

# Årsredovisning

## Skålbo förvaltning AB

556476-1038

Styrelsen för Skålbo förvaltning AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2023-05-24. 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 2023-05-24

  
Robert Fredriksson

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## 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.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1905-1912
Nettoomsättning	5 887	6 237	5 788	5 876
Resultat efter finansiella poster	2 104	433	1 256	1 894
Soliditet %	16	15	14	11

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	5 984 650	1 218 891	7 323 541
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Utdelning			-1 600 000		-1 600 000
Balanseras i ny räkning			1 218 891	-1 218 891	0
Årets resultat				1 862 078	1 862 078
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>5 603 541</b>	<b>1 862 078</b>	<b>7 585 619</b>

## RESULTATDISPOSITION

### Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 603 541
Årets resultat	1 862 078
<i>Summa</i>	<i>7 465 619</i>

### Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	7 465 619
<i>Summa</i>	<i>7 465 619</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

2022-01-01  
2022-12-31

2021-01-01  
2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.

Nettoomsättning		5 887 478	6 237 394
Övriga rörelseintäkter		4 647 750	120 020
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 535 228</b>	<b>6 357 414</b>

### Rörelsekostnader

Material och köpta tjänster		-206 873	-179 382
Övriga externa kostnader		-3 640 212	-2 779 733
Personalkostnader	2	-767 376	-1 304 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-976 108	-916 684
Övriga rörelsekostnader		-1 787 000	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 377 569</b>	<b>-5 180 506</b>

### Rörelseresultat

**3 157 659**      **1 176 908**

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 053 921	-744 067
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 053 921</b>	<b>-744 067</b>

### Resultat efter finansiella poster

**2 103 738**      **432 841**

### Bokslutsdispositioner

Förändring av överavskrivning		-117 485	-27 396
Erhållna koncernbidrag		502 000	1 235 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>384 515</b>	<b>1 207 604</b>

### Resultat före skatt

**2 488 253**      **1 640 445**

### Skatter

Övriga skatter	3	-626 175	-421 554
----------------	---	----------	----------

### Årets resultat

**1 862 078**      **1 218 891**

# BALANSRÄKNING

1

2022-12-31      2021-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	31 562 357	32 129 056
Inventarier, verktyg och installationer	5	679 994	122 726
Förbättringsutgifter på annans fastighet	6	2 041 490	1 080 606
Pågående nyanläggningar	7	284 714	284 714
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 568 555</b>	<b>33 617 102</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	1 000 700	1 000 700
Uppskjuten skattefordran		1 213 048	1 839 223
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 213 748</b>	<b>2 839 923</b>

### Summa anläggningstillgångar

**36 782 303      36 457 025**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		312 228	259 112
Fordringar hos koncernföretag		9 367 452	8 916 041
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	502 375
Övriga fordringar		314 954	43 962
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		98 335	1 955 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		467 554	126 799
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 560 523</b>	<b>11 803 745</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		84 719	9 400
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>84 719</b>	<b>9 400</b>

### Summa omsättningstillgångar

**10 645 242      11 813 145**

## SUMMA TILLGÅNGAR

**47 427 545      48 270 170**

ank=20230622:202306260068

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>120 000</i>	<i>120 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 603 541	5 984 650
Årets resultat	1 862 078	1 218 891
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>7 465 619</i>	<i>7 203 541</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 585 619</b>	<b>7 323 541</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Akkumulerade överavskrivningar	177 820	60 335
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>177 820</b>	<b>60 335</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>	
Checkräkningskredit	0	250 893
Övriga skulder till kreditinstitut	36 385 338	36 273 399
Skulder till koncernföretag	1 130 548	1 130 548
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>37 515 886</b>	<b>37 654 840</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	39 996	1 145 385
Leverantörsskulder	182 506	183 232
Aktuella skatteskulder	115 369	206 586
Övriga skulder	1 006 339	838 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	804 010	858 166
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 148 220</b>	<b>3 231 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>47 427 545</b>	<b>48 270 170</b>

## NOTER

### 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	2022	2021
	Medelantalet anställda	2	2
Not 3	Skatter	2022	2021
	Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	-626 175	-421 554
		<b>-626 175</b>	<b>-421 554</b>
Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 749 559	38 749 559
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	486 000	0
	Försäljningar/utrangeringar	-447 962	0
	Utgående anskaffningsvärden	38 787 597	38 749 559
	Ingående avskrivningar	-6 620 503	-5 856 650
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar	164 923	0
	Årets avskrivningar	-769 660	-763 853
	Utgående avskrivningar	-7 225 240	-6 620 503
	<b>Redovisat värde</b>	<b>31 562 357</b>	<b>32 129 056</b>

ansk=20230622:202306260071

Not		2022-12-31	2021-12-31
5	Inventarier, verktyg och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	439 201	380 397
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	655 000	58 804
	Utgående anskaffningsvärden	1 094 201	439 201
	Ingående avskrivningar	-316 475	-231 013
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-97 732	-85 462
	Utgående avskrivningar	-414 207	-316 475
	<b>Redovisat värde</b>	<b>679 994</b>	<b>122 726</b>
6	Förbättringsutgifter på annans fastighet		
	Ingående anskaffningsvärden	1 352 688	1 352 688
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 069 600	0
	Utgående anskaffningsvärden	2 422 288	1 352 688
	Ingående avskrivningar	-272 082	-204 713
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-108 716	-67 369
	Utgående avskrivningar	-380 798	-272 082
	<b>Redovisat värde</b>	<b>2 041 490</b>	<b>1 080 606</b>
7	Pågående nyanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärden	284 714	284 714
	Utgående anskaffningsvärden	284 714	284 714
	<b>Redovisat värde</b>	<b>284 714</b>	<b>284 714</b>
8	Andelar i koncernföretag		
	Ingående anskaffningsvärden	1 000 700	1 000 700
	Utgående anskaffningsvärden	1 000 700	1 000 700
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 000 700</b>	<b>1 000 700</b>

