

Storsala AB (publ)

Org.nr 559122-5395

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2025-06-09. 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 2025-06-10



Martin D'Amore
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

Storsala AB (publ) Org.nr 559122-5395

För räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	1 – 2
- Koncernens räkningar	
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändring i Eget Kapital	5
Kassaflödesanalys	6
- Moderbolagets räkningar	
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Förändring i Eget Kapital	9
Kassaflödesanalys	9
- Noter & Underskrifter	10 - 29



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Storsala AB (publ), med säte i Stockholm grundades år 2016 och är ett fastighetsbolag bestående av 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 fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och i Sveriges tillväxtorter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 genomfördes ytterligare förvärv inom affärsområdet förvaltningsfastigheter genom två kommersiella fastigheter i Tyresö. Fastigheterna har stabila kassaflöden, god direktavkastning samt mycket bra förutsättningar för utveckling av bostäder på platsen genom detaljplaneändringar. Volymuppskattningar visar att byggrättsvolymen skulle kunna uppgå till sammanlagt 27 000 kvadratmeter BTA på de båda fastigheterna, vilket skulle innebära att Storsala kan bygga mellan 300 och 400 bostäder på platsen.

Storsala förvärvade även under 2024 byggrätter i Ursvik i Sundbyberg för byggnation av 227 hyresbostäder. Förvärvet genomfördes tillsammans med delägaren och samarbetspartnern Derome samt fastighetsfonden Niam. Byggnationsstart sker 2025.

För att möjliggöra vidare tillväxt genomfördes en nyemission under året om 50 mkr vilken övertecknades genom befintliga samt nya ägare. Flera av bolagets största ägare valde att utöka sitt ägande, och en ny strategisk partner, Lindesberg's Bygg kom genom emissionen in som ny delägare. Tillsammans med Lindesberg's Bygg kan Storsala möjliggöra ytterligare fastighetsutveckling.

För att säkerställa högsta möjliga kvalitet gällande fastighetsförvaltning startade Storsala under året ett joint venture-bolag vid namn Proper Förvaltning tillsammans med Dan Samaniego, som har lång erfarenhet från fastighetsförvaltning. Proper Förvaltning ansvarar för all Storsalas fastighetsförvaltning framåt.

Under 2024 genomfördes en övergång från K3 som redovisningsstandard till IFRS. Detta delvis som ett förberedande steg inför en eventuell framtida börsnotering. Tidigare år har räknats om från K3 till IFRS, och i årsredovisningen redovisas 2023 omräknat till IFRS vilket beskrivs utförligt i noten om redovisningsövergången.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 137 mkr (132 mkr). Hyresintäkterna från förvaltningsfastigheter uppgick till 21 mkr (1 mkr) och vid årets ingång 2024 förekom fortfarande en stor andel vakanta lägenheter som vid tidpunkten precis var färdigställda. Dessa var fullt uthyrda vid slutet av 2024, och väsentligt högre hyresintäkter förväntas 2025. Årets resultat uppgick till -19,4 mkr (4,3 mkr).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vid en extra bolagsstämma den 25:e mars 2025 beslutade stämman om en riktad nyemission om 100 mkr. Aktiekapitalet uppgår efter emissionen till 986 682,74 kr. Emissionen blev övertecknad, och ett antal nya ägare tillkom såsom industrikoncernen Weland med lång erfarenhet från långsiktiga investeringar, däribland inom fastigheter. Kapitalet kommer att användas för fortsatt tillväxt genom förvärv och investeringar. Flera fastighetsförvärv genomfördes under januari till maj 2025.



Förslag till vinstdisposition för moderbolaget

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	154 627 651
Överkursfond	174 738 887
Årets resultat	-11 488 472
	317 878 066

Disponeras så att
i ny räkning överföres **317 878 066**

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



Koncernens resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-13
Projektsättning	3	110 830 511	105 438 279
Hysesintäkter	3	21 105 192	1 264 995
Övriga rörelseintäkter	4	5 046 494	25 191 658
		136 982 197	131 894 932
Byggtjänster och material		- 128 444 308	- 102 424 077
Fastighetskostnader		- 8 403 898	- 3 123 217
Övriga externa kostnader	6	- 14 670 904	- 8 806 426
Personalkostnader	5	- 24 441 650	- 18 661 468
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	- 2 188 665	- 1 139 285
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9	49 432 455	16 389 065
Rörelseresultat		8 265 227	14 129 524
Finansiella intäkter	7	3 275 434	2 143 376
Finansiella kostnader	7	- 17 092 108	- 8 243 426
Resultat före skatt		- 5 551 447	8 029 474
Skatt på årets resultat	8	- 13 827 330	- 3 707 872
Årets resultat		- 19 378 777	4 321 602
Årets resultat är hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		- 19 378 777	4 321 602
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernen har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat. Årets resultat utgör koncernens totalresultat.

Koncernens

balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-13	2023-01-01
Förvaltningsfastigheter	9	482 000 000	356 168 473	-
Inventarier, verktyg och installationer	15	133 137	71 250	-
Andra långfristiga fordringar	11,16	4 250 000	4 175 000	38 668 580
Uppskjuten skattefordran		-	-	391 767
Nyttjanderättstillgångar	10	9 313 164	8 173 402	386 428
Summa anläggningstillgångar		495 696 300	368 588 125	39 446 775
Projektfastigheter	14	43 595 189	47 929 052	60 493 087
Pågående bostadsprojekt	14	199 252 012	146 184 206	132 368 640
Kundfordringar	11	1 008 824	3 812 023	19 077 762
Övriga fordringar	11	30 585 420	64 981 781	8 721 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 901 196	15 630 568	3 786 569
Likvida medel	11	52 342 529	49 092 391	49 051 831
Summa omsättningstillgångar		334 685 170	327 630 021	273 499 715
SUMMA TILLGÅNGAR		830 381 470	696 218 146	312 946 490
Aktiekapital	19	842 633	764 612	650 733
Övrigt tillskjutet kapital	19	174 738 886	124 816 717	54 929 580
Annat eget kapital inklusive årets resultat		- 17 704 082	1 674 695	- 2 646 907
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		157 877 437	127 256 024	52 933 406
Innehav utan bestämmande inflytande		104 988 737	87 101 080	22 400 000
Summa eget kapital		262 866 174	214 357 104	75 333 406
Uppskjuten skatteskuld	8	16 502 585	3 311 970	-
Skulder till kreditinstitut	11,12	129 366 579	279 220 778	1 034 285
Övriga långfristiga skulder	11,12	82 929	3 698 314	21 050 000
Långfristiga leasingskulder	10,11	7 075 337	6 211 585	-
Summa långfristiga skulder		153 027 430	292 442 647	22 084 285
Skulder till kreditinstitut	11,12	191 613 966	364 917	-
Projektfinansiering	11,12	157 293 219	102 694 099	164 042 872
Kortfristiga leasingskulder	10,11	2 203 927	1 801 812	368 039
Leverantörsskulder	11	16 399 791	21 985 678	9 503 611
Aktuella skatteskulder		1 749 792	947 190	234 640
Övriga skulder	11	39 462 156	45 482 329	37 274 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	5 765 015	16 142 370	4 104 755
Summa kortfristiga skulder		414 487 866	189 418 395	215 528 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		830 381 470	696 218 146	312 946 490



**Koncernens
förändringar i eget kapital**

	Annat eget kapital		Eget kapital hänförligt till moderföretaget	Eget kapital hänförligt till moderföretaget	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt nklusive årets resultat				
2023-01 01	650 733	54 929 580 -	2 646 907	52 933 406	22 400 000	75 333 406
Årets resultat	-	-	4 321 602	4 321 602	-	4 321 603
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	4 321 603	4 321 603	-	4 321 603
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	113 879	69 887 137	-	70 001 016	56 451 080	126 452 096
Pågående nyemission	-	-	-	-	15 000 000	15 000 000
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-	6 750 000 -	6 750 000
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	113 879	69 887 137	-	70 001 016	64 701 080	134 702 096
2023-12-31	764 612	124 816 717	1 674 696	127 256 023	87 101 080	214 357 104
	Annat eget kapital		Eget kapital hänförligt till moderföretaget	Eget kapital hänförligt till moderföretaget	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt nklusive årets resultat				
2024-01 01	764 612	124 816 717	1 674 696	127 256 023	87 101 080	214 357 104
Årets resultat	-	-	19 378 777 -	19 378 777	-	19 378 777
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	19 378 777 -	19 378 777	-	19 378 777
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	78 022	49 922 168	-	50 000 190	-	50 000 190
Pågående nyemission	-	-	-	-	17 737 657	17 737 657
Inlösta minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	150 000	150 000
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	78 022	49 922 168	-	50 000 190	17 887 657	67 887 847
2024-12-31	842 633	174 738 886 -	17 704 081	157 877 437	104 988 737	262 866 175



