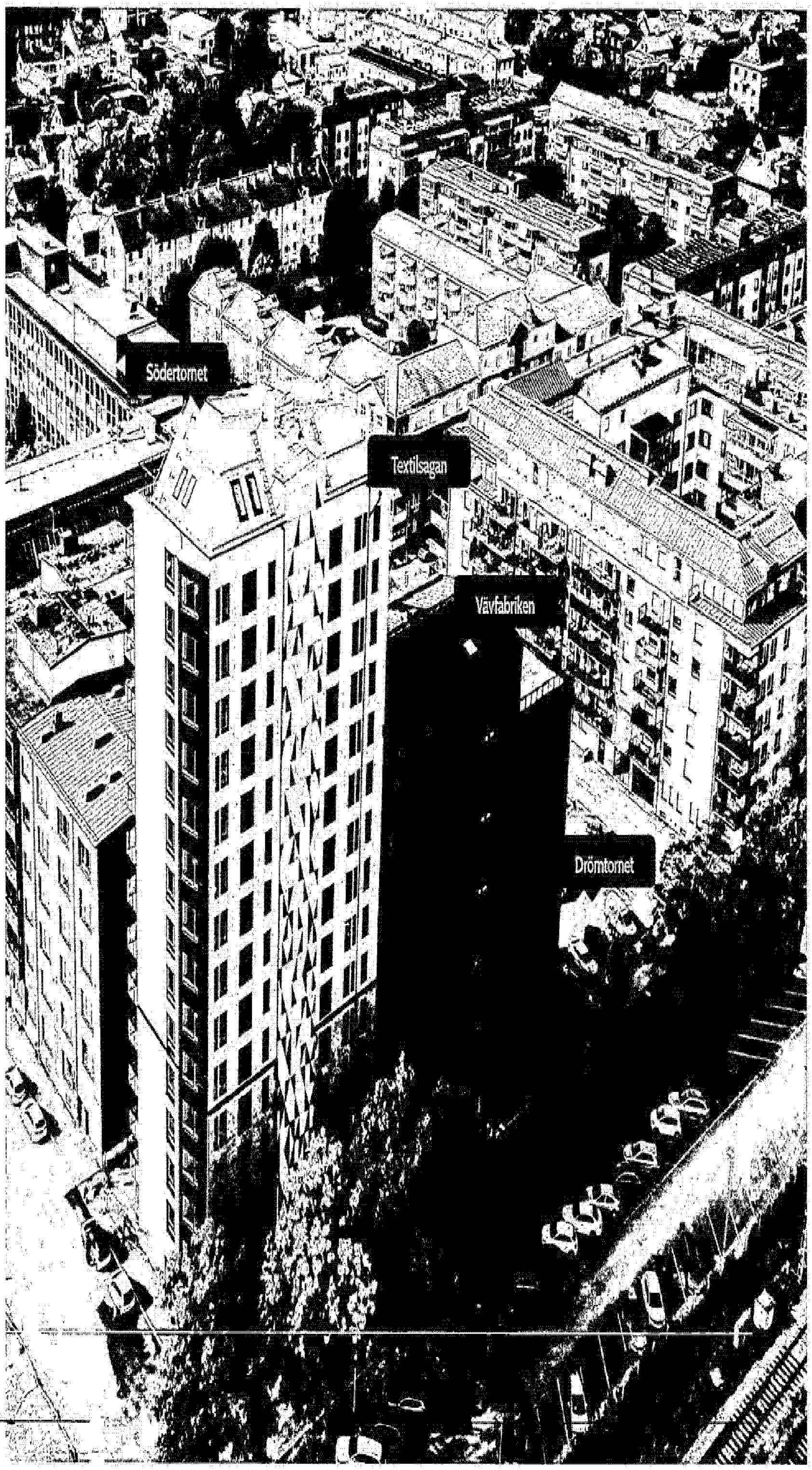
Tomtebon 0222113565751626E318 Signerat i ID, OV, JU, KA, AI

