

**Årsredovisning**  
för  
**Åre Fastighet & Förvaltning AB**  
559204-5487

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
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:**

Mikael Häggblom, Styrelseledamot  
2025-07-24

Styrelsen och verkställande direktören för Åre Fastighet & Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bildades 2019 och skall äga och förvalta fastigheter.

Fastigheten Forsa 2:174 förvärvades i augusti 2020 och byggnationen slutfördes i september 2021.

Byggnaden skall inrymma Åre Sportcenter med verksamheter inom olika sportområden samt uthyrning av lokaler.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Huddinge kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fortsatta ombyggnationer skett för att erbjuda hyresgäster yta för verksamheter. Ett större bolag med flera anställda har flyttat in i kontorsdelen. Ombyggnad i sportdelen har frigjort yta för uthyrning till företag för att bedriva verksamhet. Åre Klätterhall är ny hyresgäst och har tagit över stor yta i sportdelen. De sköter även drift för café och shop. Åre Fastighet & Förvaltning AB fortsätter att frigöra ytor på efterfrågan.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Högzon Holding AB, org.nr 559205-0925.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 668	3 765	3 840	0
Resultat efter finansiella poster	448	-1 142	-112	248
Balansomslutning	51 757	51 558	56 767	53 800
Soliditet (%)	51,5	50,9	35,0	37,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	27 319 831	-1 142 319	<b>26 227 512</b>
Föregående års resultat		-1 142 319	1 142 319	<b>0</b>
Årets resultat			448 416	<b>448 416</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>26 177 512</b>	<b>448 416</b>	<b>26 675 928</b>

Villkorligt återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 27 386 120 kr (27 386 120 kr).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst

26 177 512

årets vinst	448 416
	<b>26 625 928</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	26 625 928
	<b>26 625 928</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 668 295	3 680 607
Övriga rörelseintäkter		70 047	83 981
		<b>4 738 342</b>	<b>3 764 588</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-822 100	-13 843
Övriga externa kostnader		-687 608	-1 641 774
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 324 860	-1 310 645
Övriga rörelsekostnader		0	-498 486
		<b>-2 834 568</b>	<b>-3 464 748</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 903 774</b>	<b>299 840</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	7 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 455 417	-1 449 829
		<b>-1 455 358</b>	<b>-1 442 159</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>448 416</b>	<b>-1 142 319</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>448 416</b>	<b>-1 142 319</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>448 416</b>	<b>-1 142 319</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	47 382 496	48 346 425
Inventarier, verktyg och installationer	4	1 509 142	1 556 285
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	19 735
		<b>48 891 638</b>	<b>49 922 445</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**48 891 638**

**49 922 445**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		547 521	212 199
Fordringar hos koncernföretag		1 235 031	880 709
Övriga fordringar		0	3 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 660	109 128
		<b>1 814 212</b>	<b>1 206 022</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

1 060 127

429 243

**2 874 339**

**1 635 265**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**51 765 977**

**51 557 710**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

26 177 512

27 319 831

Årets resultat

448 416

-1 142 319

**26 625 928**

**26 177 512**

#### Summa eget kapital

**26 675 928**

**26 227 512**

#### Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut

22 685 000

23 465 000

#### Summa långfristiga skulder

**22 685 000**

**23 465 000**

#### Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

780 000

780 000

Leverantörsskulder

148 586

212 165

Skulder till koncernföretag

9 300

0

Övriga skulder

286 365

62 542

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 180 798

810 491

#### Summa kortfristiga skulder

**2 405 049**

**1 865 198**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**51 765 977**

**51 557 710**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter redovisas linjärt över hyresperioden.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Anskaffningsvärdet har minskats med erhållna investeringsbidrag.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För den slutbesiktade byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Denna tillgång har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	År:
Byggnader	15-80
Inventarier, verktyg och installationer	10-30

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 80 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 30 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 15 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Förbrukning lokaler (el/värme/städ)	596 556	556 184
Lokalhyror	3 935 941	3 124 240
Övriga intäkter	205 844	84 163
	<b>4 738 341</b>	<b>3 764 587</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 093 047	48 461 573
Inköp	273 200	2 631 474
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 366 247</b>	<b>51 093 047</b>
Ingående avskrivningar	-2 746 622	-1 538 542
Årets avskrivningar	-1 237 129	-1 208 080
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 983 751</b>	<b>-2 746 622</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 382 496</b>	<b>48 346 425</b>
Bokfört värde byggnader	45 081 591	46 045 520
Bokfört värde mark	2 300 905	2 300 905
	<b>47 382 496</b>	<b>48 346 425</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 746 386	2 286 912
Inköp	40 588	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-540 526
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 786 974</b>	<b>1 746 386</b>
Ingående avskrivningar	-190 101	-129 576
Försäljningar/utrangeringar	0	42 040
Årets avskrivningar	-87 731	-102 565
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-277 832</b>	<b>-190 101</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 509 142</b>	<b>1 556 285</b>
---------------------------------	------------------	------------------

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 735	3 347 000
Inköp	0	19 735
Omklassificeringar	-19 735	-3 347 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>19 735</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>19 735</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	19 565 000	20 345 000
	<b>19 565 000</b>	<b>20 345 000</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 23 465 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	22 685 000	23 465 000
	<b>22 685 000</b>	<b>23 465 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	780 000	780 000
	<b>780 000</b>	<b>780 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	26 000 000	29 400 000
	<b>26 000 000</b>	<b>29 400 000</b>

Åre

*Mikael Häggblom*  
Mikael Häggblom  
Verkställande direktör  
2025-06-17

*Tomas Björkman*  
Tomas Björkman  
Styrelseordförande  
2025-06-18

*Anders Björkman*  
Anders Björkman  
Styrelseledamot  
2025-06-18

*Nils Björkman*  
Nils Björkman  
Styrelseledamot  
2025-06-17

*Gunnar Drougge*  
Gunnar Drougge  
Styrelseledamot  
2025-06-18

*Niklas Edbjörk*  
Niklas Edbjörk  
Styrelseledamot  
2025-06-17

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-19

*Annika Hansen Ferneus*  
Annika Hansen Ferneus  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Åre Fastighet & Förvaltning AB  
Org.nr 559204-5487

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Åre Fastighet & Förvaltning AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Åre Fastighet & Förvaltning 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 Åre Fastighet & Förvaltning 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Åre Fastighet & Förvaltning 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 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 Åre Fastighet & Förvaltning 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.

Stockholm 2025-06-19  
Annika Hansen Fernaeus

---

Annika Hansen Fernaeus  
Auktoriserad revisor