

# Årsredovisning

för

## Skoogs Fastigheter i Piteå AB

556225-1347

Räkenskapsåret

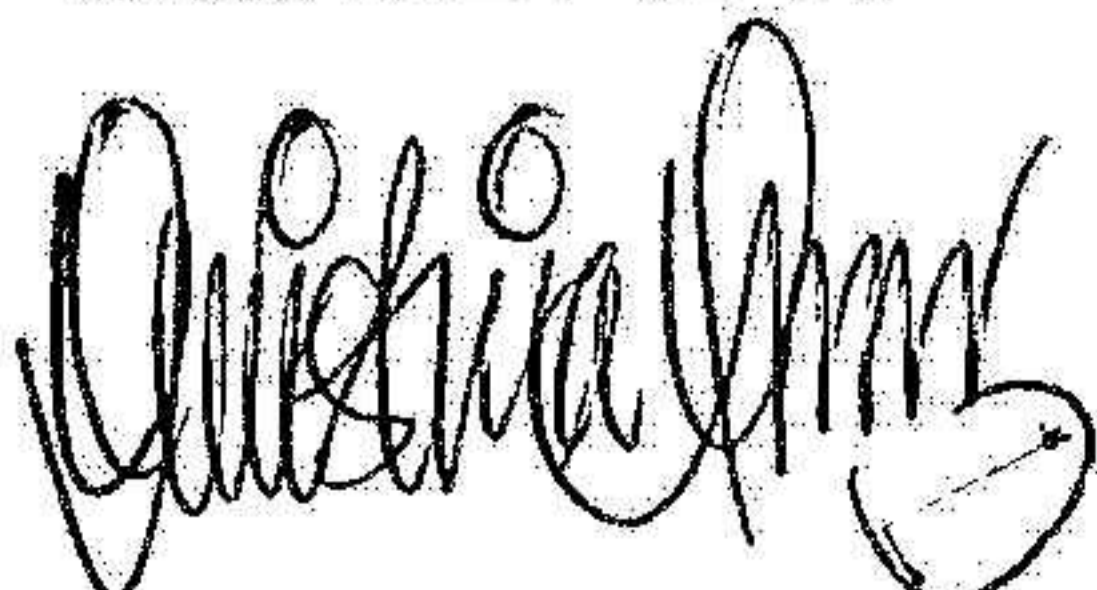
2022-10-01 - 2023-09-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Skoogs Fastigheter i Piteå AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 januari 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Piteå 2024-01-17



Christina Skoog

# Årsredovisning

för

## Skoogs Fastigheter i Piteå AB

556225-1347

Räkenskapsåret

2022-10-01 - 2023-09-30

Styrelsen och verkställande direktören för Skoogs Fastigheter i Piteå AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30.

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>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	19 476	17 797	16 284	16 513	14 946
Resultat efter finansiella poster	-12 118	503	-1 860	-3 021	-4 251
Balansomslutning	382 170	188 133	181 080	216 345	223 323
Antal anställda	4,0	3,0	3,0	3,0	3,3
Soliditet (%)	9,0	21,3	21,0	18,2	18,9
Avkastning på totalt kap. (%)	0,0	1,0	2,9	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	1,3	neg	neg	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	62 240	20	-28 397	292	34 255
Disposition enligt beslut av årsstämman:				292	-292	0
Avskrivn uppskr.fond		-1 815		2 286		471
Årets resultat					-6 403	-6 403
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>60 425</b>	<b>20</b>	<b>-25 819</b>	<b>-6 403</b>	<b>28 322</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-25 818 958
årets förlust	-6 403 493
	<b>-32 222 451</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-32 222 451
--	-------------

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

2024020501092

## Resultaträkning

	Not	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		19 475 963	17 796 933
Övriga rörelseintäkter	3	1 160 068	1 209 446
<b>Summa intäkter</b>		<b>20 636 031</b>	<b>19 006 379</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-7 469 150	-6 567 973
Övriga externa kostnader	4, 5	-3 253 694	-2 705 847
Personalkostnader	6	-2 973 032	-2 454 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 063 919	-6 206 388
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-20 759 795</b>	<b>-17 935 170</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>-123 764</b>	<b>1 071 209</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-5 126 643	746 858
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	102 440	12 291
Räntekostnader övriga	10	-6 970 485	-1 326 940
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-11 994 688</b>	<b>-567 791</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 118 452</b>	<b>503 418</b>
Bokslutsdispositioner	11	7 340 000	832 634
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 778 452</b>	<b>1 336 052</b>
Skatt på årets resultat	12	-1 625 041	-1 044 217
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 403 493</b>	<b>291 835</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-09-30

2022-09-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	13	147 525 325	141 784 378
Maskiner och Inventarier	14	8 379 751	4 593 802
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	0	15 397 250
		<b>155 905 076</b>	<b>161 775 430</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	16, 17	212 848 901	8 219 561
Fordringar hos koncernföretag	18	1 979 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	7 558 402	6 958 000
		<b>222 386 303</b>	<b>15 177 561</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**378 291 379**      **176 952 991**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Lager av fritidstomter		2 230 478	2 230 478
Färdiga varor och handelsvaror		65 000	0
		<b>2 295 478</b>	<b>2 230 478</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		143 598	88 691
Fordringar hos koncernföretag		172 518	4 010 776
Övriga kortfristiga fordringar		861 360	4 425 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	405 824	424 552
		<b>1 583 300</b>	<b>8 949 413</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**3 878 778**      **11 179 891**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**382 170 157**      **188 132 882**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-09-30</b>	<b>2022-09-30</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	21	60 424 612	62 239 682
Reservfond		20 000	20 000
		<b>60 544 612</b>	<b>62 359 682</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-25 818 958	-28 396 776
Årets resultat		-6 403 493	291 835
		<b>-32 222 451</b>	<b>-28 104 941</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 322 161</b>	<b>34 254 741</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	22	7 381 475	7 381 475
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	23	3 179 250	3 555 250
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 179 250</b>	<b>3 555 250</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	24	75 000 000	75 000 000
Skulder till koncernföretag		0	43 244 017
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>75 000 000</b>	<b>118 244 017</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		845 098	1 291 604
Leverantörsskulder		841 088	5 885 990
Skulder till koncernföretag		262 827 039	16 118 523
Skatteskulder		2 396 213	966 167
Övriga kortfristiga skulder		994 909	67 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	382 924	367 982
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>268 287 271</b>	<b>24 697 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>382 170 157</b>	<b>188 132 882</b>

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2022-10-01  
-2023-09-30

2021-10-01  
-2022-09-30

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -12 118 452 503 418  
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 26 7 051 919 6 206 388  
Betald skatt -1 530 128 -1 383 753

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-6 596 661 5 326 053

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete -65 000 0  
Förändring av kundfordringar -54 907 61 966  
Förändring av kortfristiga fordringar 7 421 020 3 084 341  
Förändring av leverantörsskulder -5 044 902 5 248 226  
Förändring av kortfristiga skulder 248 634 774 15 931 693  
Kassaflöde från den löpande verksamheten 244 294 324 29 652 279

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -1 193 565 -350 171  
Investeringar i pågående nyanläggningar 0 -15 397 250  
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar 2 547 241 -658 000  
Tillskjutet insatskapital KB -253 000 000 0  
Försäljning av anläggningstillgångar 12 000 0  
Kassaflöde från investeringsverksamheten -251 634 324 -16 405 421

### Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristig skuld koncernföretag 0 -746 858  
Amortering av lån 0 -15 000 000  
Erhållna koncernbidrag 7 340 000 2 500 000  
Kassaflöde från finansieringsverksamheten 7 340 000 -13 246 858

Årets kassaflöde 0 0

Likvida medel vid årets slut 0 0

## 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	33-80 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3-5 år

#### 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 netto redovisas 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.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **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

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Reavinst sålda anläggningstillgångar	12 000	0
Fakturerade tjänster	843 180	725 400
Övriga rörelseintäkter	304 888	484 046
	<b>1 160 068</b>	<b>1 209 446</b>

## Not 4 Leasingkostnader

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till -175.193 kr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Inom ett år	-174 444	-163 668
Senare än ett år men inom fem år	-388 512	-164 537
Senare än fem år		0
	<b>-562 956</b>	<b>-328 205</b>

## Not 5 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.

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	-58 211	-63 027
Övriga tjänster	-2 850	-1 300
	<b>-61 061</b>	<b>-64 327</b>