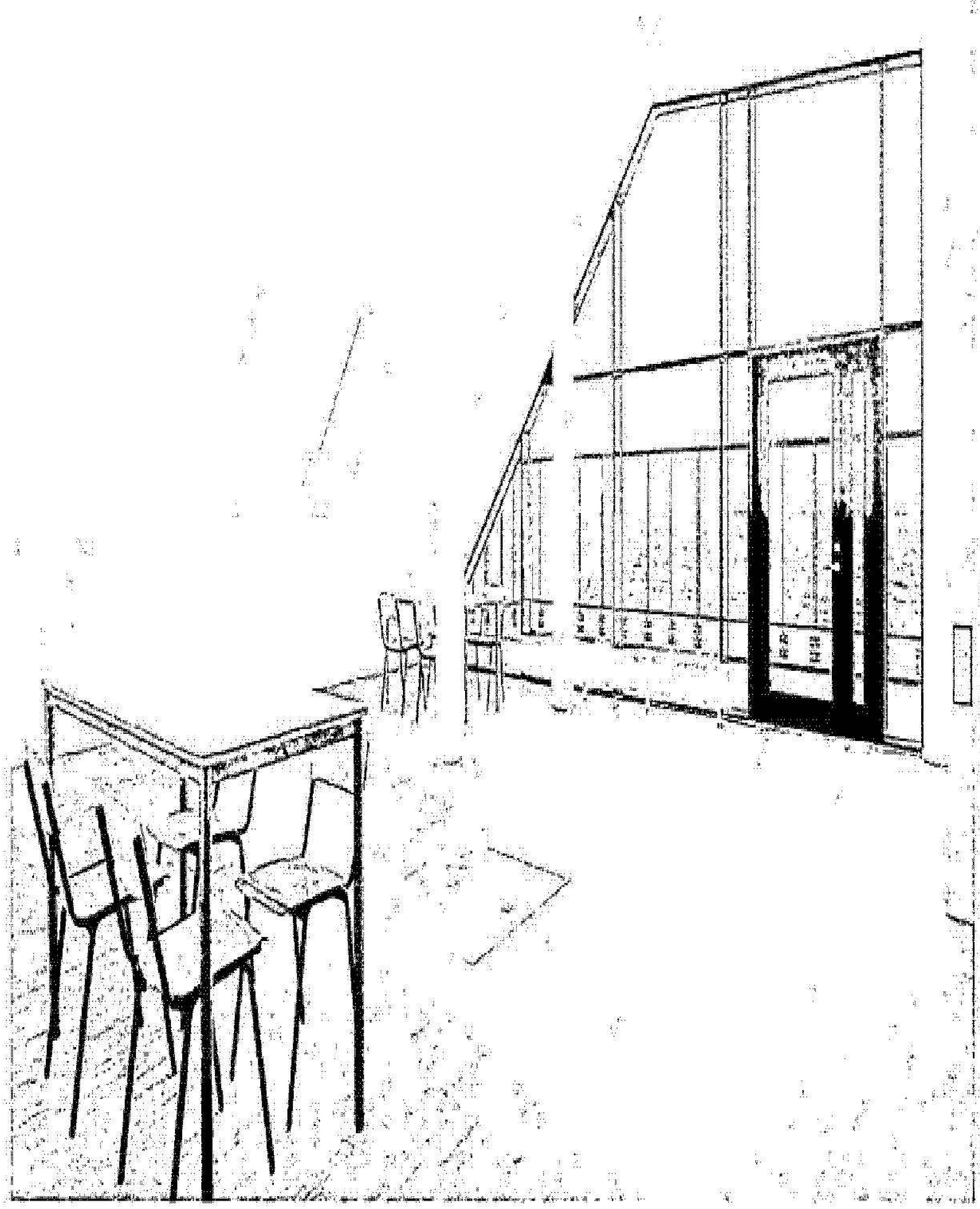
Nytt kvarter i centrala Gävle

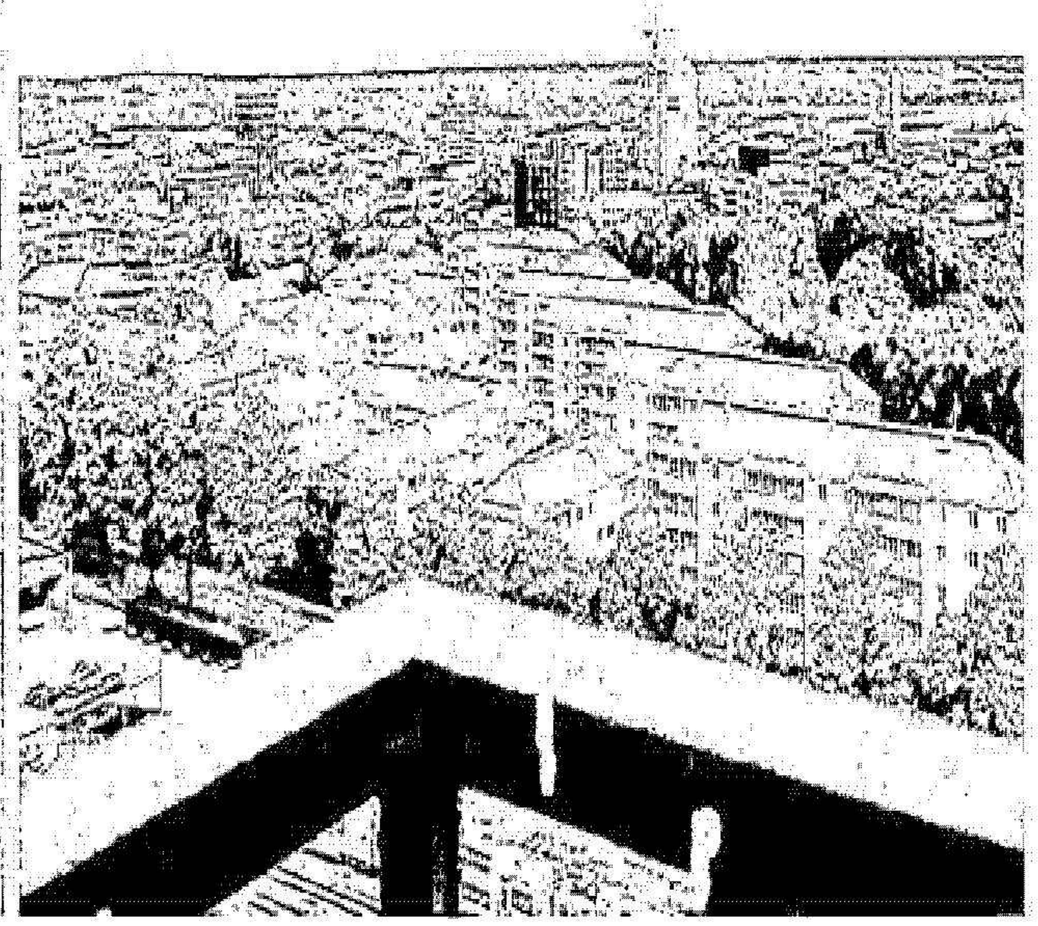
Södertornet och Vävfabriken

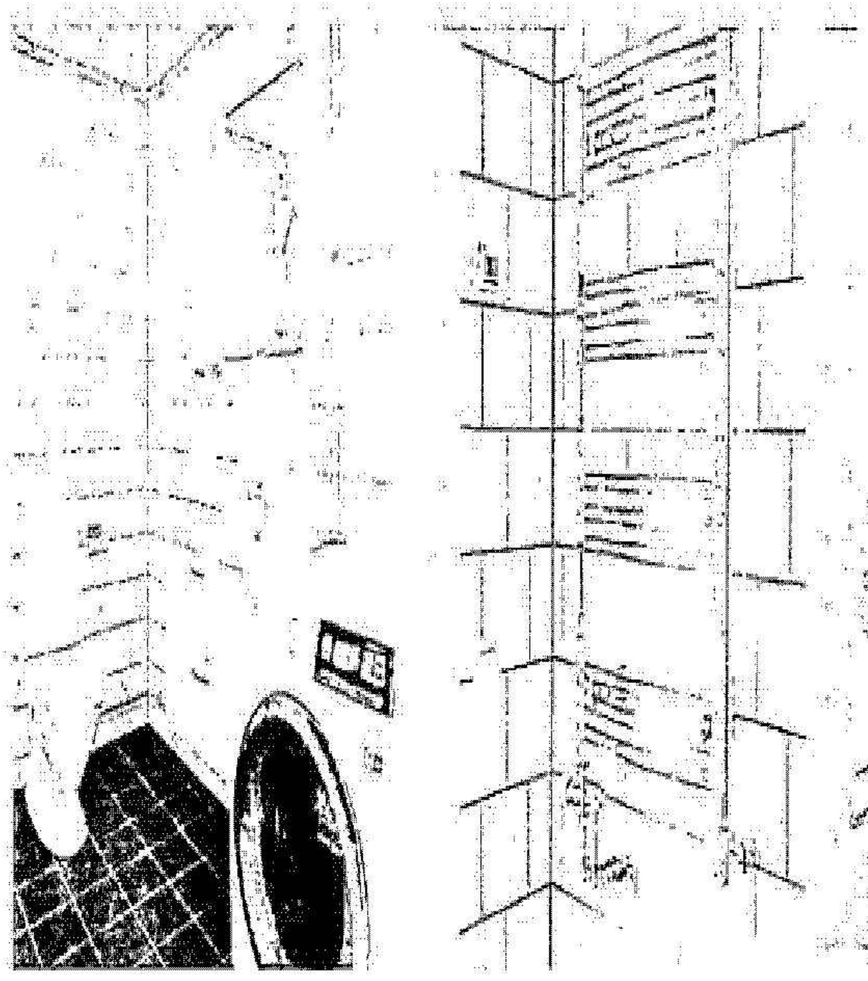
Storsala har förvärvat två förvaltningsfastigheter, Södertornet och Vävfabriken, i centrala Gävle som omfattar totalt 97 lägenheter. Den ena fastigheten är ett höghus med 15 våningar och 58 lägenheter. Den andra fastigheten är ett intilliggande hus bestående av 6 våningar och 39 lägenheter. Den totala uthyrningsbara arean för de båda husen är 6 079 kvadratmeter. Bruttoarean uppgår till 7 856 kvadratmeter. Hyresrätterna ligger intill de fastigheter, Drömtornet och Textilsagan, som Storsala sedan tidigare förvärvat under slutet av 2022.

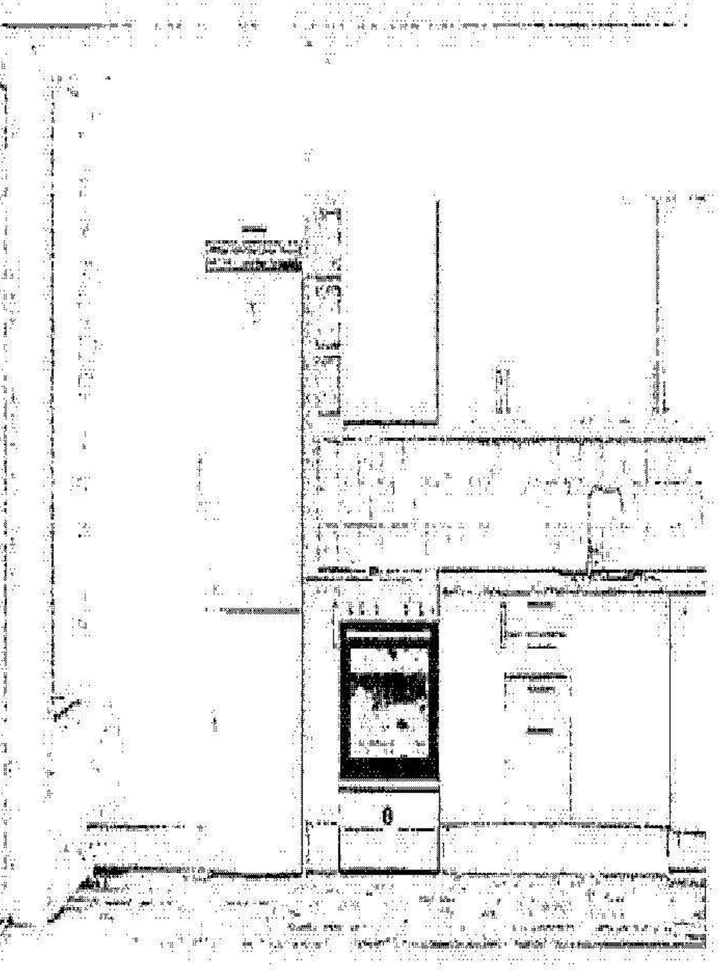
Fastigheterna är perfekt belägna nära Gävle centralstation, vilket ger enkelhet och bekvämlighet i vardagen för de boende. Med stadskärnan bara en kort promenad bort, på knappt en kilometers avstånd, kan man enkelt utforska allt som Gävle har att erbjuda. Området runt kvarteret erbjuder en livlig stadsmiljö med ett brett utbud av restauranger, butiker, museum och kulturella evenemang. Det är också känt för sin närhet till havet och den vackra skärgården, där man kan njuta av båtturer, fiske och avkoppling på stranden.









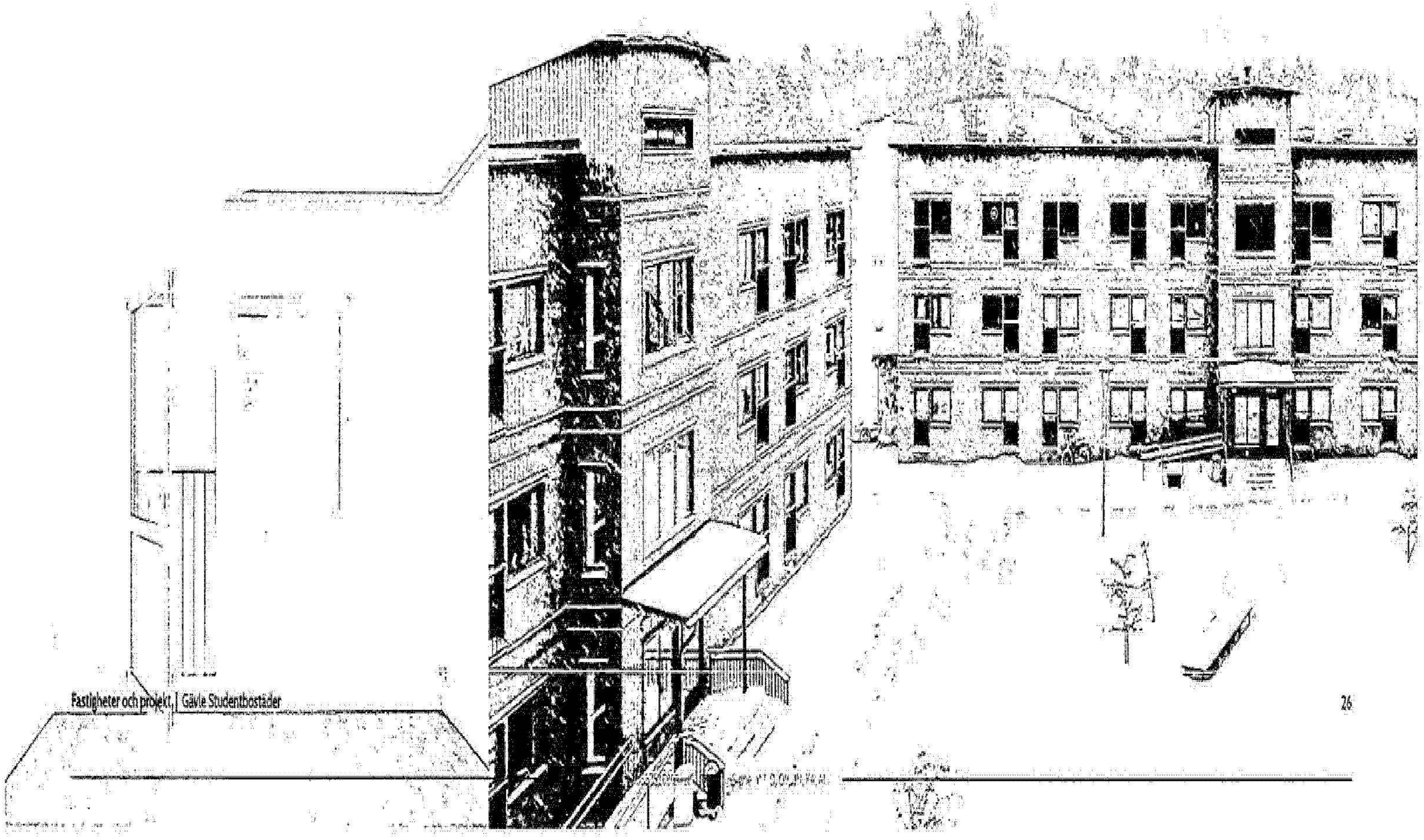


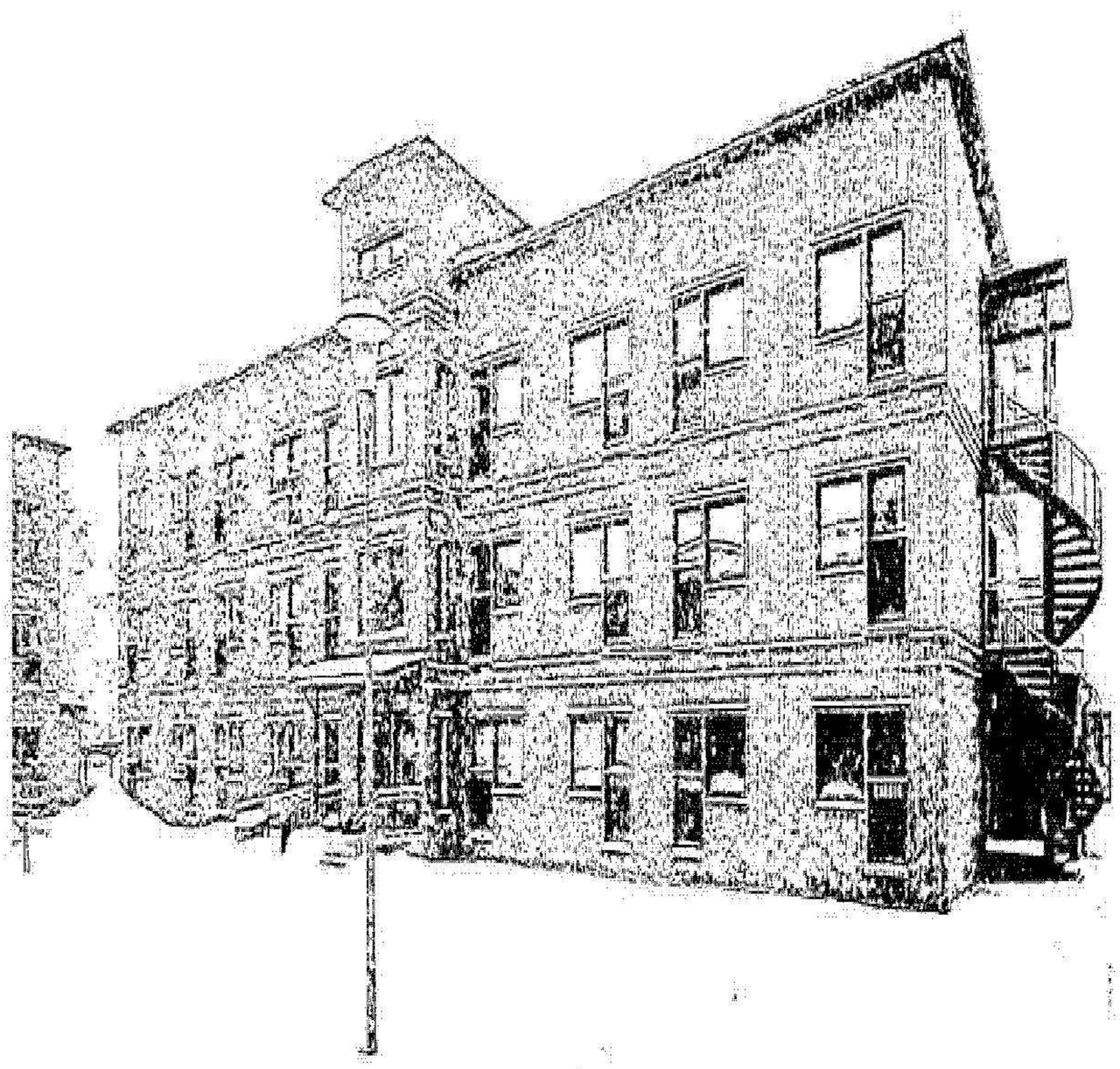
Gävle Studentbostäder

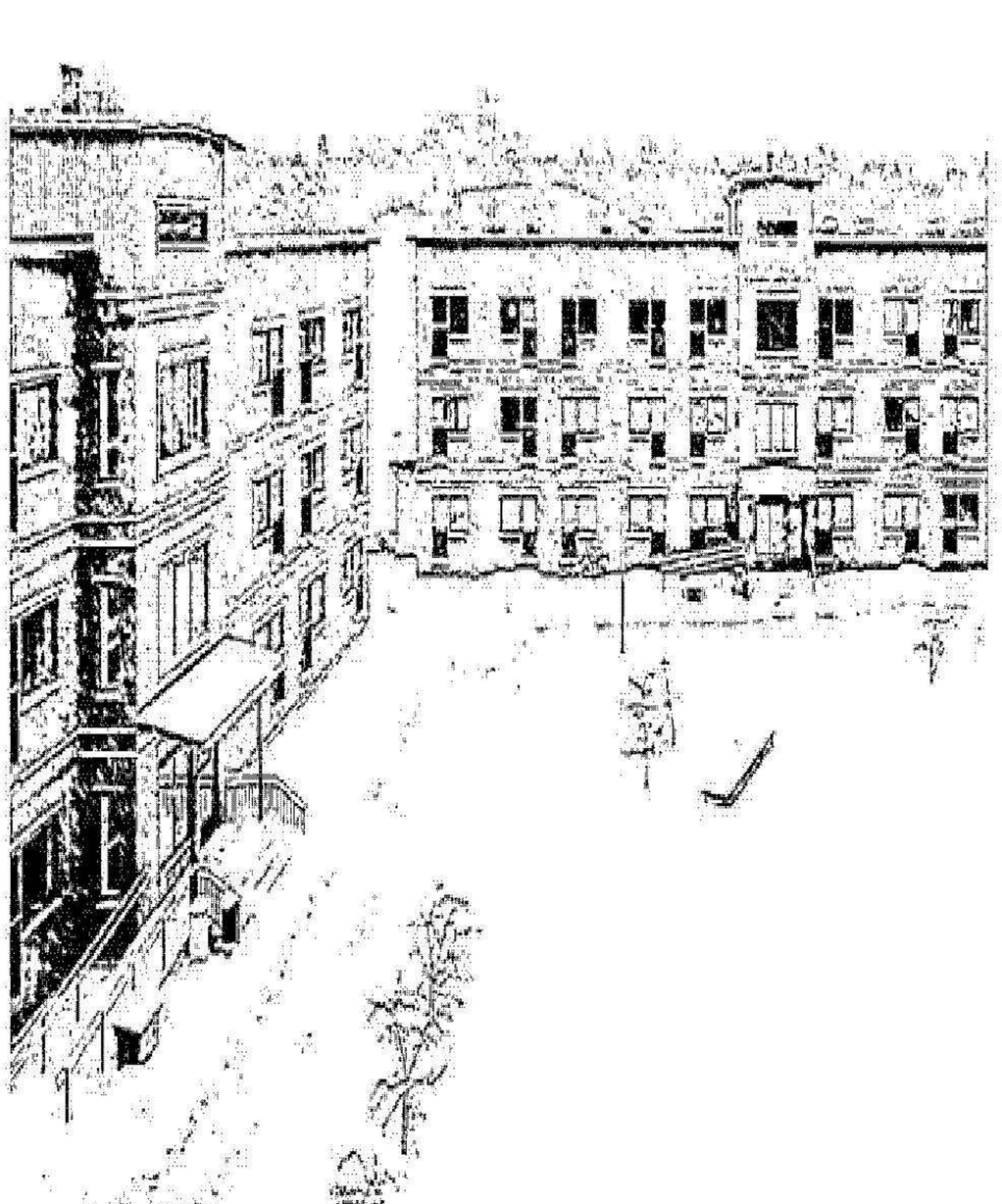
Storsala ökar sin närvaro i Gävle genom ett förvärv av studentboende på campus för Högskolan i Gävle. Fastigheten Kungsbäck 2:23 ligger i nära anslutning till Högskolan i Gävle och i närheten av stadens centrum. De tre huskropparna uppfördes 2015 och består av en uthyrningsbar area om 4 200 kvadratmeter bostadsyta och erbjuder 168 moderna lägenheter. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 10 mkr.

