

# Årsredovisning

---

## *Far North Hotels & Rentals AB*

559314-0766

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-07-25. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Svante Tegnér

2025-08-06

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning med uthyrning av fastigheter samt förvaltning av fast och lös egendom. Sätet för bolaget är Falun.

Företaget äger samtliga aktier i dotterföretagen Idrefjällens Sport AB, 556285-9388, med säte i Älvdalen, Runtomkring AB, 559298-3737, med säte i Falun och Huvudgatan Modulby AB, 559343-8319, med säte i Stockholm.

Moderbolaget till bolaget är Far North Holdings AB, 559309-9905. Koncernens högsta moderbolag är Esaias Investments AB, 556704-1925, som upprättar koncernredovisning för den största koncernen där bolaget ingår, i enlighet med årsredovisningslagen. Båda koncernbolagen har säte i Falun.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har företaget förvärvat fastigheter koncerninternt som ett led i att samla koncernens fastighetsförvaltning. Detta har lett till nedskrivningsbehov av dotterbolagen på cirka 6,3 miljoner kronor, vilket är en del av årets negativa resultat. Vidare har bolaget även sålt bostadsrättslägenheter som har lett till förluster om cirka 5,8 miljoner kronor.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 40 miljoner kronor från sitt moderbolag för att stärka det egna kapitalet.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2104-2112
Nettoomsättning	1 282 874	1 863 894	7 356 715	0
Resultat efter finansiella poster	-18 083 127	-5 269 961	10 555 659	-385 026
Balansomslutning	96 291 865	80 670 535	93 132 364	27 679 179
Soliditet %	55	38	20	28

Förvaltningsomsättningen på året har ökat men försäljningar av engångskaraktär har minskat vilket förklarar den lägre omsättningen i år. Efter de utförda omstruktureringarna beräknas omsättningen från hyror bli högre och kunna ge en positiv resultatpåverkan.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
- Belopp vid årets ingång	25 000	30 670 633	30 039	30 725 672
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning		30 039	-30 039	0
- Erhållna aktieägartillskott		40 000 000		40 000 000
- Årets resultat			-18 083 127	-18 083 127
- Belopp vid årets utgång	25 000	70 700 672	-18 083 127	52 642 545

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	70 700 672
Årets resultat	-18 083 127
<i>Summa</i>	<i>52 617 545</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	52 617 545
<i>Summa</i>	<i>52 617 545</i>

## RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 282 874	1 863 894
Övriga rörelseintäkter	11 444	8 564
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 294 318</b>	<b>1 872 458</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-2 074 966	-1 435 557
Övriga externa kostnader	-4 027 780	-2 167 542
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-464 647	-406 832
Övriga rörelsekostnader	-5 832 492	-1 946 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-12 399 885</b>	<b>-5 956 437</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-11 105 567</b>	<b>-4 083 979</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	800 000	351 695
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 164	335
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	-6 296 160	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 488 564	-1 538 012
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-6 977 560</b>	<b>-1 185 982</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-18 083 127</b>	<b>-5 269 961</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	0	5 900 000
Lämnade koncernbidrag	0	-600 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>5 300 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-18 083 127</b>	<b>30 039</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-18 083 127</b>	<b>30 039</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	51 635 466	20 151 496
Inventarier, verktyg och installationer	3	536 329	1 086 865
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	4 561 770	18 234 304
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>56 733 565</i>	<i>39 472 665</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	5 128 840	11 425 000
Andelar i bostadsrättsföreningar	6	20 391 000	18 900 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>25 519 840</i>	<i>30 325 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 253 405</b>	<b>69 797 665</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Övriga lagertillgångar		700 000	0
<i>Summa varulager m.m.</i>		<i>700 000</i>	<i>0</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		253 265	955 766
Fordringar hos koncernföretag		10 767 659	3 758 740
Övriga fordringar		2 169 673	5 422 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 850	25 778
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>13 229 447</i>	<i>10 162 764</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		109 013	710 106
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>109 013</i>	<i>710 106</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 038 460</b>	<b>10 872 870</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 291 865</b>	<b>80 670 535</b>

## BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	25 000	25 000	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	25 000	25 000	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	70 700 672	30 670 633	
Årets resultat	-18 083 127	30 039	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	52 617 545	30 700 672	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>52 642 545</b>	<b>30 725 672</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8, 9	27 586 250	10 410 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>27 586 250</b>	<b>10 410 000</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 863 500	4 480 000
Leverantörsskulder		955 644	130 104
Skulder till koncernföretag		3 865 034	7 330 921
Skatteskulder		69 359	69 143
Övriga skulder		980 545	26 365 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 988	1 159 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>16 063 070</b>	<b>39 534 863</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>96 291 865</b>	<b>80 670 535</b>	

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

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

Not 2	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	20 351 100	25 147 425
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	11 939 217	180 557
	Försäljningar/utrangeringar	-	-5 641 006
	Omklassificeringar	19 861 732	664 124
	Utgående anskaffningsvärden	52 152 049	20 351 100
	Ingående avskrivningar	-199 604	-64 487
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-316 979	-135 117
	Utgående avskrivningar	-516 583	-199 604
	Redovisat värde	51 635 466	20 151 496
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 358 580	-
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	466 624	1 358 580
	Försäljningar/utrangeringar	-1 086 864	-
	Utgående anskaffningsvärden	738 340	1 358 580
	Ingående avskrivningar	-271 715	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	217 372	-
	Årets avskrivningar	-147 668	-271 715
	Utgående avskrivningar	-202 011	-271 715
	Redovisat värde	536 329	1 086 865



<b>Not 4</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	18 234 304	3 847 291
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nedlagda utgifter	6 189 198	15 051 137
	Omklassificeringar	-19 861 732	-664 124
	Utgående anskaffningsvärden	4 561 770	18 234 304
	Redovisat värde	4 561 770	18 234 304
<b>Not 5</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	11 425 000	21 525 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar	-	-10 100 000
	Utgående anskaffningsvärden	11 425 000	11 425 000
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	-6 296 160	-
	Utgående nedskrivningar	-6 296 160	-
	Redovisat värde	5 128 840	11 425 000
<b>Not 6</b>	<b>Andelar i bostadsrättsföreningar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	18 900 000	26 460 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	31 166 000	3 685 500
	Försäljningar	-29 675 000	-11 245 500
	Utgående anskaffningsvärden	20 391 000	18 900 000
	Redovisat värde	20 391 000	18 900 000
<b>Not 7</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	21 566 250	6 490 000
<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	32 700 000	16 150 000
	Pantsatta andelar i bostadsrätter	20 391 000	-
	Summa ställda säkerheter	53 091 000	16 150 000

Not	9	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
-----	---	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 37 449 750 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

*Långfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	27 586 250	10 410 000
------------------------------------	------------	------------

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	9 863 500	4 480 000
------------------------------------	-----------	-----------

*UNDERSKRIFTER*

Falun

Undertecknad den dag som framgår av min/våra digitala underskrifter

*Svante Tegnér*

Svante Tegnér

2025-07-04

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2025-07-25

*Niklas Holmberg Peters*

Niklas Holmberg Peters

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Far North Hotels & Rentals AB  
Org.nr 559314-0766

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Far North Hotels & Rentals AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Far North Hotels & Rentals ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Far North Hotels & Rentals 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.

### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-01-01 - 2023-12-31, har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för innevarande räkenskapsår har därmed inte utförts.

### *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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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.

Far North Hotels & Rentals AB, Org.nr 559314-0766

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 Far North Hotels & Rentals AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Far North Hotels & Rentals 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***

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2025-07-25

*Niklas Holmberg Peters*

---

Niklas Holmberg Peters  
Auktoriserad revisor