

# Årsredovisning

för

## Skavjärnet Fastigheter AB

556464-1800

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-30.

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:

Adam Erlandsson, Styrelseledamot

2024-07-31

Styrelsen för Skavjärnet Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Företagets verksamhet är uthyrning av bostadslägenheter och lokaler och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Falun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt fastigheten Skavjärnet 1.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 752	1 062	745	715
Resultat efter finansiella poster	-907	-785	-948	-352
Soliditet (%)	0,6	0,4	0,7	7,0

Ökning av omsättningen beror på att bolaget under 2022 förvärvat fler fastigheter.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	17 000	10 912	13 372	141 284
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			13 372	-13 372	0
Årets resultat				91 858	91 858
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>17 000</b>	<b>24 284</b>	<b>91 858</b>	<b>233 142</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 950 000 kr (950 000)

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 284
årets vinst	91 858
	<b>116 142</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	116 142
	<b>116 142</b>

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

## Resultaträkning

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	1 751 517	1 061 762
Övriga rörelseintäkter	932 215	20 465
	<b>2 683 732</b>	<b>1 082 227</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Fastighetskostnader	-1 666 278	-918 451
Övriga externa kostnader	-89 428	-79 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-449 933	-208 638
	<b>-2 205 639</b>	<b>-1 206 577</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>478 093</b>	<b>-124 350</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 799	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 386 617	-661 112
	<b>-1 384 818</b>	<b>-661 112</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-906 725</b>	<b>-785 462</b>
Bokslutsdispositioner	1 000 000	797 607
<b>Resultat före skatt</b>	<b>93 275</b>	<b>12 145</b>
Skatt på årets resultat	-1 417	1 227
<b>Årets resultat</b>	<b>91 858</b>	<b>13 372</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	27 232 525	30 358 119
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	107 960	1 842 186
		<b>27 340 485</b>	<b>32 200 305</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	4	0	1 227
		<b>0</b>	<b>1 227</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 340 485</b>	<b>32 201 532</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 853	71 978
Fordringar hos koncernföretag		562 295	0
Övriga fordringar		8 314 962	159 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 281	73 565
		<b>8 910 391</b>	<b>305 352</b>
<i>Kassa och bank</i>		39 155	153 900
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 949 546</b>	<b>459 252</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 290 031</b>	<b>32 660 784</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		17 000	17 000
		<b>117 000</b>	<b>117 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		24 284	10 912
Årets resultat		91 858	13 372
		<b>116 142</b>	<b>24 284</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>233 142</b>	<b>141 284</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		190	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>190</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5, 6		
Skulder till kreditinstitut		25 269 250	25 951 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 269 250</b>	<b>25 951 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	6		
Skulder till kreditinstitut		682 200	682 200
Leverantörsskulder		537 042	100 007
Skulder till koncernföretag		9 317 840	5 247 604
Övriga skulder		4 824	4 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 543	533 415
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 787 449</b>	<b>6 568 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 290 031</b>	<b>32 660 784</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

20-100 År

#### *Komponentindelning*

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

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *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 lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 964 590	3 094 845
Inköp	0	27 869 745
Försäljningar/utrangeringar	-3 168 595	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 795 995</b>	<b>30 964 590</b>
Ingående avskrivningar	-606 471	-397 832
Försäljningar/utrangeringar	492 934	0
Årets avskrivningar	-449 933	-208 638
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-563 470</b>	<b>-606 470</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 232 525</b>	<b>30 358 120</b>

**Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 842 186	0
Inköp	107 960	1 842 186
Försäljningar/utrangeringar	-1 842 186	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 960</b>	<b>1 842 186</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>107 960</b>	<b>1 842 186</b>

**Not 4 Uppskjuten skattefordran**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Belopp vid årets ingång	1 227	0
Årets fordringar	0	1 227
Under året återförda belopp	-1 227	0
	<b>0</b>	<b>1 227</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	22 540 450	23 222 650
	<b>22 540 450</b>	<b>23 222 650</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 25 951 450 kronor (26 633 650) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 269 250	25 951 450
	<b>25 269 250</b>	<b>25 951 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	682 200	682 200
	<b>682 200</b>	<b>682 200</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	18 200 000	29 620 000
	<b>18 200 000</b>	<b>29 620 000</b>

### **Not 8 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till AE Capital AB org.nr 556861-2351, med säte i Stockholm.

Falun 2024-06-30

*Adam Erlandsson*  
Adam Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-30

*Andreas Stefansson*  
Andreas Stefansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Skavjärnet Fastigheter AB

Org.nr 556464-1800

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skavjärnet Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skavjärnet Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Skavjärnet Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 den 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. Den upplyser, när så är lämpligt, 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 revisionsred 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 Skavjärnet Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Skavjärnet Fastigheter 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 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 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.

Gävle 2024-06-30

*Andreas Stefansson*  
Andreas Stefansson  
Auktoriserad revisor