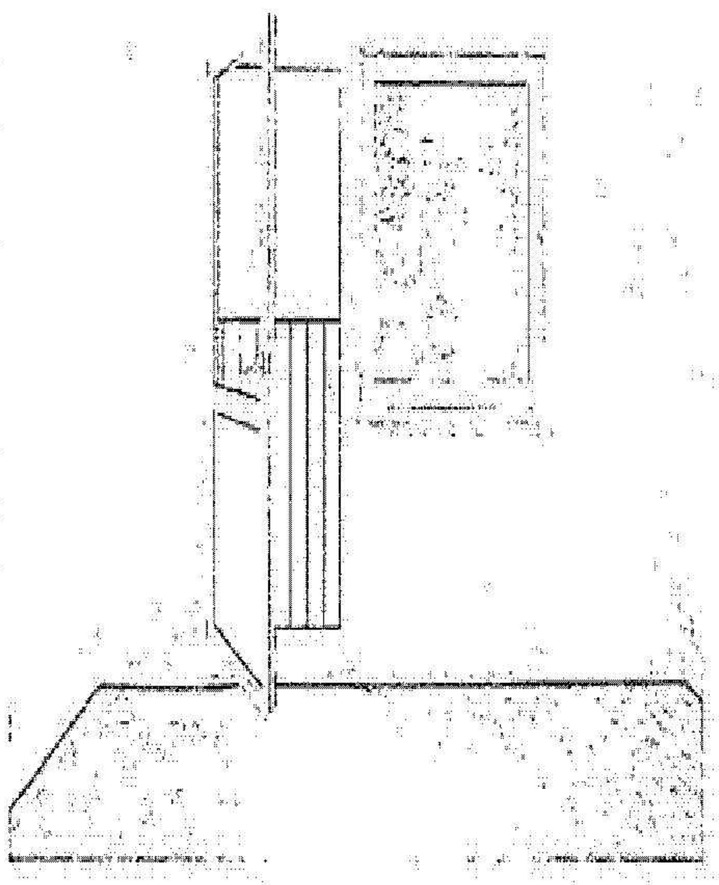
Lägenheterna, som är fullt uthyrda, fördelar sig över tre charmiga trähuskroppar, vardera med tre våningar. CampusBoendet erbjuder en harmonisk boendemiljö som passar perfekt in i den omgivande campusstrukturen. Med sin närhet till högskolan ger det studenterna en bekväm och prisvärd boendelösning, i direkt anslutning till sina studier.

CASE: CORE





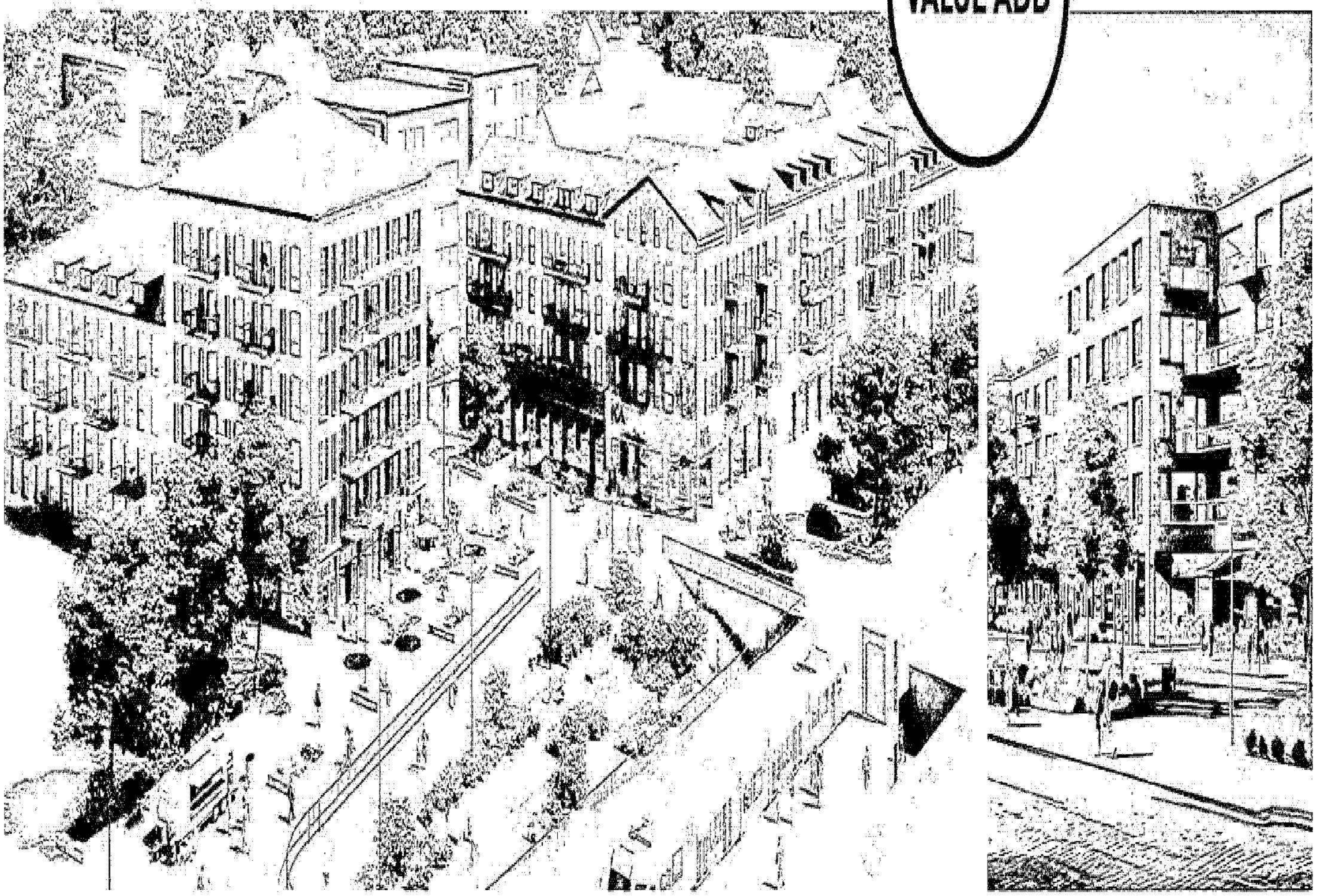




Ymer, Täby Kyrkby

På kort avstånd från Stockholm city ligger det idylliska Täby kyrkby som ger både fina naturvärden samtidigt som det ligger på nära pendlingsavstånd till storstadspulsen. Här har Storsala förvärvat en centrumfastighet i direkt anslutning till Roslagsbanans station. Byggnaden som är från 1980-talet är fullt uthyrd med en lokalarea om 682 kvadratmeter. Storsala planerar att tillsammans med intilliggande fastighetsägare driva ett påbörjat arbete med kommunen för att ändra detaljplanen och på sikt bygga bostäder på tomten. Initial studie indikerar att 5 000-6 000 BTA kommer kunna uppföras och Storsala bedömer att en ny detaljplan kan vinna laga kraft under andra halvan av 2027.

CASE: VALUE ADD



2024070932317

Finansiering

Skulder, förvaltningsfastigheter

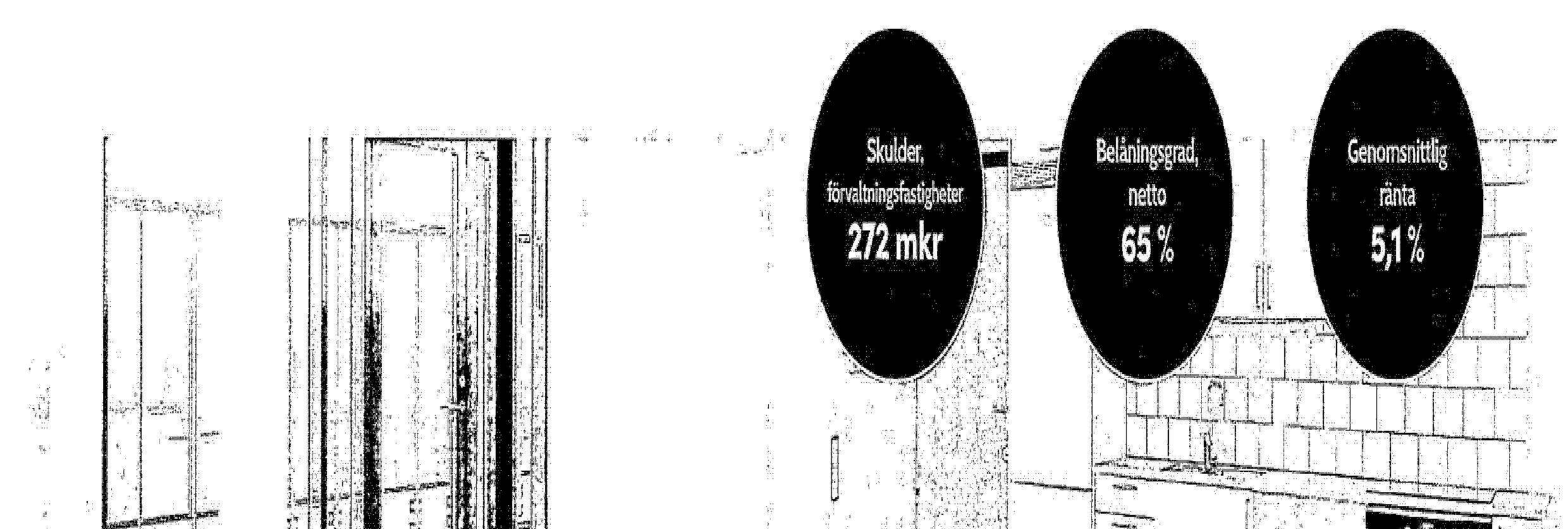
Storsala hade den 31 december 2023 räntebärande skulder kopplade till finansiering av förvaltningsfastigheter om 272 mkr (-). Skulderna avser banklån som togs upp i samband med förvärven av förvaltningsfastigheterna under 2023. Likvida medel uppgick till 40 mkr (35) vid årets slut och belåningsgraden netto för koncernen uppgick till 65 procent. Den genomsnittliga räntan var 5,1 procent och genomsnittlig kapitalbindning var 2 år.

Storsala har ett samarbete med ett antal banker och kreditinstitut. Under 2024 kommer arbetet att fortsätta med att utöka samarbetet med ytterligare finansieringspartners för att säkerställa finansiering till Storsalas tillväxtresa. Arbete sker även med att sänka finansieringskostnaderna i takt med att förtroende vinns på kapitalmarknaden.

Eget kapital

Storsala strävar efter en fördelning mellan eget kapital och lånat kapital som ger bolaget en acceptabel risknivå. Eget kapital uppgick per 2023-12-31 till 401 mkr (243). Under året förstärktes eget kapital genom ett antal emissioner om totalt 141 mkr. Årets resultat var 11 mkr (62). En uppskrivning gjordes avseende fastigheterna om 16 mkr, vilket netto efter skatt ökade eget kapital med 13 mkr.

I moderbolaget gjordes en riktad nyemission på 70 mkr som snabbt blev övertecknad. Sveriges största familjeägda träindustri Derome gick i samband med emissionen in som aktieägare och blir strategisk samarbetspartner till Storsala. Ytterligare nya aktieägare blev Orvaus AB och Hans Gydell. Utöver den emissionen gjordes emissioner i Storsalas dotterbolag om 71 mkr.



Transaktion 09222115557315954 8112 Signerat BID, GC, JH, FA, AU

Hållbarhet

20240709323 18

Hållbarhetsmål

God hälsa och välbefinnande

I våra bostäder

På Storsala har vi i många av våra projekt följt den svenska traditionen att bygga i trä. Trä som råmaterial behöver inte behandlas för att ingå i en byggnadsstomme, till skillnad från exempelvis betong där tillsatsämnen ofta har en negativ miljöpåverkan. Trä är ett materialalternativ med låg påverkan på människorna i husen, marken, luften och den yttre miljön. Storsalas hus är tysta och har god ventilation vilket är en förutsättning för god hälsa. Vi vill att våra blivande husägare, hyresgäster och produktionsteam ska må bra.

I vårt team

Teamet är grunden till allt inom Storsala, och som arbetsgivare förespråkar Storsala personlig utveckling samt en aktiv livsstil med både fysisk och mental coachning. Personer i ledande befattning har en nära dialog med medarbetarna, och i flertalet exempel har bolaget även anlitat extern coachning som ett led i att ytterligare bidra till den personliga utvecklingen i teamet.

Hållbar energi för alla

Vår nyproduktion uppfyller energieffektivitetskraven enligt BBR och överträffar dem till och med. Förutom att använda hållbara energisystem som fjärrvärme och bergvärme kommer Storsala framöver även att erbjuda möjligheten att installera solceller för egenproduktion av el. Detta bidrar ytterligare till att minska klimatpåverkan och gynna de boendes privatekonomi.

Goda arbetsvillkor

Vi säkerställer att vårt eget team, alla våra underentreprenörer samt alla samarbetspartners följer gällande lagar och regler. Vi är alla unika med olika förutsättningar men hos oss ska alla vara trygga, säkra och må bra.

Oavsett om det är hållfasthetslära eller exceptionell arkitektur som inspirerar, finns det många möjligheter att leva ut sin passion på Storsala. Människors olikheter och individuella driv är en av våra styrkor, och den mångfald vi består av är en viktig inspirationskälla till våra projekt. Vi är en platt organisation som välkomnar idéer och åsikter, både inom och utanför Storsala.

Vi anammar en kultur av öppenhet och lyhördhet, vilket gör oss flexibla, kapabla att lära av andra, och rustade att bemöta utmaningar med en försprång. Denna öppenhet utgör också ryggraden i vårt precisionsarbete. För att göra rätt måste vi vara villiga att ifrågasätta och tänka innovativt.

Våra medarbetare är hörnstenen i vår organisation, och för att främja vår tillväxt är det av högsta vikt att vi tar hänsyn till varje medarbetares behov. Vi tror på att bygga ett starkt team där varje individ inkorporerar Storsalas vision och har möjlighet att göra sin röst hörd. Vi strävar efter att dra nytta av våra medarbetares kunskaper och uppmuntrar dem att utvecklas och trivas i sina roller.

Våra grundläggande värderingar är orubbliga. De utgör grunden för vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare, ett framgångsrikt företag, och slutligen en pålitlig leverantör. Vi kompromissar aldrig när det gäller dessa grundvärderingar.

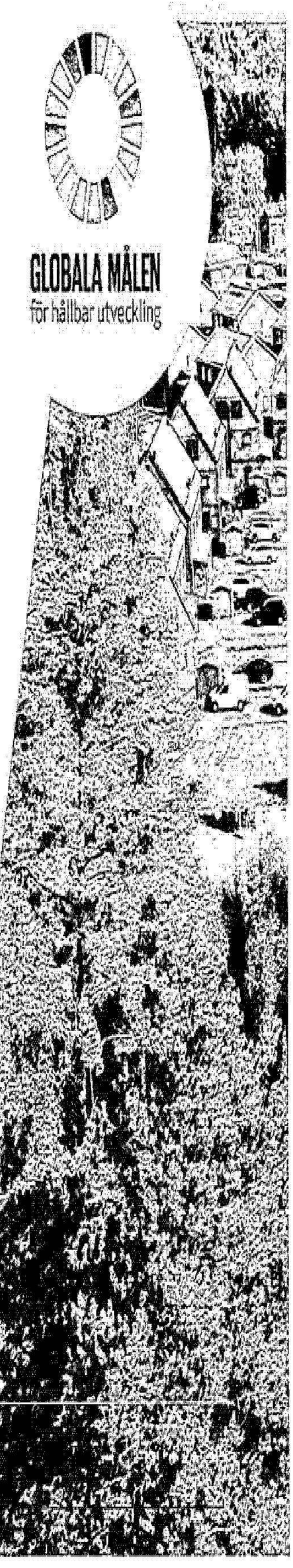
Hållbar industri, innovationer och infrastruktur

Trähus

Klimatpåverkan från ett trähus är upp till 30 procent lägre jämfört med traditionellt byggande i stål eller betong. Om man i en träbyggnad räknar in det inlagrade kolet minskar klimatpåverkan med upp till 86 %.

Innovativ digital infrastruktur

Digitaliseringen ger nya möjligheter att optimera processer och flöden inom bolaget. Storsala vill ligga i framkant på detta område och utvecklar därför ett eget digitalt CRM-verktyg som knyter ihop och synliggör bolagets samtliga processer. Verktyget hanterar processer från kontraktsskrivning fram tills att det är dags att



Transaktion 09222115557514968918 Signerat HD, DT, JN, KA, AL

flytta in i den nya bostaden. Syftet är att vara mer närvarande för våra kunder och skapa en positiv upplevelse för både dem och våra underleverantörer i interaktionen med oss, samtidigt som vi gör arbetet mer effektivt för våra medarbetare.

Med verktyget på plats kan arbetssätt standardiseras, vilket ger oss nya möjligheter att optimera och effektivisera våra interna processer. Vi tror att digitalisering är en viktig pusselbit för vår vidare expansion när vi skalar upp projekten till att innehålla betydligt fler enheter än tidigare.

Hållbara städer och samhällen

Som fastighetsbolag anser vi att de mest hållbara husen är de som aldrig rivs. Vår ambition är att skapa en framtid med flexibla bostäder som rymmer människors olika behov och kan anpassas till kommande generationer. Vi vill vara med och utveckla ett hållbart samhälle både socialt, miljömässigt och ekonomiskt.

Hållbar konsumtion och produktion

Serieproduktionen av bostadsmoduler och väggelement minimerar materialspill och onödigt emballage, minskar behovet av energikrävande maskiner på arbetsplatsen och kortar byggtiden. På så sätt kan vi i vår produktion bidra till en hållbar konsumtion.

Bekämpa klimatförändringarna

Tillsammans måste vi ta ansvar för vår miljö, både här och nu men även så att vi säkerställer den för kommande generationer. Vi på Storsala implementerar nya innovativa idéer och lösningar för att ligga i framkant med vårt hållbarhetsarbete samt för att energioptimera befintligt fastighetsbestånd. Vi anser att det inte behöver vara dyrt att bygga hållbart, snarare tvärtom, och utvärderar alltid effektiva lösningar och materialval som är gynnsamma för såväl plånbok som miljö.

Jämställdhet och minskad ojämlikhet

Storsala har ett blandat team vad det gäller kön, åldrar och etniciteter, och representerar på så sätt vårt mångfaldiga samhälle idag. Det vi delar är vår passion för fastigheter och att vara bra medmänniskor för varandra och gentemot våra kunder. Tillsammans skapar vi hem för alla. Storsalas koncept går ut på att skapa prisvärda och attraktiva hem, och därigenom möjliggöra för fler människor att uppfylla sina bostadsdrömmar utan att begränsas av prisbilden på bostadsmarknaden.

Fredliga och inkluderande samhällen

Vi tror på att blanda målgrupper och generationer i våra bostäder och områden. Tillsammans måste vi motverka klyftorna i våra städer – här kan vi göra verklig nytta genom att bygga inkluderande. Sociala ytor och blandade boendeformer uppmuntras för att få levande kvarter och motverka segregation.

Hem för alla

Storsala erbjuder högkvalitativa bostäder till överkomliga priser i Stockholmsregionen och i Sveriges tillväxtsorter. Med kunden i fokus och hög anpassningsförmåga kan bolaget erbjuda attraktiva och hållbara bostäder som efterfrågas av många. Genom vårt produkterbjudande når vi en mer diversifierad målgrupp.

Vi vill göra skillnad – På riktigt

Under 2024 lanserar Storsala ett mentorsprogram med omsorgsbolaget Egna Ben AB för att ge placerade ungdomar arbetslivserfarenhet och kontaktnät.

