

Årsredovisning

för

ARF Fastigheter AB

Org.nr. 556977-7666

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter av årsredovisning

Sida

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

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-21.

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

Allan Hassanson, Styrelseledamot

2026-04-21

Styrelsen för ARF Fastigheter AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Linköping. ARF Fastigheter AB ingår i en koncern med totalt 7 bolag. Moderbolaget är Swe Holding Group AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

ARF Fastigheter AB har överlåtit de 4 dotterföretagen till moderföretaget Swe Holding Group AB.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 564 664	950 025	654 783	4 368 300
Resultat efter finansiella poster	-1 819 342	22 142 338	6 343 812	1 107 260
Balansomslutning	83 404 002	82 437 201	51 405 120	25 905 321
Soliditet (%)	16	53	35	44

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Balansomslutning: Bolagets tillgångar eller skulder inkluderat eget kapital

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	18 145 083	25 115 548	43 310 631
Utdelning	0	-30 000 000	0	-30 000 000
Balanseras i ny räkning	0	25 115 548	-25 115 548	0
Årets resultat	0	0	25 640	25 640
Belopp vid årets utgång	50 000	13 260 631	25 640	13 336 271

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	13 260 631
Årets resultat	25 640
Summa	13 286 271

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	13 286 271
Summa	13 286 271

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 564 664	950 025
Övriga rörelseintäkter		218 653	126 081
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 783 317	1 076 106
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		0	-39 478
Övriga externa kostnader		-1 358 008	-1 393 045
Personalkostnader	2	-6 983	-20 906
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 114 568	-2 253 303
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		-3 479 559	-3 706 731
Rörelseresultat		-1 696 242	-2 630 625
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	25 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 711	14 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 811	-241 510
Summa finansiella poster		-123 100	24 772 963
Resultat efter finansiella poster		-1 819 342	22 142 338
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 850 000	3 000 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	0
Summa bokslutsdispositioner		1 850 000	3 000 000
Resultat före skatt		30 658	25 142 338
Skatter			
Skatt på årets resultat		-5 018	-26 790
Årets resultat		25 640	25 115 548

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	41 343 355	42 069 341
Inventarier, verktyg och installationer	4	3 656 124	5 234 711
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 999 479	47 304 052
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	0	175 000
Fordringar hos koncernföretag	6	37 232 430	33 750 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		37 232 430	33 925 000
Summa anläggningstillgångar		82 231 909	81 229 052
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Förskott till leverantörer		0	0
Summa varulager m.m.		0	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		923 292	976 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 829	25 291
Summa kortfristiga fordringar		931 121	1 002 122
Kassa och bank			
Kassa och bank		240 972	206 027
Summa kassa och bank		240 972	206 027
Summa omsättningstillgångar		1 172 094	1 208 149
SUMMA TILLGÅNGAR		83 404 002	82 437 201

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 260 631	18 145 083
Årets resultat		25 640	25 115 548
Summa fritt eget kapital		13 286 271	43 260 631
Summa eget kapital		13 336 271	43 310 631
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 525 000	0
Skulder till koncernföretag	7	42 750 000	38 700 000
Summa långfristiga skulder		48 275 000	38 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	
Leverantörsskulder		46 294	79 708
Skulder till koncernföretag		21 125 000	175 000
Skatteskulder		268 381	122 441
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		53 056	49 422
Summa kortfristiga skulder		21 792 731	426 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 404 002	82 437 201

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Byggnader		
Fastighet Glasdörren 7	2	50
Inventarier, verktyg och installationer		
Inventarier	20	5
Bilar	20	5

Not 2 – Medelantalet anställda

	2025-12-31	2024-12-31
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 972 661	42 795 811
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	176 850
Utgående anskaffningsvärden	42 972 661	42 972 661
Ingående avskrivningar	-903 320	-179 397
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-725 986	-723 923
Utgående avskrivningar	-1 629 306	-903 320
Redovisat värde	41 343 355	42 069 341

Not 4 – Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 655 436	7 421 977
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	233 459
Försäljningar/utrangeringar	-712 520	0
Utgående anskaffningsvärden	6 942 916	7 655 436
Ingående avskrivningar	-2 420 725	-891 345
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	522 515	0
Årets avskrivningar	-1 388 582	-1 529 380
Utgående avskrivningar	-3 286 792	-2 420 725
Redovisat värde	3 656 124	5 234 711

Not 5 – Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 000	175 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar	-175 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	175 000
Redovisat värde	0	175 000

Not 6 – Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 750 000	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	19 432 430	33 750 000
Reglerade fordringar	-15 950 000	0
Utgående anskaffningsvärden	37 232 430	33 750 000
Redovisat värde	37 232 430	33 750 000

Not 7 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	47 250 000	38 700 000

Not 8 – Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	0	0
Summa ställda säkerheter	6 000 000	6 000 000

Not 9 – Upplysning om moderföretag

Uppgift om närmaste moderföretag

Nuvarande namn	Organisationsnummer	Säte
Swe Holding Group AB	559392-2379	Linköping

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-04-21.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Allan Hassanson

Verkställande direktör, Styrelseledamot

2026-04-21

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

Didric Andersson

Auktoriserad revisor

2026-04-21



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i ARF Fastigheter AB, org.nr 556977-7666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ARF Fastigheter AB för år 2025.

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

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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 ARF Fastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 ARF Fastigheter 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping
2026-04-21

Didric Andersson
Didric Andersson
Auktoriserad revisor