

Årsredovisning
för
Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Skeälven Fastigheter AB
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2025.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2025-06-30



.....
Tobias Grönvall

ank=20250716;2025071709257

Årsredovisning

för

Skeälven Fastigheter AB

Org.nr. 559048-5420

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	18

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och äger och förvaltar fastigheter i Skellefteå. Förteckning över ägda fastigheter finns i not 10.

Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	21 090 008	19 774 929	19 375 476	13 999 557	13 184 522
Resultat efter finansiella poster	-77 855	-17 088 039	5 552 187	3 328 122	2 294 734
Balansomslutning	209 740 353	203 373 780	201 851 902	198 171 913	156 234 812
Justerad soliditet*	28,2%	25,5%	32,8%	35,4%	33,4%

*Eget kapital med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav dividerat med summa tillgångar med tillägg av mellanskillnad mellan marknadsvärdet och bokfört värde avseende bolagets fastighetsinnehav.

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad Invest 7 AB, org nr 559106-1584, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad Invest 7 AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2023. I början av året rådde enighet om att räntorna hade nått sin topp, och vi har under året sett en nedgång i räntorna, med en inflation som under delar av 2024 legat under Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent.

Denna räntenedgång, tillsammans med en kapitalmarknad som åter öppnat upp för fastighetsbolag, har bidragit till en återhämtning på transaktionsmarknaden och en stabilisering av avkastningskraven för bostadsfastigheter.

Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering med stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt. Den strukturella bostadsbristen, i kombination med begränsad nyproduktion, skapar en fortsatt stark efterfrågan och goda förutsättningar för en hög uthyrningsgrad framöver.

De makroekonomiska faktorer som de senaste åren kraftigt påverkat fastighetsbranschen har lett till ett ännu större fokus på effektiv förvaltning. Vi har intensifierat vårt arbete med att optimera driften av våra fastigheter, minska kostnader och förbättra servicekvaliteten för våra hyresgäster.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2025, med fortsatt fokus på effektiv och affärsdriven förvaltning, trivsamma boenden, en attraktiv arbetsplats och hållbarhet. Vår ambition är att fortsätta leverera värde till våra intressenter genom att kombinera lönsamhet med ansvarstagande och långsiktighet.

Investeringar

Under räkenskapsåret har bolaget investerat 79 250 kr i befintliga förvaltningsfastigheter.

Väsentliga händelser på nya året

I mars 2025 försattes Northvolt AB i konkurs och för närvarande försöker konkursförvaltaren hitta en köpare till fabriken. Northvolt har varit en betydande arbetsgivare i Skellefteå och Northvolts konkurs har redan haft en negativ påverkan på fastighetsvärdena i Skellefteå och kan framöver även få en negativ påverkan på Heimstadens fastigheter. Efter konkursen har antalet lediga hyresbostäder ökat vilket har lett till lägre hyror för vissa fastigheter i Skellefteå. Detta beror på att många bostadssökande har försvunnit i och med konkursen, vilket har skapat ett överskott av lediga bostäder. Ledningen följer utvecklingen noga för att kunna vidta åtgärder.

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

ank=20250716;2025071709259

Risker och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker. Bolagets bedömda risker är huvudsakligen relaterade till nedanstående:

Värdet förändring på fastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde men upplysning om verkligt värde lämnas i not. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan innebära att det verkliga värdet på fastigheterna kan behöva justeras ned.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder. Fastigheterna genomgår intern kvalitetssäkring och extern värdering genomförs per balansdagen.

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk.

Heimstaden Bostads finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden Bostad eftersträvar en långsiktig kapitalbindning. För att minimera finansieringsrisken är det också viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor.

Ränterisk

Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Räntebindning sker enligt Heimstaden Bostads finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden Bostad AB.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas resultatet negativt. Bolaget är också beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och i övrigt fullgör sina förpliktelser.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostäder. På de marknader där bolaget äger fastigheter råder idag en stark efterfrågan på bostäder samtidigt som utbudet är relativt konstant, vilket ger en låg vakans och ett säkert intäktstillflöde.

Fastighets- och underhållskostnader

Fastighetskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Både taxor och förbrukning förändras och påverkar våra driftkostnader. Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt behålla fastighetens standard.