Koncernens		2024-01-01	2023-01-01
kassaflödesanalys		2024-12-31	2023-12-13
	Not		
Rörelseresultat		8 265 227	14 129 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22		
Justering för avskrivningar		2 188 665	1 139 285
Realisationsresultat sålda dotterföretag		-	20 258 513
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		- 49 432 455	- 38 400 849
Erhållen ränta		3 439 715	1 979 095
Erlagd ränta		- 17 186 914	- 8 027 770
Betald inkomstskatt		- 835 408	- 4 136
Kassaflöde från den löpnade verksamheten före förändringar i rörelsekapital		- 53 561 170	- 49 443 364
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning Pågående bostadsprojekt		- 48 733 943	- 1 251 531
Ökning/minskning kundfordringar		2 820 231	15 330 015
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		42 130 258	29 009 014
Ökning/minskning leverantörsskulder		- 5 585 887	6 201 675
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		- 16 355 355	2 276 846
Förändring i rörelsekapital		- 25 724 696	- 6 452 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital		- 79 285 866	- 55 895 373
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		- 1 917 347	1 061 581
Investeringar i nyttjanderätter		- 19 886	339 696
Förvärvat dotterföretag		- 62 019 513	9 328 322
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		- 75 000	785 462
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	17 294 266
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 64 031 747	7 902 367
Finansieringsverksamheten	11		
Nyemission		50 000 191	70 001 015
Upptagna lån		48 500 000	184 031 410
Amortering av skuld		- 22 440 535	- 208 358 732
Förändringar i projektfinansiering		54 599 120	61 348 773
Amortering av leasingskulder		- 1 978 682	992 434
Transaktioner med minoritetsintressen		17 887 657	71 451 080
Inlösta minoritetsintressen		-	6 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		146 567 751	48 033 566
Årets kassaflöde		3 250 138	40 560
Likvida medel vid årets början		49 092 391	49 051 831
Likvida medel vid årets slut		52 342 529	49 092 391

Moderbolagets			2024-01-01	2023-01-01
resultaträkning	Not		2024-12-31	2023-12-13
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	6	-	26 393 -	28 267
Personalkostnader	5	-	295 695 -	197 130
Rörelseresultat		-	322 088 -	225 397
Resultat från andelar i koncernföretag	7,13		- -	4 900 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7		693 617	1 191 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	7		- -	1 123
Resultat före skatt			371 528 -	3 935 253
Lämnade koncernbidrag		-	11 860 000 -	26 010 490
Resultat före skatt		-	11 488 472 -	29 945 743
Skatt på årets resultat	8		-	-
Årets resultat		-	11 488 472 -	29 945 743

Moderbolaget har inga poster som redovisas i övrigt totalresultat. Årets resultat utgör moderbolagets totalresultat.



Moderbolagets**balansräkning**

	Not	2024-12-31	2023-12-13
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	78 948 309	13 748 309
Fordringar hos koncernföretag	8,13,16	187 095 595	214 219 707
Uppskjuten skattefordran		391 767	391 767
Övriga långfristiga fordringar		-	2 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		266 435 671	230 859 783
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		29 961 490	12 950 000
Övriga fordringar		6 600 044	10 200 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 395	164 281
Kassa och bank		29 722 649	33 905 782
Summa omsättningstillgångar		66 301 578	57 220 090
SUMMA TILLGÅNGAR		332 737 249	288 079 873
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		842 633	764 612
		842 633	764 612
Fritt eget kapital			
Överkursfond		174 738 887	124 816 717
Balanserade vinstmedel		154 627 651	184 573 394
Årets resultat		- 11 488 472	- 29 945 743
		317 878 066	279 444 368
Summa eget kapital		318 720 700	280 208 980
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		2 220 352	-
Summa långfristiga skulder		2 220 352	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		11 785 892	7 870 893
Leverantörsskulder		10 305	
Summa kortfristiga skulder		11 796 197	7 870 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		332 737 249	288 079 873

**Moderbolagets
förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
2023-01-01	650 733	54 929 580	184 573 394	240 153 707
Nyemission	113 879	69 887 137	-	70 001 016
Årets resultat	-	-	29 945 743	29 945 743
2023-12-31	764 612	124 816 717	154 627 651	280 208 980

	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
2024-01-01	764 612	124 816 717	154 627 651	280 208 980
Nyemission	78 022	49 922 170	-	50 000 192
Årets resultat	-	-	11 488 472	11 488 472
2024-12-31	842 634	174 738 887	143 139 179	318 720 700

Rättelse av fel har under året hanterats mot moderbolagets ingående egna kapital. Se not 13 för detaljer.

**Moderbolagets
kassaflödesanalys**

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-13
Rörelseresultat	-	322 088	225 397
Erhållen ränta		693 617	1 026 986
Erlagd ränta		-	1 123
Kassaflöde från den löpnade verksamheten före förändringar i rörelsekapital		371 528	800 466
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-	10 431 013
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	10 305	-
Förändring i rörelsekapital	-	10 305	10 431 013
Kassaflöde från den löpnade verksamheten efter förändringar i rörelsekapital		361 223	9 630 547
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterföretag		-	13 473 308
Lån till dotterföretag	-	54 544 547	3 224 830
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	54 544 547	16 698 138
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		50 000 191	70 001 015
Amortering av skuld		-	12 050 000
Lämnade koncernbidrag		-	26 010 490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		50 000 191	31 940 525
Årets kassaflöde	-	4 183 133	5 611 840
Likvida medel vid årets början		33 905 782	28 293 942
Likvida medel vid årets slut		29 722 649	33 905 782



1. Väsentliga redovisningsprinciper

Storsala tillämpar de av EU fastställda International Financial Reporting Standards (IFRS®). Koncernen tillämpar dessutom rekommendationen RFR 1 Kompletterande redovisningsnormer för koncerner. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 13 maj 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 juni 2025.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dess dotterföretag. Dotterföretag är företag som står under direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderföretaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang investeringsobjektet och kan använda sitt bestämmande inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Storsala initierar och tecknar avtal med nybildade bostadsrättsföreningar avseende uppförande av bostäder. Avtalsvillkoren är utformade på ett sådant sätt att Storsala bedöms ha ett bestämmande inflytande över dessa enheter, vilket innebär att de konsolideras i koncernen under byggtiden och fram till dess att slutkunden tillträder bostaden. Vid detta tillfälle upphör Storsalas bestämmande inflytande. Under perioden för konsolidering redovisas projekten i Storsalas konsoliderade balansräkning, där projektfastigheter och pågående bostadsprojekt utgör den största tillgångsposten, medan upplåning och finansiering i bostadsrättsföreningar ingår i koncernens räntebärande skulder.

Vid successiva tillträden av bostäder över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. En viktig faktor i denna bedömning är huruvida merparten av de slutliga bostadsköparna tillträtt sina bostäder.

Nya standarder som tillämpas

Inga ändringar i standarder eller tolkningsuttalanden som trätt i kraft från och med den 1 jan 2024 bedöms ha haft en väsentlig inverkan på Storsalas finansiella rapporter.

Nya standarder som träder i kraft 1 jan 2025 eller senare

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiell information och ska tillämpas från och med 1 januari 2027, givet att EU godkänner standarden. Den nya standarden innebär att nya krav på presentation av intäkter och kostnader införs i resultaträkningen, dessa ska delas in i fem olika kategorier. Vidare införs två obligatoriska delsummeringar ("Rörelseresultat" och "Resultat före finansiering och inkomstskatter"). Standarden inför även krav på upplysningar om utvalda nyckeltal. Slutligen tas nuvarande valmöjligheter för utformning av rapport över kassaflöden bort. Effekterna av den nya standarden är under utredning.

Intäkter

Projektutveckling av bostäder

Intäkter och således resultat för projektutveckling av bostäder redovisas vid en viss tidpunkt när slutkunden (bostadsrätts innehavaren) tillträder bostaden. Vid projektutveckling av bostadsrätter som säljs till slutkunder uppfylls prestationsåtagandet vid en viss tidpunkt. Tidpunkten bedöms vara när slutkunden tillträder bostaden. Kunden betalar köpeskilling och kontraktssumma, förutom handpenning, vid tillträdet (leverans). Kunden anses därmed ej ha kontroll över fastigheten före tillträdet. Prestationsåtagandet uppfylls först vid överlämnandet av bostaden till kunden vilket även är den tidpunkt när kunden får kontroll över bostadsrätten. Fram till dess att intäkten redovisas, redovisas nedlagda kostnader som pågående arbeten under omsättningstillgångar i koncernens balansräkning. Transaktionspriset i varje avtal utgörs av insatsen för vilket slutkunden förvärvat bostadsrätten för samt den andel av föreningens lån som belöper på bostaden.

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter

Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Storsala konstaterat att eventuell service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Hysesintäkterna redovisas linjärt över avtalsperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

Pågående arbeten

Pågående arbeten utgörs av koncernens nedlagda kostnader för byggnationen av bostadsrättsföreningarnas fastigheter och redovisas under posten pågående bostadsprojekt. Projektfastigheter utgörs av mark som koncernen förvärvat i syfte att utveckla bostadsrätter. Pågående arbeten värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet i enlighet med IAS 2.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkning utgörs till större del av lånefordringar, kundfordringar, räntebärande skulder samt leverantörsskulder. För mer information hänvisas till not 11.

Finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde då syftet är att inkassera avtalsenliga kassaflöden som består av ränta och betalning av kapitalbeloppet. Storsala har per rapportperiodens slut inga finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen eller övrigt totalresultat.

Storsala bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och kontraktstillgångar med utgångspunkt ifrån händelser som kan inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreserv för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och kontraktstillgångar med en betydande finansieringskomponent redovisas alltid en förlustriskreserv för tillgångens livstid. Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeutveckling. Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde vid varje rapportperiods slut. För mer information hänvisas till not 9.

Tillgångsförvärv

Vid förvärv gör Storsala bedömning av om förvärvet anses vara ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Tillgångsförvärv utgörs av förvärv där det verkliga värdet utgörs av en enskild tillgång eller grupp av likartade tillgångar. När ett förvärv består av förvärv av nettotillgångar utan betydande processer fördelas anskaffningsvärdet på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna vid förvärvstidpunkten. Samtliga av Storsalas förvärv efter övergångstidpunkten till IFRS har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Leasingavtal

Storsala som leasingtagare

Leasingavtal, med undantag av korta leasingavtal (under 12 månader) och leasingavtal till lågt värde, redovisas i Rapport över finansiell ställning som nyttjanderätter till materiella anläggningstillgångar, nyttjanderätter till omsättningsfastigheter samt räntebärande leasingkulder. För mer information hänvisas till not 10.

Nyttjanderätter till materiella anläggningstillgångar skrivs av under leasingperioden, såtillvida det inte avser nyttjanderätter till mark (tomträtter) på evig tid som inte skrivs av. Leasingavgifterna på tomträtter redovisas som uteslutande som en räntekostnad.

Storsala som leasegivare

Koncernen hyr ut sina ägda förvaltningsfastigheter till tredje part. För mer information hänvisas till not 10.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt uttalanden utgivna av Rådet för finansiell rapportering. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen redovisas dessa i slutet av redovisningsprinciperna. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor.

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernen på följande punkter:

- Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 avseende IFRS 16 och redovisar således alla leasingkostnader linjärt över leasingperioden.
- Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.



2. Uppskattningar och bedömningar

De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år är:

Förvaltningsfastigheter

För kritiska antaganden och uppskattningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 9. Storsala redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde där realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt av förändringar i marknadens prisnivåer och av ändringar i antaganden vid värdering till verkligt värde.

Leasingavtal

Redovisning av koncernens leasingavtal som leasingtagare är förknippat med väsentliga bedömningar vid fastställande av leasingperioden för kontrakt med förnyelseoptioner. Koncernen har flera kontors- och andra hyresavtal med möjlighet att förlänga hyresavtalet. Förnyelsemöjligheterna har inkluderats i beräkningen av leasingskulden om ledningen är rimligt säker på att utnyttja möjligheten att förnya avtalet. Ledningen har gjort en bedömning när de beaktat alla relevanta faktorer som skapar ekonomiska incitament att förlänga hyresavtalet. I denna bedömning har ledningen beaktat den ursprungliga hyresperioden och betydelsen av de underliggande tillgångarna.

Underskottsavdrag

inkluderar antaganden om tillväxt, lönsamhet, skattesatser och andra relevanta faktorer. Endast den del av underskotten som med hög sannolikhet kan utnyttjas redovisas som uppskjuten skattefordran.

Bedömningen påverkas även av eventuella begränsningar enligt skattelagstiftning, såsom förändringar i ägarstruktur. Om framtida resultat avviker från prognoserna kan det uppstå behov att justera värdet på redovisade uppskjutna skattefordringar, vilket kan ha en väsentlig inverkan på resultatet.

Baserat på ovan faktorer har endast en marginell del av koncernens totala underskottsavdrag aktiverats som uppskjutna skattefordringar. För mer information hänvisas till not 8.

Bostadsprojekt

Storsala har gjort bedömningen, utifrån rådande tolkning av tillämplad redovisningsprincip, att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna föreligger under det som anses utgöra produktionsfasen. Bostadsrättsföreningarna konsolideras därför till dess att slutkunderna har tillträtt och produktionen därmed avslutas. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. En viktig faktor i denna bedömning är huruvida majoriteten av slutkunderna tillträtt bostäderna.

3. Intäkter

Nettoomsättning	2024	2023
Projektintäkter	110 830 511	105 438 279
Hysesintäkter	21 105 192	1 264 995
Summa	131 935 703	106 703 274

Tidpunkt för intäktsredovisning	2024	2023
Redovisade vid en viss tidpunkt	110 830 511	105 438 279
Övrigt	21 105 192	1 264 995
Totalt	131 935 703	106 703 274

Intäkter redovisade vid en viss tidpunkt

Intäkter och resultat från Storsalas bostadsutveckling omfattar projekt i form av bostadsrättsföreningar i Sverige. Dessa projekt konsolideras i Storsalas koncernredovisning fram till dess att bostäderna har överlämnats till de slutliga köparna (bostadsrättsinnehavarna).

Konsolideringen innebär att samtliga tillgångar, skulder, intäkter och kostnader som hör till bostadsprojekten inkluderas i koncernens balans- och resultaträkning. I balansräkningen redovisar koncernen projektens nedlagda kostnader som pågående arbeten, medan projektens finansiering redovisas som en del av koncernens räntebärande skulder.

Intäkter och kostnader redovisas först när bostaden överlämnas till slutkunden och betalning av insatsen är genomförd. När samtliga bostäder i ett projekt har överlämnats och eventuella lån slutplacerats, avkonsolideras bostadsrättsföreningen helt. I det skede tar den slutliga köparen formellt över kontrollen från Storsala.

Om bostäder förblir osålda eller återköps av Storsala enligt avtalade garantier, redovisas dessa som andelar i bostadsrättsföreningar. Dessa värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Övrigt

Posten övrigt avser hyresintäkter från föravtlningsfastigheter. För ytterligare information se not 10 Leasingavtal.



8. Skatt på årets resultat samt uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Skatt på årets resultat				
Aktuell skattekostnad	- 835 408 -	4 136	-	-
Uppskjuten skatt	- 12 991 922 -	3 703 736	-	-
Redovisad skatt på årets resultat	- 13 827 330 -	3 707 872	-	-
Effektiv skatt	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	- 5 551 447	8 029 474	371 528 -	3 935 253
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	1 143 598 -	1 654 072 -	76 535	810 662
Skatteeffekter av:				
Ej avdragsgilla kostnader	- 221 161 -	326 440	-	1 009 621
Ej avdragsgilla räntor	- 2 004 715 -	1 137 223	142 881	245 391
Ej skattepliktiga intäkter	1 048 785	3 524 474	4	-
Koncernbidrag	-	-	2 443 160	5 358 161
Förändring av temporära skillnader där uppskjuten skatt ej beaktats	- 1 993 021	605 149	-	-
Förändringar av redovisad uppskjuten skattefordran	- 4 127 324	270 829	-	-
Skattemässigt underskott	- 8 647 683 -	4 987 880 -	2 509 510 -	5 404 593
Skatteeffekt av förvärvat resultat från dotterföretag	1 076 450	-	-	-
Övrigt	- 102 259 -	2 710	-	-
Redovisad skatt på årets resultat	- 13 827 330 -	3 707 872	-	-

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Storsala AB (publ) har per den 31 december 2024 beräknade skattemässiga underskott om 76 450 tkr. Av det skattemässiga underskottet är 64 268 tkr inrullat från tidigare beskattningsår. Bolaget redovisar inte någon uppskjuten skattefordran hänförlig till underskotten eftersom bolaget antas göra underskott under nästkommande år. Utöver de skattemässiga underskotten i moderbolaget finns det ytterligare skattemässiga underskott i dotterbolagen. Koncernens totala skattemässiga underskott uppgår till 117 355 tkr (70 539 tkr).

	Koncern		
	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
Uppskjuten skattefordran			
Leasingskulder	1 911 528	1 650 760	-
Underskottsavdrag	391 767	391 767	391 767
Uppskjuten skattefordran - brutto	2 303 295	2 042 527	391 767
Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31	2024-01-01
Nyttjanderättstillgångar	1 808 013	1 588 428	-
Förvaltningsfastigheter	16 369 524	3 685 237	-
Övrigt	628 344	80 831	-
Uppskjuten skatteskuld - brutto	18 805 881	5 354 496	-
Netto uppskjuten skatt	- 16 502 586 -	3 311 970	391 767
Avstämning uppskjuten skatt - netto		2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-	3 311 969	391 767
Från förvärv	-	198 695	-
Redovisad i koncernens rapport över resultat	-	12 991 922 -	3 703 736
Utgående balans	- 16 502 586 -	3 311 969	-

9. Förvaltningsfastigheter

	Koncern	
	2024	2023
Ingående balans 1 januari	356 168 473	-
Tillägg från förvärv	74 629 600	339 779 408
Tillägg från rörelseförvärv	-	-
Övriga investeringar	1 769 472	-
Förändring verkligt värde via resultatet	49 432 455	16 389 065
Utgående balans 31 december	482 000 000	356 168 473

Samtliga förvaltningsfastigheter ägs av koncernen.

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark, byggnad eller båda) som innehas för att generera hyresinkomster samt öka kapitalets värde. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och värderas årligen av ett oberoende värderingsföretag. Värderingsföretaget har betydande erfarenhet av att värdera dessa typer av fastigheter i de geografiska områden där koncernens förvaltningsfastigheter är belägna. Värdet beräknas genom att diskontera de årliga nettohyresintäkterna med en diskonteringsränta som speglar risken i nettokassaflödena. De verkliga värden som framkommer representerar de belopp till vilket tillgångarna skulle kunna bytas mellan en kunnig, villig köpare och en säljare i en transaktion på armlängds avstånd vid dagen för värdering. Följande förutsättningar ligger till grund för värderingarna.

