

# Årsredovisning

## Skå Fastigheter Aktiebolag

556590-4264

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA  |
|--------------------------|-------|
| - Förvaltningsberättelse | 2     |
| - Resultaträkning        | 3     |
| - Balansräkning          | 4 - 5 |
| - Noter                  | 6 - 7 |
| - Underskrifter          | 8     |

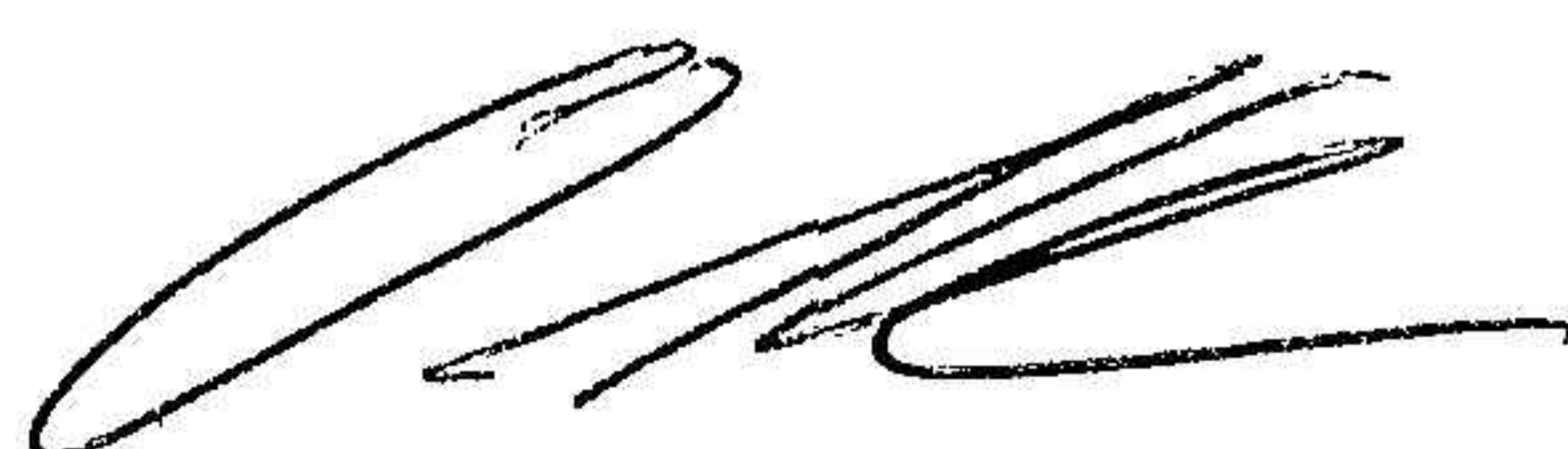
### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-01-22.  
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.

Ekerö 2026-01-22

Oskar Karlsson, Styrelseledamot



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Länna som är till fullo uthyrda. Företaget har sitt säte i Ekerö, Stockholms län.

### FLERÅRSÖVERSIKT

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

|                                   | <b>2409-2508</b> | <b>2309-2408</b> | <b>2209-2308</b> | <b>2109-2208</b> | <b>2009-2108</b> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                   | 6 937            | 6 628            | 7 236            | 6 834            | 5 263            |
| Resultat efter finansiella poster | 1 217            | 2 337            | 1 715            | 2 538            | 1 918            |
| Soliditet %                       | 47               | 48               | 44               | 44               | 42               |

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | <b>Aktiekapital</b> | <b>Reservfond</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|---------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                         | 100 000             | 20 000            | 9 858 039                  | 1 809 294             | <b>11 787 333</b> |
| <i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i> |                     |                   |                            |                       |                   |
| Utdelning                                       |                     |                   | -1 500 000                 |                       | <b>-1 500 000</b> |
| Balanseras i ny räkning                         |                     |                   | 1 809 294                  | -1 809 294            | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                  |                     |                   |                            | 1 064 377             | <b>1 064 377</b>  |
| Belopp vid årets utgång                         | <b>100 000</b>      | <b>20 000</b>     | <b>10 167 333</b>          | <b>1 064 377</b>      | <b>11 351 710</b> |

### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 10 167 333        |
| Årets resultat      | 1 064 377         |
| <i>Summa</i>        | <b>11 231 710</b> |

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Utdelning               | 1 500 000         |
| Balanseras i ny räkning | 9 731 710         |
| <i>Summa</i>            | <b>11 231 710</b> |

## RESULTATRÄKNING

1

|  | 2024-09-01<br>2025-08-31 | 2023-09-01<br>2024-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                                 |                          |                          |
| Nettoomsättning  | 6 937 384                | 6 627 524                |
| Övriga rörelseintäkter   | –                        | 75 031                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           | <b>6 937 384</b>         | <b>6 702 555</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |                          |                          |
| Råvaror och förnödenheter  | -547 486                 | -651 147                 |
| Övriga externa kostnader   | -3 227 425               | -1 592 773               |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar | -1 522 340               | -1 520 089               |
| Övriga rörelsekostnader  | -1 809                   | –                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  | <b>-5 299 060</b>        | <b>-3 764 009</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>   | <b>1 638 324</b>         | <b>2 938 546</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>  |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                               | 161 412                  | 124 672                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                     | -582 643                 | -726 243                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>  | <b>-421 231</b>          | <b>-601 571</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       | <b>1 217 093</b>         | <b>2 336 975</b>         |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>   |                          |                          |
| Förändring av periodiseringsfonder   | 160 000                  | 0                        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>   | <b>160 000</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>   | <b>1 377 093</b>         | <b>2 336 975</b>         |
| <b>Skatter</b>   |                          |                          |
| Skatt på årets resultat  | -312 716                 | -527 681                 |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>1 064 377</b>         | <b>1 809 294</b>         |

2026021903649

9

# BALANSRÄKNING

1

2025-08-31

2024-08-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|   |   |                   |                   |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 2 | 24 797 234        | 26 205 094        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 3 | 0                 | 0                 |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 4 | 830 363           | 254 843           |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>25 627 597</i> | <i>26 459 937</i> |

### Summa anläggningstillgångar

25 627 597

26 459 937

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|  |  |                  |                |
|--|--|------------------|----------------|
| Kundfordringar                               |  | 1 468 332        | 543 792        |
| Övriga fordringar                            |  | 287 470          | 73 194         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 159 148          | 100 792        |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>         |  | <i>1 914 950</i> | <i>717 778</i> |

#### Kassa och bank

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank              |  | 3 633 628        | 4 080 753        |
| <i>Summa kassa och bank</i> |  | <i>3 633 628</i> | <i>4 080 753</i> |

### Summa omsättningstillgångar

5 548 578

4 798 531

## SUMMA TILLGÅNGAR

31 176 175

31 258 468

2026021903650

7

|  | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <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                          | 10 167 333        | 9 858 039         |
| Årets resultat                               | 1 064 377         | 1 809 294         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>11 231 710</i> | <i>11 667 333</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>11 351 710</b> | <b>11 787 333</b> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         | 4 030 000         | 4 190 000         |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            | <b>4 030 000</b>  | <b>4 190 000</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5, 6<br>9 530 000 | 9 740 000         |
| Övriga skulder                               | 7<br>4 649 638    | 4 639 259         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>14 179 638</b> | <b>14 379 259</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 280 000           | 280 000           |
| Leverantörsskulder                           | 48 568            | 48 963            |
| Övriga skulder                               | 602 211           | –                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 684 048           | 572 913           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 614 827</b>  | <b>901 876</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>31 176 175</b> | <b>31 258 468</b> |

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

|  | Procent |
|--|---------|
| Byggnader och mark                       | 4       |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10-20   |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5       |

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Företags intäkter från uppdrag på löpande räkning redovisas enligt huvudregeln.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

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

| Not 2 | Byggnader och mark                       | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|-------|--|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden              | 38 306 945        | 37 216 945        |
|       | Förändringar av anskaffningsvärden       |                   |                   |
|       | Inköp                                    | –                 | 1 090 000         |
|       | Utgående anskaffningsvärden              | 38 306 945        | 38 306 945        |
|       | Ingående avskrivningar                   | -12 101 851       | -10 719 087       |
|       | Förändringar av avskrivningar            |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                      | -1 407 860        | -1 382 764        |
|       | Utgående avskrivningar                   | -13 509 711       | -12 101 851       |
|       | <b>Redovisat värde</b>                   | <b>24 797 234</b> | <b>26 205 094</b> |
| Not 3 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|       | Ingående anskaffningsvärden              | 155 869           | 155 869           |
|       | Utgående anskaffningsvärden              | 155 869           | 155 869           |
|       | Ingående avskrivningar                   | -155 869          | -155 869          |
|       | Utgående avskrivningar                   | -155 869          | -155 869          |
|       | <b>Redovisat värde</b>                   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

7

2026021903653

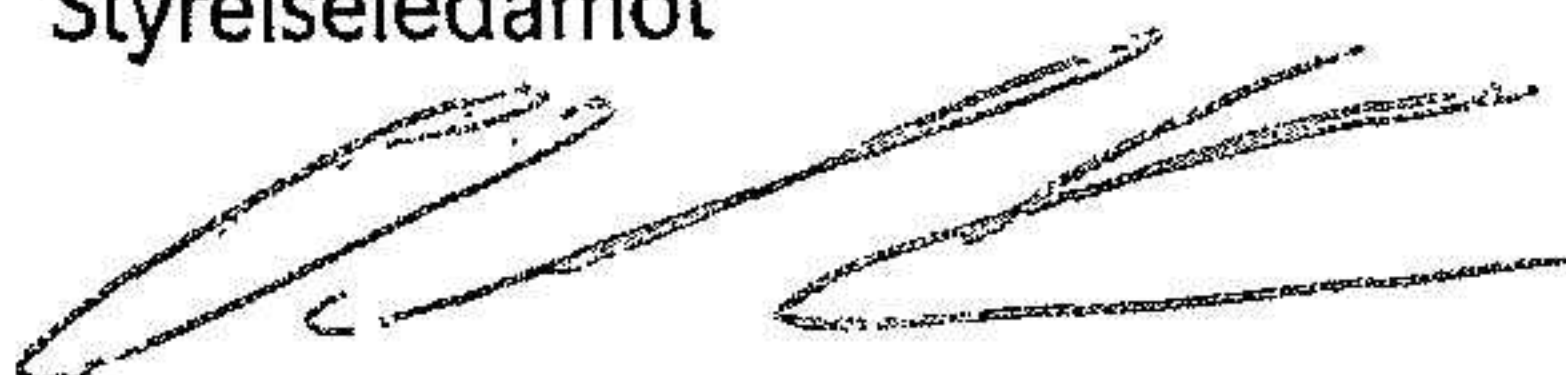
| Not      |  | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|----------|--|-------------------|-------------------|
| <b>4</b> | <b>Inventarier, verktyg och installationer</b>   |                   |                   |
|          | Ingående anskaffningsvärden  | 2 263 766         | 2 523 711         |
|          | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>  |                   |                   |
|          | Inköp  | 690 000           | 58 376            |
|          | Försäljningar/utrangeringar  | -                 | -318 321          |
|          | Utgående anskaffningsvärden  | 2 953 766         | 2 263 766         |
|          | Ingående avskrivningar   | -2 008 923        | -2 295 128        |
|          | <i>Förändringar av avskrivningar</i>   |                   |                   |
|          | Försäljningar/utrangeringar  | -                 | 318 321           |
|          | Årets avskrivningar  | -114 480          | -32 116           |
|          | Utgående avskrivningar   | -2 123 403        | -2 008 923        |
|          | <b>Redovisat värde</b>   | <b>830 363</b>    | <b>254 843</b>    |
| <b>5</b> | <b>Långfristiga skulder</b>  |                   |                   |
|          | Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen                 | 8 410 000         | 8 620 000         |
| <b>6</b> | <b>Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</b>                                   |                   |                   |
|          | Företagets banklån som uppgår till 9 810 000 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen. |                   |                   |
|          | <i>Långfristiga skulder</i>  |                   |                   |
|          | Övriga skulder till kreditinstitut   | 9 530 000         | 9 740 000         |
|          | <i>Kortfristiga skulder</i>  |                   |                   |
|          | Övriga skulder till kreditinstitut   | 280 000           | 280 000           |
| <b>7</b> | <b>Övriga skulder</b>  |                   |                   |
|          | Reverslån  | 4 649 638         | 4 639 259         |
|          | Summa  | <b>4 649 638</b>  | <b>4 639 259</b>  |
| <b>8</b> | <b>Ställda säkerheter</b>  |                   |                   |
|          | Fastighetsinteckning   | 11 000 000        | 11 000 000        |
|          | <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>11 000 000</b> | <b>11 000 000</b> |

Årsredovisningen färdigställdes den 2026-01-22

*UNDERSKRIFTER*

Ekerö 2026-01-22

Oskar Karlsson  
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-01-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Pia Johansson  
Huvudansvarig auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skå Fastigheter AB, org.nr 556590-4264

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skå Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 september 2024 till 31 augusti 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skå Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Skå Fastigheter AB.

### 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 Skå Fastigheter AB enligt god revisorssed 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 de 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. 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.

### 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skå Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 september 2024 till 31 augusti 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skå Fastigheter AB enligt god revisorssed 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 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 vårt 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.

Stockholm den 22 januari 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Pia Johansson  
Auktoriserad revisor