Bolagets hyresgästsavtal omfattar merparten av driftkostnaderna och innehåller tillägg för eventuella oväntade större förändringar. Bolaget arbetar med planer för underhållsåtgärder och reparationer för att behålla fastigheternas skick och standard. En kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering är en central del i arbetet.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	7 082 755
årets resultat	-5 486 017
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
	1 596 737
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 596 737
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
	1 596 737

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	2	21 090 008	19 774 929
Serviceintäkter		257 601	287 172
Driftkostnader	4	-11 644 263	-9 915 359
Driftöverskott	3, 5	9 703 346	10 146 742
Övriga rörelseintäkter		37 008	152 543
Central administration		-570 663	-627 744
Åvskrivningar förvaltningsfastigheter		-1 549 023	-1 461 373
Rörelseresultat		7 620 668	8 210 169
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	200 810	-17 475 608
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 205 481	354 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 104 814	-8 176 813
		-7 698 523	-25 298 208
Resultat efter finansiella poster		-77 855	-17 088 039
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-5 113 624	-5 759 843
Resultat före skatt		-5 191 480	-22 847 882
Skatt på årets resultat	9	-294 538	-299 473
Årets resultat		-5 486 017	-23 147 355
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		-5 486 017	-23 147 355
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		-5 486 017	-23 147 355

ank=20250716;2025071709260

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	174 913 597	175 589 359
Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	11	42 574	836 585
		<u>174 956 171</u>	<u>176 425 944</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	908 760	707 950
Fordringar hos koncernföretag	13	32 369 497	24 986 546
		<u>33 278 257</u>	<u>25 694 496</u>
Summa anläggningstillgångar		208 234 428	202 120 440
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		54 968	43 735
Aktuell skattefordran		707 726	707 726
Övriga fordringar		12 692	396 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		730 538	105 009
		<u>1 505 925</u>	<u>1 253 340</u>
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 505 925	1 253 340
Summa tillgångar		209 740 353	203 373 780

ank=20250716;2025071709261

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		7 082 755	23 230 110
Årets resultat		-5 486 017	-23 147 355
		1 596 737	82 755
Summa eget kapital		1 646 737	132 755
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	1 302 001	1 007 463
		1 302 001	1 007 463
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	16	136 811 992	131 776 492
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		775 955	487 711
Skulder till koncernföretag		67 481 370	68 380 022
Övriga skulder		14 337	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 707 961	1 589 337
		69 979 623	70 457 070
Summa eget kapital och skulder		209 740 353	203 373 780

ank=20250716;2025071709262

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	50 000	8 030 110	8 080 110
Erhållna aktieägartillskott		15 200 000	15 200 000
Årets resultat		-23 147 355	-23 147 355
Eget kapital 2023-12-31	50 000	82 755	132 755
Erhållna aktieägartillskott		7 000 000	7 000 000
Årets resultat		-5 486 017	-5 486 017
Eget kapital 2024-12-31	50 000	1 596 737	1 646 737

Aktiekapitalet var per 2024-12-31 fördelat på 500 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

ank=20250716;2025071709263

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		9 703 346	10 146 742
Övriga rörelseintäkter		37 008	152 543
Centrala administrationskostnader		-570 663	-627 744
Erhållen ränta mm		1 205 481	354 213
Erlagd ränta		-9 104 814	-8 176 813
Betald inkomstskatt		0	-487 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 270 358	1 361 878
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-252 584	-427 241
Förändring av kortfristiga skulder		421 204	411 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 438 977	1 345 914
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-79 250	-4 002 344
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-79 250	-4 002 344
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		7 000 000	15 200 000
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		-8 359 727	-12 543 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 359 727	2 656 430
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Skeälven Fastigheter ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö.

<https://corporate.heimstaden.com/investors/results-and-presentations/arsredovisning/default.aspx>

Grunder för redovisningen

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättandet av årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Från och med räkenskapsår 2024 redovisas centrala administrationskostnader separat och ingår inte längre i driftnettot. Vidare redovisas från och med räkenskapsåret 2024 Serviceintäkter på egen rad. Tidigare räkenskapsår har dessa ingått i raden Hyresintäkter. Klassificeringen för jämförelseåret har justerats för att erhålla jämförbara belopp.

Intäkter

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas således som förutbetalda intäkter. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter.

