

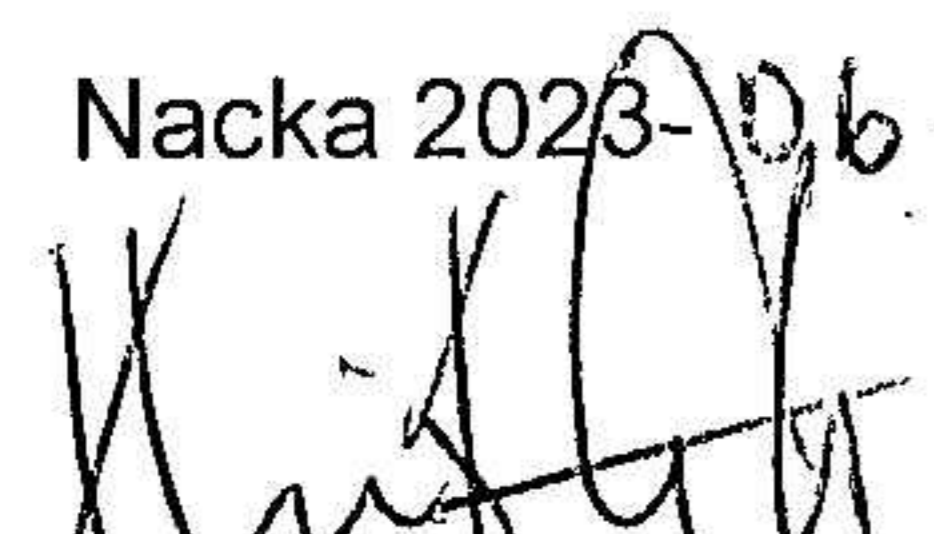
Årsredovisning för  
**SCHJ Sköndal AB**  
556838-6501

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SCHJ Sköndal AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nacka 2023-06-28

  
Henrik Söderberg

**Årsredovisning**  
för  
**SCHJ Sköndal AB**

556838-6501

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för SCHJ Sköndal AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget registrerades år 2011 och ska äga och förvalta fast- och lös egendom och därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Rulltårtan 1 i Sköndal sedan 2018.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	21 775	9 553	1 296	11
Resultat efter finansiella poster	5 302	1 359	-3 085	-2 750
Soliditet (%)	16,3	14,6	16,2	28,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Aktieägartillsk	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	40 300 000	-335 938	1 358 562	41 422 624
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-900 000		-900 000
Balanseras i ny räkning			1 358 562	-1 358 562	0
Årets resultat				4 904 886	4 904 886
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>40 300 000</b>	<b>122 624</b>	<b>4 904 886</b>	<b>45 427 510</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 5 840 000 kr.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	122 624
årets vinst	4 904 886
	<b>5 027 510</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	4 500 000
i ny räkning överföres	527 510
	<b>5 027 510</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	21 775 414	9 552 869
Övriga rörelseintäkter	2 368 517	1 841 862
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>24 143 931</b>	<b>11 394 731</b>

### Rörelsekostnader

Handelsvaror	-2 368 523	-1 790 224
Övriga externa kostnader	-7 615 297	-1 487 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 360 664	-1 760 676
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-13 344 484</b>	<b>-5 038 632</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>10 799 447</b>	<b>6 356 099</b>

### Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 497 558	-4 997 537
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-5 497 558</b>	<b>-4 997 537</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>5 301 889</b>	<b>1 358 562</b>

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	-245 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-245 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 056 889</b>	<b>1 358 562</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-152 003	0
<b>Årets resultat</b>	<b>4 904 886</b>	<b>1 358 562</b>

ank=20230710;2023071105514

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	270 606 651	273 562 229
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	15 280
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>270 606 651</b>	<b>273 577 509</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>270 606 651</b>	<b>273 577 509</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 096 774	1 021 837
Övriga fordringar		654 161	2 167 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 835	77 058
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 830 770</b>	<b>3 266 798</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 913 744	6 027 698
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 913 744</b>	<b>6 027 698</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 744 514</b>	<b>9 294 496</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>280 351 165</b>	<b>282 872 005</b>

ank=20230710;2023071103515

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Erhållna aktieägartillskott, ovillkorat

40 300 000

40 300 000

**Summa bundet eget kapital**

**40 400 000**

**40 400 000**

##### *Fritt eget kapital*

Erhållna aktieägartillskott, villkorat

5 840 000

5 840 000

Balanserat resultat

-5 717 376

-6 175 938

Årets resultat

4 904 886

1 358 562

**Summa fritt eget kapital**

**5 027 510**

**1 022 624**

**Summa eget kapital**

**45 427 510**

**41 422 624**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

245 000

0

**Summa obeskattade reserver**

**245 000**

**0**

#### Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

196 860 000

201 180 000

Övriga skulder

19 203 688

27 806 266

**Summa långfristiga skulder**

**216 063 688**

**228 986 266**

#### Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

4 320 000

4 320 000

Leverantörsskulder

2 817 662

2 409 766

Skatteskulder

1 702 643

65 280

Övriga skulder

3 023 326

470 309

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 751 336

5 197 760

**Summa kortfristiga skulder**

**18 614 967**

**12 463 115**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**280 351 165**

**282 872 005**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 År

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 556 238	177 585 824
Inköp	405 086	97 970 414
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>275 961 324</b>	<b>275 556 238</b>
Ingående avskrivningar	-1 994 009	-233 333
Årets avskrivningar	-3 360 664	-1 760 676
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 354 673</b>	<b>-1 994 009</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>270 606 651</b>	<b>273 562 229</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 280	15 280
Omklassificeringar	-15 280	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>15 280</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>15 280</b>

#### Not 4 Långfristiga skulder

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	175 260 000	183 900 000
	<b>175 260 000</b>	<b>183 900 000</b>

#### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 201 180 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	196 860 000	201 180 000
	<b>196 860 000</b>	<b>201 180 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 320 000	4 320 000
	<b>4 320 000</b>	<b>4 320 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	205 500 000	205 500 000
	<b>205 500 000</b>	<b>205 500 000</b>

#### Not 7 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har bolaget inga eventualförpliktelser.

#### Not 8 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett intressebolag till KIAB Förvaltning Sthlm AB, Org.nr. 559116-1624 och Scandinavian Property Development Fastigheter AB, Org.nr. 559153-2261.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Christopher Taube  
Ordförande

Henrik Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Markus Lilldalen  
Auktoriserad revisor

ank=20230710-2023071103519

ank=20230710;2023071103520



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.06.2023 21:26  
SENT BY OWNER:  
David Ahlin • 20.06.2023 18:42  
DOCUMENT ID:  
SygXZDIYdn  
ENVELOPE ID:  
HyX-DUJU2-SygXZDIYdn

DOCUMENT NAME:  
ÅR SCHJ Sköndal AB för 20220101-20221231.pdf  
8 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christopher Taube cta@spd.dk	Signed	20.06.2023 20:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/09/07)
	Authenticated	20.06.2023 20:08	Low	IP: 82.196.111.160
2. HENRIK SÖDERBERG henrik@kiabfast.se	Signed	20.06.2023 21:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/04/05)
	Authenticated	20.06.2023 21:14	Low	IP: 94.234.96.224
3. MARKUS LIIKANEN LILLDALEN markus.lilldalen@se.gt.com	Signed	20.06.2023 21:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/07/23)
	Authenticated	20.06.2023 21:25	Low	IP: 91.128.133.114

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

## Custom events

No custom events related to this document

Vidimeras  
~~\_\_\_\_\_~~  
Maria Söderberg  
0707759575

Charlotte Hultqvist  
070-494 0148

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



PAES sealed

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SCHJ Sköndal AB

Org.nr. 556838 - 6501

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SCHJ Sköndal AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SCHJ Sköndal ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till SCHJ Sköndal AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan

finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen,

däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SCHJ Sköndal AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till SCHJ Sköndal AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens 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.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Markus Lilldalen  
Auktoriserad revisor

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

ank=20230710;2023071103523



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.06.2023 21:27  
SENT BY OWNER:  
David Ahlin • 20.06.2023 18:08  
DOCUMENT ID:  
HJgYMJUyu3  
ENVELOPE ID:  
SJOMJ8y\_2-HJgYMJUyu3

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse SCHJ Sköndal AB 2022-12-31.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARKUS LIIKANEN LILDALEN markus.lilidalen@se.gt.com	Signed	20.06.2023 21:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/07/23)
	Authenticated	20.06.2023 21:27	High	Swedish BankID (SSN: 197607236614)

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

## Custom events

No custom events related to this document

Vidimeras

Maria Söderberg  
0707759575

Charlott Hultqvist  
070 -499 0148

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



PAES sealed