Värderingsparametrar 2024	Genomsnitt	Intervall
Diskonteringsränta (%)	6,6%	6 - 7,6%
Inflation (%)	2,0%	2,0%
Långsiktig vakansgrad (%)	3,8%	0,5 - 6%
Långsiktig tillväxt hyresvillkor (%)	2,0%	2,0%

Värderingsparametrar 2023	Genomsnitt	Intervall
Diskonteringsränta (%)	8,8%	7,5 - 9,7%
Inflation (%)	2,0%	2,0%
Långsiktig vakansgrad (%)	1,2%	0 - 3,7%
Långsiktig tillväxt hyresvillkor (%)	1,5%	1 - 2%

Förändringar i verkligt värde redovisas i den period som vinsten/förlusten hänförs till. Den senaste oberoende värderingen genomfördes den 2024-09-30. Förvaltningsfastigheter skrivs inte av.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Då Storsala ser driftnettot som en summa av marknadshyran minskat med drift och underhållskostnader är det enbart på driftnettot som känslighetsanalys utförs och inte enskilt på marknadshyran respektive drift och underhållskostnaderna. Baserat på Bolagets bedömda långsiktiga intjäningsförmåga skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 24,1 mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 procentenheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 43,8 mkr uppåt respektive 37,1 mkr nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

2024		Driftnetto				
Avkastningskrav	KSEK	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-0,50%	17,5	30,7	43,8	57,0	70,1	
-0,25%	4,2	8,4	21,0	33,5	46,1	
0%	24,1	12,1	-	12,0	24,1	
0,25%	42,4	30,8	19,3	7,7	3,9	
0,50%	59,3	48,2	37,1	26,0	14,8	

2023		Driftnetto				
Avkastningskrav	KSEK	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-0,50%	13,0	22,7	32,4	42,1	51,8	
-0,25%	3,1	6,2	15,5	24,8	34,1	
0%	17,8	8,9	-	8,9	17,8	
0,25%	31,3	22,8	14,2	5,7	2,8	
0,50%	43,8	35,6	27,4	19,2	11,0	

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda långsiktiga intjäningsförmågan skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 40,2 mkr uppåt respektive nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys (hyresintäkter 10 procent och driftskostnader minus 4 procent).

Förändring långsiktig vakans 2024

-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
40,2	20,1	- -	20,1 -	40,2

Förändring långsiktig vakans 2023

-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
29,7	14,8	- -	14,8 -	29,7

Det finns inga väsentliga avtalsförpliktelser att köpa, bygga eller utveckla förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna är ställda som pant som säkerhet för rörlig ränta på banklån och skuldebrev. Per den 31 december 2024 redovisas dessa lån till 312 MSEK (272 MSEK).

	2024	2023
Hyresintäkter	21 045 453	664 484
Övriga intäkter	19 050	-
Direkta driftskostnader som genererar hyresintäkter	- 6 765 410	- 1 856 261
Direkta driftskostnader som inte genererar hyresintäkter	- 1 484 717	-
Resultat från förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde	12 814 376	1 191 777

Verkligt värde hierarkin 2024-12-31

Tillgångar värderade till verkligt värde:	Nivå 3	Totalt
Förvaltningsfastigheter	482 000 000	482 000 000
Totala förvaltningsfastigheter till verkligt värde	482 000 000	482 000 000

Verkligt värde hierarkin 2023-12-31

Tillgångar värderade till verkligt värde:	Nivå 3	Totalt
Förvaltningsfastigheter	356 168 473	356 168 473
Totala förvaltningsfastigheter till verkligt värde	356 168 473	356 168 473

Samtliga av koncernens förvaltningsfastigheter värderas med utgångspunkt i icke observerbara data (nivå 3). Under rapportperioden har det inte skett några överföringar till eller från nivå 3.



10. Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Koncernens leasingkontrakt består väsentligen av hyresavtal avseende kontorslokaler, tomträtter samt fordon. Hyresavtalen innehåller förlängningsoptioner i form av automatsik förlängning i de fall kontrakten inte aktivt är uppsagda. När leasingperioden fastställs tas förlängningsoptionerna i beaktande när det är rimligt säkert att optionerna kommer att utnyttjas.

	Nyttjanderättstillgångar				Leasingskuld
	Tomträtter	Lokaler	Fordon	Totalt	
Ingående balans 2023-01-01	-	-	386 428	386 428	368 039
Tillkommande avtal	2 630 108	5 287 817	1 004 583	8 922 508	8 582 812
Omvärdering av avtal	-	-	-	-	-
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-	773 827	361 708	1 135 535	-
Avslutade avtal	-	-	-	-	-
Räntekostnader på leasingskulder	-	-	-	-	206 371
Leasingavgifter	-	-	-	-	1 143 825
Utgående balans 2023-12-31	2 630 108	4 513 990	1 029 303	8 173 401	8 013 397
Tillkommande avtal	2 630 108	-	635 609	3 265 717	3 245 831
Omvärdering av avtal	-	-	-	-	-
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-	1 547 654	578 302	2 125 956	-
Avslutade avtal	-	-	-	-	-
Räntekostnader på leasingskulder	-	-	-	-	453 669
Leasingavgifter	-	-	-	-	2 433 634
Utgående balans 2024-12-31	5 260 217	2 966 336	1 086 610	9 313 163	9 279 264
Övriga leasingkostnader under perioden				2024	2023
Variabla leasingavgifter				-	-
Kostnader avseende kortfristiga leasingavtal				-	-
Kostnader avseende tillgångar med lågt värde				-	-
Totala leasingkostnader inkluderade i övriga externa kostnader				-	-
Löptidsanalys leasingskulder			2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Mindre än 1 år			2 736 398	2 134 275	222 093
1-2 år			2 024 565	2 224 766	136 923
2-3 år			374 388	1 512 933	27 414
3-4 år			273 000	-	-
4-5 år			273 000	-	-
Mer än 5 år			1 274 000	-	-
Totala avtalsenliga odiskonterade kassaflöden			6 955 351	5 871 974	386 430
			2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga leasingskulder			7 075 337	6 211 585	368 039
Långfristiga leasingskulder			2 203 927	1 801 812	-
Kassaflöde hänförligt till leasingavtal under respektive rapportperiod			- 2 433 634	- 1 143 825	-

Koncernen som leasegivare

Operationella leasingavtal

Koncernen hyr ut sina ägda förvaltningsfastigheter till tredje part med avtalade icke uppsägningsbara hyresvillkor mellan 3 månader och 8 år. Koncernen har klassificerat alla dessa leasingavtal som operationella eftersom de inte väsentligen överför samtliga risker och förmåner som är förknippade med ägandet av fastigheterna till motparterna. Koncernens hyresavtal för förvaltningsfastigheter har till störst del fasta hyresintäkter med en årlig prisjustering baserad på inflation.

Koncernens leasingintäkter från operationella leasingavtal presenteras i tabellen nedan:

	2024	2023
Leasingintäkter från operationella leasingavtal		
Leasingintäkter från förvaltningsfastigheter	21 045 453	664 484
Leasingintäkter från variabla leasingavgifter från förvaltningsfastigheter	19 050	-
Totala intäkter från operationella leasingavtal	21 064 503	664 484

Koncernens odiskonterade leasingbetalningar som ska erhållas efter respektive rapportperiod presenteras i tabellen nedan:

	2024	2023
Mindre än 1 år	12 911 952	4 921 378
1-2 år	6 089 496	306 538
2-3 år	5 025 334	130 176
3-4 år	4 103 287	86 784
4-5 år	2 079 855	-
Mer än 5 år	4 220 744	-
Totala avtalsenliga odiskonterade kassaflöden	34 430 668	5 444 876

11. Finansiella instrument

11(a) Kategorier av finansiella tillgångar och skulder

2024-12-31	Upplupet anskaffningsvärde	Totalt
<i>Tillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar	4 250 000	4 250 000
Kundfordringar	1 008 824	1 008 824
Övriga fordringar	30 585 420	30 585 420
Upplupna intäkter	-	-
Likvida medel	52 342 529	52 342 529
Summa tillgångar	88 186 773	88 186 773
<i>Skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut (kort- och långfristig)	320 980 545	320 980 545
Projektfinansiering	157 293 219	157 293 219
Leasingskulder (kort- och långfristig)	9 279 264	9 279 264
Övriga långfristiga skulder	82 929	82 929
Leverantörsskulder	16 399 791	16 399 791
Övriga skulder	39 462 156	39 462 156
Upplupna kostnader	1 931 784	1 931 784
Summa skulder	645 429 687	645 429 687

2023-12-31	Upplupet anskaffningsvärde	Totalt
<i>Tillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar	4 175 000	4 175 000
Kundfordringar	3 812 023	3 812 023
Övriga fordringar	64 981 781	64 981 781
Upplupna intäkter	-	-
Likvida medel	49 092 391	49 092 391
Summa tillgångar	122 061 195	122 061 195
<i>Skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut (kort- och långfristig)	279 585 695	279 585 695
Projektfinansiering	102 694 099	102 694 099
Leasingskulder (kort- och långfristig)	8 013 397	8 013 397
Övriga långfristiga skulder	3 698 314	3 698 314
Leverantörsskulder	21 985 678	21 985 678
Övriga skulder	45 482 329	45 482 329
Upplupna kostnader	14 388 807	14 388 807
Summa skulder	475 848 319	475 848 319

2023-01-01	Upplupet anskaffningsvärde	Totalt
<i>Tillgångar</i>		
Andra långfristiga fordringar	38 668 580	38 668 580
Kundfordringar	19 077 762	19 077 762
Övriga fordringar	8 721 826	8 721 826
Upplupna intäkter	-	-
Likvida medel	49 051 831	49 051 831
Summa tillgångar	115 519 999	115 519 999
<i>Skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut (kort- och långfristig)	1 034 285	1 034 285
Projektfinansiering	164 042 872	164 042 872
Leasingskulder (kort- och långfristig)	368 039	368 039
Övriga långfristiga skulder	21 050 000	21 050 000
Leverantörsskulder	9 503 611	9 503 611
Övriga skulder	37 274 882	37 274 882
Upplupna kostnader	4 104 755	4 104 755
Summa skulder	237 378 444	237 378 444

Det redovisade värdet bedöms vara en god approximation av det verkliga värdet för koncernens finansiella instrument.

