

Skiab Sverigefastigheter AB  
Org nr 559260-0422

Bolagsverket  
2024-02-02

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

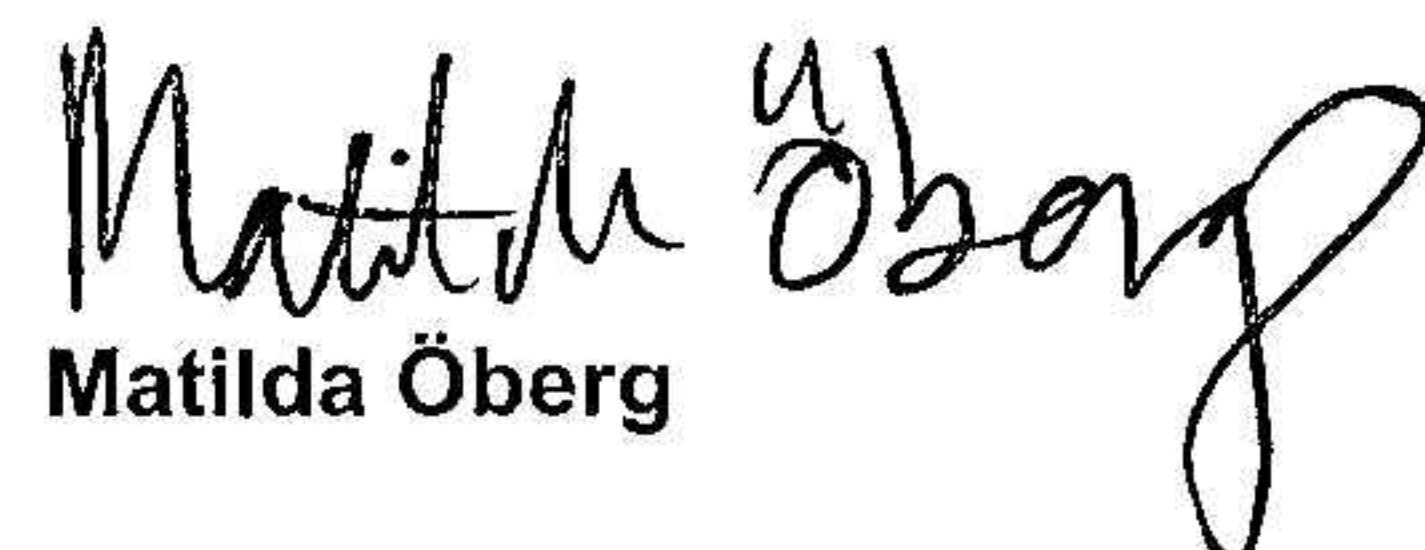
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Undertecknad VD i Skiab Sverigefastigheter AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-01-10.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Sälen den 2024-01-10

  
Matilda Öberg

**Skiab Sverigefastigheter AB**  
**Org nr 559260-0422**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31**

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 kronor.



## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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 7 st fastigheter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Flerårsjämförelse

		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020-06-17- 2021-08-31 (15 mån)</u>
Resultat efter finansiella poster	tkr	-9 620	-1 974	-814
Balansomslutning	tkr	775 731	728 240	571 386
Soliditet	%	15,0	17,3	21,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

### Förändring i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Ingående balans 2022-09-01	50 000	122 045 781	3 248 627	125 344 408
Disposition av föregående års resultat		3 248 627	-3 248 627	
Årets resultat			-9 450 896	-9 450 896
<b>Eget kapital 2023-08-31</b>	<b>50 000</b>	<b>125 294 408</b>	<b>-9 450 896</b>	<b>115 893 512</b>



### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	125 294 408
Årets resultat	<u>-9 450 896</u>
	kronor 115 843 512

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>115 843 512</u>
	kronor 115 843 512

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



2024020500341

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
Administrationskostnader		-190 212	-211 843
<b>Rörelseresultat</b>		-190 212	-211 843
<b>Resultat från finansiella poster:</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		8 079 422	3 960 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-16 142 881	-5 722 896
Räntekostnader till koncernföretag		-1 366 810	0
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-9 430 269	-1 761 903
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-9 620 481	-1 973 746
Bokslutsdispositioner	3	169 585	5 853 970
<b>Resultat före skatt</b>		-9 450 896	3 880 224
Skatt på årets resultat		0	-631 597
<b>Årets resultat</b>		-9 450 896	3 248 627



2024020500342

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	4	574 774 799	570 774 799
Fordringar hos koncernföretag	5	121 847 921	126 035 468
		<u>696 622 720</u>	<u>696 810 267</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		696 622 720	696 810 267
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		9 100 375	31 424 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 095	5 111
Övriga fordringar		70 002 848	0
		<u>79 108 318</u>	<u>31 430 001</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		79 108 318	31 430 001
<b>Summa tillgångar</b>		775 731 038	728 240 268



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		125 294 408	122 045 781
Årets resultat		-9 450 896	3 248 627
		<u>115 843 512</u>	<u>125 294 408</u>
<b>Summa eget kapital</b>		115 893 512	125 344 408
<b>Obeskattade reserver</b>	6	1 022 002	1 022 002
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Skulder till kreditinstitut	8	369 400 000	373 200 000
Skulder till koncernföretag		177 000 000	177 936 068
		<u>546 400 000</u>	<u>551 136 068</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 800 000	3 800 000
Skulder till koncernföretag		104 605 257	44 295 290
Aktuella skatteskulder		631 597	631 597
Övriga kortfristiga skulder		17 210	371 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 361 460	1 639 514
		<u>112 415 524</u>	<u>50 737 790</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		775 731 038	728 240 268

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

#### Värderingsprinciper

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

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### Inkomstskatt

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 skatteinbetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och när bolaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

### 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.

### Personal

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

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Valutakursdifferens	0	-9 900
Räntekostnader lån	-16 141 557	-5 552 996
Övriga finansiella kostnader	-1 324	-160 000
<b>Summa</b>	<b>-16 142 881</b>	<b>-5 722 896</b>

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Avsättning till periodiseringsfond	0	-1 022 002
Mottagna koncernbidrag	169 585	6 875 972
<b>Summa</b>	<b>169 585</b>	<b>5 853 970</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	570 774 799	570 749 799
Förvärv	0	25 000
Lämnade aktieägartillskott	4 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	574 774 799	570 774 799
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>574 774 799</b>	<b>570 774 799</b>

<u>Dotterbolag</u>	<u>Org.nr</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 23-08-31</u>
Skistar Lodge Hundfjället AB	556086-0990	100	42 000	406 981 940
Lodge Lindvallen AB	559304-5601	100	500	163 767 859
Skiab Skalspasset AB	559370-4595	100	25 000	4 025 000
<b>Summa</b>				<b>574 774 799</b>

2024020500347

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126 035 468	0
- Tillkommande fordringar	0	126 035 468
- Avgående fordringar	-4 187 547	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 847 921	126 035 468
<b>Utgående redovisat värde</b>	121 847 921	126 035 468

**Not 6 Obeskattade reserver**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Periodiseringsfond	1 022 002	1 022 002
<b>Summa</b>	1 022 002	1 022 002

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till koncernföretag	177 000 000	177 936 068
<b>Summa</b>	177 000 000	177 936 068



**Not 8 Skulder som redovisas i flera poster**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	369 400 000	373 200 000
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 800 000	3 800 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>373 200 000</b>	<b>377 000 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Pantsatta aktier i dotterbolag	574 774 799	570 774 799
Pantsatta koncernfordringar	67 607 800	67 607 800
<b>Summa</b>	<b>642 382 599</b>	<b>638 382 599</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser	602 900 508	846 179 868
<b>Summa</b>	<b>602 900 508</b>	<b>846 179 868</b>

**Not 10 Koncernuppgifter**

Bolaget är 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.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 0 kr (0 kr) inköp och 0 kr (0 kr) försäljning till företag inom samma koncern.

**Not 11      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har skett.

Sälen den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Göran Linder  
Styrelseordförande

Lars Göran Dahl

Martin Almgren

Niclas Winkvist

Matilda Öberg  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frida Sandin  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557506086864

## Dokument

Årsredovisning - Skiab Sverigefastigheter AB 2022\_23  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2023-12-04 15:47:19 CET (+0100) av Joanna  
Malmquist (JM)  
Färdigställt 2023-12-21 15:44:20 CET (+0100)

## Initierare

Joanna Malmquist (JM)  
Newsec Property Asset Management  
joanna.malmquist@newsec.se

## Signerare

Lars-Göran Dahl (LD)  
Personnummer 196104288235  
lgd@skistar.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Göran Dahl"  
Signerade 2023-12-05 09:09:44 CET (+0100)

Göran Linder (GL)  
Personnummer 196807152613  
Goran.Linder@peab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Göran Rickard Linder"  
Signerade 2023-12-19 09:31:10 CET (+0100)

Niclas Winkvist (NW)  
Personnummer 196611083558  
niclas.winkvist@peab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NICLAS WINKVIST"  
Signerade 2023-12-04 15:59:56 CET (+0100)

Martin Almgren (MA)  
Personnummer 197609135970  
martin.almgren@skistar.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Martin Almgren"  
Signerade 2023-12-04 18:22:07 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557506086864

Matilda Öberg (MÖ)

Personnummer 197903183205

Matilda.Oberg@newsec.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Matilda Eva Susanna Öberg"

Signerade 2023-12-05 11:26:52 CET (+0100)

Frida Sandin (FS)

Personnummer 198805037168

frida.sandin@qrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Frida Lovisa Sandin"

Signerade 2023-12-21 15:44:20 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## 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 2022-09-01 -- 2023-08-31.

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 2023 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 revisions sed 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 2022-09-01 -- 2023-08-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frida Sandin  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

FRIDA SANDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-12-21 14:44:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Frida Lovisa Sandin

Datum

Frida Sandin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 62.119.153.82

2024020500354