2024020501101

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	1
Män	2	2
	4	3
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-702 142	-675 260
Övriga anställda	-1 239 577	-1 000 935
	<b>-1 941 719</b>	<b>-1 676 195</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-127 578	-127 978
Pensionskostnader för övriga anställda	-46 382	-40 674
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-655 673	-560 288
	<b>-829 633</b>	<b>-728 940</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-2 771 352</b>	<b>-2 405 135</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %

### Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	4,09 %	4,65 %
Andel av årets totala intäkter som skett till andra företag i koncernen	30,07 %	18,94 %

### Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Resultat Skoogs St.Örnen 18 KB	-5 126 643	746 858
	<b>-5 126 643</b>	<b>746 858</b>

### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Ränteintäkter från koncernföretag	97 419	0
Övriga ränteintäkter	5 021	12 291
	<b>102 440</b>	<b>12 291</b>

2024020501102

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Räntekostnader till koncernföretag	-3 801 198	-90 093
Övriga räntekostnader	-3 169 287	-1 236 847
	<b>-6 970 485</b>	<b>-1 326 940</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
Avsättning till periodiseringsfond	0	-2 200 000
Förändring av överavskrivningar	0	532 634
Erhållna koncernbidrag	7 340 000	2 500 000
	<b>7 340 000</b>	<b>832 634</b>

### Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-10-01 -2023-09-30	2021-10-01 -2022-09-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 530 128	-1 383 753
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-94 913	339 536
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 625 041</b>	<b>-1 044 217</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2022-10-01 -2023-09-30		2021-10-01 -2022-09-30	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-4 778 452		1 336 052
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	984 361	20,60	-275 227
Ej avdragsgilla kostnader		-475 174		-473 098
Ej skattepliktiga intäkter		1 551		12
Skatteeffekt av temporära skillnader byggnader		460 556		-15 329
Skatteeffekt av temporära skillnader byggnader från Handelsbolag		-365 645		-325 206
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader från Handelsbolag		0		-293 947
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning		-2 123 268		0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-12 509		-958
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-32,02</b>	<b>-1 530 128</b>	<b>103,57</b>	<b>-1 383 753</b>

2024020501103

### Not 13 Byggnader och mark

Bolagets innehav av fastigheter består av:

Stora Örnén 16, Stora Örnén 17 samt Finnskogen 2:3. Alla belägna i Piteå

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	125 889 472	125 889 472
Omklassificering från pågående nyanläggning	11 526 991	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 416 463</b>	<b>125 889 472</b>
Ingående avskrivningar	-62 475 322	-59 389 053
Årets avskrivningar	-3 500 061	-3 086 269
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-65 975 383</b>	<b>-62 475 322</b>
Ingående uppskrivningar	78 370 228	80 656 214
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 285 983	-2 285 986
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>76 084 245</b>	<b>78 370 228</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>147 525 325</b>	<b>141 784 378</b>

### Not 14 Maskiner och inventarier

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	12 868 856	12 518 685
Inköp	621 464	350 171
Försäljningar/utrangeringar	-156 270	0
Omklassificering från pågående nyanläggning	4 442 360	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 776 410</b>	<b>12 868 856</b>
Ingående avskrivningar	-8 275 054	-7 440 921
Försäljningar/utrangeringar	156 270	0
Årets avskrivningar	-1 277 875	-834 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 396 659</b>	<b>-8 275 054</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 379 751</b>	<b>4 593 802</b>

### Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	15 397 250	0
Inköp	572 101	15 397 250
Omklassificering till byggnader och mark	-11 526 991	0
Omklassificering till maskiner och inventarier	-4 442 360	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>15 397 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>15 397 250</b>

2024020501104

### Not 16 Andelar i koncernföretag

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	37 378 561	37 378 561
Insättning	253 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>290 378 561</b>	<b>37 378 561</b>
Ingående nedskrivningar	-29 159 000	-29 159 000
Ack resultatandel i HB	-48 370 660	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-77 529 660</b>	<b>-29 159 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>212 848 901</b>	<b>8 219 561</b>

### Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Hamnhuset i Piteå AB	100%	100%	1 000	8 219 561	
St.Örnen 18 KB	100%	100%	1	204 629 340	
				<b>212 848 901</b>	
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Hamnhuset i Piteå AB	556782-6788	Piteå		4 235 981	1 295 070
St.Örnen 18 KB	969675-0554	Piteå		179 520 568	-5 126 643

### Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	1 979 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 979 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 979 000</b>	<b>0</b>

Avser lån till Piteå Sportbar AB.

### Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-09-30	2022-09-30
Ingående anskaffningsvärden	6 958 000	6 300 000
Inköp	600 402	658 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 558 402</b>	<b>6 958 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 558 402</b>	<b>6 958 000</b>

2024020501105

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-09-30	2022-09-30
Förutbetalda försäkringspremier	24 073	31 266
Förutbetalda hyreskostnader	54 042	52 468
Förutbetalda tomträttsavgäld	112 500	112 500
Övriga upplupna intäkter	0	67 438
Övriga förutbetalda kostnader	215 209	160 880
	<b>405 824</b>	<b>424 552</b>

## Not 21 Uppskrivningsfond

	2023-09-30	2022-09-30
Belopp vid årets ingång	62 239 682	64 054 755
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-2 285 983	-2 285 986
Förändring av latent skatt	470 913	470 913
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 424 612</b>	<b>62 239 682</b>

## Not 22 Obeskattade reserver

	2023-09-30	2022-09-30
Akkumulerade överavskrivningar	4 251 475	4 251 475
Periodiseringsfond 2020	800 000	800 000
Periodiseringsfond 2021	130 000	130 000
Periodiseringsfond 2022	2 200 000	2 200 000
	<b>7 381 475</b>	<b>7 381 475</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 520 583	1 520 583
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	12 509	958

## Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	2023-09-30	2022-09-30
Belopp vid årets ingång	3 555 250	4 366 699
Uppskjuten skatt på temporär skillnad egna anläggningstillgångar	460 558	-15 329
Uppskjuten skatt på temporär skillnad i fastigheter i Skoogs St.Örnen 18 KB	-365 645	-325 207
Uppskjuten skatt på ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde fastigheter	-470 913	-470 913
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 179 250</b>	<b>3 555 250</b>

2024020501106

**Not 24 Långfristiga skulder**

	2023-09-30	2022-09-30
Summa långfristiga skulder	75 000 000 75 000 000	75 000 000 75 000 000
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	75 000 000 75 000 000	75 000 000 75 000 000

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-09-30	2022-09-30
Upplupna lönerelaterade kostnader	287 146	256 912
Upplupna räntekostnader	21 808	13 250
Förutbetalda hyresintäkter	34 470	31 449
Övriga upplupna kostnader	39 500	66 370
	<b>382 924</b>	<b>367 981</b>

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-09-30	2022-09-30
Avskrivningar	7 063 919 7 063 919	6 206 388 6 206 388

**Not 27 Eventualförpliktelser**

	2023-09-30	2022-09-30
Skulder i St. Örnen 18 KB	124 835 072 124 835 072	383 098 425 383 098 425

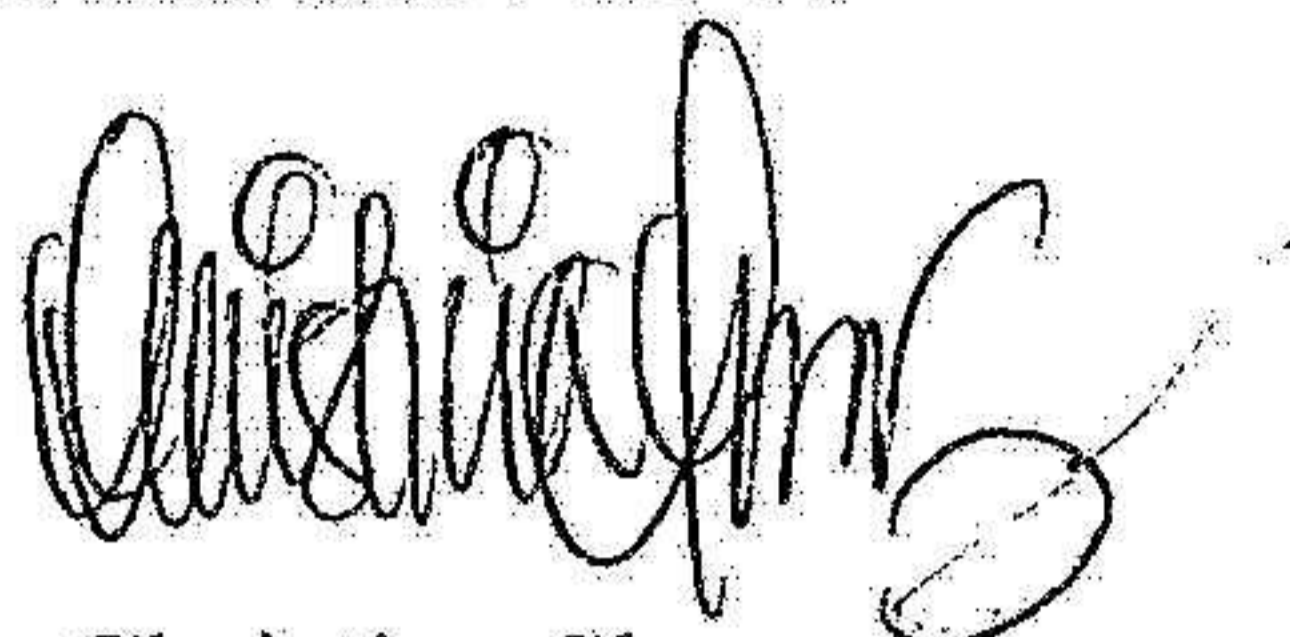
**Not 28 Ställda säkerheter**

	2023-09-30	2022-09-30
Företagsinteckningar	2 300 000 2 300 000	2 300 000 2 300 000
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckningar	115 000 000 115 000 000	115 000 000 115 000 000

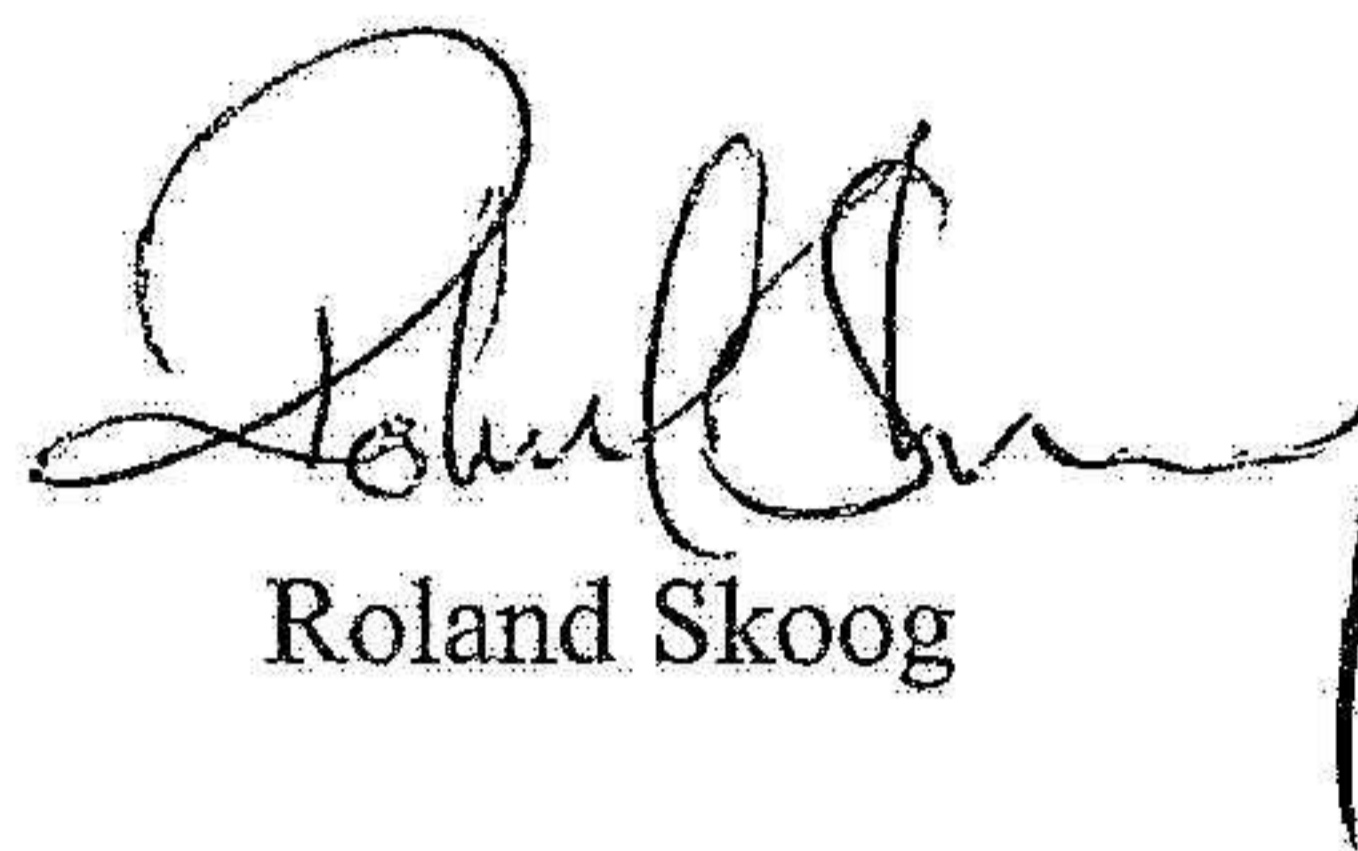
2024020501107

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

Piteå 2024-01-17



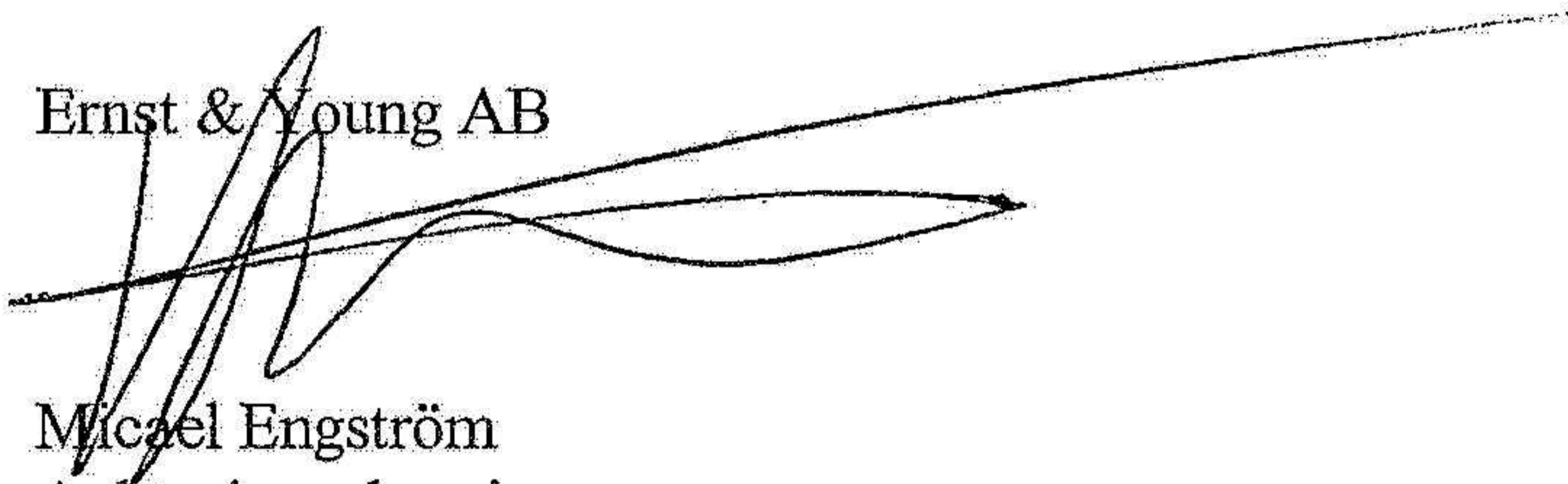
Christina Skoog  
Verkställande direktör



Roland Skoog


Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-01-17

Ernst & Young AB



Michael Engström  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet inlygas:





Building a better  
working world

2024020501108

## 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 2022-10-01 - 2023-09-30.

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 2023 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 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, utförar 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 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.



Building a better  
working world

2024020501109

## 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 för Skoogs Fastigheter i Piteå AB för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-09-30 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 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 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 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.

Skellefteå den 17 januari 2024

Ernst & Young AB

Michael Engström  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas: