

**Årsredovisning**  
för  
**Sköndals Industrifastighets AB**  
556666-9502

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-17.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Johan Willerman, Styrelseledamot  
2025-06-24

Styrelsen för Sköndals Industrifastighets 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

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter och bedrivs i Örebro.

Företaget har sitt säte i Örebro.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av W-Invest Fastigheter Aktiebolag, 556098-1606.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	8 873	7 953	6 978	6 558
Resultat efter finansiella poster	3 857	3 378	3 686	3 646
Soliditet (%)	42,1	39,0	37,4	33,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	24 013 055	2 574 203	<b>26 687 258</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 574 203	-2 574 203	<b>0</b>
Årets resultat			2 439 906	<b>2 439 906</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>26 587 258</b>	<b>2 439 906</b>	<b>29 127 164</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 587 258
årets vinst	2 439 906
	<b>29 027 164</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	29 027 164
	<b>29 027 164</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		8 872 669	7 952 688
		<b>8 872 669</b>	<b>7 952 688</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 305 215	-1 710 840
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-943 328	-921 137
		<b>-3 248 543</b>	<b>-2 631 977</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 624 126</b>	<b>5 320 711</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 945	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 769 506	-1 942 632
		<b>-1 767 561</b>	<b>-1 942 633</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 856 565</b>	<b>3 378 078</b>
Bokslutsdispositioner		-771 084	-130 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 085 481</b>	<b>3 248 078</b>
Skatt på årets resultat		-645 575	-673 875
<b>Årets resultat</b>		<b>2 439 906</b>	<b>2 574 203</b>

<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	3	10 435 449	11 378 777
		<b>10 435 449</b>	<b>11 378 777</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	60 254 307	57 558 589
		<b>60 254 307</b>	<b>57 558 589</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 689 756</b>	<b>68 937 366</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		137 541	0
Övriga fordringar		2 316	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 299	136 874
		<b>300 156</b>	<b>136 884</b>
<i>Kassa och bank</i>		559 033	881 811
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>859 189</b>	<b>1 018 695</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 548 945</b>	<b>69 956 061</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		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		26 587 258	24 013 055
Årets resultat		2 439 906	2 574 203
		<b>29 027 164</b>	<b>26 587 258</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 127 164</b>	<b>26 687 258</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		1 244 382	762 113
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		51 395	42 801
<b>Summa avsättningar</b>		<b>51 395</b>	<b>42 801</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Skulder till kreditinstitut	6	22 721 000	23 237 500
Skulder till koncernföretag		1 231 387	942 572
Övriga skulder	6	14 500 000	14 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 452 387</b>	<b>38 680 072</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	5		
Skulder till kreditinstitut		518 000	2 075 000
Leverantörsskulder		171 549	35 540
Skulder till koncernföretag		224 679	362 040
Aktuella skatteskulder		0	109 217
Övriga skulder		423 436	455 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 335 953	746 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 673 617</b>	<b>3 783 817</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 548 945</b>	<b>69 956 061</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.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Komponentindelning

Byggnaderna har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

#### Byggnaden:

Komponent	
Stomme och grund	100 år
Fasad	25 år
Tak	19 år
Inre ytskikt	15 år
Ventilation/kylanläggning	20 år
El	45 år
Rör	45 år
Hiss	41 år
Portar, Dörrar, Fönster	15 år
Övrigt, Hyresgäst Anpassning	10 år

#### Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererade enheten). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

***Kundfordringar och kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

**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.

***Uppskjuten skatt***

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

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

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

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

## Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

## Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Embryo Aktiebolag, med organisationsnummer 556225-2584, med säte i Örebro

## Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 761 728	24 761 728
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 761 728</b>	<b>24 761 728</b>
Ingående avskrivningar	-13 382 951	-12 461 814
Årets avskrivningar	-943 328	-921 137
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 326 279</b>	<b>-13 382 951</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 435 449</b>	<b>11 378 777</b>

## Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 558 589	52 737 634
Tillkommande fordringar	2 695 718	4 820 955
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 254 307</b>	<b>57 558 589</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 254 307</b>	<b>57 558 589</b>

**Not 5 Skulder som avser flera poster**

Företagets lån om 37 739 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	22 721 000	23 237 500
Övriga långfristiga skulder	14 500 000	14 500 000
	<b>37 221 000</b>	<b>37 737 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	518 000	2 075 000
	<b>518 000</b>	<b>2 075 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000
	<b>41 500 000</b>	<b>41 500 000</b>

Örebro 2025-06-16

*Johan Willerman*  
Johan Willerman  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-17

*Hans Olsson*  
Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sköndals Industrifastighets AB, org.nr 556666-9502

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Sköndals Industrifastighets AB för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Sköndals Industrifastighets AB.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Sköndals Industrifastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sköndals Industrifastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Sköndals Industrifastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Örebro den 17 juni 2025

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor