

# ÅRSREDOVISNING

för

## Nyboproperties Invest AB

Org.nr. 559184-0615

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

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

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-22.

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

Joakim Westerlind Wiklund, Styrelseledamot

2024-06-05

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga aktier i dotterbolag och direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Jämtlands län, Åre kommun.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	180 000	135 000	0	0
Resultat efter finansiella poster	-97 335	-10 219	3 371 591	4 489 359
Soliditet (%)	52,47	47,25	62,74	60,15

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	4 297 341	709 781	5 057 122
Balanseras i ny räkning		709 781	-709 781	0
Årets resultat			165	165
Belopp vid årets utgång	<u>50 000</u>	<u>5 007 122</u>	<u>165</u>	<u>5 057 287</u>

#### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 007 122
Årets resultat	<u>165</u>
	<b>5 007 287</b>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>5 007 287</u>
	<b>5 007 287</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Nyboproperties Invest AB

Org.nr. 559184-0615

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		<u>180 000</u>	<u>135 000</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>180 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-124 277	-231 804
Personalkostnader		-1 125	-2 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-107 354</u>	<u>-107 354</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-232 756</b>	<b>-341 308</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-52 756</b>	<b>-206 308</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	351 424
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		8 892	-110 310
Räntekostnader		<u>-53 471</u>	<u>-45 025</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 579</b>	<b>196 089</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-97 335</b>	<b>-10 219</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		177 000	720 000
Lämnade koncernbidrag		<u>-79 500</u>	<u>0</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>97 500</b>	<b>720 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>165</b>	<b>709 781</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>165</b></u>	<u><b>709 781</b></u>

Nyboproperties Invest AB

Org.nr. 559184-0615

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	2	<u>322 062</u>	<u>429 416</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>322 062</b>	<b>429 416</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	3 655 000	3 025 000
Fordringar hos koncernföretag	4	941 300	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	4 415 400	4 310 400
Andra långfristiga fordringar	6	<u>270 000</u>	<u>889 690</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 281 700</b>	<b>8 225 090</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 603 762</b>	<b>8 654 506</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		0	2 000 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>13 488</u>	<u>13 488</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 488</b>	<b>2 014 288</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>20 578</u>	<u>32 920</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20 578</b>	<b>32 920</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 066</b>	<b>2 047 208</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 637 828</b>	<b>10 701 714</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 007 122	4 297 341
Årets resultat		165	709 781
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>5 007 287</u>	<u>5 007 122</u>
<b>Summa eget kapital</b>		5 057 287	5 057 122
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 966 250	3 024 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 966 250</u>	<u>3 024 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		63 000	63 000
Leverantörsskulder		13 488	15 638
Skulder till koncernföretag		1 496 576	2 513 576
Övriga skulder		378	378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 849	28 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 614 291</u>	<u>2 620 592</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 637 828</b>	<b>10 701 714</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Noter till balansräkningen

Not 2	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	536 770	0
	Inköp	0	536 770
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>536 770</b>	<b>536 770</b>
	Ingående avskrivningar	-107 354	0
	Årets avskrivningar	-107 354	-107 354
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-214 708</b>	<b>-107 354</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>322 062</b>	<b>429 416</b>

## Nyboproperties Invest AB

Org.nr. 559184-0615

Not 3	Andelar i koncernföretag		2023-12-31	2022-12-31
	<b>Företag</b>		<b>Redovisat</b>	<b>Redovisat</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Antal /Kapital- andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>
	Fjällklint Fastighetsförmedling AB			
	556235-5668	Åre	1 820 91 %	2 730 000 3 000 000
	Gunnargården Invest AB			
	559355-2226	Åre	250 100 %	0 25 000
	Gunnargården AB			
	559355-2143	Åre	250 100 %	925 000 0
			<u>3 655 000</u>	<u>3 025 000</u>

Gunnargården Invest AB har under räkenskapsåret fusionerats genom nedströmsfusion med dotterbolaget Gunnargården AB.

Not 4	Fordringar hos koncernföretag		2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		0	
	Omklassificering		941 300	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<u>941 300</u>	<u>0</u>
	<b>Redovisat värde</b>		941 300	0

Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav		2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden		4 310 400	4 255 400
	Inköp		105 000	55 000
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<u>4 415 400</u>	<u>4 310 400</u>
	<b>Redovisat värde</b>		4 415 400	4 310 400

## Nyboproperties Invest AB

Org.nr. 559184-0615

<b>Not 6</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
	Tillkommande fordringar	270 000	0
	Försäljning	<u>-1 000 000</u>	<u>0</u>
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	270 000	1 000 000
	Ingående nedskrivningar	-110 310	0
	Återförda nedskrivningar	110 310	0
	Årets nedskrivningar	<u>0</u>	<u>-110 310</u>
	<b>Utgående nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>-110 310</u>
	<b>Redovisat värde</b>	270 000	889 690
<b>Not 7</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Förfaller senare än 5 år	2 714 250	2 772 000

### Övriga noter

#### Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Nyboproperties Invest AB

Org.nr. 559184-0615

**Not 9      Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Åre

Joakim Westerlind Wiklund

Joakim Westerlind Wiklund

2024-05-21

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2024.

Deloitte AB

Johanna Eriksson

Johanna Eriksson

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i NYBOPROPERTIES INVEST AB, org.nr 559184-0615

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för NYBOPROPERTIES INVEST AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av NYBOPROPERTIES INVEST ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 NYBOPROPERTIES INVEST 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

## *Revisorns ansvar*

Våra 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 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 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 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för NYBOPROPERTIES INVEST AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till NYBOPROPERTIES INVEST AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Östersund 2024-05-21

**Deloitte AB**

*Johanna Eriksson*

Johanna Eriksson

Auktoriserad revisor