

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Åredalens Lägenheter AB

556736-6959

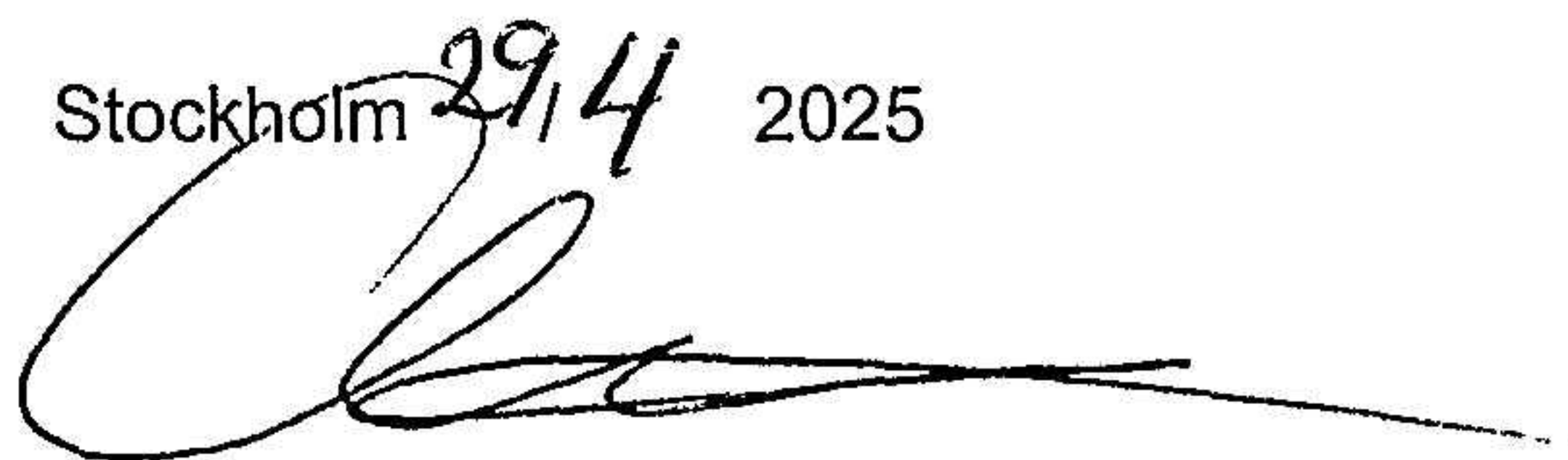
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	12

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma <sup>28/4</sup> 2025. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm <sup>29/4</sup> 2025



Olof Nord  
Styrelseledamot

# ÅRSREDOVISNING

för

## Åredalens Lägenheter AB

556736-6959

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Underskrifter	12



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

### Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till TLBV Hospitality AB, org nr 556653-2783, med säte i Stockholm. TLBV Hospitality AB är i sin tur dotterföretag till T Ljungberg BV, org nr 82671826, med säte i Amsterdam.

### Verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheterna Åre Hamre 1:258 och Åre Totten 1:246 i Åre kommun. Fastigheterna uthyrs huvudsakligen för bostadsändamål, men det finns även lokaler i beståndet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har en kortfristig skuld till kreditinstitut om 114 612 500 kr som förföll september 2024. Lånet har omförhandlas med banken i samband med förfall.

### Investeringar

Investeringar i byggnader och mark har gjorts med 1 490 978 kr (534 140).

Investeringar avser inre lägenhetsrenoveringar, byggnader utvändigt, upprustning av den yttre miljön samt fastighetsinstallationer.

### Flerårsjämförelse

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	21 191 488	20 257 246	19 487 984	19 168 492	18 799 829
Rörelseresultat	2 356 817	331 141	888 049	1 335 821	3 276 995
Balansomslutning	160 639 685	153 850 966	158 897 114	158 579 003	161 381 324
Soliditet, %	15,3	12,7	13,1	12,6	11,6

Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar.

### Eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 760 190	-1 323 903	19 536 287
Resultatdisposition enligt beslut på årsstämman		-1 323 903	1 323 903	
Erhållna koncernbidrag		6 500 000		6 500 000
Årets resultat			-1 431 512	-1 431 512
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>25 936 287</b>	<b>-1 431 512</b>	<b>24 604 775</b>

Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår till 29 900 000 kr (29 900 000).

