

**Årsredovisning**  
för  
**Skoogs Fastigheter i Piteå AB**  
556225-1347

Räkenskapsåret  
2024-10-01 - 2025-09-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-01-15.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.  
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:**

Christina Skog, Styrelseledamot  
2026-01-22

Styrelsen och verkställande direktören för Skoogs Fastigheter i Piteå AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-10-01 - 2025-09-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Piteå. Fastighetsförvaltningen består av fastigheterna Stora Örnen 16 och 17 med köpcentrat Småstaden i centrala Piteå.

Företaget har sitt säte i Piteå.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av Skoogs Handels AB, org.nr 556635-8353, med säte i Piteå.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	19 792	19 728	19 476	17 797	16 285
Resultat efter finansiella poster	-1 300	-10 739	-12 118	503	-1 860
Balansomslutning	381 068	380 213	382 170	188 133	181 080
Antal anställda	4,0	4,0	4,0	3,0	3,0
Soliditet (%)	8,5	9,1	8,9	21,3	21,0
Avkastning på totalt kap. (%)	0,4	1,5	0,0	1,0	2,9
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	1,3	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	58 610	20	-29 936	71	<b>28 864</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				71	-71	<b>0</b>
Avskrivn uppskr.fond		-1 815		2 286		<b>471</b>
Årets resultat					-2 613	<b>-2 613</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>56 795</b>	<b>20</b>	<b>-27 579</b>	<b>-2 613</b>	<b>26 722</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-27 579 658
årets förlust	-2 612 542
	<b>-30 192 200</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-30 192 200
	<b>-30 192 200</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-10-01</b>	<b>2023-10-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-09-30</b>	<b>-2024-09-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		19 792 480	19 727 568
Övriga rörelseintäkter	3	1 280 888	1 385 283
<b>Summa intäkter</b>		<b>21 073 368</b>	<b>21 112 851</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-7 242 045	-7 543 057
Övriga externa kostnader	4	-2 612 787	-2 461 581
Personalkostnader	5	-3 255 071	-3 083 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 593 455	-6 853 736
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-19 703 358</b>	<b>-19 941 682</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6</b>	<b>1 370 010</b>	<b>1 171 169</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	8 373 273	4 335 550
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	92 293	138 235
Räntekostnader övriga	9	-11 135 677	-16 384 726
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 670 111</b>	<b>-11 910 941</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 300 101</b>	<b>-10 739 772</b>
Bokslutsdispositioner	10	21 710	14 000 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 278 391</b>	<b>3 260 228</b>
Skatt på årets resultat	11	-1 334 151	-3 189 401
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 612 542</b>	<b>70 827</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-09-30

2024-09-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	136 429 394	141 849 840
Maskiner och Inventarier	13	6 434 765	7 201 500
		<b>142 864 159</b>	<b>149 051 340</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	14, 15	225 557 724	217 184 451
Fordringar hos koncernföretag	16	659 666	1 319 333
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	8 723 411	8 117 783
		<b>234 940 801</b>	<b>226 621 567</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**377 804 960**

**375 672 907**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Lager av fritidstomter		2 230 478	2 230 478
Färdiga varor och handelsvaror		65 000	65 000
		<b>2 295 478</b>	<b>2 295 478</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		184 376	7 644
Fordringar hos koncernföretag		372 660	798 009
Övriga kortfristiga fordringar		18 515	1 010 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	391 867	428 731
		<b>967 418</b>	<b>2 244 969</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**3 262 896**

**4 540 447**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**381 067 856**

**380 213 354**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	19	56 794 472	58 609 542
Reservfond		20 000	20 000
		<b>56 914 472</b>	<b>58 729 542</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-27 579 658	-29 936 468
Årets resultat		-2 612 542	70 827
		<b>-30 192 200</b>	<b>-29 865 641</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 722 272</b>	<b>28 863 901</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	20	7 359 765	7 381 475
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	21	1 531 762	2 340 535
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 531 762</b>	<b>2 340 535</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	75 000 000	75 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		1 480 529	1 293 314
Leverantörsskulder		844 317	670 891
Skulder till koncernföretag		264 024 603	259 543 723
Skatteskulder		2 837 726	3 848 434
Övriga kortfristiga skulder		818 300	909 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	448 582	361 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>270 454 057</b>	<b>266 627 443</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>381 067 856</b>	<b>380 213 354</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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. Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader	25-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3-25 år

#### Komponentindelning

Byggnader har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den ny komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. I bolaget klassificeras fastigheterna som förvaltningsfastigheter eftersom de innehas för långsiktig uthyrning.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, andelar i dotterföretag, långfristiga värdepappersplaceringar, leverantörsskulder och övriga skulder samt låneskulder.

Instrumenten redovisas i balansräkningen när Skoogs Fastigheter 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 koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Andelar i dotterföretag***

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Posten består av en traditionell kapitalförsäkring. Innehavet innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas innehavet till anskaffningsvärde med bedömning om nedskrivningsbehov föreligger.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp 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. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedömer Skoogs Fastigheter AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt.

### ***Leasingavtal***

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### ***Varulager***

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av 97 procent av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU). För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet.

### ***Inkomstskatter***

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredo visas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

### **Ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

### **Redovisning av checkräkningskredit.**

Saldot på bolagets internt avtalade checkkredit på koncernens checkkonto, redovisas som skuld till eller fordran på koncernföretag.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

## Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är dotterbolag till Skoogs Handels AB, 556635-8353, med säte i Piteå, samt moderbolag till Hamnhuset i Piteå AB och Skoogs St. Örnen 18 KB. Koncernredovisning lämnas av moderbolaget i den övre koncernen, Skoogs Handels AB.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
Erhållna stöd och statliga bidrag	1 433	0
Reavinst sålda anläggningstillgångar	150 000	0
Fakturerade tjänster	1 088 376	997 632
Övriga rörelseintäkter	41 079	387 652
	<b>1 280 888</b>	<b>1 385 284</b>

## Not 4 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	-64 210	-66 989
Skatterådgivning	-35 371	0
Övriga tjänster	-45 802	0
	<b>-145 383</b>	<b>-66 989</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
Män	2	2
	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-754 404	-732 920
Övriga anställda	-1 460 842	-1 368 432
	<b>-2 215 246</b>	<b>-2 101 352</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-126 798	-127 122
Pensionskostnader för övriga anställda	-44 697	-39 003
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-741 376	-709 689
	<b>-912 871</b>	<b>-875 814</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-3 128 117</b>	<b>-2 977 166</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %

### Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	4,8 %	4,45 %
Andel av årets totala intäkter som skett till andra företag i koncernen	29,93 %	26,92 %

### Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
Resultat Skoogs St.Örmen 18 KB	8 373 273	4 335 550
	<b>8 373 273</b>	<b>4 335 550</b>

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-10-01 -2025-09-30	2023-10-01 -2024-09-30
Ränteintäkter från koncernföretag	97 419	97 419
Övriga ränteintäkter	-5 126	40 816
	<b>92 293</b>	<b>138 235</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2024-10-01</b> <b>-2025-09-30</b>	<b>2023-10-01</b> <b>-2024-09-30</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-8 441 431	-12 525 220
Övriga räntekostnader	-2 694 246	-3 859 506
	<b>-11 135 677</b>	<b>-16 384 726</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	<b>2024-10-01</b> <b>-2025-09-30</b>	<b>2023-10-01</b> <b>-2024-09-30</b>
Förändring av överavskrivningar	21 710	0
Erhållna koncernbidr	0	14 000 000
	<b>21 710</b>	<b>14 000 000</b>

### Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	<b>2024-10-01</b> <b>-2025-09-30</b>	<b>2023-10-01</b> <b>-2024-09-30</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 672 013	-3 557 203
Justering avseende tidigare år	2	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	337 860	367 802
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 334 151</b>	<b>-3 189 401</b>

### Avstämning av effektiv skatt

		<b>2024-10-01</b> <b>-2025-09-30</b>		<b>2023-10-01</b> <b>-2024-09-30</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		-1 278 391		3 260 228
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	263 349	20,60	-671 607
Ej avdragsgilla kostnader		-476 449		-479 562
Ej skattepliktiga intäkter		-2 220		1 808
Skatteeffekt av temporära skillnader byggnader		82 459		54 512
Skatteeffekt av temporära skillnader byggnader från Handelsbolag		247 267		-310 658
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning		-1 773 781		-2 134 804
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-12 638		-16 892
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-130,79</b>	<b>-1 672 013</b>	<b>109,11</b>	<b>-3 557 203</b>

### Not 12 Byggnader och mark

Bolagets innehav av fastigheter består av: Stora Örnén 16, Stora Örnén 17 samt Finnskogen 2:3. Alla belägna i Piteå

	2025-09-30	2024-09-30
Ingående anskaffningsvärden	137 416 463	137 416 463
Inköp	67 834	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 484 297</b>	<b>137 416 463</b>
Ingående avskrivningar	-69 364 882	-65 975 383
Årets avskrivningar	-3 202 295	-3 389 499
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 567 177</b>	<b>-69 364 882</b>
Ingående uppskrivningar	73 798 259	76 084 245
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 285 985	-2 285 986
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>71 512 274</b>	<b>73 798 259</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 429 394</b>	<b>141 849 840</b>

### Not 13 Maskiner och inventarier

	2025-09-30	2024-09-30
Ingående anskaffningsvärden	17 776 410	17 776 410
Inköp	338 439	0
Försäljningar/utrangeringar	-147 161	0
Omklassificering från pågående nyanläggning		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 967 688</b>	<b>17 776 410</b>
Ingående avskrivningar	-10 574 910	-9 396 659
Försäljningar/utrangeringar	147 161	0
Årets avskrivningar	-1 105 174	-1 178 251
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 532 923</b>	<b>-10 574 910</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 434 765</b>	<b>7 201 500</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	<b>2025-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	290 378 561	290 378 561
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>290 378 561</b>	<b>290 378 561</b>
Ingående nedskrivningar	-73 194 110	-77 529 660
Årets resultatandel i HB	8 373 273	4 335 550
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-64 820 837</b>	<b>-73 194 110</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>225 557 724</b>	<b>217 184 451</b>

**Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Hamnhuset i Piteå AB	100%	100%	1 000	8 219 561
St.Örnen 18 KB	100%	100%	1	217 338 163
				<b>225 557 724</b>

  

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Hamnhuset i Piteå AB	556782-6788	Piteå	6 036 292	845 801
St.Örnen 18 KB	969675-0554	Piteå	192 229 390	8 373 273

**Not 16 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2025-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 319 333	1 979 000
Avgående fordringar	-659 667	-659 667
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>659 666</b>	<b>1 319 333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>659 666</b>	<b>1 319 333</b>

Avser lån till Piteå Sportbar AB.

**Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2025-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 117 783	7 558 402
Inköp	605 628	559 381
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 723 411</b>	<b>8 117 783</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 723 411</b>	<b>8 117 783</b>

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-09-30	2024-09-30
Förutbetalda försäkringspremier	19 692	24 629
Förutbetalda hyreskostnader	53 113	50 718
Förutbetalad tomträttsavgäld	112 500	112 500
Övriga upplupna intäkter	45 020	0
Övriga förutbetalda kostnader	161 542	240 884
	<b>391 867</b>	<b>428 731</b>

### Not 19 Uppskrivningsfond

	2025-09-30	2024-09-30
Belopp vid årets ingång	58 609 539	60 424 612
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-2 285 985	-2 285 986
Förändring av latent skatt	470 913	470 913
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 794 467</b>	<b>58 609 539</b>

### Not 20 Obeskattade reserver

	2025-09-30	2024-09-30
Akkumulerade överavskrivningar	4 229 765	4 251 475
Periodiseringsfond 2020	800 000	800 000
Periodiseringsfond 2021	130 000	130 000
Periodiseringsfond 2022	2 200 000	2 200 000
	<b>7 359 765</b>	<b>7 381 475</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 516 112	1 520 583
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	12 638	16 893

### Not 21 Uppskjuten skatteskuld

	2025-09-30	2024-09-30
Belopp vid årets ingång	2 340 535	3 179 250
Uppskjuten skatt på temporär skillnad egna anläggningstillgångar	82 459	54 512
Uppskjuten skatt på temporär skillnad i fastigheter i Skoogs St.Örnen 18 KB	-420 319	-422 314
Uppskjuten skatt på ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde fastigheter	-470 913	-470 913
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 531 762</b>	<b>2 340 535</b>

**Not 22 Långfristiga skulder**

	<b>2025-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>
Summa långfristiga skulder	75 000 000 <b>75 000 000</b>	75 000 000 <b>75 000 000</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	75 000 000 <b>75 000 000</b>	75 000 000 <b>75 000 000</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>
Upplupna lönerelaterade kostnader	269 753	287 405
Förutbetalda hyresintäkter	13 262	13 112
Övriga upplupna kostnader	165 567	61 000
	<b>448 582</b>	<b>361 517</b>

**Not 24 Eventualförpliktelser**

	<b>2025-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>
Skulder i St. Örnen 18 KB	113 348 181 <b>113 348 181</b>	113 767 812 <b>113 767 812</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	<b>2025-09-30</b>	<b>2024-09-30</b>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Företagsinteckningar	2 300 000 <b>2 300 000</b>	2 300 000 <b>2 300 000</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckningar	115 000 000 <b>115 000 000</b>	115 000 000 <b>115 000 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2025-12-15

Piteå

*Christina Skog*  
Christina Skog  
Verkställande direktör  
2025-12-18

*Roland Skog*  
Roland Skog  
  
2025-12-18

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-12-19

Ernst & Young AB

*Micael Engström*  
Micael Engström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skoogs Fastigheter i Piteå AB, org.nr 556225-1347

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skoogs Fastigheter i Piteå AB för räkenskapsåret 2024-10-01 – 2025-09-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skoogs Fastigheter i Piteå ABs finansiella ställning per den 30 september 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Skoogs Fastigheter i Piteå AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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, förfälskning, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och verkställande direktörens förvaltning av Skoogs Fastigheter i Piteå AB för räkenskapsåret 2024-10-01 – 2025-09-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skoogs Fastigheter i Piteå 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 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelse 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.

Skellefteå den 19 december 2025

Ernst & Young AB

Micael Engström

Micael Engström

Auktoriserad revisor