Not		2022-12-31	2021-12-31
9	Förfallotid skulder		
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	32 632 000	31 699 359
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	1 130 548	1 130 548
10	Ställda säkerheter		
	Företagsinteckningar	250 000	250 000
	Fastighetsinteckningar	40 020 000	41 580 000
	<i>Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag</i>	<i>1 400 000</i>	<i>1 400 000</i>
	Tillgångar med äganderättsförbehåll	622 250	0
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 892 250</b>	<b>41 830 000</b>

UNDERSKRIFTER

Hudiksvall 2023-05-24

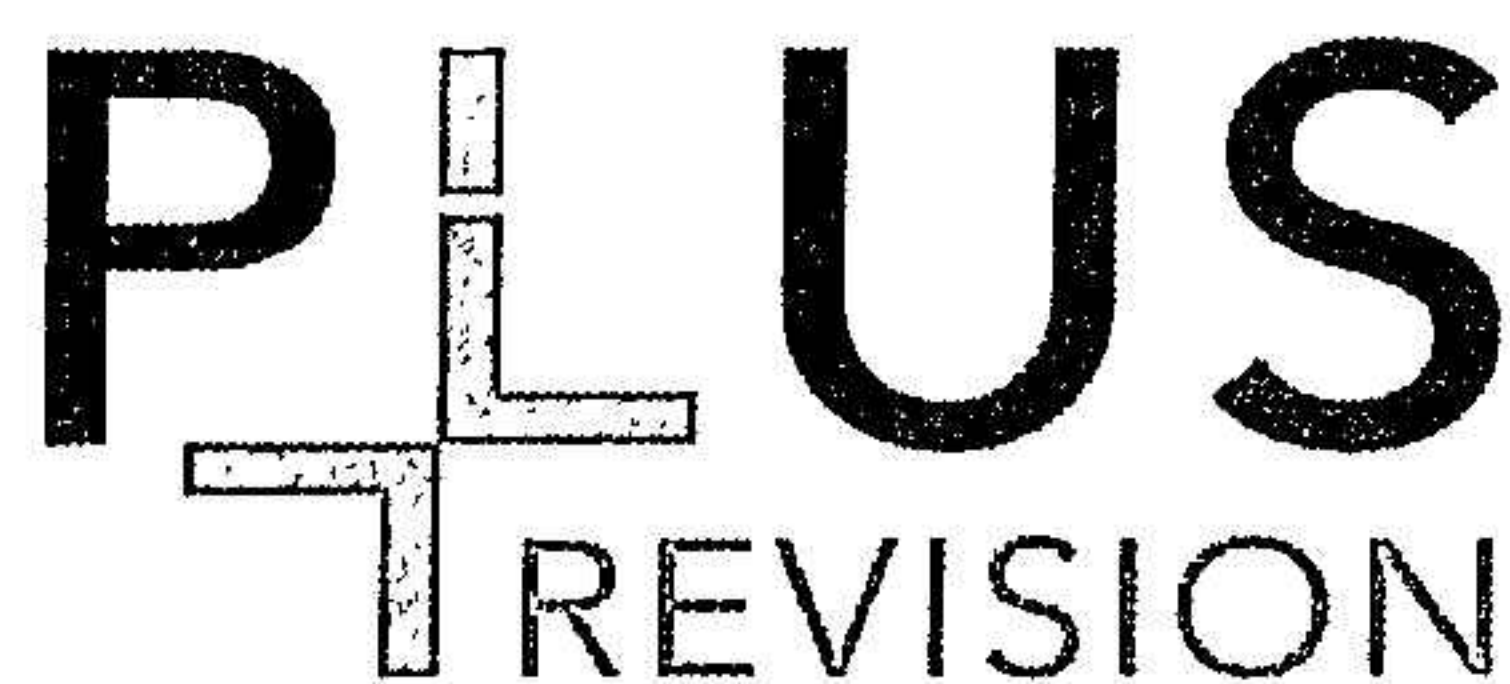


Robert Fredriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-24.



Stefan Sahlin  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skälbo förvaltning AB  
org.nr 556476-1038

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skälbo förvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skälbo förvaltning AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *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 Skälbo förvaltning AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 kontrollen som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Muyres Borkunij".

ank=20230622:2023062600073

*Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra 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 fel, 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.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Skälbo förvaltning AB för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Skälbo förvaltning AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag 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 förvaltning 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 styrelseledamoten 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.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

*Magnus Brink*

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 24 maj 2023



Stefan Sahlin

Godkänd revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: