

Årsredovisning

Åre Sadeln Invest AB

Organisationsnummer: 556751-7221
Räkenskapsår: 2024-09-01 - 2025-08-31

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: Åre kommun

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-12.

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

Lars Göran Dahl
Verkställande direktör
2026-02-12

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget ska bedriva fastighetsförvaltning, markexploatering samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger ett markområde i Åre Sadeln. Bolaget har sitt säte i Åre kommun och är ett helägt dotterbolag till Skiab Projektfastigheter AB, org.nr 559260-0430, med säte i Malung-Sälen.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget har under året avyttrat dotterbolaget Åre Invest AB (org nr. 556535-3579) till Svenska Standardbolag för snabbavveckling.

Flerårsöversikt

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Nettoomsättning (tkr)	263	239	120	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	178 370	-1 003	-6 137	1 559
Balansomslutning (tkr)	186 584	112 920	111 321	112 496
Soliditet (%)	95,9	0,4	0,3	1,3

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	100 000	259 316	-156 442	202 874
Balanseras i ny räkning		-156 442	156 442	0
Årets resultat			178 476 764	178 476 764
Belopp vid årets utgång	100 000	102 874	178 476 764	178 679 638

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	102 874
Årets resultat	178 476 764
Summa	178 579 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	178 579 638
Summa	178 579 638

Resultaträkning

	Not	2024-09-01	2023-09-01
	1	2025-08-31	2024-08-31
	2		
<i>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		263 390	238 944
Fastighetskostnader		-208 875	-14 619
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		54 515	224 325
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Administrationskostnader		-168 124	-428 785
Summa rörelsens kostnader		-168 124	-428 785
Rörelseresultat		-113 609	-204 460
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	178 060 629	-1 500 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 407	6 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-3 478
Ränteintäkter från koncernföretag		420 431	698 459
Summa resultat från finansiella poster		178 483 467	-798 615
Resultat efter finansiella poster		178 369 858	-1 003 075
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		106 906	1 400 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	-342 007
Summa bokslutsdispositioner		106 906	1 057 993
Resultat före skatt		178 476 764	54 918
Skatt på årets resultat		0	-211 360
Årets resultat		178 476 764	-156 442

Balansräkning

	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	0	1 360 000
Fordringar hos koncernföretag	5	80 806 906	26 800 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	4 690 000	4 690 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 496 906	32 850 000
Summa anläggningstillgångar		85 496 906	32 850 000
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Projekt-och exploateringsfastigheter		14 613 172	1 822 815
Summa varulager m.m.		14 613 172	1 822 815
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		84 703 615	78 039 310
Aktuell skattefordran		188 589	0
Övriga fordringar		1 535 451	175 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 061	32 035
Summa kortfristiga fordringar		86 473 716	78 247 163
Summa omsättningstillgångar		101 086 888	80 069 978
SUMMA TILLGÅNGAR		186 583 794	112 919 978

Balansräkning

	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		102 874	259 316
Årets resultat		178 476 764	-156 442
Summa fritt eget kapital		178 579 638	102 874
Summa eget kapital		178 679 638	202 874
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	7	342 006	342 006
Summa obeskattade reserver		342 006	342 006
Långfristiga skulder	8		
Skulder till koncernföretag		0	71 099 950
Summa långfristiga skulder		0	71 099 950
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 520 000	0
Skulder till koncernföretag		0	39 708 432
Aktuella skatteskulder		0	17 067
Övriga skulder		6 300	1 506 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 035 850	43 348
Summa kortfristiga skulder		7 562 150	41 275 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 583 794	112 919 978

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

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

Bokslutsdispositioner

Erhållna och lämnade koncernbidrag samt överavskrivningar på inventarier redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter (byggrätter) klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning om deras redovisade värden kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom fortlöpande användning i verksamheten. Denna typ av tillgång värderas till det lägsta av det redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader.

Pågående projekt på projekt- och exploateringsfastigheter värderas till värdet av nedlagda kostnader på balansdagen.

Intäkter

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, normalt på tillträdesdagen. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat för sålda fastigheter till bostadsrättsföreningar sker när det bolag som äger fastigheten säljs till bildad bostadsrättsförening eller annan, under förutsättning att lägenheterna upplåtits. Dessa intäkter redovisas som övriga intäkter i resultaträkningen. I annat fall periodiseras resultatavräkningen i takt med att lägenheterna upplåts. Något åtagande från bolaget gentemot en bostadsrättsförening avseende de lägenheter som bostadsrättsföreningen inte säljer finns inte.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter utgörs av ränteintäkter på finansiella instrument. Dessa redovisas i resultaträkningen enligt effektivräntemetoden.

Ersättningar till anställda

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

Skatter

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 skattebetalningar 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.

Leasing

Leasingavtal klassificeras som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. I övriga fall föreligger operationell leasing. Vid operationell leasing intäktas leasingavgiften över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet. Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing.

Redovisningsprinciper materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad i den period när de uppkommer.

Bolaget delar upp materiella anläggningstillgångar i komponenter eftersom skillnader i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig. Fastigheten utgörs endast av mark varför ingen avskrivning görs.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar bolaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Finns det sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökad andel i koncernföretag hos moderbolaget (givare) och som en ökning av fritt eget kapital hos dotterbolaget (mottagare).

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.

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

Not 3. Resultat från andelar i koncernföretag exkl. nedskrivningar

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Utdelning	177 421 829	0
Realisationsresultat vid försäljning	638 800	-1 500 000
Summa	178 060 629	-1 500 000

Not 4. Andelar i koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 360 000	1 360 000
Försäljningar	-1 360 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	1 360 000
Redovisat värde	0	1 360 000

Åre Sadeln Invest har under året sålt dotterbolaget Åre Invest AB (org nr. 556535-3579) till Svenska Standardbolag för snabbavveckling.

Not 5. Fordringar hos koncernföretag

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 800 000	25 400 000
Tillkommande fordringar	54 006 906	1 400 000
Utgående anskaffningsvärden	80 806 906	26 800 000
Redovisat värde	80 806 906	26 800 000

Koncernfordringar reglerade i samband med avyttringen av dotterbolaget Åre Invest AB.

Not 6. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 690 000	4 690 000
Utgående anskaffningsvärden	4 690 000	4 690 000
Redovisat värde	4 690 000	4 690 000

Avser andel i Bostadsrättsföreningen Sadelbyn 1 (andelstal 6,62%).

Not 7. Periodiseringsfonder

	2025-08-31	2024-08-31
Periodiseringsfond 2024	342 006	342 006
Summa	342 006	342 006

Not 8. Långfristiga skulder som förfaller till betalning

	2025-08-31	2024-08-31
<i>Belopp som förfaller senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	0	71 099 950

Skuld till dotterbolaget Åre Invest AB reglerad i samband med avyttringen.

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2025-12-10.

Göran Linder
Göran Linder
Styrelseordförande
2025-12-10

Lars Göran Dahl
Lars Göran Dahl
Verkställande direktör
2025-12-10

Sara Jinnerot Uggelberg
Sara Jinnerot Uggelberg
2025-12-10

Henrik Lundmark
Henrik Lundmark
2025-12-10

Niclas Winkvist
Niclas Winkvist
2025-12-10

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12-10.

Frida Sandin
Frida Sandin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Åre Sadeln Invest AB, org.nr 556751-7221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Åre Sadeln Invest AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Åre Sadeln Invest ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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 Sadeln Invest 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. 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 Sadeln Invest AB för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Åre Sadeln Invest AB enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Falun
2025-12-10

Frida Sandin
Frida Sandin
Auktoriserad revisor