

Årsredovisning

Skiab Sverigefastigheter AB

Organisationsnummer: 559260-0422
Räkenskapsår: 2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Malung-Sälen

Fastställelseintyg

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

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

Lars Göran Dahl
Verkställande direktör
2026-02-12

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet består i att, direkt och indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget har sitt säte i Malung-Sälen kommun och är ett helägt dotterbolag till Skiab Invest AB, org.nr 556848-5220, också med säte i Malung-Sälen.

Bolaget äger genom dotterbolag 3 st fastigheter.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Skiab Sverigefastigheter AB har under året förvärvat dotterbolaget Wasakölen Fastighets AB, som i sin tur förvärvat fastigheten Västra Sälen 5:698 och Västra Sälen 5:699.

Flerårsöversikt

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14 543	-17 759	-9 620	-1 974
Balansomslutning (tkr)	704 571	710 322	775 731	728 240
Soliditet (%)	12,0	13,9	15,0	17,3

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 000	115 843 512	-17 666 471	98 227 041
Balanseras i ny räkning		-17 666 471	17 666 471	0
Årets resultat			-14 478 886	-14 478 886
Belopp vid årets utgång	50 000	98 177 041	-14 478 886	83 748 155

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	98 177 041
Årets resultat	-14 478 886
Summa	83 698 155

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	83 698 155
Summa	83 698 155

Resultaträkning

	Not	2024-09-01	2023-09-01
	1	2025-08-31	2024-08-31
	2		
<i>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Administrationskostnader		-85 343	-112 460
Summa rörelsens kostnader		-85 343	-112 460
Rörelseresultat		-85 343	-112 460
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-700 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 902 499	3 835 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-15 775 877	-21 045 000
Räntekostnader till koncernföretag		-884 355	-436 688
Summa resultat från finansiella poster		-14 457 733	-17 646 644
Resultat efter finansiella poster		-14 543 076	-17 759 104
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		65 192	92 633
Summa bokslutsdispositioner		65 192	92 633
Resultat före skatt		-14 477 884	-17 666 471
Skatt på årets resultat		-1 002	0
Årets resultat		-14 478 886	-17 666 471

Balansräkning

	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	575 009 949	574 974 799
Fordringar hos koncernföretag	5	114 959 496	121 740 554
Summa finansiella anläggningstillgångar		689 969 445	696 715 353
Summa anläggningstillgångar		689 969 445	696 715 353
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		14 595 991	13 601 620
Övriga fordringar		285	282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 249	5 209
Summa kortfristiga fordringar		14 601 525	13 607 111
Summa omsättningstillgångar		14 601 525	13 607 111
SUMMA TILLGÅNGAR		704 570 970	710 322 464

Balansräkning

	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		98 177 041	115 843 512
Årets resultat		-14 478 886	-17 666 471
Summa fritt eget kapital		83 698 155	98 177 041
Summa eget kapital		83 748 155	98 227 041
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	6	1 022 002	1 022 002
Summa obeskattade reserver		1 022 002	1 022 002
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		361 800 000	365 600 000
Skulder till koncernföretag		177 200 000	177 000 000
Summa långfristiga skulder		539 000 000	542 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 800 000	3 800 000
Skulder till koncernföretag		74 686 715	61 322 043
Aktuella skatteskulder		1 001	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 313 097	3 351 378
Summa kortfristiga skulder		80 800 813	68 473 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	704 570 970	710 322 464

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Skatter

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom i de fall den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital, varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är den inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Bolagets aktuella skatt beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och när bolaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen enligt instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar individuellt enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningen på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Not 2. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning

Moderföretaget upprättar inte koncernredovisning

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Skiab Invest AB, org.nr 556848-5220 med säte i Malung-Sälen. Skiab Sverigefastigheter AB är ett moderbolag men med hänvisning till ÅRL 7 kap 3 § upprättas ingen koncernredovisning. Skiab Invest AB upprättar koncernredovisning för hela koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 0 tkr (0 tkr) inköp och 0 tkr (0 tkr) försäljning till företag inom samma koncern.

Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader lån	-15 775 877	-21 021 104
Övriga finansiella kostnader	0	-23 896
Summa	-15 775 877	-21 045 000

Not 4. Andelar i koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	574 974 799	574 774 799
Inköp	35 150	0
Lämnade aktieägartillskott	700 000	200 000
Utgående anskaffningsvärden	575 709 949	574 974 799
Årets nedskrivningar	-700 000	0
Utgående nedskrivningar	-700 000	0
Redovisat värde	575 009 949	574 974 799

Skiab Sverigefastigheter AB har under året förvärvat dotterbolaget Wasakölen Fastighets AB (org nr. 559521-8172).

Företagets namn	Org.nr.	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
Skistar Lodge Hundfjället AB	556086-0990	42 000	100,0	100,0	406 982
Lodge Lindvallen AB	559304-5601	500	100,0	100,0	163 768
Skiab Skalspasset AB	559370-4595	25 000	100,0	100,0	4 225
Wasakölen Fastighets AB	559521-8172	250	100,0	100,0	35

Not 5. Fordringar hos koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	121 740 554	121 847 921
Reglerade fordringar	-6 781 058	-107 367
Utgående anskaffningsvärden	114 959 496	121 740 554
Redovisat värde	114 959 496	121 740 554

Not 6. Periodiseringsfonder

	2025-08-31	2024-08-31
Periodiseringsfond 2022	1 022 002	1 022 002
Summa	1 022 002	1 022 002

Not 7. Långfristiga skulder som förfaller till betalning

	2025-08-31	2024-08-31
<i>Belopp som förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	177 200 000	177 000 000

Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-08-31	2024-08-31
Ställda säkerheter för företagets egen räkning		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Andra ställda säkerheter	67 044 571	67 044 571
Aktier i dotterbolag	575 009 949	574 974 799
Summa ställda säkerheter	642 054 520	642 019 370
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser	542 090 880	565 704 000
Summa eventalförpliktelser	542 090 880	565 704 000

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2025-12-10.

Göran Linder
Göran Linder
Styrelseordförande
2025-12-10

Lars Göran Dahl
Lars Göran Dahl
Verkställande direktör
2025-12-10

Sara Jinnerot Uggelberg
Sara Jinnerot Uggelberg
2025-12-10

Henrik Lundmark
Henrik Lundmark
2025-12-10

Niclas Winkvist
Niclas Winkvist
2025-12-10

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12-10.

Frida Sandin
Frida Sandin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skiab Sverigefastigheter AB, org.nr 559260-0422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skiab Sverigefastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skiab Sverigefastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 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 Skiab Sverigefastigheter 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skiab Sverigefastigheter AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Skiab Sverigefastigheter 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Falun
2025-12-10

Frida Sandin
Frida Sandin
Auktoriserad revisor