

Årsredovisning

Skålen Bostäder AB

Organisationsnummer: 559461-0007
Räkenskapsår: 2024-10-01 - 2025-09-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-04.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Per Johannesson
Styrelseledamot
2025-12-08

Årsredovisning

Skålen Bostäder AB

Organisationsnummer: 559461-0007
Räkenskapsår: 2024-10-01 - 2025-09-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att direkt eller indirekt äga och förvalta fast egendom och driva därmed förenlig verksamhet. Bolagets säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolagets dotterbolag Tile House 1 AB, org.nr 559473-7651, Tile House 2 AB, org.nr 559473-7669, och Tile House 3 AB, org.nr 559473-7677 satts i frivillig likvidation.

Flerårsöversikt

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-12-06 -2024-09-30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13 856	80 358
Soliditet (%)	95,6	82,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	25	88 500	73 292	161 817
Insättning aktiekapital				0
Utdelning		-140 000		-140 000
Balanseras i ny räkning		73 292	-73 292	0
Årets resultat			-13 856	-13 856
Belopp vid årets utgång	25	21 793	-13 856	7 962

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	21 792 668
Årets resultat	-13 854 973
Medel att disponera	7 937 695

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	7 937 695
Summa	7 937 695

Resultaträkning

	Not	2024-10-01	2023-12-06
	1 2 3	2025-09-30	2024-09-30
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-5 449	-6 648
Summa rörelsekostnader		-5 449	-6 648
Rörelseresultat		-5 449	-6 648
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-8 932	81 451
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		553	9 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-28	-3 514
Summa finansiella poster		-8 407	87 006
Resultat efter finansiella poster		-13 856	80 358
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		0	-7 066
Summa bokslutsdispositioner		0	-7 066
Resultat före skatt		-13 856	73 292
Årets resultat		-13 856	73 292

Balansräkning

	Not	2025-09-30	2024-09-30
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	75	75
Fordringar hos koncernföretag		350	0
Andra långfristiga fordringar		0	184 372
Summa finansiella anläggningstillgångar		425	184 447
Summa anläggningstillgångar		425	184 447
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 485	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	9 069
Summa kortfristiga fordringar		3 485	9 069
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 415	2 880
Summa kassa och bank		4 415	2 880
Summa omsättningstillgångar		7 900	11 949
SUMMA TILLGÅNGAR		8 325	196 396

Balansräkning

	Not	2025-09-30	2024-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 793	88 500
Årets resultat		-13 856	73 292
Summa fritt eget kapital		7 937	161 792
Summa eget kapital		7 962	161 817
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		0	24 821
Summa långfristiga skulder		0	24 821
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16	65
Skulder till koncernföretag		82	3 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265	5 744
Summa kortfristiga skulder		363	9 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7	8 325	196 396

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till IREEF Lux HoldCo 3 S.à.r.l, org.nr B209.575, med adress i Luxemburg. Bolaget ingår i en koncern där moderföretaget Invesco Real Estate - European Fund FCPFIS, Luxemburg, upprättar koncernredovisning.

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-10-01 2025-09-30	2023-12-06 2024-09-30
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-28	-3 514

Not 5. Andelar i koncernföretag

	2025-09-30	2024-09-30
Ingående anskaffningsvärden	75	
Inköp	0	84 075
Försäljningar	0	-370 871
Lämnade aktieägartillskott	0	286 871
Utgående anskaffningsvärden	75	75
Redovisat värde	75	75

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Kapital- andel (%)	Redovisat värde (tkr)
Tile House 1 AB i likvidation	559473-7651	Stockholm	25 000	100,0	25
Tile House 2 AB i likvidation	559473-7669	Stockholm	25 000	100,0	25
Tile House 3 AB i likvidation	559473-7677	Stockholm	25 000	100,0	25

Skålen Bostäder AB
559461-0007

7 (7)

Not 6. Långfristiga skulder

	2025-09-30	2024-09-30
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-09-30	2024-09-30
Inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.		

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2025-11-10

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Per Johannesson
Styrelseordförande

Amir Fukuta
Ledamot

Edward Ginn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skålen Bostäder AB, org. nr 559461-0007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skålen Bostäder AB för räkenskapsåret 2024-10-01—2025-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skålen Bostäder ABs finansiella ställning per den 30 september 2025 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skålen Bostäder AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skålen Bostäder AB för räkenskapsåret 2024-10-01—2025-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skålen Bostäder AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 19 november 2025

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2025121101531

Per Johannesson

Underskrivare 1

Serienummer: 5a1022e4ca9f9d[...]b97b2ef511b6c

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-11-17 13:34:16 UTC



Amir Fukuta

Underskrivare 1

Serienummer: amir.fukuta@invesco.com

IP: 194.35.xxx.xxx

2025-11-18 10:14:39 UTC

Edward Ginn

Underskrivare 1

Serienummer: ed.ginn@invesco.com

IP: 194.35.xxx.xxx

2025-11-18 15:20:15 UTC

PETER DAHLLÖF

Underskrivare 2

Serienummer: c6483916bdb6de[...]a0412697224d4

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-11-19 15:07:32 UTC



Penneo dokumentnyckel: DSIRK-YUDSU-OLKBV-LOKBA-22J01-9MP80

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvarde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.