

Årsredovisning för  
**Åre Fastighet & Förvaltning AB**  
559204-5487

Räkenskapsåret  
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Åre Fastighet & Förvaltning AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2022-06-30.

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Åre 2022-07-08



Mikael Häggblom  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Åre Fastighet & Förvaltning AB, 559204-5487, med säte i , får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolagets bildades 2019 och skall äga och förvalta fastigheter. Fastigheten Forsa 2:174 förvärvades i augusti 2020 och byggnationen slutfördes i september 2021. Byggnaden skall inrymma Åre Sportcenter med verksamheter inom olika sportområden samt uthyrning av lokaler.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Högzon Holding AB.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	1 997 830	0	0
Resultat efter finansiella poster	248 389	-176 688	-11 837
Balansomslutning	53 796 242	27 080 806	744 994
Soliditet %	37,1	73	5

Definitioner: se not

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har anläggningen färdigställt och tagits i bruk. Ett antal olika hyresgäster har startat i gång verksamhet i byggnaden. Hyresgäster inom lager, gym/sport och kontorsplatser infinner sig nu i anläggningen. Vidare framöver diskuteras fler möjligheter för kontor mm då stor efterfrågan finns.

Företaget har inte nämnvärt påverkats av coronaviruset då verksamheten öppnades först i september. Företaget har inte ansökt om stöd för korttidsarbete.

### Eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets resultat
Vid årets början	50 000	19 874 283	-176 688
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Balansering föregående års resultat		-176 688	176 688
Årets resultat			234 523
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>19 697 595</b>	<b>234 523</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägarutskott uppgick till 19 886 120 kr (19 886 120 kr).

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	19 697 595
Årets resultat	234 523
Totalt	19 932 118
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	19 932 118
Summa	19 932 118

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	2	1 997 830	0
		<u>1 997 830</u>	<u>0</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-9 532	0
Övriga externa kostnader		-697 945	-77 452
Personalkostnader	3	-6 800	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-424 950	-12 500
<b>Rörelseresultat</b>		<u>858 603</u>	<u>-89 952</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-610 214	-86 736
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>248 389</u>	<u>-176 688</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>248 389</u>	<u>-176 688</u>
Skatt på årets resultat	5	-13 866	0
<b>Årets resultat</b>		<u>234 523</u>	<u>-176 688</u>

2022071436172

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	48 052 013	1 827 075
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 880 763	771 351
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	14 135 839
		<u>50 932 776</u>	<u>16 734 265</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>50 932 776</u>	<u>16 734 265</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		323 021	0
Fordringar hos koncernföretag	9	784 330	45 576
Övriga fordringar		340 904	2 659 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 983	0
		<u>1 603 238</u>	<u>2 704 969</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 260 228	7 641 572
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 863 466</u>	<u>10 346 541</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>53 796 242</u>	<u>27 080 806</u>

2022071436173

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 697 595	19 874 283
Årets resultat		234 523	-176 688
		<u>19 932 118</u>	<u>19 697 595</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>19 982 118</u>	<u>19 747 595</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	25 025 000	0
Övriga långfristiga skulder		6 438 200	0
		<u>31 463 200</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		780 000	0
Leverantörsskulder		463 297	7 234 938
Skatteskulder		13 866	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 093 761	98 273
		<u>2 350 924</u>	<u>7 333 211</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>53 796 242</u>	<u>27 080 806</u>

202207143617A

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Anskaffningsvärdet har minskats med erhållna investeringsbidrag.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För den slutbesiktade byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Denna tillgång har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

	År
Byggnader	15-80
Inventarier, verktyg och installationer	10-30

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 80 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 30 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 15 år

#### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter redovisas linjärt över hyresperioden.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukning lokaler (el/värme/städ)	195 300	
Lokalhyror	1 802 530	
<b>Summa</b>	<b>1 997 830</b>	

## Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	610 214	86 736
<b>Summa</b>	<b>610 214</b>	<b>86 736</b>

## Not 5 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad	13 866	
	<b>13 866</b>	

### Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31		2020-01-01- 2020-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		248 388		-176 688
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	51 167	21,4	0
Ej avdragsgilla kostnader	20,6	1 535		
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	20,6	-38 836		
Redovisad effektiv skatt		-13 866		
<b>Differens</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	1 827 075	
-Nyanskaffningar	46 609 575	1 657 075
-Omklassificeringar		170 000
Vid årets slut	48 436 650	1 827 075
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
-Årets avskrivning	-384 637	
Vid årets slut	-384 637	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48 052 013</b>	<b>1 827 075</b>
Varav mark	2 419 362	1 827 075