11(b) Förändring av skulder från finansieringsverksamheten

2024-12-31	Ingående		Ej kassaflödespåverkande			Utgående balans
	balans	Kassaflöde	Nya avtal/förvärv	Ränta	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	271 820 000	33 713 953	11 720 000	-	2 692 308	319 946 261
Övriga kortfristiga låneskulder	15 000 000	5 000 000	-	-	-	10 000 000
Föreningslån	7 765 695	6 731 410	-	-	-	1 034 285
Övriga långfristiga skulder	3 698 314	923 078	-	-	2 692 308	82 928
Projektfinansiering	102 694 099	54 599 120	-	-	-	157 293 219
Leasingskulder	8 013 397	2 433 634	3 245 831	453 669	-	9 279 264
Summa	408 991 505	73 224 951	14 965 831	453 669	-	497 635 957

2023-12-31	Ingående		Ej kassaflödespåverkande			Utgående balans
	balans	Kassaflöde	Nya avtal/förvärv	Ränta	Övrigt	
Skulder till kreditinstitut	-	13 624 117	306 909 147	-	21 465 030	271 820 000
Övriga kortfristiga låneskulder	-	15 000 000	-	-	-	15 000 000
Föreningslån	1 034 285	6 731 410	-	-	-	7 765 695
Övriga långfristiga skulder	21 050 000	17 434 615	82 929	-	-	3 698 314
Projektfinansiering	164 042 872	61 348 773	-	-	-	102 694 099
Leasingskulder	368 039	1 143 825	8 582 812	208 371	-	8 013 397
Summa	186 495 196	71 819 920	315 574 888	208 371	21 465 030	408 991 505



11(c) Finansiell riskhantering

Storsalas huvudsakliga finansiella skulder, andra än derivat, består av lån och upplåning samt leverantörsskulder och andra skulder. Huvudsyftet med dessa finansiella skulder är att finansiera koncernens verksamhet. Koncernens huvudsakliga finansiella tillgångar inkluderar kundfordringar, avtalsstillgångar och likvida medel som härrör direkt från dess verksamhet.

Koncernen är exponerad för marknadsrisk, kreditrisk, likviditetsrisk och egetkapitalprisrisk. Koncernens ledning och styrelse övervakar hanteringen av dessa risker.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken att framtida kassaflöden eller verkligt värde för ett finansiellt instrument kommer att fluktueras på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk inkluderar ränterisk och valutarisk. Finansiella instrument som påverkas av marknadsrisk inkluderar lån och upplåning, inlåning, skuld- och egetkapitalinvesteringar samt derivat. Koncernen är inte exponerad mot valutarisker.

Ränterisk

Ränterisk är risken att framtida kassaflöden för ett finansiellt instrument kommer att fluktueras på grund av förändringar i marknadsräntor. Koncernens exponering för risken för förändringar i marknadsräntor avser framst koncernens långfristiga skulder till kreditinstitut med rörlig ränta.

Räntekänslighet

Följande tabell visar känsligheten för en rimligt möjlig förändring av räntesatserna på den del av finansiella skulder som påverkas. Med alla andra variabler konstanta påverkas koncernens resultat före skatt genom påverkan på lån med rörlig ränta enligt följande:

Ökning/minskning i baspunkter	effekt på resultat före skatt	
	2024	2023
+/- 100 bp	+/- 2 727 535	1 276 637
+/- 200 bp	+/- 5 455 071	2 553 274

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att koncernen inte kommer att kunna fullgöra sina finansiella förpliktelser när de förfaller. Koncernens lillvägagångssätt för att hantera likviditet är att säkerställa, så långt det är möjligt, att den alltid kommer att ha tillräcklig likviditet för att möta sina skulder vid förfall, under både normala och krävande förhållanden, utan att ådra sig oacceptabla kostnader.

Tabellen nedan visar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder baserat på avtalsenliga odiskonterade betalningar. När en motpart har ett val av när ett belopp ska betalas inkluderas skulden utifrån det tidigaste datum då företaget kan åläggas att betala. Finansiella skulder som kan krävas återbetalda på anfordran ingår i kolumnen "<1 år".

2024-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Summa kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>						
Skulder till kreditinstitut	186 068 635	154 027 105	2 974 192	-	343 069 931	319 946 260
Övriga kortfristiga låneskulder	1 225 000	1 225 000	11 225 000	-	13 675 000	10 000 000
Föreningslån	21 823	1 056 108	-	-	1 077 931	1 034 285
Övriga långfristiga skulder	-	82 928	-	-	82 928	82 928
Byggnadskreditiv	84 048 959	56 517 971	34 848 043	-	175 414 973	167 293 219
Leasingskulder	2 736 398	2 024 565	374 388	1 820 000	6 955 351	9 279 264
Leverantörsskulder	16 399 791	-	-	-	16 399 791	16 399 791
Övriga skulder	39 462 156	-	-	-	39 462 156	39 462 156
Upplupna kostnader	1 931 784	-	-	-	1 931 784	1 931 784
Summa	331 894 545	214 933 677	49 421 623	1 820 000	598 069 845	555 429 685

2023-12-31	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Summa kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>						
Skulder till kreditinstitut	14 300 816	185 300 816	106 263 016	-	305 864 648	271 820 000
Övriga kortfristiga låneskulder	6 837 500	1 225 000	1 225 000	11 225 000	20 512 500	15 000 000
Föreningslån	6 839 281	21 823	1 056 108	-	7 917 212	7 765 695
Övriga långfristiga skulder	416 854	416 854	416 854	4 032 239	5 282 801	3 698 314
Byggnadskreditiv	8 695 607	72 617 280	42 055 475	-	123 368 362	102 694 099
Leasingskulder	2 134 275	2 224 766	1 512 933	-	5 871 974	8 013 397
Leverantörsskulder	21 985 678	-	-	-	21 985 678	21 985 678
Övriga skulder	45 482 329	-	-	-	45 482 329	45 482 329
Upplupna kostnader	14 388 807	-	-	-	14 388 807	14 388 807
Summa	121 081 147	261 806 539	152 529 386	15 257 239	550 674 311	490 848 319

2023-01-01	<1 år	1-2 år	2-3 år	3-5 år	Summa kassaflöden	Redovisat värde
<i>Finansiella skulder</i>						
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-	-
Övriga kortfristiga låneskulder	-	-	-	-	-	-
Föreningslån	-	-	1 034 285	-	1 034 285	1 034 285
Övriga långfristiga skulder	18 952 796	-	-	3 615 385	22 568 181	21 050 000
Byggnadskreditiv	80 699 610	66 249 743	23 886 066	-	170 835 419	164 042 872
Leasingskulder	222 093	136 923	27 414	-	386 430	368 039
Leverantörsskulder	9 503 611	-	-	-	9 503 611	9 503 611
Övriga skulder	37 274 882	-	-	-	37 274 882	37 274 882
Upplupna kostnader	4 104 755	-	-	-	4 104 755	4 104 755
Summa	150 757 747	66 386 666	24 947 765	3 615 385	245 707 563	237 378 444

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kommer att uppfylla sina förpliktelser enligt ett finansiellt instrument eller kundkontrakt, vilket leder till en ekonomisk förlust. Koncernen är exponerad för kreditrisk från sin operativa verksamhet och från sin finansieringsverksamhet, inklusive inlåning hos banker och finansinstitut, derivat, skuldinstrument och kundfordringar.

Kundfordringar och avtals tillgångar

Storsala-koncernens huvudsakliga kunder består av medlemmar i bostadsrättsföreningar samt hyresgäster. Koncernen bedriver fastighetsutveckling och har hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler. Kreditrisken gentemot bostadsrättsföreningarnas medlemmar har historiskt varit mycket låg, då finansieringen av produktionen sker genom föreningens banklån.

Koncernen genomför kontinuerliga utvärderingar av sina kunder, vilka generellt har hög kreditvärdighet, vilket resulterar i en låg kreditrisk i kundfordringar. För att säkerställa kundens betalningsförmåga genomförs alltid en kreditupplysning. Kundfordringar kopplade till bostadsproduktionen uppgår till 497 tkr (3 591 tkr), och koncernen bedömer att behovet av reservering för dessa fordringar är obetydligt.

Kreditriskexponeringen mot kunder inom uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär. Kundfordringarna för uthyrningsverksamheten uppgår till 512 tkr (220 tkr). Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 0 kr (0).

En analys av förväntad nedskrivning görs vid varje rapporttillfälle med hjälp av en reserveringsmatris för att mäta förväntade kreditförluster. Avsättningarna är baserade på antalet förfallna dagar för olika kundsegment med liknande förlustmönster (d.v.s. efter geografisk region, produkttyp, kundtyp och rating). Beräkningen återspeglar det sannolika utfallet, tidsvärdet av pengar och rimlig och stödjande information som finns tillgänglig på rapportdagen om tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förhållanden. Generellt skrivs kundfordringar av om de har förfallit i mer än ett år och aktiviteter för insamling inte pågår. Den maximala exponeringen för kreditrisk per rapportdagen är det redovisade värdet av varje klass av finansiella tillgångar som anges i not 4(a). Koncernen har inga säkerheter relaterade till kreditexponeringen.

