

# Årsredovisning

## Skiab Sverigefastigheter AB

Organisationsnummer: 559260-0422  
Räkenskapsår: 2023-09-01 - 2024-08-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Malung-Sälen

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-12-12.

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

Matilda Öberg  
Verkställande direktör  
2025-01-13

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet består i att, direkt och indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget har sitt säte i Malung-Sälen kommun och är ett helägt dotterbolag till Skiab Invest AB, org.nr 556848-5220, också med säte i Malung-Sälen.

Bolaget äger genom dotterbolag 2 st fastigheter.

### Flerårsöversikt

	<b>2023-09-01</b> <b>-2024-08-31</b>	<b>2022-09-01</b> <b>-2023-08-31</b>	<b>2021-09-01</b> <b>-2022-08-31</b>	<b>2020-06-17</b> <b>-2021-08-31</b>
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-17 759	-9 620	-1 974	-814
Balansomslutning (tkr)	710 322	775 731	728 240	571 386
Soliditet (%)	13,9	15,0	17,3	21,4

### Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie-</b> <b>kapital</b>	<b>Balanserat</b> <b>resultat</b>	<b>Årets</b> <b>resultat</b>	<b>Summa</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50 000</b>	<b>125 294 408</b>	<b>-9 450 896</b>	<b>115 893 512</b>
Balanseras i ny räkning		-9 450 896	9 450 896	0
Årets resultat			-17 666 471	-17 666 471
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>115 843 512</b>	<b>-17 666 471</b>	<b>98 227 041</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	115 843 512
Årets resultat	-17 666 471
<b>Summa</b>	<b>98 177 041</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	98 177 041
<b>Summa</b>	<b>98 177 041</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-09-01	2022-09-01
	1	2024-08-31	2023-08-31
	2		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Administrationskostnader		-112 460	-190 212
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-112 460</b>	<b>-190 212</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-112 460</b>	<b>-190 212</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 835 044	8 079 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-21 045 000	-16 142 881
Räntekostnader till koncernföretag		-436 688	-1 366 810
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-17 646 644</b>	<b>-9 430 269</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 759 104</b>	<b>-9 620 481</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		92 633	169 585
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>92 633</b>	<b>169 585</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-17 666 471</b>	<b>-9 450 896</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 666 471</b>	<b>-9 450 896</b>

## Balansräkning

	Not	2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	574 974 799	574 774 799
Fordringar hos koncernföretag	5	121 740 554	121 847 921
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>696 715 353</b>	<b>696 622 720</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>696 715 353</b>	<b>696 622 720</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		13 601 620	9 100 375
Övriga fordringar		282	70 002 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 209	5 095
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 607 111</b>	<b>79 108 318</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 607 111</b>	<b>79 108 318</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>710 322 464</b>	<b>775 731 038</b>

## Balansräkning

	Not	2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		115 843 512	125 294 408
Årets resultat		-17 666 471	-9 450 896
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>98 177 041</b>	<b>115 843 512</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>98 227 041</b>	<b>115 893 512</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	6	1 022 002	1 022 002
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 022 002</b>	<b>1 022 002</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		365 600 000	369 400 000
Skulder till koncernföretag		177 000 000	177 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>542 600 000</b>	<b>546 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 800 000	3 800 000
Skulder till koncernföretag		61 322 043	104 605 257
Aktuella skatteskulder		0	631 597
Övriga skulder		0	17 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 351 378	3 361 460
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>68 473 421</b>	<b>112 415 524</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	8	<b>710 322 464</b>	<b>775 731 038</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

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

#### *Ersättningar till anställda*

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

#### *Skatter*

Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom i de fall den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital, varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt är den inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Bolagets aktuella skatt beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och när bolaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

*Finansiella instrument*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen enligt instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar individuellt enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningen på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

**Not 2. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning***Moderföretaget upprättar inte koncernredovisning*

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Skiab Invest AB, org.nr 556848-5220 med säte i Malung-Sälen. Skiab Sverigefastigheter AB är ett moderbolag men med hänvisning till ÅRL 7 kap 3 § upprättas ingen koncernredovisning. Skiab Invest AB upprättar koncernredovisning för hela koncernen.

**Not 3. Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Räntekostnader lån	-21 021 104	-16 141 557
Övriga finansiella kostnader	-23 896	-1 324
<b>Summa</b>	<b>-21 045 000</b>	<b>-16 142 881</b>

**Not 4. Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	574 774 799	570 774 799
Lämnade aktieägartillskott	200 000	4 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>574 974 799</b>	<b>574 774 799</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>574 974 799</b>	<b>574 774 799</b>

Företagets namn	Org.nr.	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
Skistar Lodge Hundfjället AB	556086-0990	42 000	100,0	100,0	406 981 940
Lodge Lindvallen AB	559304-5601	500	100,0	100,0	163 767 859
Skiab Skalspasset AB	559370-4595	25 000	100,0	100,0	4 225 000

**Not 5. Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	121 847 921	126 035 468
Reglerade fordringar	-107 367	-4 187 547
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>121 740 554</b>	<b>121 847 921</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>121 740 554</b>	<b>121 847 921</b>

**Not 6. Periodiseringsfonder**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Periodiseringsfond	1 022 002	1 022 002
<b>Summa</b>	<b>1 022 002</b>	<b>1 022 002</b>

**Not 7. Långfristiga skulder som förfaller till betalning**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<i>Belopp som förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	177 000 000	177 000 000

**Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Ställda säkerheter för företagets egen räkning</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Andra ställda säkerheter	67 044 571	67 607 800
Aktier i dotterbolag	574 974 799	574 774 799
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>642 019 370</b>	<b>642 382 599</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser	565 704 000	602 900 508
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>565 704 000</b>	<b>602 900 508</b>

Malung-Sälen

*Göran Linder*  
Göran Linder  
Styrelseordförande  
2024-12-11

*Matilda Öberg*  
Matilda Öberg  
Verkställande direktör  
2024-12-10

*Martin Almgren*  
Martin Almgren  
2024-12-10

*Lars Göran Dahl*  
Lars Göran Dahl  
2024-12-10

*Niclas Winkvist*  
Niclas Winkvist  
2024-12-10

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-12-11.

*Frida Sandin*  
Frida Sandin  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Skiab Sverigefastigheter AB, org.nr 559260-0422

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skiab Sverigefastigheter AB för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skiab Sverigefastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2024 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 Skiab Sverigefastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## ***Revisorns ansvar***

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 och verkställande direktörens förvaltning för Skiab Sverigefastigheter AB för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Skiab Sverigefastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens och verkställande direktörens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Falun 2024-12-11

*Frida Sandin*

Frida Sandin

Auktoriserad revisor