I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Serviceintäkter består av tilläggsdebitering av taxebundna intäkter och intäkter avseende fastighetsskötsel. I fastighetsskötsel ingår teknisk förvaltning av fastigheterna såsom värme, kyla, sopor och vatten. Jämförelseåret är omräknat enligt den nya klassificeringen.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när överföring av betydande risker och förmåner övergått till motpart. Som huvudprincip redovisas därav dessa intäkter på tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan avseende förvaltningsfastigheter och inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. Tillgångarnas restvärde bedöms vara oväsentligt varför det inte beaktas. På anskaffade tillgångar under året beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. I enlighet med RFR 2 har bolaget valt att tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004, vilket innebär att komponentavskrivning inte tillämpas. Avskrivningarna görs linjärt och mark skrivs inte av.

De olika grupperna av anläggningstillgångar skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader	0,5%
Anpassningar avseende byggnader	2%
Byggnadsinventarier	10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

Vad gäller byggnadsinventarier, markanläggningar och inventarier är räkenskapsenliga avskrivningar desamma som skattemässiga avskrivningar. Vad gäller byggnader och anpassningar avseende byggnader görs skattemässiga avskrivningar med 2 %.

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Nedskrivningar

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Om det finns indikationer på större värdeförändringar sker prövning kvartalsvis.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänför sig till. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 %. Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkenskapsenliga avskrivningar avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Leasingavtal

I enlighet med RFR2 tillämpar bolaget inte IFRS 16 i juridisk person. Samtliga hyreskontrakt kopplade till bolagets förvaltningsfastigheter har betraktats som operationella leasingavtal. Eventuella tomträttsavtal har betraktats som operationell leasing. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad den period den avser.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster och/eller värdestegring. Bolagets samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnads- och markinventarier.

ank=20250716;2025071709266

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

ank=20250716;2025071709267

Reglerna beträffande verkligt värde i IAS 40 p. 33-55 är inte förenliga med ÅRL. Bolaget har därför valt att, i enlighet med RFR 2, tillämpa RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004. Förvaltningsfastigheter redovisas därför till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Tillkommande utgifter aktiveras om de innebär framtida ekonomiska fördelar, t ex utgifter som resulterar i ökade hyresintäkter, utgifter som förlänger livslängden och utgifter som förbättrar driften. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas som huvudprincip på tillträdesdagen då riskerna och de ekonomiska förmånerna övergår.

I noten avseende förvaltningsfastigheter anges verkliga värden avseende bolagets förvaltningsfastigheter. Varje enskild fastighet har per den 31 december 2023 och 2024 värderats av CBRE. Värderingen görs genom en kombination av ortsprisanalys och marknadssimulering med hjälp av kassaflödesanalyser som baseras på respektive enhets driftnetto. Utifrån bedömda driftnetton sker en simulering för kommande tio års intjäningsförmåga och ett nuvärde beräknas utifrån årliga flöden samt evighetskapitaliserat slutvärde. Summan av de beräknade nuvärdena utgör bedömt marknadsvärde för fastigheten.

Värderingsunderlaget utgörs av hyra, specificerade hyrestillägg och eventuella rabatter. Uppskattningen av drifts- och underhållskostnader baseras på fastighetens historiska kostnader, genomförda investeringar samt på den externa värderarens kunskap om kostnader för likvärdiga objekt. För varje fastighet har en förväntad långsiktig vakansgrad åsatts till vilken den aktuella ingående vakansen "normaliseras" under värderingsperioden. Utöver ovanstående utgörs värderingsunderlaget även av ortsprisdata för försäljning av fastigheter och bostadsrätter. Avkastningskravet baseras på antagande om realränta (riskfri ränta med avdrag för inflation) samt riskpremie, där riskpremien är specifik för varje fastighet. Riskpremien baseras på fastighetsspecifika egenskaper såsom var fastigheten är belägen, både vad gäller ort och microläge, areafördelning, teknisk standard, alternativ användning och vem som är den mest trolige köparen etc.

Enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" finns en värderingshierarki i tre nivåer. Nivå 1 innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 är annan indata än nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 är icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Bolagets värdering klassificeras att ligga i nivå 3.

Finansiella instrument

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserar, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen.

Bolagets räntebärande lån löper med tre månaders räntebindning och upptas till upplupet anskaffningsvärde efter första redovisningen. Skillnaden mellan detta värde och verkligt värde bedöms vara oväsentligt.

Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Koncernkonto

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden Bostad AB eftersom Heimstaden Bostad AB är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Heimstaden Bostad AB.

Övriga koncernmellanhavanden

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden Bostadkoncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

Låneutgifter

Bolaget tillämpar undantaget i RFR2 vad gäller IAS 23. Detta innebär att bolaget kostnadsför låneutgifter i den period de hänförs till.

Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter detta att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Bolaget redovisar enligt alternativregeln i RFR2 vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Transaktioner med närstående

Fastighetsförvaltning, fastighetsadministration, projektledning och managementtjänster köps in från Heimstaden Sweden AB och Heimstaden A Sweden AB, dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, enligt ingånget avtal. Avtalet är upprättat på armslängds avstånd. Uppgift om belopp finns i noten avseende inköp och försäljning inom koncernen.

Bolaget är finansierat via lån från koncernföretag. Lånebelopp och räntekostnader framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag och finansiella kostnader.

ank=20250716;2025071709268

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Viktiga antaganden och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL, RFR 2 och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där framför allt görs uppskattningar och bedömningar är värdering av förvaltningsfastigheter, nyttjandeperioder för förvaltningsfastigheter, nedskrivningsbehov av förvaltningsfastigheter och gränsdragningar mellan investeringar och underhåll.

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Väsentliga bedömningar avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav har gjorts i syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde. För att spegla den osäkerhet som föreligger i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 procent.

Finansiell risk

Rysslands invasion av Ukraina har haft stor påverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat och vi har sett ett par år med hög inflation och ökade marknadsräntor. Under 2024 har vi sett att inflationen gått ner till och bitvis landat under Riksbankens inflationsmål på 2%. Detta har medfört räntesänkningar och att vi sett att värdena på bolagets fastighetsinnehav börjat återhämta sig.

Även om det fortsatt råder en geopolitisk oro har den finansiella risken minskat under 2024 och vi ser att marknaden för finansiering genom t.ex. obligationer igen har öppnats upp. Så mycket pekar på att den finansiella risken framåt minskat men kriget i Ukraina pågår fortfarande och det finns alltid en risk att vi igen går in i en osäkrare period.

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:

- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyen sammanfattas enligt nedan:

- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trädde i kraft 2024 har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk. Bolaget har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året. Förändringar som träder i kraft per 1 januari 2025 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolaget.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

Balansomslutning

Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital i ett företags balansräkning.

ank=20250716;2025071709269

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Noter till resultaträkningen

Not 2	Hysesintäkter	2024	2023
	Hysesintäkter	21 090 008	19 774 929
	Av årets hyresintäkter avser 96% bostadshyror och 4% kommersiella kontrakt.		
	Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår till:		
	Mindre än 1 år	5 090 385	5 102 399
	1-5 år	11 067	11 225
	Mer än 5 år	0	0
		<u>5 101 452</u>	<u>5 113 624</u>

Bostadskontrakt antas vara uppsägningsbara inom tre månader om inte annat framgår av avtal.

Not 3	Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
	Hysesintäkter	0	0
	Inköp fastighetsskötsel	-878 960	-691 715
	Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-1 408 996	-1 542 956
	Inköp managementtjänster	-567 102	-588 112
		<u>-2 855 058</u>	<u>-2 822 783</u>

Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Drift	-8 850 245	-7 075 376
	Underhåll	-1 084 643	-996 646
	Fastighetsskatt	-300 380	-300 380
	Fastighetsadministration	-1 408 996	-1 542 956
		<u>-11 644 263</u>	<u>-9 915 359</u>

Not 5 Personal, styrelse och revisorer

Personal

Bolaget har inte haft någon personal anställd under året. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Styrelse

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 2 (2), varav 0 (1) kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

Not 6	Resultat från andelar i koncernföretag	2024	2023
	Återföring nedskrivningar/nedskrivning andelar i koncernföretag	200 810	-17 475 608
		<u>200 810</u>	<u>-17 475 608</u>

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
	Ränteintäkter	12 786	7 535
	Ränteintäkter från koncernföretag	1 192 695	346 678
		1 205 481	354 213
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
	Räntekostnader	0	-10 623
	Räntekostnader till koncernföretag	-9 104 814	-8 166 190
		-9 104 814	-8 176 813
Not 9	Skatt på årets resultat	2024	2023
	Aktuell skatt	0	-4 468
	Uppskjuten skatt	-294 538	-295 005
		-294 538	-299 473
	Avstämning av effektiv skatt		
	Redovisat resultat före skatt	-5 191 480	-22 847 882
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	1 069 445	4 706 664
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-30 081	-3 634 797
	Ej skattepliktiga intäkter	44 001	1 552
	Ej avdragsgillt negativt räntenetto	-1 378 492	-1 368 648
	Övriga skattemässiga justeringar	590	225
	Skatt hänförlig till tidigare år	0	-4 468
		-294 538	-299 473

