

Årsredovisning
för
Förvaltnings AB Skinnarviken
559033-3885

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Förvaltnings AB Skinnarviken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 23 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-04-23


Gunnar Kusoffsky

Årsredovisning

för

Förvaltnings AB Skinnarviken

559033-3885

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-10 ✓

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Förvaltnings AB Skinnarviken, 559033-3885 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm.

Koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Primula Förvaltning AB, org nr 556988-4736 med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 480	1 460	1 406	1 366	1 323
Resultat efter finansiella poster	-2 235	139	285	682	455
Balansomslutning	16 729	17 176	17 363	-18 515	18 532
Soliditet (%)	1,7	3,6	4,5	9,7	7,3

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	502	-166	386
Disposition av föreg års resultat		-166	166	0
Erhållna aktieägartillskott		1 200		1 200
Årets resultat			-1 529	-1 529
Belopp vid årets utgång	50	1 536	-1 529	56

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad resultat	1 535 646
årets resultat	-1 529 450
	6 196
disponeras så att balanseras i ny räkning	6 196
	6 196

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 479	1 460
Övriga rörelseintäkter		1	56
		1 480	1 516
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 825	-472
Övriga externa kostnader	3	-44	-49
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029	-80
		-2 898	-601
Rörelseresultat		-1 418	915
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817	-775
Resultat efter finansiella poster		-2 235	140
Bokslutsdispositioner	4	610	-226
Resultat före skatt		-1 625	-86
Skatt på årets resultat	5	96	-80
Årets resultat		-1 529	-166 ✓

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

6

15 329

16 358

15 329

16 358

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

96

0

96

0

Summa anläggningstillgångar

15 425

16 358

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

1 301

816

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3

3

1 304

819

Summa omsättningstillgångar

1 304

819

SUMMA TILLGÅNGAR

16 729

17 177 ✓

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 536

502

Årets resultat

-1 529

-166

7

336

Summa eget kapital

57

386

Obeskattade reserver

288

288

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16 000

0

16 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

16 000

Leverantörsskulder

29

33

Aktuella skatteskulder

81

127

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

274

343

384

16 503

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 729

17 177 ✓

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Övergången kan leda till bristande jämförbarhet med föregående år.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Komponentavskrivningar av förvaltningsfastigheter

Jämfört med tidigare år har förvaltningsfastigheterna anskaffningsvärde fördelats på relevanta komponenter. Ackumulerade avskrivningar till och med 2023 har fördelats på dessa komponenter och avskrivningar from 2024 sker baserat på anskaffningsvärdet fördelat på komponenterna och deras resp bedömda ekonomiska livslängd.

Noten förvaltningsfastigheter

I enlighet med K3 regelverket anges fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Uppskjuten skatt

Enligt tidigare K2 regelverk kunde inte uppskjuten skatt på temporära skillnader, främst kopplat till skillnader mellan bokfört och skattemässigt värde för förvaltningsfastigheter redovisas. From 2024 redovisas den uppskjutna skatten i resultaträkningen under skatter och fordringen eller skulden i balansräkningen.

I övrigt har inga väsentliga redovisningsprinciper förändrats.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelas över tiden enligt avtalens innebörd, vilket bl a innebär att hyresrabatter redovisas i den period de avser.

Förskottsbeta hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella upp- eller nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	År
Stomme	100
Fasad, tak, dörrar och fönster	20-50
Installationer	30-50
Inre ytskikt	10-30
Byggnadsinventarier	10

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de avser.

Koncernförhållanden

Primula Byggnads AB, org. nr. 556375-5767, med säte i Stockholm, är moderbolag i den minsta koncernen som upprättar koncernredovisning för koncernen som bolaget ingår i.

Not 2 Leasingavtal

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende uthyrning av bostäder, lokaler samt p-platser. Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller enligt nedan.

	2024	2023
Inom ett år	386	372
Mellan ett och fem år	0	0
	386	372

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfonder	0	6
Erhållna koncernbidrag	610	0
Lämnade koncernbidrag	0	-220
	610	-214

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-80
Justering avseende tidigare år	0	0
Uppskjuten skatt	96	0
Totalt redovisad skatt	96	-80

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 625		-86
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	335	20,60	18
Ej avdragsgilla kostnader		0		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Justering avseende skatter för föregående år		0		0
Schablonränta periodiseringsfond		-2		-1
Justering avskrivningar för förvaltningsfastigheter		-179		16
Effekt av räntavdragsbegränsningsregler		-154		-113
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter		96		0
Redovisad effektiv skatt		96		-80

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 990	7 990
Ingående ackumulerad avskrivningar	-642	-563
Årets avskrivningar	-1 029	-80
	6 319	7 348
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	9 010	9 010
	9 010	9 010
Utgående värde förvaltningsfastigheter	15 329	16 358
Marknadsvärde		
Marknadsvärde fastigheter	19 934	19 459

Bolaget genomför årsvisa värderingar av bolagets fastigheter. Marknadsvärdet baseras i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilket en tillgång ska kunna överlåtas mellan oberoende parter. Värderingen av fastigheter sker med både intern och extern värdering vilket baseras på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000	20 000
	20 000	20 000

Not 8 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten stämpelskatt	961	961
	961	961

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2025-04-23


Gunnar Kusoffsky

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-23

Forvis Mazars AB


Martin Dagermark
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Skinnarviken
Org. nr 559033-3885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltnings AB Skinnarviken för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB Skinnarvikens finansiella ställning per den 2024-12-31 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.

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 företaget 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 på 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 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 på 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 på 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. Risker 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 Förvaltnings AB Skinnarviken 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst

eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 23 april 2025

Forvis Mazars AB



Martin Dagermark
Auktoriserad revisor