

# Årsredovisning

för

## Skälby 23 AB

559354-7994

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-09.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Mårten Strandmark, Styrelseledamot

2025-06-12

Styrelsen för Skälby 23 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget ska bedriva förvaltning av fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Täby.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett i bolaget under räkenskapsåret 2024.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b> (4 mån)	<b>2021/22</b> (9 mån)
Nettoomsättning	1 692	1 326	400	500
Resultat efter finansiella poster	68	260	308	428
Soliditet (%)	40,3	68,0	71,6	69,5

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	11 451 813	306 013	-13 367	<b>11 769 459</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-13 367	13 367	<b>0</b>
Uppskrivningsfond		-344 346			<b>-344 346</b>
Årets resultat				-568 603	<b>-568 603</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>11 107 467</b>	<b>292 646</b>	<b>-568 603</b>	<b>10 856 510</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	292 646
årets förlust	-568 603
	<b>-275 957</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-275 957
	<b>-275 957</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

1 692 366

1 325 704

**1 692 366**

**1 325 704**

### Rörelsens kostnader

Driftkostnader

-68 491

-63 180

Övriga externa kostnader

-950 393

-980 540

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-23 172

-22 167

**-1 042 056**

**-1 065 887**

### Rörelseresultat

**650 310**

**259 817**

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

632

687

Räntekostnader och liknande resultatposter

-583 125

-456

**-582 493**

**231**

### Resultat efter finansiella poster

**67 817**

**260 048**

Lämnade koncernbidrag

-636 420

-275 357

### Resultat före skatt

**-568 603**

**-15 309**

Skatt på årets resultat

0

1 942

### Årets resultat

**-568 603**

**-13 367**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	15 778 875	16 136 683
		<b>15 778 875</b>	<b>16 136 683</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 778 875</b>	<b>16 136 683</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		405 256	0
Fordringar hos koncernföretag		9 535 559	0
Övriga fordringar		10 036	47 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 733	18 462
		<b>9 971 584</b>	<b>66 239</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 167 312	1 098 790
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 138 896</b>	<b>1 165 029</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 917 771</b>	<b>17 301 712</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	3	11 107 467	11 451 813
		<b>11 132 467</b>	<b>11 476 813</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		292 646	306 013
Årets resultat		-568 603	-13 367
		<b>-275 957</b>	<b>292 646</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 856 510</b>	<b>11 769 459</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	4	2 881 784	2 971 124
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 881 784</b>	<b>2 971 124</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	5	519 233	519 233
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>519 233</b>	<b>519 233</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 730 000	0
Skulder till koncernföretag		266 228	1 379 135
Aktuella skatteskulder		5 317	86 200
Övriga skulder		91 117	113 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		567 582	463 093
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 660 244</b>	<b>2 041 896</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 917 771</b>	<b>17 301 712</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovias linjärt över leasingperioden.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	Procent/ÅR
Stomme och grund	1,0% / 100
Stomkompleteringar/inneväggar	3,3% / 30
VVS, värme, oljeavskiljare, spolrännor etc	2,5% / 40
Fasad inkl fönster och portar	2,5% / 40
Yttertak	2,5% / 40
Köksinredning	2,5% / 40
Inre ytskick och vitvaror	6,7% / 15
El och styr	3,3% / 30
Ventilation	5,0% / 20

#### Inkomstskatter

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 752 558	1 752 558
Inköp	99 050	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 851 608</b>	<b>1 752 558</b>
Ingående avskrivningar	-38 812	-16 645
Årets avskrivningar	-23 172	-22 167
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-61 984</b>	<b>-38 812</b>
Ingående uppskrivningar	14 422 937	14 855 438
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-433 686	-432 501
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>13 989 251</b>	<b>14 422 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 778 875</b>	<b>16 136 683</b>
Bokfört värde byggnader	14 739 527	15 152 934
Bokfört värde mark	1 039 348	983 749
	<b>15 778 875</b>	<b>16 136 683</b>

### Not 3 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	11 451 813	11 795 218
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-344 346	-343 405
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 107 467</b>	<b>11 451 813</b>

### Not 4 Avstättningar

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Latentskatt</b>		
Belopp vid årets ingång	2 971 124	3 060 220
Under året återförda belopp	-89 340	-89 096
	<b>2 881 784</b>	<b>2 971 124</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner, långfristiga	-519 233	-519 233
	<b>-519 233</b>	<b>-519 233</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	7 100 000
	<b>12 000 000</b>	<b>7 100 000</b>

### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Skälby 23 AB, org. nr. 559354-7994 är dotterbolag till SF projektbolag 32 AB, Org. nr 559271-1708, med säte i Stockholm. Koncernmoderbolaget är Serafim Fastigheter AB, Org.nr.556791-0921, upprättat koncernredovisning i vilket detta bolag ingår.

### **Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har omfinansiering skett avseende lånet till kreditinstitut.

Stockholm 2025-05-19

*Mårten Strandmark*  
Mårten Strandmark  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Helena Ehrenborg*  
Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skälby 23 AB, org.nr 559354-7994

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skälby 23 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skälby 23 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Skälby 23 AB.

### 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 Skälby 23 AB 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skälby 23 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Skälby 23 AB 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 ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 19 maj 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor