

Årsredovisning

AB Beautiful Apartments i Nacka

556857-3314

Styrelsen och verkställande direktören för AB Beautiful Apartments i Nacka får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 14
- Underskrifter	14

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i AB Beautiful Apartments i Nacka intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-09-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Nacka, 2025-09-16



Vilhelm Rosenqvist

Årsredovisning

AB Beautiful Apartments i Nacka

556857-3314

Styrelsen och verkställande direktören för AB Beautiful Apartments i Nacka får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

AB Beautiful Apartments i Nacka (hädanefter "Beaps") har sedan starten 2012 erbjudit logilösningar inom longstayboende med hotellstandard. Vår kärnverksamhet är att tillhandahålla fullt möblerade bostäder åt företag och organisationer med behov av tillfälligt boende under längre perioder.

Att kunna erbjuda inflyttande personal ett bekvämt och tryggt första boende är avgörande för att svenska företag ska kunna attrahera och behålla spetskompetens på en globaliserad arbetsmarknad. Därför ser vi det som vårt ansvar att leverera högkvalitativa tillfälliga logilösningar som gör det möjligt för företag att placera sin personal i olika delar av landet.

Beaps förvaltar ett omfattande bestånd av lägenheter och erbjuder hotelliknande tjänster såsom veckostädning, byte av lakan och handdukar, fastighetskötsel, Wi-Fi, taxibokning, matleveranser, extrabäddar samt jourtjänst dygnet runt. Vår affärsmodell bygger på tre grundpelare: kvalitet, flexibilitet och engagemang – värden som genomsyrar hela vår organisation och serviceleverans.

Vi har idag en stark närvaro i Stockholm, Göteborg, Malmö och Lund. Huvudkontoret är beläget i Stockholm med regionala kontor i Malmö och Göteborg.

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsarbete

Bolaget bedriver ett kontinuerligt arbete för att minska sin miljöpåverkan och utveckla hållbarhetsfrågan i verksamheten. Vårt arbete omfattar såväl interna åtgärder som information till våra hyresgäster.

Miljöaspekter

Bolaget har under året fortsatt att använda elbilar och elmopeder för att minska koldioxidutsläpp från tjänsteresor. I våra fastigheter används lågenergilampor, och vi informerar hyresgäster om hur de kan minska sin energiförbrukning, vattenanvändning och resursåtgång i exempelvis tvättstugor. Vi återanvänder möbler i den mån det är möjligt för att minska avfall. I nuläget är det svårt att exakt kvantifiera de minskade utsläpp eller energibesparingar som våra åtgärder har bidragit till, men arbetet har haft en positiv inverkan på resursanvändningen.

Sociala aspekter

Bolaget har cirka 15 anställda på tre kontor. Vi arbetar för att skapa en trygg och jämställd arbetsmiljö, med fokus på hälsa, säkerhet och goda arbetsvillkor.

Ekonomiska aspekter

Vi bedömer att ett långsiktigt hållbarhetsarbete stärker bolagets finansiella ställning. Minskad energianvändning och återanvändning av material bidrar till lägre kostnader över tid, samtidigt som det stärker bolagets varumärke och relationer till hyresgäster och samarbetspartners.

Framåtblick

Under kommande år är målsättningen att arbeta ännu mer strukturerat med hållbarhetsfrågorna, bland annat genom att utveckla rutiner för att följa upp resursanvändning på ett mer mätbart sätt. Detta är ett område som efterfrågas av våra kunder och vi ser därför ett värde i att utveckla tydligare rapportering och kommunikation kring hållbarhet framöver.

Väsentliga händelser

Räkenskapsåret 2024–2025 har i stor utsträckning präglats av två externa faktorer: den utdragna lågkonjunkturen samt följdverkningarna av Högsta domstolens dom i målet "Lägenheten på Sibyllegatan" (28 december 2022). Dessa förutsättningar har lett till en successiv nedskalning av vårt lägenhetsbestånd. Under året har cirka 280 objekt återlämnats, vilket innebär att vi per den 30 april 2025 har kvar 572 lägenheter i förvaltning.

Denna anpassning har påverkat vår ekonomi och omsättningen har minskat med cirka 20 %. I samband med detta har även personalstyrkan reducerats och våra kontorslokaler minskats.

Framtida utveckling

Vår vision är att befästa vår roll som ledande aktör inom företagsboende i Sveriges tre största städer Stockholm, Göteborg och Malmö, där efterfrågan på våra tjänster fortsatt överstiger tillgången.

Samtidigt som vi ser goda möjligheter till tillväxt väljer vi i nuläget ett avvaktande förhållningssätt i vissa delar av verksamheten, i väntan på tydligare riktlinjer från den pågående lagstiftningsprocessen. Vi följer utvecklingen noggrant och är redo att anpassa vår strategi i linje med kommande regleringar.

Vår inriktning förblir långsiktig och ansvarsfull, vi står stadigt och väl förberedda att agera när förutsättningarna klarnar.

Övrig information

Under våren 2023 tog Beaps tillsammans med sju andra aktörer initiativ till branschorganisationen Företagsbostadsbolagen (FBB) – en direkt reaktion på den tidigare nämnda dom som påverkat hela branschen.

Under räkenskapsåret har FBB fortsatt att bedriva ett aktivt arbete för att få till stånd förändringar i hyreslagstiftningen. Arbetet har resulterat i att regeringen tillsatt en statlig utredning (Ju 2023:09) med syfte att förenkla privatuthyrning och revidera reglerna kring presumtionshyror. I maj 2025 presenterade utredningen ett konkret lagförslag som vi hoppas ska bidra till förbättrade förutsättningar för uthyrning av företagsbostäder i Sverige. Remissvar skall skickas in senast 1 september 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2405-2504	2305-2404	2205-2304	2105-2204
Nettoomsättning	130 526	165 961	178 296	142 766
Resultat efter finansiella poster	-5 393	-5 326	11 871	1 706
Soliditet %	5	14	16	8

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	8 391 861	-2 500 540	5 941 321
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-2 500 540	2 500 540	0
Årets resultat			-3 938 954	-3 938 954
Belopp vid årets utgång	50 000	5 891 321	-3 938 954	2 002 367

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 891 321
Årets resultat	-3 938 954
<i>Summa</i>	<i>1 952 367</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	1 952 367
<i>Summa</i>	<i>1 952 367</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

	1	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2, 3		
Nettoomsättning		130 526 068	165 960 788
Förändring av lager av produkter i arbete, färdiga varor och pågående arbeten för annans räkning		0	2 874
Övriga rörelseintäkter		2 166 638	1 802 976
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		132 692 706	167 766 638
Rörelsekostnader	2		
Kostnad sålda tjänster		-108 913 667	-146 230 375
Övriga externa kostnader	4, 5	-14 874 117	-10 114 154
Personalkostnader	6	-10 771 102	-12 241 390
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 711 765	-4 861 293
Övriga rörelsekostnader		-886	-89 184
Summa rörelsekostnader		-138 271 537	-173 536 396
Rörelseresultat		-5 578 831	-5 769 758
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		191 370	457 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 223	-14 426
Summa finansiella poster		186 147	443 378
Resultat efter finansiella poster		-5 392 684	-5 326 380
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfond		1 495 000	2 606 000
Summa bokslutsdispositioner		1 495 000	2 606 000
Resultat före skatt		-3 897 684	-2 720 380
Skatter			
Skatt på årets resultat	8	-41 270	219 840
Årets resultat	9	-3 938 954	-2 500 540

2025092402476

BALANSRÄKNING

1

2025-04-30

2024-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

10

4 688 720

6 977 572

Summa materiella anläggningstillgångar

4 688 720

6 977 572

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

11

50 000

50 000

Fordringar hos koncernföretag

1 219 838

682 500

Uppskjuten skattefordran

220 719

261 989

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 490 557

994 489

Summa anläggningstillgångar

6 179 277

7 972 061

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Råvaror och förnödenheter

0

54 197

Summa varulager m.m.

0

54 197

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

17 213 696

14 504 702

Fordringar hos koncernföretag

0

267 945

Övriga fordringar

164 881

8 244

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

12 860 418

16 633 930

Summa kortfristiga fordringar

30 238 995

31 414 821

Kassa och bank

Kassa och bank

7 617 998

12 156 641

Summa kassa och bank

7 617 998

12 156 641

Summa omsättningstillgångar

37 856 993

43 625 659

SUMMA TILLGÅNGAR

44 036 270

51 597 720

2025092402477

2025092402478

		2025-04-30	2024-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 891 321	8 391 861
Årets resultat		-3 938 954	-2 500 540
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 952 367</i>	<i>5 891 321</i>
Summa eget kapital		2 002 367	5 941 321
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	14	0	1 495 000
Summa obeskattade reserver		0	1 495 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		2 487 736	5 599 948
Summa långfristiga skulder		2 487 736	5 599 948
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 789 731	13 012 956
Skulder till koncernföretag		0	345 138
Aktuella skatteskulder		0	5 268
Övriga skulder		1 072 732	1 412 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	26 683 704	23 785 519
Summa kortfristiga skulder		39 546 167	38 561 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 036 270	51 597 720

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025092402479

	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 578 831	-5 769 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	3 711 765	4 861 293
- Realisationsvinst	-1 347 777	-193 416
- Realisationsförlust	0	52 369
Erhållen ränta	191 370	341 006
Erlagd ränta	-5 223	-14 426
Betald inkomstskatt	-170 082	-577 781
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-3 198 778	-1 300 713
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	54 197	110 557
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 340 639	6 797 502
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	989 984	-11 543 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-813 958	-5 936 285
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 524 969	-2 933 615
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 449 834	471 407
Förvärv av finansiella tillgångar	-537 338	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-612 473	-2 462 208
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 112 212	-2 151 078
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 112 212	-2 151 078
Årets kassaflöde	-4 538 643	-10 549 571
Likvida medel vid årets början	12 156 641	22 706 212
Likvida medel vid årets slut	7 617 998	12 156 641

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

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

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Övriga intäkter redovisas i den period intäkten inflyter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Inventarier	3-5	20-33

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Inkomstskatt

Total skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt en del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skatt som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda och de kostnadsförlöpande.

Övriga upplysningar

Koncernförhållanden

W Rosenqvist Holding II AB med organisationsnummer 559482-8971 är moderbolag till AB Beautiful Apartments i Nacka och har sitt säte i Nacka.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not		2024/2025	2023/2024
2	Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
	Inköp från andra koncernföretag	345 358	799 319
	Försäljning till andra koncernföretag	52 670	3 087 683
3	Operationella leasingavtal som leasinggivare		
	<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
	Inom ett år	68 678 201	58 582 766
	Senare än ett år men innan fem år	9 368 612	7 750 729
	Senare än fem år	285 760	769 640
4	Ersättning till revisorer		
	Revisionsuppdrag	169 337	212 667
	Summa	169 337	212 667

2025092402482

Not 5 Operationella leasingavtal som leasingtagare 2024/2025 2023/2024

<i>Förfallotid för framtida leasingavgifter</i>		
Inom ett år	74 716 807	100 704 958
Senare än ett år men innan fem år	85 431 898	143 609 227
Senare än fem år	1 893 964	9 663 974
<i>Kostnadsförda leasingavgifter</i>		
Leasingavgifter som kostnadsförts under räkenskapsåret	101 356 289	135 205 309

Not 6 Personal 2024/2025 2023/2024

<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och VD samt motsvarande befattningshavare	1 457 064	1 440 000
Övriga anställda	6 128 627	6 907 376
<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>7 585 691</i>	<i>8 347 376</i>
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
Sociala kostnader	3 013 854	3 431 931
(varav pensionskostnader till styrelse och VD och motsvarande)	81 309	86 544
(varav pensionskostnader till övriga anställda)	316 985	449 175
<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>10 599 545</i>	<i>11 779 307</i>
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	6	6
Kvinnor	9	12
<i>Medelantalet anställda</i>	<i>15</i>	<i>18</i>
<i>Könsfördelning i företagets styrelse</i>		
Män	1	1
Kvinnor	3	3
<i>Könsfördelning i företagets ledning</i>		
Män	1	1
Kvinnor	4	4

Not 7 Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag 2024/2025 2023/2024

Ränteintäkter	32 000	19 500
<i>Summa</i>	<i>32 000</i>	<i>19 500</i>

Not 8 Inkomstskatt 2024/2025 2023/2024

Skattekostnaden består i huvudsak av följande delar:

2025092402483

Redovisad skatt i resultaträkningen

Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt för temporära skillnader	41 270	-219 840
Summa redovisad skatt	41 270	-219 840

Effektiv skattesats (%)	0	0
-------------------------	---	---

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-3 897 684	-2 720 413
---------------------	------------	------------

Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (20,6) %	0	0
--	---	---

Summa redovisad skatt	0	0
------------------------------	----------	----------

Effektiv skattesats (%)	0	0
-------------------------	---	---

Not 9 Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	5 891 321
Årets resultat	-3 938 954
Summa	1 952 367

Förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	1 952 367
Summa	1 952 367

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

2025-04-30 **2024-04-30**

Ingående anskaffningsvärden	24 518 499	22 056 291
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	1 524 969	2 933 615
Försäljningar/utrangeringar	-1 078 745	-471 407
Utgående anskaffningsvärden	24 964 723	24 518 499
Ingående avskrivningar	-17 540 927	-12 937 478
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	976 689	257 844
Årets avskrivningar	-3 711 765	-4 861 293
Utgående avskrivningar	-20 276 003	-17 540 927
Redovisat värde	4 688 720	6 977 572

Not 11 Andelar i koncernföretag

2025-04-30 **2024-04-30**

Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000

2025092402484

Redovisat värde		50 000	50 000
Dotterföretag	Org.nr	Säte	
AB Beautiful Apartm. in Scandinavia	559000-8131	Nacka	
Antal andelar		50 000	5 000
Eget kapital		338 052	314 088
Årets resultat		23 964	10 726
Kapitalandel		100	100
Rösträttsandel		100	100
Redovisat värde		50 000	50 000

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	Förutbetalda hyror	12 605 291	15 962 464
	Förutbetald leasing	44 957	28 787
	Övriga förutbetalade kostnader	191 523	525 881
	Upplupna intäkter	18 647	116 798
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 860 418	16 633 930

Not 13 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital om 50 000 SEK. är fördelat på 1 000 aktier med ett kvotvärde om 50 SEK.

Not 14 Obeskattade reserver

<i>Periodiseringsfonder</i>			
Beskattningsår 2023		0	1 495 000
<i>Summa periodiseringsfonder</i>		0	1 495 000
<i>Summa obeskattade reserver</i>		0	1 495 000

Periodiseringsfonden från 2023 om 1 495 000 kr är nu upplöst i sin helhet.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterlön		397 192	447 408
Upplupna sociala avgifter		124 797	140 575
Upplupna provisioner		252 023	196 976
Förutbetalda intäkter		21 738 783	22 575 148
Övriga upplupna kostnader		4 170 909	425 412
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26 683 704	23 785 519

2025092402485

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under slutet av räkenskapsåret och inledningen av det nya har vi sett tecken på återhämtning. Beläggningsgraden har ökat från ca 70 % till 85-90 %, en nivå vi nu upprätthåller stabilt. Efterfrågan på både kort- och långtidsboende, inklusive våra tilläggstjänster, visar en fortsatt positiv trend.

Tack vare långsiktiga relationer med partners och leverantörer står Beaps väl rustat inför framtiden. Trots de utmaningar som präglade föregående räkenskapsår ser vi goda möjligheter att återta marknadsandelar och stärka vår position under perioden 2025-2027.

Not 17 Ställda säkerheter	2025-04-30	2024-04-30
Företagsinteckningar	5 435 000	5 435 000
Andra ställda säkerheter	524 335	524 335
Summa ställda säkerheter	5 959 335	5 959 335

UNDERSKRIFTER

Nacka, dag enligt våra elektroniska underskrifter

Manuela Zerega Westin

Vilhelm Rosenqvist

Anna Christina Spjuth

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Jeff Erics

Huvudansvarig auktoriserad revisor

Deltagare

AB OMSORGSCOMPAGNIET I NORDEN 556640-2292 Sverige

ERNST & YOUNG AKTIEBOLAG 556053-5873 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: JEFF ERICI
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198806160472

Jeff Erici
Auktoriserad revisor
jeff.eric@se.ey.com

2025-09-15 17:32:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.105

VILHELM ROSENQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: VILHELM ROSENQVIST
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197509070335

Vilhelm Rosenqvist
wille@oc.se

2025-09-12 12:28:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.174.169.158

MANUELA ZEREGA WESTIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: MANUELA ZEREGA WESTIN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197408090665

Manuela Zerega Westin
manuela@beaps.se

2025-09-12 07:20:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.2.31.238

2025092402486

ANNA CHRISTINA SPJUTH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-12 14:05:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA SPJUTH

Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197706160129

Anna Christina Spjuth

anna@beaps.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 12.6.219.27

2025092402487



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Beautiful Apartments i Nacka, org.nr 556857-3314

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Beautiful Apartments i Nacka för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Beautiful Apartments i Nackas finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 AB Beautiful Apartments i Nacka 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.

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.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Beautiful Apartments i Nacka för räkenskapsåret 2024-05-01 – 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Beautiful Apartments i Nacka 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.

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.

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 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisioner 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Jeff Erci

Jeff Erci
Auktoriserad revisor

PENNEO

2025092402490

JEFF ERICI (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: d780a79047d7c5[...]a53d8222316fa

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-09-15 17:39:12 UTC



Detta är ett dokument som skapats i Penneo.com. Det är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo.com. Det är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo.com. Det är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo.com.

Detta dokument är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo.com. Det är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo.com. Det är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo.com. Det är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo.com.
<https://eutl.penneo.com>

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

Var god kontrollera dokumentet. Adressen Penneo.com är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo A/S. Detta dokument är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo A/S. Detta dokument är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo A/S. Detta dokument är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo A/S.

Detta dokument är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo.com. Det är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo.com. Det är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo.com. Det är ett elektroniskt dokument som har skapats i Penneo.com.
<https://penneo.com/validator>