

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsaktiebolaget Skyfallet 9**  
556468-2648

Räkenskapsåret  
2024-11-01 - 2025-10-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-18.  
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:**

Anders Sättlin, Styrelseledamot  
2025-12-18

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Skyfallet 9 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-11-01 - 2025-10-31.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning på Ingarvets industriområde i Falu kommun.

Företaget har sitt säte i Falun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2022</b> (4 mån)
Nettoomsättning	890	888	979	245
Resultat efter finansiella poster	245	252	359	80
Soliditet (%)	33,1	28,3	28,3	26,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	949 320	22 097	<b>1 091 417</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			22 097	-22 097	<b>0</b>
Årets resultat				184 660	<b>184 660</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>971 417</b>	<b>184 660</b>	<b>1 276 077</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	971 417
årets vinst	184 660
	<b>1 156 077</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 156 077
	<b>1 156 077</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-11-01  
-2025-10-31

2023-11-01  
-2024-10-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

889 605

888 457

Övriga rörelseintäkter

0

33 438

**Summa rörelseintäkter**

**889 605**

**921 895**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-348 147

-359 259

Personalkostnader

-13 449

-1 816

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-170 386

-147 470

**Summa rörelsekostnader**

**-531 982**

**-508 545**

**Rörelseresultat**

**357 623**

**413 350**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

18 519

7 540

Räntekostnader och liknande resultatposter

-130 659

-169 252

**Summa finansiella poster**

**-112 140**

**-161 712**

**Resultat efter finansiella poster**

**245 483**

**251 638**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

0

-210 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**0**

**-210 000**

**Resultat före skatt**

**245 483**

**41 638**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-60 823

-19 541

**Årets resultat**

**184 660**

**22 097**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-10-31</b>	<b>2024-10-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	2 877 139	3 000 980
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	98 203	121 832
Inventarier, verktyg och installationer	4	147 084	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 122 426</b>	<b>3 122 812</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 122 426</b>	<b>3 122 812</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 149	67 149
Fordringar hos koncernföretag		336 904	0
Övriga fordringar		373 359	389 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 050	5 457
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>783 462</b>	<b>462 104</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		452 063	855 901
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>452 063</b>	<b>855 901</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 235 525</b>	<b>1 318 005</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 357 951</b>	<b>4 440 817</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-10-31</b>	<b>2024-10-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		971 417	949 320
Årets resultat		184 660	22 097
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 156 077</b>	<b>971 417</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 276 077</b>	<b>1 091 417</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		207 500	207 500
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>207 500</b>	<b>207 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5		
Övriga skulder	6	2 549 564	2 694 572
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 587 806</b>	<b>2 732 814</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	145 008	145 008
Leverantörsskulder		17 567	74 600
Skulder till koncernföretag		1 250	77 737
Skatteskulder		15 040	15 040
Övriga skulder		66 802	57 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 901	39 180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>286 568</b>	<b>409 086</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 357 951</b>	<b>4 440 817</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-10-31	2024-10-31
Ingående anskaffningsvärden	4 296 858	4 296 858
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 296 858</b>	<b>4 296 858</b>
Ingående avskrivningar	-2 636 898	-2 546 807
Årets avskrivningar	-90 031	-90 031
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 726 929</b>	<b>-2 636 838</b>
Ingående uppskrivningar	1 341 020	1 374 930
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-33 810	-33 810
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 307 210</b>	<b>1 341 120</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 877 139</b>	<b>3 001 140</b>

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-10-31	2024-10-31
Ingående anskaffningsvärden	165 400	165 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 400</b>	<b>165 400</b>
Ingående avskrivningar	-43 568	-19 939
Årets avskrivningar	-23 629	-23 629
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-67 197</b>	<b>-43 568</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 203</b>	<b>121 832</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-10-31	2024-10-31
Ingående anskaffningsvärden	48 657	48 657
Inköp	170 000	0
Försäljningar/utrangeringar	-5 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>213 657</b>	<b>48 657</b>
Ingående avskrivningar	-48 657	-48 657
Försäljningar/utrangeringar	5 000	0
Årets avskrivningar	-22 916	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-66 573</b>	<b>-48 657</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>147 084</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Långfristiga skulder

	2025-10-31	2024-10-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 969 532	2 114 540
	<b>1 969 532</b>	<b>2 114 540</b>

#### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 839 580 kronor (2 474 700 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-10-31	2024-10-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 549 564	2 694 572
	<b>2 549 564</b>	<b>2 694 572</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	145 008	145 008
	<b>145 008</b>	<b>145 008</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2025-10-31</b>	<b>2024-10-31</b>
Fastighetsinteckning	2 657 100	2 657 100
	<b>2 657 100</b>	<b>2 657 100</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2025-12-18

*Anders Sättlin*  
Anders Sättlin

2025-12-18

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12-18

*Peter Sjöberg*  
Peter Sjöberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Skyfallet 9, Org.nr. 556468-2648

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Skyfallet 9 för räkenskapsåret 2024-11-01 - 2025-10-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Skyfallet 9s finansiella ställning per den 31 oktober 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 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 Fastighetsaktiebolaget Skyfallet 9 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## 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, förfälskning, 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 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 Fastighetsaktiebolaget Skyfallet 9 för räkenskapsåret 2024-11-01 - 2025-10-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Skyfallet 9 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 överträdelse 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.

Falun den 18 december 2025

*Peter Sjöberg*  
Peter Sjöberg

Auktoriserad revisor