

# Årsredovisning

## Skålbo förvaltning AB

556476-1038

Styrelsen för Skålbo förvaltning AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 9
- Underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Skålbo förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-03-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Hudiksvall 2026-03-18



Robert Fredriksson

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2026031903407

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheter samt aktier i koncernföretagen Skålbo Byggentreprenad AB, Hudigswald Utveckling AB och Skålbo Invest AB. Fastigheterna innehåller såväl bostäder som rörelselokaler.

Bolaget har sitt säte i Hudiksvalls kommun.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	6 828	7 556	6 221	5 887
Resultat efter finansiella poster	605	-254	-1 192	2 104
Soliditet %	13	12	12	16

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	7 007 768	54 149	7 181 917
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			54 149	-54 149	0
Årets resultat				2 194 937	2 194 937
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>7 061 917</b>	<b>2 194 937</b>	<b>9 376 854</b>

### RESULTATDISPOSITION

#### Medel att disponera:

Balanserat resultat	7 061 916
Årets resultat	2 194 937
<i>Summa</i>	<i>9 256 853</i>

#### Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	9 256 853
<i>Summa</i>	<i>9 256 853</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

2026031903408

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		6 827 911	7 555 670
Övriga rörelseintäkter		537 641	617 203
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 365 552</b>	<b>8 172 873</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Material och köpta tjänster		0	-73 842
Övriga externa kostnader		-3 523 272	-3 114 231
Personalkostnader	2	-844 487	-1 896 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 091 657	-1 042 825
Övriga rörelsekostnader		-317 550	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 776 966</b>	<b>-6 126 972</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 588 586</b>	<b>2 045 901</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		414 632	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		219 414	3 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 617 225	-2 302 591
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-983 179</b>	<b>-2 299 451</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>605 407</b>	<b>-253 550</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivning		-40 115	37 656
Erhållna koncernbidrag		2 203 300	600 000
Lämnade koncernbidrag		0	-305 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 163 185</b>	<b>332 656</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 768 592</b>	<b>79 106</b>
<b>Skatter</b>	3		
Övriga skatter		-573 655	-24 957
<b>Årets resultat</b>		<b>2 194 937</b>	<b>54 149</b>

**BALANSRÄKNING**

1

2026031903409

2025-12-31

2024-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

28 374 701

32 700 235

Inventarier, verktyg och installationer

5

681 980

884 891

Pågående nyanläggningar

6

2 960 017

907 668

Övriga materiella anläggningstillgångar

7

117 506

117 506

*Summa materiella anläggningstillgångar*

32 134 204

34 610 300

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

8

1 600 700

1 000 700

Uppskjuten skattefordran

850 754

1 424 409

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

2 451 454

2 425 109

**Summa anläggningstillgångar****34 585 658****37 035 409****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

422 180

409 710

Fordringar hos koncernföretag

24 226 110

20 170 263

Aktuella skattefordringar

7 451

4 204

Övriga fordringar

9 806 018

686 333

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

89 400

1 198 500

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

290 632

311 117

*Summa kortfristiga fordringar*

34 841 791

22 780 127

*Kassa och bank*

Kassa och bank

2 223 458

9 798

*Summa kassa och bank*

2 223 458

9 798

**Summa omsättningstillgångar****37 065 249****22 789 925****SUMMA TILLGÅNGAR****71 650 907****59 825 334**

2026031903410

2025-12-31 2024-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

*Summa bundet eget kapital*

120 000

120 000

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 061 916

7 007 767

Årets resultat

2 194 937

54 149

*Summa fritt eget kapital*

9 256 853

7 061 916

**Summa eget kapital**

**9 376 853**

**7 181 916**

**Obeskattade reserver**

Akkumulerade överavskrivningar

172 280

132 165

**Summa obeskattade reserver**

**172 280**

**132 165**

**Långfristiga skulder**

9

Övriga skulder till kreditinstitut

51 717 016

46 911 167

Skulder till koncernföretag

1 130 548

1 130 548

**Summa långfristiga skulder**

**52 847 564**

**48 041 715**

**Kortfristiga skulder**

Checkräkningskredit

0

251 603

Övriga skulder till kreditinstitut

1 219 596

1 248 000

Leverantörsskulder

246 453

31 613

Skulder till koncernföretag

4 466 790

0

Övriga skulder

488 680

1 659 065

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 832 691

1 279 257

**Summa kortfristiga skulder**

**9 254 210**

**4 469 538**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**71 650 907**

**59 825 334**

## NOTER

202603190341 I

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det 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. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnader, stomme och grund	50	2
Byggnader, VVS	50	2
Byggnader, elnät	50	2
Byggnader, fasad	50	2
Byggnader yttertak	50	2
Byggnader, ventilation	60	1,67
Byggnader, fönster/ytterdörrar	50	2
Byggnader, våtrum	30	3,33
Markanläggningar	20	5
Inventarier, verktyg och installationer	5	20
Förbättringsutgifter på annans fastighet	20	5

#### **Leasing**

Företaget redovisar samtliga finansiella leasingavtal enligt reglerna för operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### Inkomstskatt

Företagets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt (bolagsskatt och kupongskatt) för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Den uppskjutna skatten beräknas på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdraget kommer att kunna utnyttjas för att möta överskott framtida beskattningsår. Den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver utgör en del av de obeskattade reserverna och särredovisas således inte.

### Övriga upplysningar

#### Undantag från skyldighet att upprätta koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3 § upprättas ingen koncernredovisning.

Not 2	Medelantalet anställda	2025	2024
	Medelantalet anställda	1	4
Not 3	Skatter	2025	2024
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-573 655	-24 957
		<b>-573 655</b>	<b>-24 957</b>
Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	41 668 638	41 818 638
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-4 939 097	-150 000
	Omklassificeringar m.m.	622 954	0
	Utgående anskaffningsvärden	37 352 495	41 668 638
	Ingående avskrivningar	-8 968 403	-8 076 191
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar	897 272	0
	Årets avskrivningar	-906 663	-892 212
	Utgående avskrivningar	-8 977 794	-8 968 403
	<b>Redovisat värde</b>	<b>28 374 701</b>	<b>32 700 235</b>

2026031903413

Not		2025-12-31	2024-12-31
5	Inventarier, verktyg och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	1 308 387	1 094 201
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	874 500
	Försäljningar/utrangeringar	-85 800	-660 314
	Utgående anskaffningsvärden	1 222 587	1 308 387
	Ingående avskrivningar	-423 496	-572 858
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	67 883	299 975
	Årets avskrivningar	-184 994	-150 613
	Utgående avskrivningar	-540 607	-423 496
	<b>Redovisat värde</b>	<b>681 980</b>	<b>884 891</b>
6	Pågående nyanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärden	907 668	284 714
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 675 303	622 954
	Omklassificeringar m.m.	-622 954	0
	Utgående anskaffningsvärden	2 960 017	907 668
	<b>Redovisat värde</b>	<b>2 960 017</b>	<b>907 668</b>
7	Övriga materiella anläggningstillgångar		
	Ingående anskaffningsvärden	117 506	117 506
	Utgående anskaffningsvärden	117 506	117 506
	<b>Redovisat värde</b>	<b>117 506</b>	<b>117 506</b>
8	Andelar i koncernföretag		
	Ingående anskaffningsvärden	1 000 700	1 000 700
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Lämnade aktieägartillskott	600 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	1 600 700	1 000 700
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 600 700</b>	<b>1 000 700</b>

2026031903414

Not 9	Förfallotid skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	47 312 300	42 579 292
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	1 130 548	1 130 548
Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Företagsinteckningar	250 000	250 000
	Fastighetsinteckningar	53 020 000	49 520 000
	Tillgångar med äganderättsförbehåll	679 600	849 500
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>53 949 600</b>	<b>50 619 500</b>

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-12


### UNDERSKRIFTER

Hudiksvall



Robert Fredriksson  
2026-03-18

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-18



Mikael Vallberg  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Skålbo förvaltning AB  
Org.nr. 556476-1038

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skålbo förvaltning AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skålbo förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard 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 Skålbo förvaltning 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 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 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.

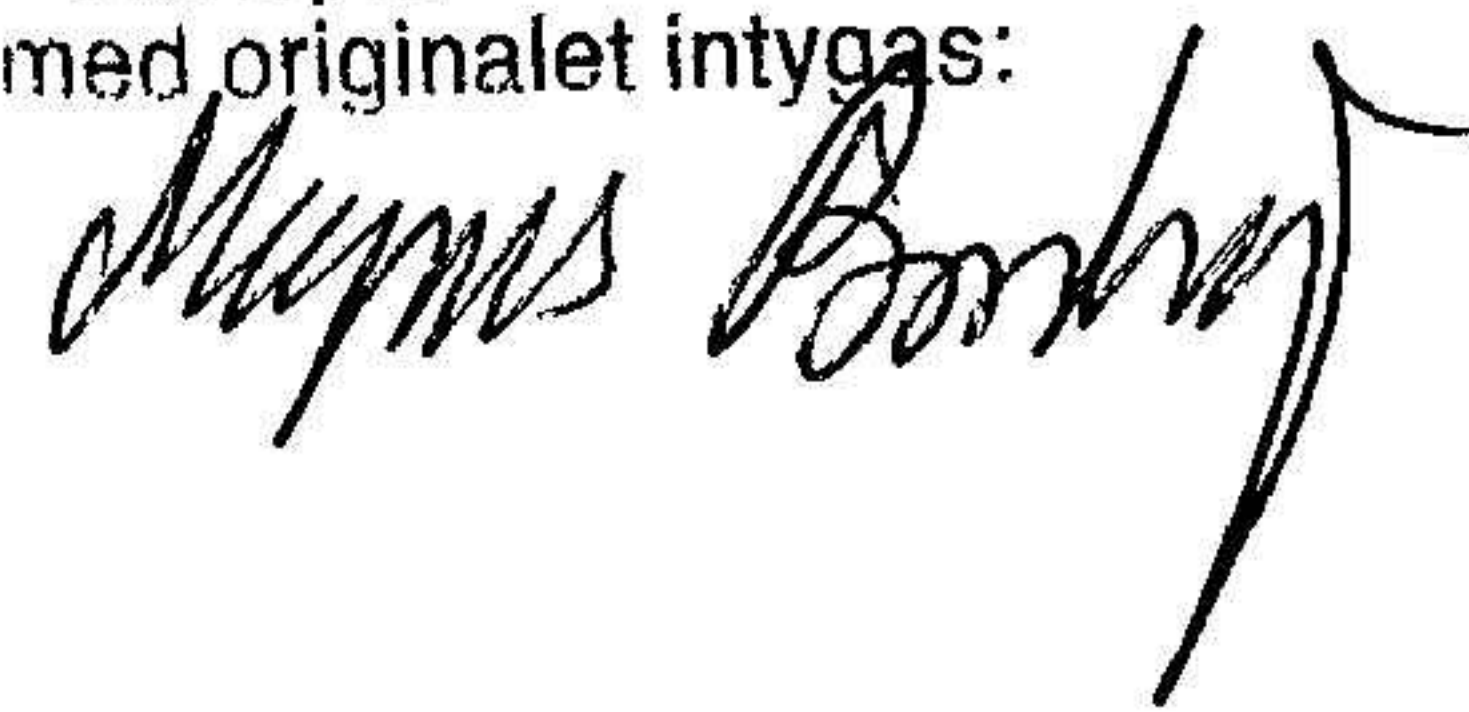
#### Revisorns ansvar

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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Skålbo förvaltning AB för år 2025 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 Skålbo förvaltning 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:

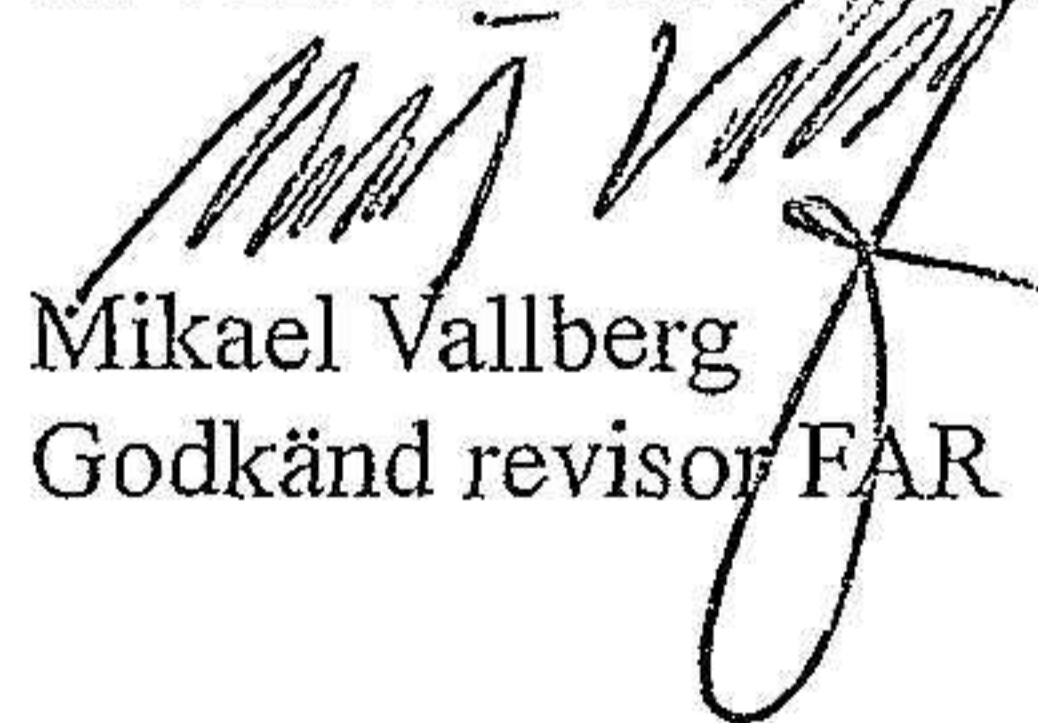
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Hudiksvall den 18 mars 2026

  
Mikael Vallberg  
Godkänd revisor FAR

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