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat

25 936 287

Årets resultat

-1 431 512

---

**24 504 775**

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

**24 504 775**

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter	2	21 191 488	20 257 246
Övriga rörelseintäkter		50 641	31 498
<b>Summa nettoomsättning och övriga rörelseintäkter</b>		<b>21 242 129</b>	<b>20 288 744</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Verksamhetskostnader		-12 790 009	-13 783 240
Övriga externa kostnader	3,4	-1 155 346	-1 369 516
Av- och nedskrivningar samt återföringar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 939 957	-4 804 847
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-18 885 312</b>	<b>-19 957 603</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 356 817</b>	<b>331 141</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 870	8 121
Ränteintäkter från koncernföretag		354 238	179 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 316 873	-1 325 394
Räntekostnader till koncernföretag		-310 000	-325 000
<b>Summa resultat från finansiell poster</b>		<b>-2 261 765</b>	<b>-1 462 735</b>
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-438 350	-340 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-343 298</b>	<b>-1 471 594</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-1 251 300	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 251 300</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 594 598</b>	<b>-1 471 594</b>
Skatt på årets resultat	6	163 085	147 691
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 431 512</b>	<b>-1 323 903</b>

2025050603129



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8,9	134 076 662	137 525 641
Pågående nyanläggningar	7,9	8 152 362	1 714 975
		<b>142 229 024</b>	<b>139 240 616</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		7 679 425	7 644 560
Uppskjuten skattefordran	10	947 923	784 838
Summa finansiella anläggningstillgångar		<b>8 627 348</b>	<b>8 429 398</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>150 856 372</b>	<b>147 670 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		-	7 732
Fordringar koncernkonto moderbolag		9 334 612	5 734 247
Övriga fordringar		191 936	207 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		218 323	190 732
		<b>9 744 871</b>	<b>6 140 257</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>38 442</b>	<b>40 695</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 783 313</b>	<b>6 180 952</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>160 639 685</b>	<b>153 850 966</b>

2025050603130



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		25 936 287	20 760 190
Årets resultat		-1 431 512	-1 323 903
		<u>24 504 775</u>	<u>19 436 287</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>24 604 775</u>	<u>19 536 287</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Skulder till kreditinstitut	13	113 112 500	-
Skulder till koncernföretag		15 500 000	15 500 000
Övriga skulder		115 991	115 991
		<u>128 728 491</u>	<u>15 615 991</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 200 000	115 512 500
Leverantörsskulder		2 240 959	741 695
Skulder till koncernföretag		1 328 800	-
Skulder till intresseföretag		-	473 215
Övriga skulder		201 879	157 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 334 781	1 813 721
		<u>7 306 419</u>	<u>118 698 688</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>160 639 685</u>	<u>153 850 966</u>

2025050603131



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Allmänt om verksamheten

Åredalens Lägenheter AB med org nr 556736-6959 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Företagets verksamhet omfattar att äga och förvalta fast egendom.

Moderföretag i den största koncernen som Åredalens Lägenheter AB är dotterföretag till och som upprättar koncernredovisning är T Ljungberg BV, org nr 82671826 med säte i Amsterdam. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från T Ljungberg BV i Amsterdam.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

### Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Inga uppskjutna skattefordringar har redovisats hänförliga till underskott då det inte har bedömts kunna nyttjas de närmsta åren.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### *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 byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Byggnader har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### *Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

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:

### Byggnader

Stomme	50-100 år
Fasad	40-50 år
Tak	40 år
Stammar	-
Installationer	10-40 år
Inre ytskikt	5-30 år
Markanläggning	30-40 år

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

### Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning kostnadsförs omedelbart i resultaträkningen.

### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skatter inklusive uppskjuten skatt

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital.

*Aktuell skatt* beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

*Uppskjuten skatt* redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Mottaget aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

### **Intäktsredovisning**

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

### **Verksamhetskostnader**

Med verksamhetskostnader avses inköp av varor och tjänster som är direkt kopplade till nettoomsättningen.

Verksamhetskostnaderna avser huvudsakligen direkta fastighetskostnader.

### **Personal**

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

### **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

2025050603134



## Not 2 Hyres- och leasingavtal

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 2 693 486 kr (2 540 548). Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2024	2023
<b>Lokaler</b>		
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	2 328 067	2 683 343
Senare än ett år men inom fem år	5 508 242	5 088 937
Senare än fem år	-	335 557
<b>Summa</b>	<b>7 836 309</b>	<b>8 107 837</b>

Bostäder och dess kontrakt löper tillsvidare och ingår ej i ovan upplysning.

## Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen

	2024	2023
Försäljning	-	-
Inköp	2%	2%

## Not 4 Ersättning till revisorerna

	2024	2023
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	67 663	64 998
<b>Summa</b>	<b>67 663</b>	<b>64 998</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskning av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	-2 316 349	-1 325 394
Övriga räntekostnader	-524	-
<b>Summa</b>	<b>-2 316 873</b>	<b>-1 325 394</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	-1 594 598	-1 471 594
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	328 487	303 148
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 820	1 673
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-165
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	-101 509	-92 598
Skatteeffekt Intresseföretag	-90 300	-70 040
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskott	24 588	5 673
Övrigt	-1	-
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>163 085</b>	<b>147 691</b>
Effektiv skatt (%)	10	10
Följande komponenter ingår i skattekostnaden		
Uppskjuten skatt	163 085	147 691
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>163 085</b>	<b>147 691</b>

Bolaget har 50 012 kr (169 367) i ej aktiverade underskottsavdrag, vilka inte har bedömts kunna nyttjas de närmsta åren, varför dessa inte har redovisats som uppskjuten skattefordran i balansräkningen.

## Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 714 975	111 801
Inköp	7 928 365	2 137 314
Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-1 490 978	-534 140
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 152 362</b>	<b>1 714 975</b>

Pågående nyanläggningar avser pågående arbeten på förvaltningsfastigheter 8 152 362 kr (1 714 975).

## Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	193 048 451	192 514 311
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	1 490 978	534 140
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>194 539 429</b>	<b>193 048 451</b>
Ingående avskrivningar	-55 522 810	-50 717 963
Årets avskrivningar	-4 939 957	-4 804 847
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 462 767</b>	<b>-55 522 810</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>134 076 662</b>	<b>137 525 641</b>
Bokfört värde byggnader	134 076 662	137 525 641
	<b>134 076 662</b>	<b>137 525 641</b>

## Not 9 Förvaltningsfastigheter - Jämförelse redovisat värde mot verkligt värde

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förvaltningsfastigheter redovisat värde</b>		
Redovisat värde byggnader och mark	134 076 662	137 525 641
Redovisat värde pågående nyanläggning	8 152 362	1 714 975
	<b>142 229 024</b>	<b>139 240 616</b>
<b>Förvaltningsfastigheter verkligt värde</b>	<b>289 000 000</b>	<b>261 000 000</b>
	<b>289 000 000</b>	<b>261 000 000</b>

Värdering till verkligt värde har gjorts externt med obelånad kassaflödesmodell.

Antaganden har baserats på befintlig kontraktssituation tillsammans med bedömningar vad avser hyresvillkor för framtida uthyrning av idag vakant area samt hyresvillkor vid förlängning av befintliga kontrakt. Drift- och underhållskostnader har baserats på historik, för de fastigheter där tillräcklig historik finns, och bedömningar vad avser övriga fastigheter.

Kalkylräntan och direktavkastningskravet har baserats på information om relevanta transaktioner genomförda i marknaden samt på egna bedömningar utgående från den aktuella fastighetens uthyrningssituation samt generella marknadsrörelser. Kalkylräntan har satts till 6,87-7,13% (6,98-7,16) och direktavkastningskravet till 4,87-5,12% (4,88-5,04).

## Not 10 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader på anläggningstillgångar	947 923	784 838
	<b>947 923</b>	<b>784 838</b>

## Not 11 Eget kapital

Antal aktier uppgår till 100 000 st med kvotvärde 1.

Villkorade aktieägartillskott med återbetalningsskyldighet endast ur uppkomna vinstmedel uppgår till 29 900 000 kr (29 900 000).

## Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	128 728 491	15 615 991
	<b>128 728 491</b>	<b>15 615 991</b>

## Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	125 250 000	125 250 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

Företaget har ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 572 359	1 383 803
Upplupna räntekostnader	356 586	-
Övriga upplupna kostnader	405 836	429 919
	<u>2 334 781</u>	<u>1 813 722</u>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapets slut.

Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Johan Ljungberg  
Ordförande

Olof Nord  
Styrelseledamot

Olov Stadig  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557545013134

## Dokument

213 Åredalen ÅR 2024 för signering  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2025-04-24 09:08:52 CEST (+0200) av Marie Modig (MM)  
Färdigställt 2025-04-25 10:55:18 CEST (+0200)

## Initierare

Marie Modig (MM)  
Tagehus Holding AB  
Org. nr 556813-3945  
marie.modig@tagehus.se  
+46708939330

## Signerare

Johan Ljungberg (JL)  
Personnummer 7207270278  
johan.ljungberg@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Tage Ljungberg"  
Signerade 2025-04-24 17:08:59 CEST (+0200)

Olov Stadig (OS)  
Personnummer 196605200259  
olle.stadig@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Olov Lennart Stadig"  
Signerade 2025-04-24 13:02:01 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)  
Personnummer 198311010261  
ida.brandt@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA BRANDT"  
Signerade 2025-04-25 10:55:18 CEST (+0200)

Olof Nord (ON)  
Personnummer 197907111475  
olof.nord@tagehus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olof Nord"  
Signerade 2025-04-24 09:51:51 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545013134

2025050603140

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



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Åredalens Lägenheter AB, org.nr 556736-6959

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Åredalens Lägenheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Åredalens Lägenheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Åredalens Lägenheter AB enligt god revisorsred 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.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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 revisionsred 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.



Building a better  
working world

2025050603142

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Åredalens Lägenheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Åredalens Lägenheter AB enligt god revisors sed 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.

### Styrelsens 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.

### Revisorns ansvar

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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisionen av räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor

2025050603143

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**IDA BRANDT**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-25 06:54:24 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 1GPMH-FQV6L-4W1LX-4IRCB-NZK11-7A5T2