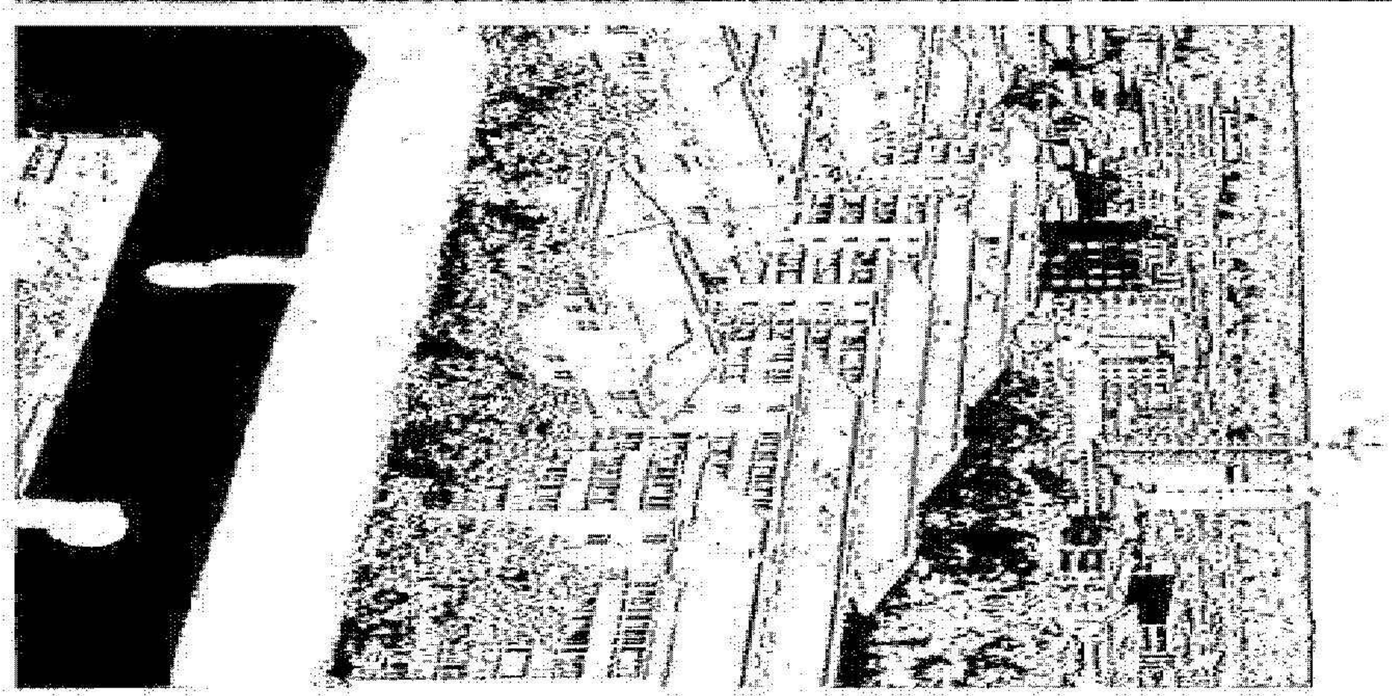
Erfarenhet från tidigare arbete, ett starkt kontaktnät och goda referenser kan vara avgörande för att få ett bra jobb. Men för många unga är det en utmaning att få in en fot i arbetslivet.

Tillsammans med Egna Ben AB, kan Storsala hjälpa att göra skillnad på riktigt. Genom ett nytt skräddarsytt mentorsprogram får placerade ungdomar värdefull insyn i hur ett fastighetsbolag drivs, vilka kompetenser som efterfrågas och hur en arbetsdag kan se ut. Ungdomarna erbjuds på så sätt en möjlighet att utveckla nya erfarenheter och knyta kontakter i arbetslivet, vilket kan bidra till att se nya möjligheter och få en positivare syn på framtiden och vilka möjligheter som finns.

Egna Ben har funnits sedan 2007 och arbetar främst på uppdrag av socialtjänsten med målet att skapa en trygg tillvaro för barn, ungdomar och unga vuxna. Mer information finns att tillgå på www.egnaben.se.

"Storsala är en perfekt partner för oss. En av Storsalas grundare har lång erfarenhet av att hjälpa utsatta ungdomar och har själv haft placerade ungdomar hemma hos sig under längre perioder, och förstår vikten av att stötta ungdomar in i arbetslivet med stöd av trygga vuxna."

– Moses Eshetu, VD, Egna Ben AB



20240709323320

Årsredovisning 2023

Årsredovisning 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Storsala AB (publ) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Storsala AB (publ), med säte i Stockholm grundades år 2016 och är ett fastighetsbolag med två huvudsakliga affärsområden. Dessa är förvaltningsfastigheter (både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter) och projektutveckling med nybyggnation av både småhus och flerfamiljsbostäder. Storsala förvärvar, utvecklar och förvaltar hållbara bostäder av hög kvalitet i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och i Sveriges tillväxtorter.

Med kunden i fokus, en tydlig vision och med ett starkt personligt engagemang vill Storsala möjliggöra för fler människor att uppfylla sina boendedrömmar. Storsala säkerställer även ett långsiktigt ägande och fokus på sina hyresgäster genom sitt bestånd av förvaltningsfastigheter. Genom att vi äger processen, från förvärv av mark till projektering, produktion och förvaltning, står vi på en stadig grund och skapar ett långsiktigt värde för våra kunder, ägare och samarbetspartners.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 genomfördes ett antal förvärv inom affärsområdet förvaltningsfastigheter. Under våren tillträdde Storsala sina första förvaltningsfastigheter genom förvärv av två nyproducerade höghus i centrala Gävle. Uthyrningen av fastigheterna startade under Q4 2023. I december utökades förvaltningsportföljen ytterligare när bolaget tillträdde en fastighet med 168 studentbostäder i Gävle och en centrumfastighet i Täby. Per 2023-12-31 bestod Storsalas bestånd av förvaltningsfastigheter av 4 fastigheter med ett bokfört värde om 355 mkr. Hyresvärdet för portföljen var 23 mkr och årligt driftnetto var 17 mkr.

Bolaget genomförde en nyemission om 70 mkr under andra halvåret som stärkte bolagets egna kapital. Sveriges största familjeägda träindustri Derome gick i samband med emissionen in som aktieägare i Storsala. Ytterligare nya aktieägare genom emissionen blev Orvaus och Hans Gydell. Kapitalet från emissionen ska användas till bolagets fortsatta tillväxt.

Storsala inledde under 2023 fas 1 av produktionen av 75 radhus i Nynäshamn tillsammans med en av sina delägare Derome. Projektet finansieras genom ett byggnadskreditiv som togs upp under året. Projektet beräknas vara uppfört och inflyttningsklart under 2024.

I december förvärvades 22 byggrätter från Riksbyggen med färdiga bygglov som är belägna i Norrköpings kommun. Projektet som planeras omfattar 22 radhusenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt. Byggstart och säljstart planeras ske under 2024.

Teamet stärktes genom rekryteringarna av transaktionschefen Sofia Folstad, chefsjuristen Joacim Edman och transaktionsanalytikern Alexander Helmy. Antalet anställda var 13 vid årets slut.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 148 mkr (171), varav 102 mkr (87) utgjorde intäkter relaterad till projektverksamheten, 1 mkr (-) utgjorde hyresintäkter och 45 mkr (83) utgjorde övriga rörelseintäkter som bl.a. består av realisationsresultat vid försäljning av projekt. Storsalas affärsområde förvaltningsfastigheter startade upp i slutet av året, vilket är anledningen till att hyresintäkter och fastighetskostnader endast utgör en liten andel av resultatet i koncernen.

Rörelsens kostnader uppgick till -132 mkr (-108 mkr) och bestod av -100 mkr (-88) i kostnader för byggtjänster och material, -2 mkr (-) i fastighetskostnader, -19 mkr (-13) i personalkostnader, -2 mkr (0) i avskrivningar och -10 mkr (-7) i övriga kostnader. Rörelseresultatet var 17 mkr (62).

Finansiella poster uppgick till -6 mkr (0) varav ränteintäkter utgjorde 2 mkr (0) och räntekostnader utgjorde -8 mkr (0). Ränteintäkterna avser främst räntor för likviditetsplaceringar och räntekostnader är hänförliga främst till skulder till kreditinstitut. Årets resultat var 11 mkr (62).

Moderbolagets resultat uppgick till -9 mkr (87) och är framförallt hänförligt till transaktioner med dotterbolag.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Storsala säkerställde 150 mkr i nytt kapital från en av bolagets nuvarande delägare och finansiärer i början av 2024. Kapitalet ska användas som eget kapital-insats i den pågående tillväxtresan och expansionen av förvaltningsportföljen.

Ägarförhållanden

Storsala AB (publ) ägs till 23,63% av Pegoya AB (Orlando Villacrez, VD) som kontrollerar 54,14 % av rösterna, 12,70% av D'Amore ca Invest AB (Martin D'Amore, Operativ chef) som kontrollerar 28,91 % av rösterna samt till 63,67% av minoritetsägare.