Noter till balansräkningen

Not 10	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	181 702 780	175 365 665
	Omklassificeringar	873 261	6 337 115
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 576 041	181 702 780
	Ingående avskrivningar	-6 113 421	-4 652 048
	Årets avskrivningar	-1 549 023	-1 461 373
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 662 444	-6 113 421
	Utgående redovisat värde	174 913 597	175 589 359
	Redovisat värde byggnader	161 858 153	162 533 916
	Redovisat värde mark	13 055 444	13 055 444
		174 913 597	175 589 359
	Uppgift om verkligt värde	255 000 000	245 000 000

Fastighetsbeteckning
Vårsådden 5

Stad
Skellefteå

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

ank=20250716;2025071709272

Not 11	Pågående investeringar förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	836 585	3 171 355
	Årets investeringar	79 250	4 002 344
	Omklassificeringar	-873 261	-6 337 115
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 574	836 585

Not 12	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Företag	Antal/Kap.	Redovisat
	Organisationsnummer	andel %	värde
	Fastighets AB Anderstorpsgården	500	
	559050-7918	100%	908 760
			<u>908 760</u>
	Ingående anskaffningsvärde	18 183 558	18 183 558
	Årets inköp	0	0
	Årets försäljningar	0	0
	Lämnade tillskott	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 183 558	18 183 558
	Ingående nedskrivningar	-17 475 608	0
	Årets nedskrivningar	0	-17 475 608
	Årets återföringar	200 810	0
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17 274 798	-17 475 608
	Utgående redovisat värde	908 760	707 950

Not 13	Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående fordringar	24 986 546	9 439 868
	Tillkommande fordringar	7 382 951	15 546 678
	Utgående ackumulerade fordringar	32 369 497	24 986 546

Not 14 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då diskonteringseffekten inte är väsentlig.

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyses- och kundfordringar	128 734	106 539
Reservering för osäkra fordringar	-73 766	-62 804
Hyses- och kundfordringar netto	54 968	43 735
Andelar i koncernföretag	908 760	707 950
Fordringar hos koncernföretag	32 369 497	24 986 546
	<u>33 333 225</u>	<u>25 738 231</u>
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	775 955	487 711
Skulder till koncernföretag	204 293 362	200 156 514
	<u>205 069 317</u>	<u>200 644 226</u>

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

ank=20250716;2025071709273

Not 15	Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
	Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas redovisade och skattemässiga värden	1 302 001	1 007 463
		1 302 001	1 007 463
	Ingående balans	1 007 463	712 458
	Förändring enligt resultaträkningen	294 538	295 005
	Utgående balans	1 302 001	1 007 463
Not 16	Skulder till koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående lån	131 776 492	120 380 722
	Nya lån	5 035 499	11 395 770
	Amorteringar	0	0
		136 811 992	131 776 492
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna driftskostnader	14 381	800
	Förutbetalda hyresintäkter	1 693 580	1 588 537
		1 707 961	1 589 337
Övriga noter			
Not 18	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	0	61 717 000
	Varav till förmån för koncernföretag	0	61 717 000
Not 19	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0
Not 20	Koncernförhållande		
	<p>Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad Invest 7 AB, org nr 559106-1584, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad Invest 7 AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.</p>		

Skeälven Fastigheter AB
Org.nr. 559048-5420

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagen

I mars 2025 försattes Northvolt AB i konkurs och för närvarande försöker konkursförvaltaren hitta en köpare till fabriken. Northvolt har varit en betydande arbetsgivare i Skellefteå och Northvolts konkurs har redan haft en negativ påverkan på fastighetsvärdena i Skellefteå och kan framöver även få en negativ påverkan på Heimstadens fastigheter. Efter konkursen har antalet lediga hyresbostäder ökat vilket har lett till lägre hyror för vissa fastigheter i Skellefteå. Detta beror på att många bostadssökande har försvunnit i och med konkursen, vilket har skapat ett överskott av lediga bostäder. Ledningen följer utvecklingen noga för att kunna vidta åtgärder.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Not 22 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	7 082 755
årets resultat	-5 486 017
	1 596 737

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	1 596 737
	1 596 737

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Signed by:

 4E032D28E5A54DB...
 Mattis Falkentoft
 Ordförande

DocuSigned by:

 7637CEB7F6C54D7...
 Tobias Grönvall
 Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Grant Thornton Sweden AB

Signed by:

 FOAFF6663B1844F...
 Johan Kling
 Auktoriserad revisor

ank=20250716,2025071709274

encl=20250716;2025071709275

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4E655730-C9DD-4475-861D-23D1AC5D59EB Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: 248 Fastighetsbolaget Gallionen KB ver 2.pdf, 249 Fastighetsbolaget Kak...
 Source Envelope:
 Document Pages: 714 Signatures: 125 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Christoffer Viklund
 AutoNav: Enabled Address Redacted
 Envelopeld Stamping: Enabled christoffer.viklund@heimstaden.com
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna IP Address: 2001:2042:3092:


Record Tracking

Status: Original Holder: Christoffer Viklund Location: DocuSign
 6/13/2025 2:02:22 PM christoffer.viklund@heimstaden.com

Signer Events

Mattis Falkentoft
 mattis.falkentoft@heimstaden.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Signed by:

 4E032D28E5A54DB...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address:
 2a02:1406:10c:d373:edac:5f54:4923:e4af
 Signed using mobile

Timestamp

Sent: 6/17/2025 9:30:28 AM
 Viewed: 6/17/2025 11:17:47 AM
 Signed: 6/17/2025 11:19:26 AM

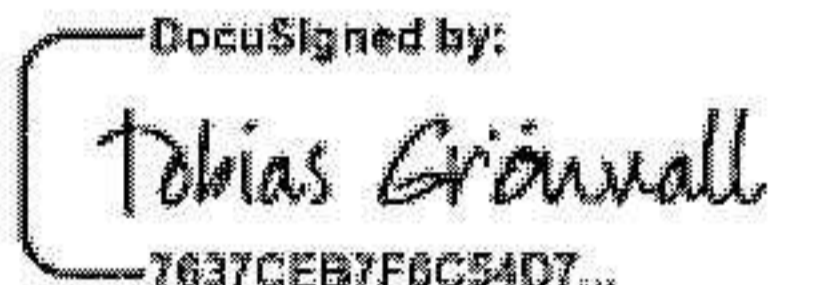
Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: f3fa6157-52dd-524e-ba43-0657c0987eb6
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/17/2025 11:17:14 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/17/2025 11:17:47 AM
 ID: cb541edd-66c4-4c85-847d-f1342423ad62

Tobias Grönvall
 tobias.gronvall@heimstaden.com
 Head of Finance
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

 7637CEB7F6C5407...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 212.247.200.51

Sent: 6/17/2025 9:30:28 AM
 Viewed: 6/17/2025 9:42:48 AM
 Signed: 6/17/2025 9:43:45 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 7ccbfa9-b44e-5b95-af18-36bd194e21cf
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/17/2025 9:42:10 AM

ank=20250716;2025071709277

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/17/2025 9:30:29 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/23/2025 9:47:20 AM
Signing Complete	Security Checked	6/25/2025 7:10:42 PM
Completed	Security Checked	6/25/2025 7:10:42 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skeälven Fastigheter AB

Org.nr. 559048-5420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skeälven Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skeälven Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 Skeälven Fastigheter 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Skeälven Fastigheter AB för år 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skeälven Fastigheter AB enligt god revisionsred 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Johan Kling
Auktoriserad revisor

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 försumelse 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 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 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.

ank=20250716;2025071709283



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 16:23

SENT BY OWNER:

Alice Olsson • 24.06.2025 09:13

DOCUMENT ID:

HymagADEle

ENVELOPE ID:

rygcEgCPNel-HymagADEle

DOCUMENT NAME:

280 Skeälven Fastigheter AB.pdf

2 pages

SHA-512:

e78297322c04ba49ba5621c4ee4dafd7c6b22983abc67a

657d6a75b8a9e914295988b9a8b86d188f906b2c97366

0c837244995598dbe1b86357456bca407d1e3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Andreas Håkan Kling	Signed	25.06.2025 16:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30)
johan.kling@se.gt.com	Authenticated	25.06.2025 16:16	Low	IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Custom events

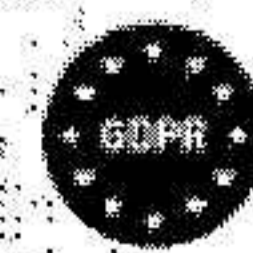
No custom events related to this document

ank=20250716;2025071709284

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed