

# Årsredovisning

## *Servicefastigheter i Tännaldalen AB*

559009-8843

Styrelsen för Servicefastigheter i Tännaldalen AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).


INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Servicefastigheter i Tännaldalen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2024-06-20

  
Markus Winfridsson, Styrelseledamot

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Bolagets verksamhet skall vara att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Företaget har sitt säte i Härjedalen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars 2023 överlät Opertun Group AB samtliga aktier i Servicefastigheter i Tännaldalen AB till Nya Tännaldalen Hotellfastigheter AB, 559156-2755.

Beroende på det geopolitiska läget och osäkerheten på marknaden har den fortsatta processen med byggnationen på den innehavda fastigheten Funäsdalen 25:8 varit vilande under 2023, vi beräknar att återuppta processen i Q2-Q3 2024.

Beaktat bolagets svaga resultatutveckling och likviditetsprognos på nya året så är vår bedömning att det finns en osäkerhet i bolagets möjligheter till fortsatt drift om inte ytterligare kapitaltillskott eller finansiering sker.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Balansomslutning	52 199	38 606	38 994	32 986
Resultat efter finansiella poster	-4 216	-2 082	-2 226	-3 325
Soliditet %	10		6	12

Resultat efter finansiella poster = Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Beloppen i förändringar i eget kapital är angivna i tusental kronor.

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	28 780	-26 626	-2 082	122
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-2 082	2 082	0
Förändring av uppskrivningsfond		-806	-298		-1 104

Årets resultat				-4 216	<b>-4 216</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>27 974</b>	<b>-29 006</b>	<b>-4 216</b>	<b>-5 198</b>

Villkorade aktieägartillskott uppgår per 2022-12-31 till 500 000kr (föregående år 500 000kr)

#### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-29 006 482
Årets resultat	-4 215 729
<i>Summa</i>	<i>-33 222 211</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-33 222 211
<i>Summa</i>	<i>-33 222 211</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		
Nettoomsättning	81 000	
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>81 000</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-128 018	-47 200
Personalkostnader	-11 040	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-142 747	-140 247
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-281 805</b>	<b>-187 447</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-200 805</b>	<b>-187 447</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	419 695	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 434 619	-1 894 970
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-4 014 924</b>	<b>-1 894 970</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-4 215 729</b>	<b>-2 082 417</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 215 729</b>	<b>-2 082 417</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-4 215 729</b>	<b>-2 082 417</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	46 009 000	34 424 396
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		3 991 000	3 991 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>50 000 000</i>	<i>38 415 396</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 000 000</b>	<b>38 415 396</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 500	
Övriga fordringar		1 715 282	173 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		437 000	17 305
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 184 782</i>	<i>191 089</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 004	1
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>14 004</i>	<i>1</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 198 786</b>	<b>191 090</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 198 786</b>	<b>38 606 486</b>

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		38 294 252	28 779 923
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>38 344 252</i>	<i>28 829 923</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-29 006 482	-26 625 582
Årets resultat		-4 215 729	-2 082 417
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-33 222 211</i>	<i>-28 707 999</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 122 041</b>	<b>121 924</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	3	8 440 169	5 928 664
<b>Summa avsättningar</b>		<b>8 440 169</b>	<b>5 928 664</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder			399 931
Skulder till koncernföretag			1 263 938
Aktuella skatteskulder		104 324	51 137
Övriga skulder	4	28 384 081	24 842 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 148 171	5 997 934
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 636 576</b>	<b>32 555 898</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 198 786</b>	<b>38 606 486</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar tas upp till deras anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella uppskrivningar eller nedskrivningar.

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

<b>Typ</b>	<b>Nyttjandeperiod</b>	<b>Procent</b>
Stomme	40	2,5
Stomkomplettering/innerväggar	25	4
Installationer, värme, VVS, ventilation mm	20	5
Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	25	4
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	20	5

Under räkenskapsåret 2023 behandlas hela fastigheten som en komponent och skrivs av med en nyttjandeperiod om 40 år.

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

##### **Inkomstskatt**

Företagets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt (bolagsskatt och kupongskatt) för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Den uppskjutna skatten beräknas på temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdraget kommer att kunna utnyttjas för att möta överskott framtida beskattningsår. Den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver utgör en del av de obeskattade reserverna och särredovisas således inte.

##### **Övriga upplysningar**

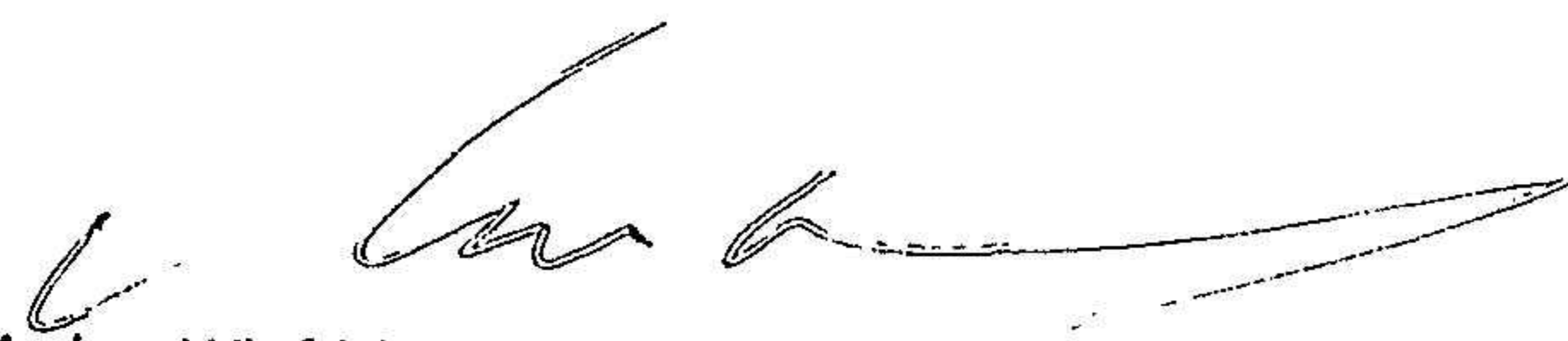
### Koncernförhållanden

Nya Tännaldalen Hotellfastigheter AB, 559156-2755 är moderbolag till Servicefastigheter i Tännaldalen AB och har sitt säte i Stockholm .

Not 2	Byggnader och mark samt pågående nyanläggning	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 596 983	9 963 508
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp		633 475
	Utgående anskaffningsvärden	10 596 983	10 596 983
	Ingående avskrivningar	-961 510	-821 263
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-142 747	-140 247
	Utgående avskrivningar	-1 104 257	-961 510
	Ingående uppskrivningar	28 779 923	29 585 447
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 269 945	-805 524
	Utgående uppskrivningar	27 509 978	28 779 923
	<b>Redovisat värde</b>	<b>37 002 704</b>	<b>38 415 396</b>
Not 3	Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
	Uppskjuten skatt avseende uppskrivningsfond	5 762 726	5 928 664
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>5 762 726</b>	<b>5 928 664</b>
Not 4	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 825 000	23 049 000
	<i>Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag</i>		6 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 825 000</b>	<b>23 049 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-06-20



Markus Winfridsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-20



Stefan Rosberg  
Auktoriserad revisor

2024073119503

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Servicefastigheter i Tännaldalen AB  
Org.nr 559009-8843

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Servicefastigheter i Tännaldalen AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Servicefastigheter i Tännaldalen ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Servicefastigheter i Tännaldalen 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.

### *Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift*

Jag vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen i årsredovisningen, av vilka framgår att beaktat bolagets svaga resultatutveckling och likviditetsprognos på nya året så är bolagets bedömning att det finns en osäkerhet i bolagets möjligheter till fortsatt drift om inte ytterligare kapitaltillskott eller finansiering sker.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-03-23 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### *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*

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Servicefastigheter i Tännaldalen AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Servicefastigheter i Tännaldalen 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 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**

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 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.

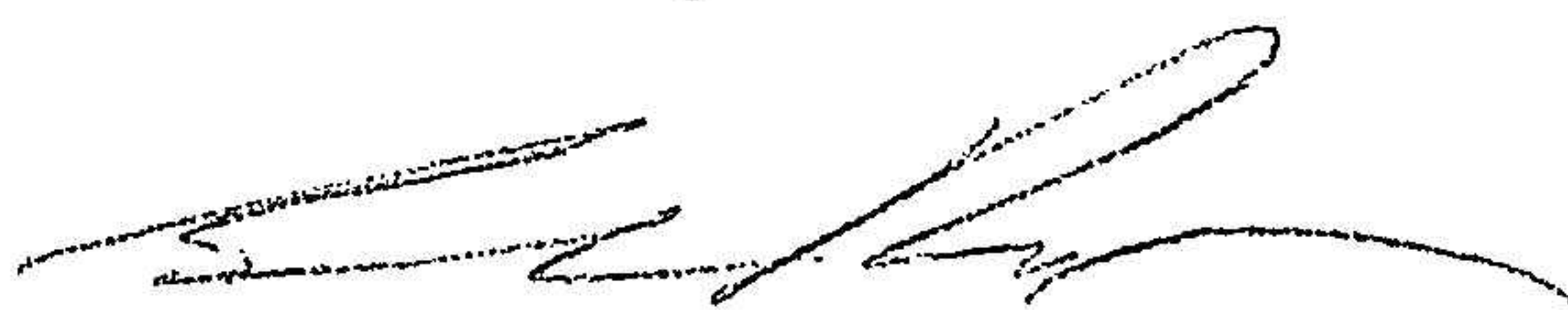
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

**Anmärkning**

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalt avdragen skatt, sociala avgifter samt mervärdesskatt.

Stockholm den 26 juli 2024



Stefan Rosberg  
Auktoriserad revisor