

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Åredalens Lägenheter AB

556736-6959


Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	12

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 11 / 5 2023. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 11 / 5 2023



Olof Nord

# ÅRSREDOVISNING

för

## Åredalens Lägenheter AB

556736-6959

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

### Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till TLBV Hospitality AB, org nr 556653-2783, med säte i Stockholm. TLBV Hospitality AB är i sin tur dotterföretag till T Ljungberg BV, org nr 82671826, med säte i Amsterdam.

### Verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheterna Åre Hamre 1:258 och Åre Totten 1:246 i Åre kommun. Fastigheterna uthyrs huvudsakligen för bostadsändamål, men det finns även lokaler i beståndet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

### Investeringar

Investeringar i byggnader och mark har gjorts med 0 kr (789 413).

Investeringar avser inre lägenhetsrenoveringar, byggnader utvändigt, upprustning av den yttre miljön samt fastighetsinstallationer.

Under 2021 har den mark som upplåtits av Åre kommun med tomträtt, 31 313 071 kr, omklassificerats från immateriella anläggningstillgångar till byggnad. Tomträtterna tillträdde 2007-12-01 och avtalen löper på 40 år.

### Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	19 487 984	19 168 492	18 799 829	18 362 989	18 123 336
Rörelseresultat	888 049	1 335 821	3 276 995	6 310 345	3 024 689
Balansomslutning	158 897 114	158 579 003	161 381 324	162 453 523	152 058 031
Soliditet, %	13,1	12,6	11,6	12,4	15,2

Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar.

### Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 529 968	-664 129	19 965 840
Resultatdisposition enligt beslut på årsstämma		-664 128	664 129	
Årets resultat			894 350	894 350
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>19 865 840</b>	<b>894 350</b>	<b>20 860 190</b>

Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår till 29 900 000 kr (29 900 000).

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat

19 865 840

Årets resultat

894 350

**20 760 190**

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

**20 760 190**

Vad beträffar företags resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	2	19 487 984	19 168 492
Övriga rörelseintäkter		66 874	137 168
<b>Summa nettoomsättning och övriga rörelseintäkter</b>		<b>19 554 858</b>	<b>19 305 660</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Verksamhetskostnader		-12 203 671	-10 711 151
Övriga externa kostnader	3,4	-1 479 766	-1 724 058
Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 983 372	-5 046 583
Övriga rörelsekostnader		-	-488 047
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-18 666 809</b>	<b>-17 969 839</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>888 049</b>	<b>1 335 821</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		342	-
Ränteintäkter från koncernföretag		24 583	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 335 340	-1 764 120
Räntekostnader till koncernföretag		-345 000	-360 000
<b>Summa resultat från finansiell poster</b>		<b>-1 655 415</b>	<b>-2 124 120</b>
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-324 551	-273 428
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 091 917</b>	<b>-1 061 727</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Mottagna koncernbidrag		1 799 598	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 799 598</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>707 681</b>	<b>-1 061 727</b>
Skatt på årets resultat	6	186 668	397 599
<b>Årets resultat</b>		<b>894 350</b>	<b>-664 129</b>

2023051518793

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9,10	141 796 348	146 779 720
Pågående nyanläggningar	8,10	111 801	101 451
		<b>141 908 149</b>	<b>146 881 171</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		7 511 345	5 943 035
Uppskjuten skattefordran	11	637 147	450 479
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 148 492	6 393 514
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>150 056 641</b>	<b>153 274 685</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		-	84 051
Fordringar koncernkonto moderbolag		8 345 174	4 850 590
Övriga fordringar		214 725	226 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 588	89 358
		<b>8 795 487</b>	<b>5 250 478</b>
<b>Kassa och bank</b>		44 986	53 840
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 840 473</b>	<b>5 304 318</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>158 897 114</b>	<b>158 579 003</b>

2023051518794



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

12

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

19 865 840

20 529 968

Årets resultat

894 350

-664 129

**20 760 190**

**19 865 839**

#### Summa eget kapital

**20 860 190**

**19 965 839**

#### Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut

14

115 512 500

116 712 500

Skulder till koncernföretag

17 000 000

18 000 000

Övriga skulder

115 991

115 991

**132 628 491**

**134 828 491**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

1 200 000

1 200 000

Leverantörsskulder

1 486 968

932 789

Skulder till koncernföretag

861 059

-

Övriga skulder

95 852

93 420

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 764 554

1 558 464

**5 408 433**

**3 784 673**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**158 897 114**

**158 579 003**

2023051518795



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Allmänt om verksamheten

Åredalens Lägenheter AB med org nr 556736-6959 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fast egendom.

Moderföretag i den största koncernen som Åredalens Lägenheter AB är dotterföretag till och som upprättar koncernredovisning är T Ljungberg BV, org nr 82671826 med säte i Amsterdam. Moderföretag i den minsta koncernen som Åredalens Lägenheter AB är dotterföretag till och som upprättar koncernredovisning är TLBV Hospitality AB, org nr 556653-2783, med säte i Stockholm. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från T Ljungberg BV i Amsterdam.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

### Viktiga uppskattningar och bedömningar

De uppskattningar och bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår bedöms vara värdet på byggnader och mark. Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att värdet på byggnader och mark är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Inga uppskjutna skattefordringar har redovisats hänförliga till underskott då det inte har bedömts kunna nyttjas de närmsta åren.

### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats separat redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens uppskattade nyttjandeperiod, vilken uppskattas till 40 år. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns en indikation på att dessa har förändrats jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av eventuella ändringar i uppskattningar och bedömningar redovisas framåtriktat. Avskrivning påbörjas när tillgången kan användas.

De immateriella anläggningstillgångarna avser mark som upplåtits av Åre kommun med tomträtt. Tomträtterna tillträdde 2007-12-01 och avtalen löper på 40 år. Se not 8.

Under året har den mark som upplåtits av Åre kommun med tomträtt omklassificerats från immateriella anläggningstillgångar till byggnad.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### *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 byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Byggnader har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

### *Avskrivningar*

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

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:

### **Byggnader**

Stomme	50-100 år
Fasad	40-50 år
Tak	40 år
Stammar	-
Installationer	10-40 år
Inre ytskikt	5-30 år
Markanläggning	30-40 år

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

### *Nedskrivningar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kostnadsförs omedelbart i resultaträkningen.

## **Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

## **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## **Skatter inklusive uppskjuten skatt**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital.

*Aktuell skatt* beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

*Uppskjuten skatt* redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Mottaget aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

### **Intäktsredovisning**

Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

### **Verksamhetskostnader**

Med verksamhetskostnader avses inköp av varor och tjänster som är direkt kopplade till nettoomsättningen.

Verksamhetskostnaderna avser huvudsakligen direkta fastighetskostnader.

### **Personal**

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

### **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Not 2 Hyres- och leasingavtal

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 2 311 278 kr (2 259 009). Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2022	2021
<b>Lokaler</b>		
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	2 535 911	2 226 446
Senare än ett år men inom fem år	3 097 843	2 690 295
<b>Summa</b>	<b>5 633 754</b>	<b>4 916 741</b>

Bostäder och dess kontrakt löper tillsvidare och ingår ej i ovan upplysning.

## Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen

	2022	2021
Försäljning	-	-
Inköp	2%	2%

## Not 4 Ersättning till revisorerna

	2022	2021
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	59 906	56 250
	<b>59 906</b>	<b>56 250</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskning av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 335 340	-1 764 120
<b>Summa</b>	<b>-1 335 340</b>	<b>-1 764 120</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	707 682	-1 061 728
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-145 782	218 716
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-165	-56 508
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-14 889	-83 538
Skatteeffekt Intresseföretag	-66 858	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskott	414 362	318 929
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>186 668</b>	<b>397 599</b>
Effektiv skatt (%)	26	37

Följande komponenter ingår i skattekostnaden

Uppskjuten skatt	186 668	397 599
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>186 668</b>	<b>397 599</b>

Bolaget har 2 011 464 kr i ej aktiverade underskottsavdrag, vilka inte har bedömts kunna nyttjas de närmsta åren, varför dessa inte har redovisats som uppskjuten skattefordran i balansräkningen.

## Not 7 Övriga immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		31 313 071
Omklassificering till byggnad	-	-31 313 071
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående avskrivningar		-10 176 745
Omklassificering till byggnad	-	10 176 745
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

De immateriella anläggningstillgångarna avser mark som upplåtits av Åre kommun med tomträtt. Tomträterna tillträdtes 2007-12-01 och avtalen löper på 40 år. Under 2021 har den mark som upplåtits av Åre kommun med tomträtt omklassificerats från immateriella anläggningstillgångar till byggnad.

## Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	101 451	3 100
Inköp	111 801	1 002 777
Utrangering av pågående nyanläggning	-101 451	-
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-	-904 426
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 801</b>	<b>101 451</b>

Pågående nyanläggningar avser pågående arbeten på förvaltningsfastigheter 111 801 kr (101 451).

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	192 514 311	161 477 038
Omklassificering från immateriella anläggningstillgångar	-	31 313 071
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	-	687 962
Försäljning/Utrangering	-	-963 760
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>192 514 311</b>	<b>192 514 311</b>
Ingående avskrivningar	-45 734 591	-30 986 976
Omklassificering från immateriella anläggningstillgångar	-	-10 176 745
Årets avskrivningar	-4 983 372	-5 046 583
Försäljning/Utrangering	-	475 713
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 717 963</b>	<b>-45 734 591</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 796 348</b>	<b>146 779 720</b>
Bokfört värde byggnader	141 796 348	146 779 720
	<b>141 796 348</b>	<b>146 779 720</b>

## Not 10 Förvaltningsfastigheter - Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter redovisat värde</b>		
Redovisat värde byggnader och mark	141 796 348	146 779 720
Redovisat värde immateriella tillgångar (tomträtt)	-	-
Redovisat värde pågående nyanläggning	111 801	101 451
	<b>141 908 149</b>	<b>146 881 171</b>
<b>Förvaltningsfastigheter verkligt värde</b>	<b>272 000 000</b>	<b>277 500 000</b>
	<b>272 000 000</b>	<b>277 500 000</b>

Värdering till verkligt värde har gjorts externt med obelånad kassaflödesmodell.

Antaganden har baserats på befintlig kontraktssituation tillsammans med bedömningar vad avser hyresvillkor för framtida uthyrning av idag vakant area samt hyresvillkor vid förlängning av befintliga kontrakt. Drift- och underhållskostnader har baserats på historik, för de fastigheter där tillräcklig historik finns, och bedömningar vad avser övriga fastigheter.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet har baserats på information om relevanta transaktioner genomförda i marknaden samt på egna bedömningar utgående från den aktuella fastighetens uthyrningssituation samt generella marknadsrörelser. Kalkylräntan har satts till 4,5-4,7% (6,3-6,5) och direktavkastningskravet till 4,3-4,8% (4,2-4,4).

## Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Temporära skillnader på anläggningstillgångar	637 147	450 479
	<b>637 147</b>	<b>450 479</b>

## Not 12 Eget kapital

Antal aktier uppgår till 100 000 st med kvotvärde 1.

Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår till 29 900 000 kr (29 900 000).

## Not 13 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	132 628 491	134 828 491
Amortering efter 5 år	-	-
	<b>132 628 491</b>	<b>134 828 491</b>

## Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	125 250 000	125 250 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

Företaget har ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 303 581	1 180 925
Upplupna räntekostnader	-	3 734
Övriga upplupna kostnader	460 974	373 804
	<u>1 764 555</u>	<u>1 558 463</u>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Händelserna i Ukraina har inte någon direkt påverkan på verksamheten i Åredalens Lägenheter AB.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Johan Ljungberg  
Ordförande

Olof Nord  
Styrelseledamot

Olov Stadig  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492269356

## Dokument

213 Årsredovisning Åredalens Lght 2022-12-31 för  
signering  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2023-05-06 18:12:14 CEST (+0200) av Marie  
Modig (MM)  
Färdigställt 2023-05-10 12:31:31 CEST (+0200)

## Initierare

Marie Modig (MM)  
Tagehus Holding AB  
Org. nr 556813-3945  
marie.modig@tagehus.se  
+46708939330

## Signerande parter

Johan Ljungberg (JL)  
Personnummer 720727-0278  
johan.ljungberg@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Tage Ljungberg"  
Signerade 2023-05-08 09:52:16 CEST (+0200)

Olov Stadig (OS)  
Personnummer 660520-0259  
olle.stadig@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Olov Lennart Stadig"  
Signerade 2023-05-08 12:49:56 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)  
Personnummer 831101-0261  
ida.brandt@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida  
Brandt"

Olof Nord (ON)  
Personnummer 790711-1475  
olof.nord@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof  
Nord"



# Verifikat

Transaktion 09222115557492269356

*Signerade 2023-05-10 12:31:31 CEST (+0200)*

*Signerade 2023-05-08 11:40:07 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

2023051518805

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Åredalens Lägenheter AB, org.nr 556736-6959

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Åredalens Lägenheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Åredalens Lägenheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Åredalens Lägenheter 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 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, 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 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

2023051518806

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Åredalens Lägenheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Åredalens Lägenheter 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 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 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.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Ida Brandt**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19831101xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-10 10:31:21 UTC



2023051518807

Penneo dokumentnyckel: AELGB-W745H-3TOKH-7SAW5-PCIPV-LQEEC

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>