Anskaffningsvärdet har minskat med ett offentligt investeringsstöd på 6 993 000 kr som erhöles år

2020/2021

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	783 851	
-Nyanskaffningar	2 137 225	783 851
	2 921 076	783 851
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-40 313	-12 500
	-40 313	-12 500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 880 763</b>	<b>771 351</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	14 135 839	184 208
Omklassificeringar	-14 135 839	
Investeringar		13 951 631
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>14 135 839</b>

**Not 9 Fordringar hos koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	45 576	
-Tillkommande fordringar	738 754	45 576
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>784 330</b>	<b>45 576</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 025 000	0
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 905 000	0
Skulder till ägare	6 438 200	0

**Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	29 400 000	0
Bankgaranti Åre Kommun	0	830 000
	<b>29 400 000</b>	<b>830 000</b>

**Not 11 Nyckeltalsdefinitioner**

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

2022071436177

## Underskrifter

Huddinge, dag som framgår av elektronisk signatur

Mikael Häggblom  
Verkställande direktör

Tomas Björkman  
Styrelseordförande

Anders Björkman

Nils Björkman

Gunnar Drougge

Niklas Edbjörk

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av elektronisk signatur

Annika Hansen Fernaeus  
Auktoriserad revisor



H1q4nJ5c-H1xcNn1oqq

2022071436178



2022071436179

# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.06.2022 16:01  
SENT BY OWNER:  
Lars Axelsson · 30.06.2022 11:26  
DOCUMENT ID:  
H1xcNn1oqq  
ENVELOPE ID:  
H1q4nJj5c-H1xcNn1oqq

DOCUMENT NAME:  
ÅR Åre Fastighet & Förvaltning AB 2021.pdf  
9 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Mikael Häggblom mikael@aresportcenter.se	Signed	30.06.2022 12:27	eID	Swedish BankID (DOB: 19/11/1971)
	Authenticated	30.06.2022 12:21	Low	IP: 45.149.228.22
2. TOMAS BJÖRKMAN tomas.b@lannasport.se	Signed	30.06.2022 12:39	eID	Swedish BankID (DOB: 12/04/1968)
	Authenticated	30.06.2022 12:38	Low	IP: 90.129.207.214
3. NILS BJÖRKMAN nisse.b@lannasport.se	Signed	30.06.2022 13:05	eID	Swedish BankID (DOB: 18/01/1987)
	Authenticated	30.06.2022 13:03	Low	IP: 193.12.124.26
4. ANDERS BJÖRKMAN Anders.B@lannasport.se	Signed	30.06.2022 13:53	eID	Swedish BankID (DOB: 07/03/1965)
	Authenticated	30.06.2022 13:49	Low	IP: 193.12.124.26
5. Lars Gunnar Drougge gunnar@kenson.eu	Signed	30.06.2022 15:29	eID	Swedish BankID (DOB: 24/09/1965)
	Authenticated	30.06.2022 11:29	Low	IP: 80.68.120.149
6. Lars Niklas Edbjörk niklas@bygget.se	Signed	30.06.2022 16:00	eID	Swedish BankID (DOB: 09/08/1974)
	Authenticated	30.06.2022 15:57	Low	IP: 90.235.8.55
7. Annika Hansen Fernaeus annika.h.fernaeus@re-allians.se	Signed	30.06.2022 16:01	eID	Swedish BankID (DOB: 10/03/1980)
	Authenticated	30.06.2022 16:01	Low	IP: 185.45.120.6

\* 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

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



PADES sealed

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Åre Fastighet & Förvaltning AB

Org.nr 559204-5487

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Åre Fastighet & Förvaltning AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Åre Fastighet & Förvaltning ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 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 Åre Fastighet & Förvaltning 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 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

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 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 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.

# Allians

REVISION & REDOVISNING

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Åre Fastighet & Förvaltning 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 ledamöter och verkställande direktören 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 Åre Fastighet & Förvaltning 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 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

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 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.

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.

Stockholm den 30 juni 2022

Annika Hansen Fernaeus  
Auktoriserad revisor

2022071436182



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.06.2022 16:16  
SENT BY OWNER:  
Lars Axelsson · 30.06.2022 16:13  
DOCUMENT ID:  
rJvYyVjqc  
ENVELOPE ID:  
BkSKJ4scq-rJvYyVjqc

DOCUMENT NAME:  
RB Åre Fastighet & Förvaltning AB 2021.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Hansen Fernaeus annika.h.fernaeus@re-allians.se	Signed Authenticated	30.06.2022 16:16 30.06.2022 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/03/1980) IP: 185.45.120.6

\* 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

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.

