

# ÅRSREDOVISNING

för

## Nyboproperties Invest AB

Org.nr. 559184-0615

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-02.

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

Joakim Westerlind Wiklund, Styrelseledamot

2025-05-05

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Företagets verksamhet är att äga aktier i dotterbolag och direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Jämtlands län, Åre kommun.

**Flerårsöversikt**

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	180 016	180 000	135 000	0
Resultat efter finansiella poster	-179 606	-97 335	-10 219	3 371 591
Soliditet (%)	55,38	52,47	47,25	62,74

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	5 007 122	165	5 057 287
Balanseras i ny räkning		165	-165	0
Årets resultat			8 794	8 794
Belopp vid årets utgång	50 000	5 007 287	8 794	5 066 081

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 007 286
Årets resultat	8 794
	<u>5 016 080</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>5 016 080</u>
	5 016 080

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Nyboproperties Invest AB

Org.nr. 559184-0615

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		180 016	180 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>180 016</u>	<u>180 000</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-116 646	-124 277
Personalkostnader		-4 012	-1 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-107 354</u>	<u>-107 354</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-228 012</u>	<u>-232 756</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-47 996	-52 756
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 600	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	8 892
Räntekostnader		<u>-144 210</u>	<u>-53 471</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-131 610</u>	<u>-44 579</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-179 606	-97 335
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		384 300	177 000
Lämnade koncernbidrag		<u>-195 900</u>	<u>-79 500</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>188 400</u>	<u>97 500</u>
<b>Resultat före skatt</b>		8 794	165
<b>Årets resultat</b>		<u>8 794</u>	<u>165</u>

# Nyboproperties Invest AB

Org.nr. 559184-0615

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	2	<u>214 708</u>	<u>322 062</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		214 708	322 062
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	3 655 000	3 655 000
Fordringar hos koncernföretag	4	465 400	941 300
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	4 470 400	4 415 400
Andra långfristiga fordringar	6	<u>270 000</u>	<u>270 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 860 800	9 281 700
Summa anläggningstillgångar		9 075 508	9 603 762
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>27 167</u>	<u>13 488</u>
Summa kortfristiga fordringar		27 167	13 488
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>44 538</u>	<u>20 578</u>
Summa kassa och bank		44 538	20 578
Summa omsättningstillgångar		71 705	34 066
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 147 213</b>	<b>9 637 828</b>

# Nyboproperties Invest AB

Org.nr. 559184-0615

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 007 286	5 007 122
Årets resultat		8 794	165
Summa fritt eget kapital		5 016 080	5 007 287
Summa eget kapital		5 066 080	5 057 287
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>7</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 903 250	2 966 250
Summa långfristiga skulder		2 903 250	2 966 250
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		63 000	63 000
Leverantörsskulder		15 192	13 488
Skulder till koncernföretag		1 062 259	1 496 576
Övriga skulder		17	378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37 415	40 849
Summa kortfristiga skulder		1 177 883	1 614 291
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 147 213</b>	<b>9 637 828</b>

## NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

## Noter till balansräkningen

Not 2	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	536 770	536 770
	Utgående anskaffningsvärden	536 770	536 770
	Ingående avskrivningar	-214 708	-107 354
	Årets avskrivningar	-107 354	-107 354
	Utgående avskrivningar	-322 062	-214 708
	Redovisat värde	214 708	322 062

## Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 655 000	3 025 000
Fusion	0	900 000
Försäljningar	0	-270 000
Utgående anskaffningsvärden	3 655 000	3 655 000
Redovisat värde	3 655 000	3 655 000

## Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	941 300	0
Tillkommande fordringar	50 000	0
Reglerade fordringar	-525 900	0
Omklassificeringar	0	941 300
Utgående anskaffningsvärden	465 400	941 300
Redovisat värde	465 400	941 300

## NOTER

Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 415 400	4 310 400
	Inköp	55 000	105 000
	Utgående anskaffningsvärden	<u>4 470 400</u>	<u>4 415 400</u>
	Redovisat värde	4 470 400	4 415 400
Not 6	Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	270 000	1 000 000
	Tillkommande fordringar	0	270 000
	Försäljning	<u>0</u>	<u>-1 000 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	270 000	270 000
	Ingående nedskrivningar	0	-110 310
	Återförda nedskrivningar	<u>0</u>	<u>110 310</u>
	Redovisat värde	270 000	270 000
Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	2 651 250	2 714 250

## NOTER

### Övriga noter

#### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Åre

*Joakim Westerlind Wiklund*

Joakim Westerlind Wiklund

2025-04-15

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2025.

Deloitte AB

*Johanna Eriksson*

Johanna Eriksson

Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i NYBOPROPERTIES INVEST AB, org.nr 559184-0615

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NYBOPROPERTIES INVEST AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NYBOPROPERTIES INVEST ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 NYBOPROPERTIES INVEST 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 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*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NYBOPROPERTIES INVEST AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

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

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

## *Styrelsens ansvar*

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

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

## *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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.

Östersund  
2025-05-02  
Deloitte AB

*Johanna Eriksson*  
Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor