

ÅRSREDOVISNING

för

Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB

Org.nr. 556802-8046

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-18.

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
Peter Eriksson, Styrelseledamot
2026-05-19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB är ett helägt dotterbolag till Peter Eriksson Fastighets AB, org.nr 556530-7880.

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger, förvaltar och hyr ut de egna fastigheterna Åre Så 5:4, 6:10, 6:11, 6:12, 6:13 samt 6:17.

Säte

Företagets säte är i Stockholm.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 084	9 808	9 369	15 921	7 352
Res. efter finansiella poster	-690	4 048	2 662	4 239	1 428
Balansomslutning	40 565	24 462	21 571	23 158	26 101
Soliditet (%)	23	34	34	30	24

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	7 307 086	831 954	8 239 040
Balanseras i ny räkning		831 954	-831 954	0
Årets resultat			988 566	988 566
Belopp vid årets utgång	100 000	8 139 040	988 566	9 227 606

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	8 139 040
årets vinst	<u>988 566</u>
	9 127 606
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>9 127 606</u>
	9 127 606

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

Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB

Org.nr. 556802-8046

RESULTATRÄKNING	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not	
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning	4 084 190	9 807 501
Övriga rörelseintäkter	<u>1 152 001</u>	<u>910 685</u>
	5 236 191	10 718 186
Rörelsens kostnader		
Drift- och underhåll	-3 179 047	-3 708 136
Övriga externa kostnader	-212 202	-147 629
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 034 516	-2 241 935
Övriga rörelsekostnader	<u>0</u>	<u>-62 827</u>
	-5 425 765	-6 160 527
Rörelseresultat	-189 574	4 557 659
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter från koncernföretag	508 989	78 304
Ränteintäkter och liknande resultatposter	248	2 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-1 009 319</u>	<u>-589 648</u>
	-500 082	-509 265
Resultat efter finansiella poster	-689 656	4 048 394
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	1 938 992	0
Lämnade koncernbidrag	<u>0</u>	<u>-2 984 206</u>
	1 938 992	-2 984 206
Resultat före skatt	1 249 336	1 064 188
Skatt på årets resultat	-260 770	-232 234
Årets resultat	<u>988 566</u>	<u>831 954</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	11 568 931	13 566 649
Inventarier, verktyg och installationer	3	65 064	101 862
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>787 666</u>	<u>787 666</u>
		12 421 661	14 456 177
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	5	25 045 743	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	<u>1 134 506</u>	<u>1 134 506</u>
		26 180 249	1 134 506
Summa anläggningstillgångar		38 601 910	15 590 683
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Pågående arbeten för annans räkning		<u>22 975</u>	<u>0</u>
		22 975	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		813 109	1 053 637
Fordringar hos koncernföretag		152 181	7 715 283
Övriga fordringar		902 672	69 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>57 357</u>	<u>18 443</u>
		1 925 319	8 857 073
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>15 194</u>	<u>14 117</u>
Summa kassa och bank		15 194	14 117
Summa omsättningstillgångar		1 963 488	8 871 190
SUMMA TILLGÅNGAR		40 565 398	24 461 873

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 139 040	7 307 086
Årets resultat		<u>988 566</u>	<u>831 954</u>
		9 127 606	8 139 040
Summa eget kapital		<u>9 227 606</u>	<u>8 239 040</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	<u>2 414 095</u>	<u>2 153 325</u>
Summa avsättningar		2 414 095	2 153 325
Långfristiga skulder	8		
Skulder till koncernföretag		<u>0</u>	<u>2 323 447</u>
Summa långfristiga skulder		0	2 323 447
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 673 120	9 100 000
Leverantörsskulder		522 093	901 274
Skulder till koncernföretag		134 225	0
Aktuella skatteskulder		63 810	88 039
Övriga skulder		173 559	301 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 356 890</u>	<u>1 355 417</u>
Summa kortfristiga skulder		28 923 697	11 746 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 565 398	24 461 873

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Kontorsygnader	
Stommar	100
Markanläggningar	20
Yttertak, fönster	20
Värme, vatten, ventilation	15
Hyresgästanpassningar	10
Teknik	5
Inventarier, verktyg och installationer	3-5

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, uträngas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

NOTER

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång

Per varje balansdag bedömer företaget om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. Bedömningen görs individuellt post för post. Företagets värdepappersportfölj utgör en post då företaget utformat och dokumenterat en riskspridningsstrategi och de finansiella instrumenten i portföljen är klart identifierbara.

Leasing

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

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

NOTER

Not 2	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	110 200 631	110 171 153
	Inköp	0	150 244
	Försäljningar/utrangeringar	0	-120 766
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 200 631	110 200 631
	Ingående avskrivningar	-31 633 982	-29 497 732
	Försäljningar/utrangeringar	0	57 939
	Årets avskrivningar	-1 997 718	-2 194 189
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 631 700	-31 633 982
	Ingående nedskrivningar	-65 000 000	-65 000 000
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-65 000 000	-65 000 000
	Utgående redovisat värde	11 568 931	13 566 649
	Redovisat värde byggnader	11 268 931	13 266 649
	Redovisat värde mark	300 000	300 000
		11 568 931	13 566 649

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 85 000 000 kr. Verkligt värde motsvarar värdet på den öppna marknaden.

Extern värdebedömning av fastigheter

Värderingen är gjord av en auktoriserad fastighetsvärderare med en tioårig kassaflödesanalys för varje enskild fastighet, där alla hyresintäkter har lagts in på kontraktetsnivå. Vad gäller drift- och underhållskostnader så har det nyttjats schabloniserade drift- och underhållskostnader för varje lokalslag med hänsyn tagen till fastighetens specifika egenskaper.

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 619 669	2 619 669
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 619 669	2 619 669
	Ingående avskrivningar	-2 517 807	-2 470 061
	Årets avskrivningar	-36 798	-47 746
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 554 605	-2 517 807
	Utgående redovisat värde	65 064	101 862

NOTER

Not		2025-12-31		2024-12-31	
Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar				
	Ingående anskaffningsvärde	787 666		787 666	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	787 666		787 666	
	Utgående redovisat värde	787 666		787 666	
Not 5	Fordringar hos koncernföretag				
	Ingående anskaffningsvärde	0		2 884 355	
	Tillkommande	25 045 743		2 360 304	
	Avgående	0		-5 244 659	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 045 743		0	
	Utgående redovisat värde	25 045 743		0	
Not 6	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Ingående anskaffningsvärde	1 134 506		1 134 506	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 134 506		1 134 506	
	Utgående redovisat värde	1 134 506		1 134 506	
Not 7	Uppskjuten skatt				
		Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
		11 718			
	Byggnader och mark	910	2 414 095	10 453 032	2 153 325
			2 414 095		2 153 325
Not 8	Långfristiga skulder				
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	0		0	
Not 9	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	27 250 000		27 250 000	
	till förmån för koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag	0		750 000	
	Summa ställda säkerheter	27 250 000		28 000 000	

NOTER

Not 10 Upplysning om moderföretag

Övergripande koncernredovisning upprättas av Peter Eriksson Fastighets AB, Org.nr 556530-7880, med säte i Stockholm.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella inäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Peter Eriksson

Peter Eriksson

2026-05-18

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2026.

Cedra Sverige AB (559513-6275)

Peter Du Rietz Garpenhag

Peter Du Rietz Garpenhag

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB, org.nr 556802-8046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Peter Eriksson Fastigheter i Åre ABs finansiella ställning per den 31 december 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 Peter Eriksson Fastigheter i Åre 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 styrelsen 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 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 revisions sed 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB enligt god revisions 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm
2026-05-18
Cedra Sverige AB

Peter Du Rietz Garpenhag
Peter Du Rietz Garpenhag
Auktoriserad revisor