Avsättning och lanspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar redovisas över resultaträkningen.

Kapitalförvaltning

Primärt fokus för koncernens kapitalförvaltning är att säkerställa att den upprätthåller en stark kreditvärdighet och en sund kapitalrelation för att stödja sin verksamhet och maximera aktieägarnas värde. Koncernen hanterar sin kapitalstruktur och gör anpassningar till den mot bakgrund av förändringar i de ekonomiska förutsättningarna. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen justera utdelningen till aktieägarna, återföra kapital till aktieägarna eller emittera nya aktier.

	2024	2023
Räntebärande lån	487 635 957	393 991 505
Kundfordringar och andra fordringar	31 594 244	68 793 804
Avgående likvida medel	52 342 529	49 092 391
Nettoskuld	403 699 184	276 105 310
Eget kapital	157 877 437	127 256 024
Totalt kapital	157 877 437	127 256 024
Summa kapital och nettoskuld	561 576 621	403 361 334
Belåningsgrad	2,56	2,17



12. Upplåning

	Rörlig ränta	Effektiv ränta %	Förfalloår	Koncern		
				2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
Finansiering produktion av bostadsrätter	Nej	7,00%	2024-2027	157 293 219	102 694 099	164 042 872
Finansiering förvaltningsfastigheter	Ja	4,66%	2025-2026	312 493 952	271 820 000	-
Rörelsefinansiering	Blandat	11,58%	2026-2027	17 535 237	18 698 314	21 050 000
Föreningslån	Ja	3,01%	2025-2027	1 034 285	7 765 695	1 034 285
Totalt räntebärande skulder				488 356 693	400 978 108	186 127 157

Räntesatsen är ett beräknat vägt genomsnitt. Se not 11 c) för beskrivning av ränterisk. För ställda säkerheter avseende koncernens skulder se not 17. Skulderna har redovisats till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden.

Säkerhet

Förvaltningsfastigheter är ställda som säkerhet (pant) för finansiering av förvaltningsfastigheter. Bokfört värde på förvaltningsfastigheter ställda som säkerhet är 482 Mkr (356 Mkr). Finansiering av bostadsrätter löper med fastighetsinteckningar som säkerhet.

13. Rättelse av fel

Under 2023 redovisades en intäkt i moderbolagets resultaträkning avseende anteciperad utdelning om 21 250 000 SEK. Årsstämman i dotterföretaget beslutade att inte verkställa den utdelningen som redovisades i moderbolaget. Således har styrelsen i Storsala AB beslutat att rätta den redovisade utdelningsintäkten. Rättelse sker i moderbolagets jämförelsetal avseende resultat- och balansräkning för 2023. Se nedan tabell för effekterna av rättelsen.

2023-12-31	Enligt tidigare fastställd årsredovisning	Effekt av rättelse	Justerad balans- och resultaträkning
Effekter i moderbolagets balansräkning			
Fordringar hos koncernföretag	235 469 707 -	21 250 000	214 219 707
Eget kapital	- 8 695 743 -	21 250 000 -	29 945 743
Effekter i moderbolagets resultaträkning			
Resultat från andelar i koncernföretag	16 350 000 -	21 250 000 -	4 900 000
Årets resultat	- 8 695 743 -	21 250 000 -	29 945 743

14. Bostadsprojekt

2024	Pågående	Projekt-	Summa
	bostadsprojekt	fastigheter	
Redovisat anskaffningsvärde 01 jan	146 184 206	47 929 052	194 113 258
Investeringar	-	-	-
Avyttringar	-	4 333 863 -	4 333 863
Nettoinvestering	53 067 806	-	53 067 806
Redovisat anskaffningsvärde 31 dec	199 252 012	43 595 189	242 847 201
2023	Pågående	Projekt-	Summa
	bostadsprojekt	fastigheter	
Redovisat anskaffningsvärde 01 jan	132 368 640	60 493 087	192 861 727
Investeringar	-	6 600 000	6 600 000
Avyttringar	-	19 164 035 -	19 164 035
Nettoinvestering	13 815 566	-	13 815 566
Redovisat anskaffningsvärde 31 dec	146 184 206	47 929 052	194 113 258

Lånekostnader har under året aktiverats till en genomsnittlig räntesats om 7% (7,7%).

	Under året aktiverade räntor	
	2024	2023
Bostadsprojekt	16 461 402	4 925 853
	16 461 402	4 925 853

15. Materiella anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Redovisade anskaffningsvärden				
Ingående balans 1 januari	75 000	-	-	-
Investeringar	124 596	75 000	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Utgående balans 31 december	199 596	75 000	-	-
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående balans 1 januari	-	3 750	-	-
Årets avskrivningar	-	62 709	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Utgående balans 31 december	-	66 459	-	-
Redovisat värde per 31 december	133 137	71 250	-	-

16. Finansiella anläggningstillgångar

	Koncern	
	2024	2023
Andra långfristiga fordringar		
Ingående balans 1 januari	4 175 000	38 668 580
Tillkommande fordringar	75 000	-
Reglerade fordringar	-	34 493 580
Nedskrivningar	-	-
Utgående balans 31 december	4 250 000	4 175 000

Finansiella anläggningstillgångar avser i huvudsak av fordringar avseende sålda bostadsrätter.

	Moderbolaget	
	2024	2023
Fordringar hos koncernföretag		
Ingående balans 1 januari	214 219 707	220 973 985
Tillkommande fordringar	50 275 536	35 261 892
Reglerade fordringar	-	77 399 648
Nedskrivningar	-	-
Utgående balans 31 december	187 095 595	214 219 707

17. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar				
Företagsinteckningar	91 098	30 947	225 680	-
Fastighetsinteckningar	482 000 000	356 168 473	-	-
Totalt	482 091 098	356 199 420	225 680	-
Eventalförpliktelser				
Borgensåtaganden för skulder i dotterföretag	156 320 000	114 820 000	148 820 000	107 320 000
Totalt	156 320 000	114 820 000	148 820 000	107 320 000

18. Närståendetransaktioner

Transaktionstyp	Part	Avseende	Koncern		Moderbolag	
			2024	2023	2024	2023
Realisationsresultat aktieförsäljning	Derome	fastighetsprojekt	4 977 500	-	-	-
Övriga förmedlade tjänster utöver styrelseup	Styrelseledamot	Konsultation	185 000	185 000	-	-
Totalt			5 162 500	185 000	-	-

19. Eget kapital

	Koncern			Övrigt tillskjutet kapital
	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Aktiekapital	
Per 2023-01-01	11 705 807	20 830 865	650 733	54 929 580
Nyemission	-	5 693 918	113 879	69 887 137
Per 2023-12-31	11 705 807	26 524 783	764 612	124 816 717
Nyemission	-	3 901 081	78 022	49 922 169
Per 2024-12-31	11 705 807	30 425 864	842 633	174 738 886

Aktiekapital

Per den 31 december 2024 omfattade det registrerade aktiekapitalet 11 705 807 (11 705 807) aktier av aktieslag A och 30 425 864 (26 524 783) aktier av aktieslag B. Kvotvärdet uppgick till 0,02 (0,02) SEK. Varje A-aktie berättigar till 1 röst på bolagsstämman samt varje B-aktie berättigar till 1/10 röst på bolagsstämman.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare, till exempel aktieägartillskott eller överkurs vid aktieteckning.



20. Andelar i koncernföretag

Ackumulerade anskaffningsvärden	Moderbolaget	
	2024	2023
Ingående balans 1 januari	13 748 309	275 000
Investeringar	65 200 000	805 680
Förvärv	-	12 667 629
Nedskrivningar	-	-
Utgående balans 31 december	78 948 309	13 748 309

Nedanstående förteckning omfattar moderbolagets direktägda andelar.

Namn	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal aktier	Redovisade värden
Sorsala Holding 01 AB	100	100	50 000	50 000
Sorsala Holding 02 AB	100	100	50 000	35 030 000
Sorsala Holding 03 AB	100	100	50 000	37 650 000
Sorsala Holding 04 AB	100	100	25 000	5 865 629
Sorsala Projektutveckling AB	100	100	50 000	225 680
Sorsala Förvaltning AB	100	100	25 000	38 000
Sorsala Holding 05 AB	100	100	25 000	25 000
Sorsala En Stadig Grund AB	100	100	25 000	25 000
Sorsala Holding 06 AB	100	100	25 000	39 000
				78 948 309

Nedanstående tabell omfattar samtliga dotterföretag som ingår i koncernen.

Namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Sorsala Holding 01 AB	559124-8553	Stockholm	337 -	2
Sorsala Holding 02 AB	559174-9550	Stockholm	84 -	22 479
Sorsala Holding 03 AB	559259-7768	Stockholm	66 -	28 397
Brickprojekt 0303 AB	559265-9790	Stockholm	37 019 -	2
Sorsala Projektutveckling AB	559192-3957	Stockholm	97	47
Sorsala Holding 04 AB	559320-1808	Stockholm	34 311 -	2
Brickprojekt 0401 AB	559321-1880	Stockholm	799	1
Storprojekt 0601 AB	559322-7845	Stockholm	20 -	5
Holding Gävle Studentbostäder AB	559324-9351	Stockholm	20 009 -	3
Sorsala Holding 06 AB	559324-9401	Stockholm	23 -	2
Sorsala En Stadig Grund	559408-4500	Stockholm	13 -	2
Sorsala Förvaltning AB	559320-2046	Stockholm	51	26
Sorsala Holding 05 AB	559343-0902	Stockholm	63 -	21 252
Tegola AB	559343-0985	Stockholm	33 138 -	2
Gävle Vävfabriken Fastighets AB	559083-4072	Gävle	13 673 -	5 467
Gävle Södertornet AB	559086-6462	Gävle	7 432 -	5 273
Gävle Studentbostäder AB	556943-2759	Gävle	8 588 -	3 636
Arda Ekonomisk förening	769628-5175	Stockholm	363	18
Sorsala Förvaltning Holding 01 AB	559481-1795	Stockholm	16 -	9
Sorsala Förvaltning Holding 02 AB	559481-1803	Stockholm	37 016 -	9
Sorsala Förvaltning Invest 02 AB	559481-1753	Stockholm	37 016 -	9
Sorsala Förvaltning Holding 0202 AB	559487-0429	Stockholm	15 -	10
Sorsala Förvaltning Holding 0203 AB	559487-0361	Stockholm	15 -	10
Sorsala Tyresö AB	559261-3037	Stockholm	18 913 -	793
Sorsala Tyresö 3 AB	556967-1810	Stockholm	21 979 -	4 878
Proper Förvaltning AB	559487-0411	Stockholm	85 -	90

21. Övergångsnot

Från och med den 1 januari 2024 upprättar Storsala sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS®Redovisningsstandarder) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee såsom de antagits av Europeiska unionen (EU). Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2023. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2023 upprättat koncernredovisning i enlighet med årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1 "Första gången IFRS tillämpas" och de väsentliga effekterna framgår av nedan tabeller.

Effekten av övergången till IFRS redovisas direkt mot ingående eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för perioden 2023-01-01 - 2023-12-31, upprättad enligt årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3), har räknats om till IFRS. Huvudregeln är att samliga tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. Koncernen har tillämpat följande undantag från huvudregeln enligt IFRS 1:

Koncernen har valt att tillämpa undantaget i IFRS 1 avseende leasingavtal och värderar således leaseingskulder och nyttjanderättstillgångar vid tidpunkten för övergången till IFRS. Leaseingskulden värderas till nuvärdet av återstående leasingavgifter per 2023-01-01 och nyttjanderättstillgången värderas till ett motsvarande belopp justerat för förutbetalda leasingavgifter.

Koncernens resultaträkning 2023	Enligt tidigare principer	A. Leasing-avtal	B. Förvaltnings-fastigheter	C. Koncern-redovisning	D. Omklassificeringar	Enligt IFRS
Projektsättning	101 681 827	-	-	3 756 452	-	105 438 279
Hysesintäkter	1 264 995	-	-	-	-	1 264 995
Övriga rörelseintäkter	45 460 619	-	-	20 268 961	-	25 191 658
	148 407 441	-	-	16 512 509	-	131 894 932
Byggtjänster och material	- 99 982 329	-	-	2 441 748	-	102 424 077
Fastighetskostnader	- 2 000 605	45 500	-	1 168 112	-	3 123 217
Övriga externa kostnader	- 9 800 252	993 826	-	-	-	8 806 426
Personalkostnader	- 18 601 027	-	-	60 441	-	18 661 468
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	- 1 504 187	1 135 535	1 500 437	-	-	1 139 285
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-	-	16 389 065	-	-	16 389 065
Rörelseresultat	16 519 041	96 209	17 889 502	20 182 810	-	14 129 524
Finansiella intäkter	2 092 206	-	-	51 170	-	2 143 376
Finansiella kostnader	- 7 935 751	206 371	-	101 304	-	8 243 426
Resultat före skatt	10 675 496	302 580	17 889 502	20 232 944	-	8 029 474
Skatt på årets resultat	- 84 966	62 331	3 685 237	-	-	3 707 872
Årets resultat	10 590 530	240 249	14 204 265	20 232 944	-	4 321 602
Koncernens rapport över totalresultat 2023	Enligt tidigare principer	A. Leasing-avtal	B. Förvaltnings-fastigheter	C. Koncern-redovisning	D. Omklassificeringar	Enligt IFRS
Årets resultat	10 590 530	240 249	14 204 265	20 232 944	-	4 321 602
Övrigt totalresultat för året efter skatt	-	-	-	-	-	-
Totalresultat för året	10 590 530	240 249	14 204 265	20 232 944	-	4 321 602
Koncernens balansräkning 31 dec 2023	Enligt tidigare principer	A. Leasing-avtal	B. Förvaltnings-fastigheter	C. Koncern-redovisning	D. Omklassificeringar	Enligt IFRS
Byggnader och mark	354 668 036	-	354 668 036	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	-	-	356 168 473	-	-	356 168 473
Inventarier, verktyg och installationer	71 250	-	-	-	-	71 250
Andra långfristiga fordringar	194 461 847	-	-	190 286 847	-	4 175 000
Nyttjanderättstillgångar	-	8 173 402	-	-	-	8 173 402
Summa anläggningstillgångar	549 201 133	8 173 402	1 500 437	190 286 847	-	368 588 125
Projektfastigheter	-	-	-	47 929 052	-	47 929 052
Pågående bostadsprojekt	-	-	-	146 184 206	-	146 184 206
Kundfordringar	5 252 953	-	-	1 440 930	-	3 812 023
Övriga fordringar	121 923 593	-	-	56 941 812	-	64 981 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 775 496	462 585	-	5 682 343	-	15 630 568
Likvida medel*	39 631 241	-	-	9 461 150	-	49 092 391
Summa omsättningstillgångar	188 583 283	462 585	-	139 509 323	-	327 630 021
SUMMA TILLGÅNGAR	737 784 416	7 710 817	1 500 437	50 777 524	-	696 218 146

Aktiekapital	764 612	-	-	-	-	764 612
Övrigt tillskjutet kapital	124 816 717	-	-	-	-	124 816 717
Uppskrivningsfond	13 012 918	-	-	13 012 918	-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat	175 274 001	-	240 248	14 204 265	-	187 563 322
Eget kapital hänförligt till moderföretaget	313 868 248	-	240 248	1 191 347	-	127 256 024
Innehav utan bestämmande inflytande	87 101 080	-	-	-	-	87 101 080
Summa eget kapital	400 969 328	-	240 248	1 191 347	-	214 357 104
Uppskjuten skatteskuld*	3 065 211	-	62 331	309 090	-	3 311 970
Skulder till kreditinstitut	271 455 083	-	-	-	7 765 695	279 220 778
Övriga långfristiga skulder	3 698 314	-	-	-	-	3 698 314
Långfristiga leasingsskulder	-	6 211 585	-	-	-	6 211 585
Summa långfristiga skulder	278 218 608	6 149 253	309 090	7 765 695	-	292 442 647
Skulder till kreditinstitut	364 917	-	-	-	-	364 917
Projektfinansiering	-	-	-	102 694 099	-	102 694 099
Kortfristiga leasingsskulder	-	1 801 812	-	-	-	1 801 812
Leverantörsskulder	21 937 324	-	-	48 354	-	21 985 678
Aktuella skatteskulder	947 190	-	-	-	-	947 190
Övriga skulder	19 204 679	-	-	26 277 650	-	45 482 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	-	-	-
	16 142 370	-	-	-	-	16 142 370
Summa kortfristiga skulder	58 596 480	1 801 812	-	129 020 103	-	189 418 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	737 784 416	7 710 817	1 500 437	50 777 524	-	696 218 146

Koncernens kassaflödesanalys 2023	Enligt tidigare principer	A. Leasing-avtal	B. Förvaltnings-fastigheter	C. Koncern-redovisning	D. Omklassificeringar	Enligt IFRS
Rörelseresultat	16 519 041	-	96 209	17 889 502	-	20 182 810
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet						
Justering för avskrivningar	1 504 187	1 135 535	-	1 500 437	-	1 139 285
Realisationsresultat sålda dotterföretag	-	20 258 513	-	-	-	20 258 513
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-	22 011 784	-	16 389 065	-	38 400 849
Erhållen ränta	1 927 925	-	-	51 170	-	1 979 095
Erlagd ränta	-	7 775 074	-	151 392	-	8 027 770
Betald inkomstskatt	-	4 136	-	-	-	4 136
Kassaflöde från den löpnade verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-	30 098 354	887 934	-	20 232 944	-
Förändringar i rörelsekapital						
Ökning/minskning Pågående bostadsprojekt	-	-	-	-	1 251 531	-
Ökning/minskning kundfordringar	3 565 424	-	-	-	11 764 591	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-	86 383 833	444 196	-	56 930 623	-
Ökning/minskning leverantörsskulder	7 410 340	-	-	-	1 208 665	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	9 473 731	-	-	-	7 196 885	-
Förändring i rörelsekapital	-	65 934 338	444 196	-	59 038 133	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapital	-	96 032 692	1 332 130	-	38 805 189	-
Investeringsverksamheten						
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	1 061 581	-	-	-	-	1 061 581
Investeringar i nyttjanderätter	-	-	339 696	-	-	339 696
Förvärvat dotterföretag	-	9 328 322	-	-	-	9 328 322
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	785 462	-	-	-	785 462
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar	6 500 000	-	-	-	10 794 266	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	2 552 203	339 696	-	10 794 266	-

Finansieringsverksamheten						
Nyemission	70 001 015	-	-	-	-	70 001 015
Upptagna lån	177 300 000	-	-	6 731 410	-	184 031 410
Amortering av skuld	- 208 358 732	-	-	-	-	- 208 358 732
Förändringar i projektfinansiering	-	-	-	61 348 773	-	61 348 773
Amorting av leasingkulder	-	992 434	-	-	-	992 434
Transaktioner med minoritetsintressen	71 451 080	-	-	-	-	71 451 080
Inlösta minoritetsintressen	- 6 750 000	-	-	-	-	- 6 750 000
Kassafföde från finansieringsverksamheten	103 643 363	- 992 434	-	54 617 363	-	48 033 566

Årets kassafföde	5 058 468	-	-	5 017 908	-	40 560
Likvida medel vid årets början	34 572 773	-	-	14 479 058	-	49 051 831
Likvida medel vid årets slut	39 631 241	-	-	9 461 150	-	49 092 391

Koncernens balansräkning 1 jan 2023	Enligt tidigare principer	A. Leasingavtal	B. Förvaltningsfastigheter	C. Koncernredovisning	D. Omklassificeringar	Enligt IFRS
Byggnader och mark	-	-	-	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	391 767	-	-	-	-	391 767
Andra långfristiga fordringar	218 161 161	-	-	179 492 581	-	38 668 580
Nyttjanderättsstillgångar	-	386 428	-	-	-	386 428
Summa anläggningstillgångar	218 552 928	386 428	-	179 492 581	-	39 446 775
Projektfastigheter	-	-	-	60 493 087	-	60 493 087
Pågående bostadsprojekt	-	-	-	132 368 640	-	132 368 640
Kundfordringar	8 754 104	-	-	10 323 658	-	19 077 762
Övriga fordringar	14 428 842	-	-	5 707 016	-	8 721 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	-	-	-	-	-
Likvida medel*	3 791 474	18 389	-	13 484	-	3 786 569
Summa omsättningstillgångar	61 547 193	18 389	-	14 479 058	-	49 051 831
SUMMA TILLGÅNGAR	280 100 121	368 039	-	32 478 330	-	312 946 490
Aktiekapital	650 733	-	-	-	-	650 733
Övrigt tillskjutet kapital	54 929 580	-	-	-	-	54 929 580
Uppskrivningsfond	-	-	-	-	-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat	164 683 472	-	-	167 330 379	-	2 646 907
Eget kapital hänförligt till moderföretaget	220 263 785	-	-	167 330 379	-	52 933 406
Innehav utan bestämmande inflytande	22 400 000	-	-	-	-	22 400 000
Summa eget kapital	242 663 785	-	-	167 330 379	-	75 333 406
Uppskjuten skatteskuld*	-	-	-	-	-	-
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	1 034 285	-	1 034 285
Övriga långfristiga skulder	21 050 000	-	-	-	-	21 050 000
Långfristiga leasingkulder	-	-	-	-	-	-
Summa långfristiga skulder	21 050 000	-	-	1 034 285	-	22 084 285
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-	-
Projektfinansiering	-	-	-	164 042 872	-	164 042 872
Kortfristiga leasingkulder	-	368 039	-	-	-	368 039
Leverantörsskulder	8 246 592	-	-	1 257 019	-	9 503 611
Aktuella skatteskulder	234 640	-	-	-	-	234 640
Övriga skulder	3 800 349	-	-	33 474 533	-	37 274 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	-	-	-	-
	4 104 755	-	-	-	-	4 104 755
Summa kortfristiga skulder	16 386 336	368 039	-	198 774 424	-	215 528 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	280 100 121	368 039	-	32 478 330	-	312 946 490

A. Leasingavtal

Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper har Storsala klassificerat koncernens leasingavtal antingen som finansiella eller operationella leasingavtal. I samband med övergången kommer koncernens leasingavtal i enlighet med IFRS 16 att redovisas i rapporten över finansiell ställning som en nyttjanderättstillgång samt kort- och långfristig leasingkulld. Vidare justeras förutbetalda leasingavgifter så att de inte längre redovisas i rapport över finansiell ställning. Leasingavgifterna som tidigare redovisats inom rörelseresultatet tas bort och det tillkommer avskrivningar på nyttjanderättstillgångar samt räntekostnader hänförliga till leasingkulder. Koncernens kassaflöde påverkas av omklassificering av betalda leasingavgifter som nu fördelas och redovisas som betald ränta och amortering av leasingkulld. En uppskjuten skattefordran samt en uppskjuten skatteskuld om motsvarande belopp redovisas hänförligt till temporära skillnader. Dessa belopp har kvittats mot varandra i koncernens rapport över finansiell ställning vid övergången till IFRS.

B. Förvaltningsfastigheter

Storsala har valt att värdera koncernens förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Tillämpningen av IAS 40 har inte fått någon effekt på övergångsbalansräkningen per 1 jan 2023, då koncernen inte ägde förvaltningsfastigheter per det datumet. Enligt BFNAR 2012:1 (K3) redovisades förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde inklusive uppskrivningar med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter fastställdes vid förvärvstillfället samt per 31 december 2023 med stöd av externa värderingar enligt vedertagna värderingsmetoder. Förändringar i verkligt värde redovisas i koncernens resultaträkning. Uppskjuten skatt redovisas på de temporära skillnaderna som uppstår i samband med värdering till verkligt värde.

C. Koncernredovisning

I samband med tillämpningen av IFRS 10 ändras definitionen av bestämmande inflytande, jämfört med tidigare tillämpade redovisningsprinciper. Detta innebär att Storsala bedöms ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar genom vilka Storsala bedriver bostadsutveckling. Således konsolideras bostadsrättsföreningarna under produktionsfasen till dess att slutkunderna (bostadsrättsförenings medlemmarna) tillträtt sina bostäder. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger och bostadsrättsföreningarna avkonsolideras i takt med tillträden och slutkundernas andelstal i föreningen. Effekterna i koncernens finansiella rapporter består främst av eliminering av interna mellanavanden och resultatposter mot bostadsrättsföreningarna, konsolidering av bostadsrättsföreningarnas fastigheter och pågående arbeten (projektfastigheter och pågående arbeten), finansiering i form av byggnadskreditiv och föreningslån samt övriga resultat- och balansposter i bostadsrättsföreningarna.

I samband med konsolidering av bostadsrättsföreningarna har principerna för koncernens intäktsredovisning ändrats i enlighet med IFRS 15. Enligt tidigare principer redovisades intäkter hänförligt till entreprenadverksamheten successivt över tid och fastighetsförsäljning vid tidpunkten för tillträde av fastighetsbolagets aktier. Enligt IFRS 15 redovisas intäkterna hänförligt till bostadsutvecklingen vid en viss tidpunkt, i samband med medlemmarnas tillträden av sina bostäder.

D. Omklassificeringar

Posten byggnader och mark har i sin helhet klassificerats om till Förvaltningsfastigheter. Kassa och bank benämns som likvida medel enligt IFRS. Uppskjuten skatteskuld klassificeras om från avsättningar till långfristig kulld. Delsummeringar av anläggningstillgångar i balansräkningen tas bort. Posten ränteeinkåter och liknande resultatposter benämns finansiella intåter och posten räntekostnader och liknande resultatposter benämns finansiella kostnader.

Moderbolaget

Övergången till RFR2 har inte medfört några justeringar i moderbolagets resultat- och balansräkning samt kassaflöden.

22. Justering av ej kassaflödespåverkande poster

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar	2 188 665	1 139 285	-	-
Realisationsresultat sålda dotterföretag	-	20 258 513	-	-
Erhållna ackord på rörelseskulder	-	22 011 784	-	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	- 49 432 455	- 16 389 065	-	-
Totalt	- 47 243 790	- 57 520 077	-	-

23. Händelser efter räkenskapsårets utgång

Vid en extra bolagsstämma den 25:e mars 2025 beslutade stämman om en riktad nyemission, innebärande emission av totalt 7 098 437 B-aktier till en total emissionslikvid på 100 002 780 SEK.

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



Verifikat

Transaktion 09222115557547217492

Dokument

ank=20250708;2025071018521

ÅR Storsala AB publ_IFRS
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2025-05-20 09:31:32 CEST (+0200) av
Alexander Josefsson (AJ)
Färdigställt 2025-05-20 15:18:51 CEST (+0200)

Initierare

Alexander Josefsson (AJ)
Storsala
alexander.josefsson@storsala.se

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ORLANDO VILLACREZ GOGONEATA"
Signerade 2025-05-20 10:37:59 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN NORDENFALK"
Signerade 2025-05-20 11:05:53 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN D'AMORE"
Signerade 2025-05-20 10:04:06 CEST (+0200)

Kristina Guillaume Alvendal (KGA)
Storsala AB (publ)
kristina@alvendal.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Guillaume Alvendal"
Signerade 2025-05-20 13:15:50 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547217492

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER MC GUIRE"
Signerade 2025-05-20 15:18:51 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>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Storsala AB (publ), org.nr 559122-5395

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Storsala AB (publ) för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och 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.

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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och 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.

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 2024 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 vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-20 13:16:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER MC GUIRE

Alexander McGuire

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250708;2025071018523