

# ÅRSREDOVISNING

för

## Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB

Org.nr. 556802-8046

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 22 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-05-22



Peter Eriksson

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

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

Företagets säte är i Stockholm.

### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	15 921	7 352	6 626	4 829	11 250
Res. efter finansiella poster	4 239	1 428	117	-2 840	-64 587
Balansomslutning	23 158	26 101	27 539	29 460	40 904
Soliditet (%)	30	24	21	18	11

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

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

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	5 679 377	502 871	6 182 248
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			502 871	-502 871	0
Årets vinst				563 696	563 696
Belopp vid årets utgång	100 000	0	6 182 248	563 696	6 745 944

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	6 182 247
årets vinst	563 696
	<u>6 745 943</u>

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

6 745 943
<u>6 745 943</u>

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

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		15 921 167	7 351 994
Övriga rörelseintäkter		<u>2 326 699</u>	<u>723 806</u>
		18 247 866	8 075 800
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhåll		-5 409 357	-3 282 306
Övriga externa kostnader		-5 494 447	-86 637
Av- och nedskryningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 778 190</u>	<u>-2 788 421</u>
		-13 681 994	-6 157 364
<b>Rörelseresultat</b>		4 565 872	1 918 436
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		727	6 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 958	-160 261
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-93 087</u>	<u>-336 472</u>
		-327 318	-490 096
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 238 554	1 428 340
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		<u>-3 528 317</u>	<u>-795 001</u>
		-3 528 317	-795 001
<b>Resultat före skatt</b>		710 237	633 339
Skatt på årets resultat		-146 541	-130 468
<b>Årets resultat</b>		<u>563 696</u>	<u>502 871</u>

2023052417618

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	2	18 224 615	20 775 815
Inventarier, verktyg och installationer	3	377 799	427 342
Pågående projektutveckling	4	724 866	292 777
		<u>19 327 280</u>	<u>21 495 934</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	1 095 000	1 095 000
		<u>1 095 000</u>	<u>1 095 000</u>

#### Summa anläggningstillgångar

20 422 280 22 590 934

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		480 818	323 406
Fordringar hos koncernföretag		2 184 598	172 235
Aktuell skattefordran		0	510 313
Övriga fordringar		40 007	40 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 580	27 617
		<u>2 734 003</u>	<u>1 073 579</u>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		1 764	2 436 245
Summa kassa och bank		<u>1 764</u>	<u>2 436 245</u>

#### Summa omsättningstillgångar

2 735 767 3 509 824

#### SUMMA TILLGÅNGAR

23 158 047 26 100 758

2023052417619

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

6 182 247

5 679 377

Årets resultat

563 696

502 871

6 745 943

6 182 248

**Summa eget kapital**

6 845 943

6 282 248

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

6

1 774 519

1 627 978

**Summa avsättningar**

1 774 519

1 627 978

**Långfristiga skulder**

7

Skulder till kreditinstitut

9 450 000

9 800 000

Skulder till koncernföretag

2 206 122

6 273 718

**Summa långfristiga skulder**

11 656 122

16 073 718

**Kortfristiga skulder**

7

Skulder till kreditinstitut

350 000

350 000

Leverantörsskulder

362 954

51 931

Skulder till koncernföretag

116 610

70 860

Aktuell skatteskuld

80 885

0

Övriga skulder

524 193

385 973

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 446 821

1 258 050

**Summa kortfristiga skulder**

2 881 463

2 116 814

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 158 047**

**26 100 758**

2023052417620

## 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*

Hysesintäkter 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
Kontorsbyggnader	
Stommar	100
Markanläggningar	20
Yttertak, fönster	20
Värme, vatten, ventilation	15
Hyresgästpassningar	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, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### *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.

**NOTER****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.

**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.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 2</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	110 171 153	109 856 324
	Inköp	0	314 829
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 171 153	110 171 153
	Ingående avskrivningar	-24 395 338	-21 778 860
	Omklassificeringar	0	-146
	Årets avskrivningar	-2 551 200	-2 616 332
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 946 538	-24 395 338
	Ingående nedskrivningar	-65 000 000	-65 000 000
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-65 000 000	-65 000 000
	Utgående redovisat värde	18 224 615	20 775 815
	Redovisat värde byggnader	17 924 615	20 475 815
	Redovisat värde mark	300 000	300 000
		18 224 615	20 775 815

Förvaltningsfastighetens verkliga värde uppgår på balansdagen till 25 000 000 kr. Verkligt värde motsvarar värdet på den öppna marknaden.

**Intern värdebedömning av fastigheter**

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde på den öppna marknaden är osäkert men styrelsen bedömer att värdet i vart fall överstiger 25 000 tkr på balansdagen. Vidare så finns det ett dolt värde i form av framtida byggrätter på fastigheterna som inte ingår i ovanstående bedömning.

# Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB

Org.nr. 556802-8046

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärde	3 207 402	3 792 608	
	Inköp	177 447	0	
	Försäljningar/utrangeringar	-475 682	-585 206	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 909 167	3 207 402	
	Ingående avskrivningar	-2 780 060	-3 193 323	
	Försäljningar/utrangeringar	475 682	585 206	
	Omklassificeringar	0	146	
	Årets avskrivningar	-226 990	-172 089	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 531 368	-2 780 060	
	Utgående redovisat värde	377 799	427 342	
<b>Not 4</b>	<b>Pågående projektutveckling</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärde	292 777	0	
	Inköp	432 089	292 777	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	724 866	292 777	
	Utgående redovisat värde	724 866	292 777	
<b>Not 5</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärde	1 095 000	1 095 000	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 095 000	1 095 000	
	Utgående redovisat värde	1 095 000	1 095 000	
<b>Not 6</b>	<b>Uppskjuten skatt</b>		<b>2022-12-31</b>	
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
	Byggnader och mark	8 614 170	0	1 774 519
			0	1 774 519
				<b>2021-12-31</b>
		Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
	Byggnader och mark	7 902 805	0	1 627 978
			0	1 627 978
<b>Not 7</b>	<b>Skulder som avser flera poster</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	<i>Långfristiga skulder</i>			
	Skulder till kreditinstitut	9 450 000	9 800 000	
	Skulder till koncernföretag	2 206 122	6 273 718	
	<i>Kortfristiga skulder</i>			
	Skulder till kreditinstitut	350 000	350 000	
	Summa	12 006 122	16 423 718	
<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	28 000 000	27 250 000	
	varav till förmån för koncernföretag	750 000	0	

# Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB

Org.nr. 556802-8046

## NOTER

### Not 9 Koncernförhållanden

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

### Not 10 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 intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Stockholm

Peter Eriksson  
2023-05-22

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2023.

Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB för år 2022.

Enligt min 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 2022 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 för Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB.

### 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 Peter Eriksson Fastigheter i Åre 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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.

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.

## 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 Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Peter Eriksson Fastigheter i Åre AB enligt god revisors sed 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:

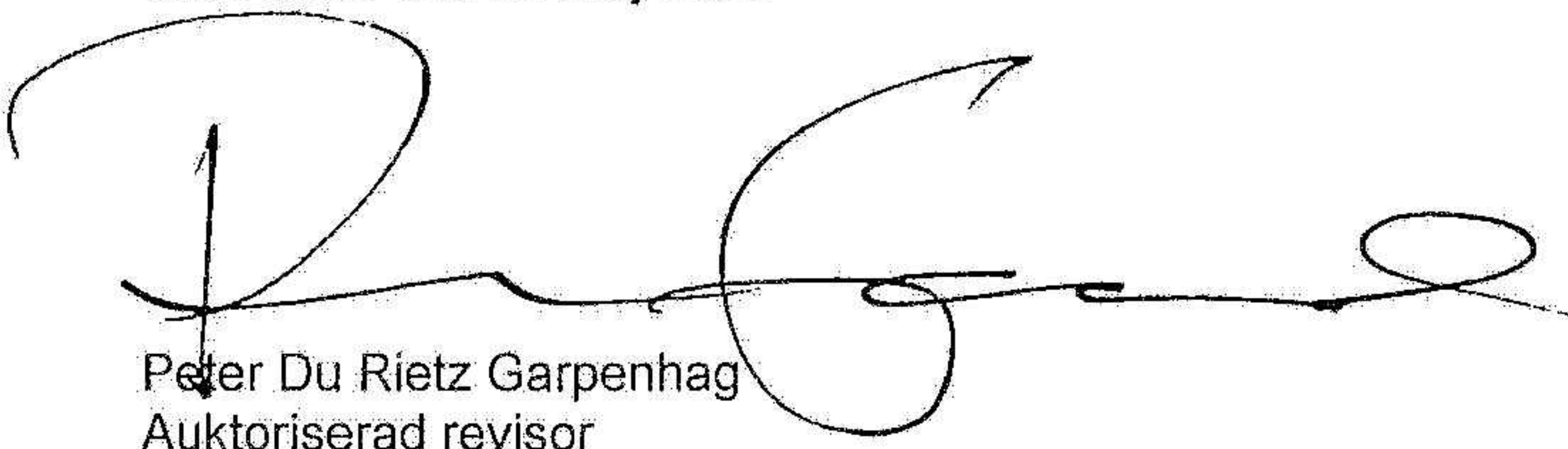
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 22 maj 2023



Peter Du Rietz Garpenhag  
Auktoriserad revisor

Vidimeras  
Owe Daniel