202407093232

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	148 407	170 626	134 468	71 979
Resultat efter finansiella poster	10 675	61 736	59 726	29 910
Årets resultat	10 591	61 681	59 676	29 419
Eget kapital	400 969	242 664	180 983	56 306
Soliditet (%)	54,35	86,63	92,26	76,31

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	-	-	139
Rörelseresultat	-225	-1 263	83	97
Årets resultat	-8 696	87 062	59 342	23 992
Eget kapital	301 459	240 154	153 092	43 750

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition moderbolaget

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	184 573 394
Överkursfond	124 816 717
Årets resultat	-8 695 743
	300 694 368
disponeras så att	
i ny räkning överföres	300 694 368

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Projektomsättning		101 681 827	87 177 927
Hyresintäkter		1 264 995	-
Övriga rörelseintäkter	2	45 460 619	83 447 927
Nettoomsättning		148 407 442	170 625 854
Rörelsens kostnader			
Byggtjänster och material		-99 982 329	-87 815 897
Fastighetskostnader		-2 000 605	-
Övriga externa kostnader	3	-9 800 252	-7 381 492
Personalkostnader	4	-18 601 027	-13 273 496
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 504 187	-6 240
		-131 888 399	-108 477 125
Rörelseresultat		16 519 042	62 148 729
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 092 206	24 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 935 751	-437 307
Resultat efter finansiella poster		10 675 497	61 736 031
Resultat före skatt		10 675 497	61 736 031
Skatt på årets resultat	7	-4 136	-54 841
Uppskjuten skatt	7	-80 830	-
Årets resultat		10 590 531	61 681 190
Moderbolagets andel av årets resultat		10 590 531	61 681 190
Hänförligt till moderföretagets ägare		10 590 531	61 681 190

Transaktion 09222115557501995218 Signerat: ID, OV, JT, KA, AH

Koncernens balansräkning

TILLGÅNGAR

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	354 668 036	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	71 250	-
		354 739 286	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	10	-	391 767
Andra långfristiga fordringar	11	194 461 847	218 161 161
		194 461 847	**218 552 928**
Summa anläggningstillgångar		**549 201 133**	**218 552 928**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 252 953	8 754 104
Övriga fordringar		121 923 593	14 428 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	21 775 496	3 791 474
		148 952 042	**26 974 420**
Kassa och bank		39 631 241	34 572 773
Summa omsättningstillgångar		**188 583 283**	**61 547 193**
SUMMA TILLGÅNGAR		**737 784 416**	**280 100 121**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		764 612	650 733
Överkursfond		124 816 717	54 929 580
Uppskrivningsfond		13 012 918	-
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		175 274 001	164 683 472
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**313 868 248**	**220 263 785**
Innehav utan bestämmande inflytande		87 101 080	22 400 000
Summa eget kapital		**400 969 328**	**242 663 785**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	271 455 083	-
Uppskjuten skatteskuld	16	3 065 211	-
Övriga långfristiga skulder	17	3 698 314	21 050 000
		278 218 607	**21 050 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	364 917	-
Leverantörsskulder		21 937 324	8 246 592
Aktuella skatteskulder		947 191	234 639
Övriga skulder		19 204 679	3 800 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	16 142 370	4 104 755
		58 596 480	**16 386 335**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**737 784 416**	**280 100 121**

202407093222

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Överkurs-fond	Annat eget kapital och årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital						
2022-01-01	588 718	-	14 991 585	143 002 091	22 400 000	180 982 594
Nyemission	62 015		39 937 995	-40 000 244		234
Årets resultat				61 681 425		61 681 425
Utgående eget kapital 2022-12-31	650 733	-	54 929 580	164 683 472	22 400 000	242 663 785
Ingående eget kapital						
2023-01-01	650 733	-	54 929 580	164 683 472	22 400 000	242 663 785
Nyemission	113 879		69 887 137		56 451 080	126 452 095
Pågående nyemission					15 000 000	15 000 000
Inlösta minoritetsandelar					-6 750 000	-6 750 000
Uppskrivning byggnad		13 012 918				13 012 918
Årets resultat				10 590 531		10 590 531
Utgående eget kapital 2023-12-31	764 612	13 012 918	124 816 717	175 274 001	87 101 080	400 969 328

Eget kapital för 2022 har justerats jämfört med presentationen i föregående års årsredovisning vad gäller fördelningen mellan aktiekapital, överkursfond och minoritetsintresse. Justeringen har gjorts i såväl koncernens balansräkning som i rapport över förändringar i eget kapital.

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		16 519 042	62 148 729
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	19		
Avskrivningar		1 504 187	6 240
Realisationsresultat sålda dotterbolag		-20 258 513	-83 388 148
Övrigt rörelseresultat		-22 011 784	-
Betald inkomstskatt		-4 136	30 425
Erhållen ränta		1 927 925	24 610
Erlagd ränta		-7 775 074	-437 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-30 098 353	-21 615 451
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		3 565 424	-3 803 954
Förändring av kortfristiga fordringar		-86 383 833	-1 145 001
Förändring leverantörsskulder		7 410 340	5 152 853
Förändring av kortfristiga skulder		9 473 731	-6 391 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-96 032 691	-27 802 674
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		1 061 580	-
Förvärv av dotterbolag		-9 328 322	-
Tillkommande övriga finansiella anläggningstillgångar		-785 462	-5 700 000
Avgående övriga finansiella anläggningstillgångar		6 500 000	561 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 552 203	-5 138 551
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		70 001 015	-
Tillkommande minoritetsintressen		71 451 080	-
Inlösta minoritetsintressen		-6 750 000	-
Upptagna lån		177 300 000	16 050 000
Amortering av lån		-208 358 732	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		103 643 363	16 050 000
Årets kassaflöde		5 058 468	-16 891 224
Likvida medel vid årets början		34 572 773	51 463 996
Likvida medel vid årets slut		39 631 241	34 572 773

Transaktion 09222115557519962238 Signerad ID: [illegible]

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga rörelseintäkter	2, 20	-	10 870
		-	10 870
Rörelsens kostnader	20		
Övriga externa kostnader	3	-28 267	-1 273 932
Personalkostnader	4	-197 130	-
		-225 397	-1 273 932
Rörelseresultat		-225 397	-1 263 062
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	16 350 000	109 900 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 191 267	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 123	24 610
Resultat efter finansiella poster		17 314 747	108 661 547
Lämnade koncernbidrag	6	-26 010 490	-21 600 000
Resultat före skatt		-8 695 743	87 061 547
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-8 695 743	87 061 547

Moderbolagets balansräkning

TILLGÅNGAR

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	13 748 309	275 000
Fordringar hos koncernföretag	13	235 469 707	220 973 985
Uppskjuten skattefordran	10	391 767	391 767
Övriga långfristiga fordringar		2 500 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		252 109 783	221 640 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		12 950 000	-
Övriga fordringar		10 200 027	2 269 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	164 281	-
		23 314 308	2 269 014
Kassa och bank		33 905 782	28 293 942
Summa omsättningstillgångar		57 220 090	30 562 956
SUMMA TILLGÅNGAR		309 329 873	252 203 708

20240709323

Moderbolagets balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		764 612	650 733
		764 612	650 733
Fritt eget kapital			
Överkursfond		124 816 717	54 929 580
Balanserad vinst eller förlust		184 573 394	97 511 847
Årets resultat		-8 695 743	87 061 547
		300 694 369	239 502 975
Summa eget kapital		301 458 981	240 153 708
Långfristiga skulder	17		
Övriga långfristiga skulder		-	12 050 000
Summa långfristiga skulder		-	12 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7 870 892	-
Summa kortfristiga skulder		7 870 892	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 329 873	252 203 708

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	588 718	14 991 585	137 511 857	153 092 161
Nyemission	62 015	39 937 995	-40 000 010	-
Årets resultat			87 061 547	87 061 547
Utgående eget kapital 2022-12-31	650 733	54 929 580	184 573 394	240 153 708
Ingående eget kapital 2023-01-01	650 733	54 929 580	184 573 394	240 153 708
Nyemission	113 878	69 887 137	-	70 001 015
Årets resultat			-8 695 743	-8 695 743
Eget kapital 2023-12-31	764 612	124 816 717	175 877 651	301 458 981

Transaktion 09222115557474568819 Signerat BID, QX, JU, KA, AH

Moderbolagets rapport över kassaflöde

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-225 397	-1 263 062
Erlagd ränta	-1 123	-
Erhållen ränta	1 026 986	24 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	800 466	-1 238 453
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 431 013	108 613 456
Förändring av kortfristiga skulder	-	- 22 607 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 630 547	84 767 533
Investeringsverksamheten		
Investeringar i dotterbolag	-13 473 309	-25 000
Lån till dotterbolag	-3 224 830	-109 463 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 698 139	-109 488 550
Finansieringsverksamheten:		
Nyemission	70 001 015	-
Upptagna lån	-	12 050 000
Amortering av lån	-12 050 000	-
Lämnade koncernbidrag	-26 010 490	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	31 940 525	12 050 000
Årets kassaflöde	5 611 840	-12 671 017
Likvida medel vid årets början	28 293 942	40 964 958
Likvida medel vid årets slut	33 905 782	28 293 942

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits och eller redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Storsala AB (publ) upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 12. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Utländska valutor

Monetära tillgångs- och skuldposter i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens avistakurs.

Intäkter

Varor

Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden uppgår till fem år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme/grund	100 år
Tak, fasad	40 år
Inre ytskikt	25 år
Installationer	20-34 år
Ombyggnad hyrd lokal	20-34 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år
Konst	Ingen avskrivning

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att värdet av en tillgång minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Leasingavtal

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Bricknova blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. I posten kortfristiga placeringar ingår aktier som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av en kapitalförsäkring. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer Storsala AB (publ) om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU). För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet.

Transaktion 09222115557519282218 Signerat HQ, OL, JH, KA, AL

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Övriga rörelseintäkter	50 220	46 472
Realisationsresultat från sålda dotterbolag	20 258 513	83 401 455
Erhållna ackord på rörelseskulder	22 011 784	-
Försäkringsersättningar	3 119 844	-
Erhållna bidrag	20 258	-
Summa	45 460 619	83 447 927

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Övriga rörelseintäkter	-	10 870
Summa	-	10 870

Not 3 Ersättning till revisorerna

Koncernen	2023	2022
Revisionsuppdrag	673 250	250 000
Övriga tjänster	60 750	18 250
	734 000	268 250

Not 4 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Koncernen	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	4
Män	11	9
	14	13

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 022 975	1 228 210
Övriga anställda	8 650 170	7 178 010
	11 673 145	8 406 220

Sociala kostnader		
Sociala kostnader och pensionskostnader	5 343 720	3 824 549
	5 343 720	3 824 549

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	17 016 865	10 685 345

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	25%	25%
Andel män i styrelsen	75%	75%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80%	100%

Moderbolaget	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	-	-
Män	-	-
	-	-

Löner och andra ersättningar samt pensionskostnader		
Styrelse	150 000	-
	150 000	-

Sociala kostnader		
Sociala kostnader och pensionskostnader	47 130	-
	47 130	-

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	197 130	-

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män bland styrelsen och ledande befattningshavare	75 %	75 %

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Anticiperad utdelning	21 250 000	109 900 000
Justering av anticiperad utdelning 2022	-4 900 000	-
	16 350 000	109 900 000

Formulärkod 05.122115555751968280A8 Signerat HD, DV, JH, KA, AH

Not 6 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-26 010 490	-21 600 000
	-26 010 490	-21 600 000

Not 7 Skatt på årets resultat

Koncernen	2023	2022
Aktuell skatt	-4 136	-54 841
Uppskjuten skatt	-80 830	-
	-84 966	-54 841

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Resultat före skatt	10 675 497	61 736 031
Inkomstskatt beräknad till 20,6 %	-2 199 152	-12 717 622
Skatteeffekter av:		
- Ej skattepliktiga intäkter	7 689 339	41 806 543
- Ej avdragsgilla kostnader	-52 489	-2 020 334
-Ej avdragsgilla räntekostnader	-1 137 223	-
- Utnyttjat förlustavdrag	-	-4 811 984
-Återföring avseende temporära skillnader	605 149	-22 639 393
-Skattemässigt underskott	-4 987 880	329 316
-Övrigt (justering fg år)	-2 710	-1 365
Skattekostnad	-84 966	-54 841

Not 8 Byggnader och mark

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Inköp genom förvärv	340 915 988	-
Investering	-1 136 580	-
Uppskrivning	16 389 065	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	356 168 473	-
Årets avskrivningar	-1 500 437	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 500 437	-
Utgående redovisat värde	354 668 036	-

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	47 642
Inköp genom förvärv	75 000	-
Utrangering	-	-28 065
Omklassificering	-	-19 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	-
Ingående avskrivningar	-	-33 610
Utrangering	-	20 273
Omklassificering	-	19 577
Årets avskrivningar	-3 750	-6 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 750	-
Utgående redovisat värde	71 250	-

Not 10 Uppskjutna skattefordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade värden	391 767	391 767
Omklassificering	-391 767	-
Utgående ackumulerade värden	-	391 767

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade värden	391 767	391 767
Utgående ackumulerade värden	391 767	391 767

Not 11 Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade värden	218 161 161	121 715 221
Tillkommande fordringar	21 043 975	98 794 201
Avgående fordringar, amorteringar	-6 500 000	-200 000
Utgående ackumulerat värde	232 705 136	220 309 422
Årets nedskrivningar	-	-9 648 261
Omklassificeringar	-38 243 289	7 500 000
Utgående redovisat värde	194 461 847	218 161 161

Not 12 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 000	250 000
Lämnade aktieägartillskott	805 680	0
Förvärv av dotterbolag	12 667 629	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 748 309	275 000
Utgående redovisat värde	13 748 309	275 000

Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag (Tkr)

Koncernen				
Namn	Organ.	Säte	Eget kapital	Resultat
Storsala Holding 01 AB	559124-8553	Stockholm	338	-1
Storsala Holding 02 AB	559174-9550	Stockholm	52	-1 427
Storsala Holding 03 AB	559259-7768	Stockholm	68	-2
Brickprojekt 0303 AB	559265-9790	Stockholm	21	-2
Storsala Projektutveckling AB	559192-3957	Stockholm	50	-220
Storsala Holding 04 AB	559320-1808	Stockholm	34 312	7
Brickprojekt 0401 AB	559321-1880	Stockholm	798	472
Storprojekt 0601 AB	559322-7845	Stockholm	26	-2
Holding Gävle Studentbostäder AB	559324-9351	Stockholm	20 011	-2
Storsala Holding 06 AB	559324-9401	Stockholm	25	-2
Storsala En Stadig Grund	559408-4500	Stockholm	14	-11
Storsala Förvaltning AB	559320-2046	Stockholm	25	-2
Storsala Holding 05 AB	559343-0902	Stockholm	21 315	20 257
Tegola AB	559343-0985	Stockholm	33 140	125
Gävle Väfabriken Fastighets AB	559083-4072	Gävle	19 338	1 058
Gävle Södertornet AB	559086-6462	Gävle	12 705	-51 506
Gävle Studentbostäder AB	556943-2759	Gävle	1 224	-7 338
Arda Ekonomisk förening	769628-5175	Stockholm	345	-517

Transaktion 09222115557516870220218 Signerat HID: 0[illegible]

Moderbolaget			
Namn	Kapitalandel%	Rösträttsandel 100%	Antal aktier
Storsala Holding 01 AB	100	100	50 000
Storsala Holding 02 AB	100	100	50 000
Storsala Holding 03 AB	100	100	50 000
Storsala Holding 04 AB	100	100	25 000
Storsala Projektutveckling AB	100	100	50 000
Storsala Förvaltning AB	100	100	25 000
Storsala Holding 05 AB	100	100	25 000
Storsala En Stadig Grund AB	100	100	25 000
Storsala Holding 06 AB	100	100	25 000

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade värden	220 973 985	110 748 985
Tillkommande fordringar	56 511 892	161 150 000
Omklassificeringar	-	200 000
Avgående fordringar, amorteringar	-42 016 170	-51 125 000
Utgående redovisat värde	235 469 707	220 973 985

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	21 373 914	3 675 795
Upplupna ränteintäkter	164 281	-
Förutbetalda hyror	38 026	46 000
Förutbetalda försäkringspremier	93 821	67 131
Övriga poster	105 454	2 547
	21 775 496	3 791 474

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	164 281	-
	164 281	-

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Tillkommande skulder	484 209 147	-
Avgående skulder, amorteringar	-190 924 117	-
Nedskrivningar skulder	-21 465 030	
Utgående ackumulerade skulder	271 820 000	-
Utgående redovisat värde	271 820 000	-
Förfaller inom 2 - 5 år	271 455 083	-
Förfaller efter 5 år	-	-

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående uppskjuten skatteskuld	-	-
Uppskjuten skatt byggnader och mark	3 456 978	-
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-391 767	-
Utgående redovisat värde	3 065 211	-

Not 17 Andra långfristiga skulder

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade skulder	21 050 000	5 000 000
Tillkommande skulder	82 929	16 050 000
Avgående skulder, amorteringar	-17 434 615	-
Utgående ackumulerade skulder	3 698 314	21 050 000
Utgående redovisat värde	3 698 314	21 050 000

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade skulder	12 050 000	-
Tillkommande skulder	-	12 050 000
Avgående skulder, amorteringar	-12 050 000	-
Utgående ackumulerat skulder	-	12 050 000
Utgående redovisat värde	-	12 050 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	760 455	541 344
Upplupna sociala avgifter	238 935	170 090
Förutbetalda hyresintäkter	754 173	-
Övriga poster	14 388 807	3 393 321
	16 142 370	4 104 755

Not 19 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning avseende materiella anläggningstillgångar	1 504 187	6 240
Realisationsresultat sålda dotterbolag	-20 258 513	-83 388 148
Övriga rörelseintäkter	-22 011 784	-
Summa justeringar som ej ingår i kassaflödet	-40 766 110	-83 381 908

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Anticiperad utdelning	16 350 000	109 900 000
Summa justeringar som ej ingår i kassaflödet	16 350 000	109 900 000

Transaktion 09222115557514568818 Signerat i IQ.OV.JIL.K4.A1

Not 20 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderbolag	2023	2022
Nedan anges andelen av årets inkop och försäljning avseende koncernföretag.		
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Not 21 Checkräkningskredit

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår i koncernen till 0 kr (0 kr) och i moderbolaget 0 kr (0 kr).

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen		
Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	295 339 612	-
Företagsinteckningar	30 947	-

Moderbolaget		
Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	9 300 000	-

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Storsala säkerställde 150 mkr i nytt eget kapital från en av bolagets nuvarande delägare och finansiärer i början av 2024. Kapitalet ska användas till den pågående tillväxtresan och expansionen av förvaltningsportföljen.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Orlando Villacrez
Styrelseledamot / Verkställande direktör

Johan Nordenfalk
Styrelseledamot / Ordförande

Martin D'Amore
Styrelseledamot

Kristina Guillaume Alvendal
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Storsala AB (publ) för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 35-50. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Transaktion 09222115557519953818 Signerad ID: [illegible]

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Storsala AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

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 ersättningsskyldighet 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Alexander McGuire Auktoriserad revisor

Storsala

En stadig grund

Verifikat

Transaktion 09222115557516868918

Dokument

ÅR Storsala AB (publ) 2023
Huvuddokument
53 sidor
Startades 2024-05-06 14:39:29 CEST (+0200) av Rana Qadri (RQ)
Färdigställt 2024-05-07 14:02:37 CEST (+0200)

Initierare

Rana Qadri (RQ)
Storsala AB (publ)
rana.qadri@storsala.se

Signerare

Martin D'Amore (MD)
Storsala AB (publ)
martin.damore@storsala.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin D'amore"
Signerade 2024-05-06 14:45:13 CEST (+0200)

Johan Nordenfalk (JN)
Storsala Ab (publ)
johan@nordenfalk.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN NORDENFALK"
Signerade 2024-05-06 16:24:13 CEST (+0200)

Orlando Villacrez (OV)
Storsala Ab (publ)
orlando.villacrez@storsala.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ORLANDO VILLACRÉZ GOGONEA"
Signerade 2024-05-06 17:02:57 CEST (+0200)

Kristina Alvendal (KA)
Storsala Ab (publ)
kristina@alvendal.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristina Gerhardine Alvendal"
Signerade 2024-05-06 16:06:39 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240709322330

Verifikat

Transaktion 09222115557516868918

Alexander McGuire (AM)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
alexander.mcguire@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER MC GUIRE"
Signerade 2024-05-07 14:02:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify