

# Årsredovisning

för

## Skavjärnet Fastigheter AB

556464-1800

Räkenskapsåret

2021

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av:**

Adam Erlandsson, Styrelseledamot  
2022-07-31

Styrelsen för Skavjärnet Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Företagets verksamhet är uthyrning av bostadslägenheter och lokaler och därmed förenlig verksamhet. Företaget ägar fastigheten Skavjärnet 1 i Östersund. Fastighetens totala yta uppgår till 938 kvm och består av 10 lägenheter samt en lokal fördelat på två fastigheter.

Företaget har sitt säte i Falun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	745	715	999	1 497
Resultat efter finansiella poster	-948	-352	-130	434
Soliditet (%)	0,7	7,0	7,3	14,3

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Inga omräkningar av jämförelsetalen har varit nödvändiga. Se ytterligare information under not 1.

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	17 000	805 620	3 230	<b>925 850</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Utdelning			-800 000		<b>-800 000</b>
Balanseras i ny räkning			3 230	-3 230	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott			950 000		<b>950 000</b>
Årets resultat				-947 938	<b>-947 938</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>17 000</b>	<b>958 850</b>	<b>-947 938</b>	<b>127 912</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 950 000 (0).

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	958 850
årets förlust	-947 938
	<b>10 912</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 912
	<b>10 912</b>

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

## Resultaträkning

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	744 797	715 492
Övriga rörelseintäkter	0	1 989
	<b>744 797</b>	<b>717 481</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Fastighetskostnader	-1 037 447	-518 469
Övriga externa kostnader	-232 592	-112 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-47 484	-102 945
	<b>-1 317 523</b>	<b>-733 821</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-572 726</b>	<b>-16 340</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-375 212	-335 430
	<b>-375 212</b>	<b>-335 430</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-947 938</b>	<b>-351 770</b>
Bokslutsdispositioner	0	355 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-947 938</b>	<b>3 230</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-947 938</b>	<b>3 230</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	2 697 012	5 949 905
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	3 487 382
		<b>2 697 012</b>	<b>9 437 287</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 697 012</b>	<b>9 437 287</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Förskott till leverantörer		0	620 000
		<b>0</b>	<b>620 000</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 358	105 841
Fordringar hos koncernföretag		7 996 259	2 484 107
Övriga fordringar		6 310 378	103 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 632	6 700
		<b>14 384 627</b>	<b>2 700 260</b>
<i>Kassa och bank</i>		187 776	396 878
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 572 403</b>	<b>3 717 138</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 269 415</b>	<b>13 154 425</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		17 000	17 000
		<b>117 000</b>	<b>117 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		958 850	805 620
Årets resultat		-947 938	3 230
		<b>10 912</b>	<b>808 850</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>127 912</b>	<b>925 850</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4	15 059 073	10 802 108
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 059 073</b>	<b>10 802 108</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		599 848	249 448
Leverantörsskulder		1 325 325	925 991
Skulder till koncernföretag		33 507	0
Övriga skulder		16 000	16 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 750	235 028
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 082 430</b>	<b>1 426 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 269 415</b>	<b>13 154 425</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

20-100 År

#### *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, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 709 435	6 709 435
Försäljningar/utrangeringar	-3 614 590	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 094 845</b>	<b>6 709 435</b>
Ingående avskrivningar	-759 529	-656 584
Försäljningar/utrangeringar	409 181	
Årets avskrivningar	-47 484	-102 945
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-397 832</b>	<b>-759 529</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 697 013</b>	<b>5 949 906</b>

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 430 381	328 222
Inköp	3 376 542	3 102 159
Försäljningar/utrangeringar	-6 806 923	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>3 430 381</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 430 381</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	12 662 962	9 804 316
	<b>12 662 962</b>	<b>9 804 316</b>

### Not 5 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsen har bolaget inga eventualförpliktelser.

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	11 420 000	11 420 000
	<b>11 420 000</b>	<b>11 420 000</b>

**Not 7 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till AE Capital AB org.nr 556861-2351, med säte i Stockholm.

Falun 2022-06-30

*Adam Erlandsson*  
Adam Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-06-30

*Andreas Stefansson*  
Andreas Stefansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Skavjärnet Fastigheter AB

Org.nr 556464-1800

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skavjärnet Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skavjärnet Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Skavjärnet Fastigheter 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 lämpligt, 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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skavjärnet Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Skavjärnet Fastigheter 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 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*

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle 2022-06-30

*Andreas Stefansson*  
Andreas Stefansson  
Auktoriserad revisor