

Årsredovisning
för
Aros Bostad Invest AB
556704-5207

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-09.
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:

Magnus Andersson, Styrelseledamot
2025-06-17

Styrelsen för Aros Bostad Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt förvalta, utveckla och administrera förvärv och försäljning av kommersiella fastigheter och bostäder i Stockholm och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat och överlåtit samtliga aktier i bolaget Passionsfrukten 3 Holding AB (org.nr. 559486-5569). Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat bolagen Grisslinge Strand AB (org.nr. 559486-8779) och Viggby Ängar Andelsägare 1 AB (org.nr. 559453-4454). Bolaget äger numera 100% av aktierna i Aros Bostad III AB (org.nr. 556944-2121).

Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Besqab AB (publ) (org.nr. 556699-1088) med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas av Besqab AB (publ) (org.nr. 556699-1088) med säte i Stockholm, vilket är det yttersta moderföretaget i koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	131	0
Resultat efter finansiella poster	50 573	-12 137	-50 316	19 534
Balansomslutning	1 125 860	1 066 038	841 624	641 634
Soliditet (%)	8,1	3,8	6,3	14,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	52 916 019	-12 137 438	40 878 581
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-12 137 438	12 137 438	0
Årets resultat			50 572 603	50 572 603
Belopp vid årets utgång	100 000	40 778 581	50 572 603	91 451 184

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	40 778 581
årets vinst	50 572 603
	91 351 184
disponeras så att	
i ny räkning överföres	91 351 184
	91 351 184

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader	2		
Råvaror och förnödenheter		3 000	0
Övriga externa kostnader		-39 663	-61 478
		-36 663	-61 479
Rörelseresultat		-36 663	-61 479
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-12 195 000	12 555 022
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3	110 221 207	4 929 918
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	0	27 447 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-47 416 941	-57 008 760
		50 609 266	-12 075 960
Resultat efter finansiella poster		50 572 603	-12 137 438
Resultat före skatt		50 572 603	-12 137 438
Årets resultat		50 572 603	-12 137 438

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	166 029 218	160 348 110
Fordringar hos koncernföretag	7	31 150 999	31 150 999
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	80 936 664	98 108 274
Andra långfristiga fordringar	9	1 000 000	1 000 000
		279 116 881	290 607 383
Summa anläggningstillgångar		279 116 881	290 607 383

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		771 871 200	598 403 604
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		23 531 949	14 386 889
Övriga fordringar		79 596	1 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 606 711	33 115 438
		827 089 456	645 906 951

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		19 653 245	129 524 166
		846 742 701	775 431 117

SUMMA TILLGÅNGAR

1 125 859 582

1 066 038 500

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

40 778 581

52 916 019

Årets resultat

50 572 603

-12 137 438

91 351 184

40 778 581

Summa eget kapital

91 451 184

40 878 581

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

160 000 000

160 000 000

Skulder till koncernföretag

645 875 582

694 686 146

Summa långfristiga skulder

805 875 582

854 686 146

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 066 753

0

Skulder till koncernföretag

121 891 033

96 110 233

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

102 575 030

74 363 540

Summa kortfristiga skulder

228 532 816

170 473 773

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 125 859 582

1 066 038 500

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

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.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	112 208 099	4 929 918
Nedskrivningar	-1 986 892	0
	110 221 207	4 929 918

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	0	27 447 861
	0	27 447 861

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader som avser koncernföretag	-28 696 312	-28 822 387
Övriga räntekostnader	-18 720 629	-28 186 373
	-47 416 941	-57 008 760

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 837 453	236 802 453
Inköp	75 000	25 000
Försäljningar	-25 000	0
Kapitaltillskott	15 170 000	14 010 000
Omklassificering	2 656 108	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 713 561	250 837 453
Ingående nedskrivningar	-90 489 343	-38 252 256
Årets nedskrivningar	-12 195 000	-52 237 087
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-102 684 343	-90 489 343
Utgående redovisat värde	166 029 218	160 348 110

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 150 999	31 150 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 150 999	31 150 999
Utgående redovisat värde	31 150 999	31 150 999

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 494 899	187 872 760
Omklassificeringar	-2 656 108	0
Kapitaltillskott	2 663 000	7 500 000
Återbetalning av kapitaltillskott	-15 231 610	-84 877 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 270 181	110 494 899
Ingående nedskrivningar	-12 386 625	-12 386 625
Årets nedskrivningar	-1 946 892	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 333 517	-12 386 625
Utgående redovisat värde	80 936 664	98 108 274

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående redovisat värde	1 000 000	1 000 000

Not 10 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen är 0 (0) kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	645 875 582	694 686 146
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	160 000 000	160 000 000
	805 875 582	854 686 146

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har efter räkenskapsårets slut förvärvat 5 lagerbolag för att användas i projektet Ballongbergen. Aros Bostad Invest AB äger Ballongberget Holding AB (org.nr. 559518-3731), som in sin tur äger 4 dotterbolag. Samtliga 5 bolag förvärvades i februari 2025. Syftet med förvärvet är att uppföra bostadsrätter med start i Q4 2025 alternativt Q1 2026.

Stockholm 2025-04-29

Magnus Andersson
Magnus Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-30

Ernst & Young Aktiebolag

Gabriel Novella
Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aros Bostad Invest AB

Org.nr 556704-5207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aros Bostad Invest AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aros Bostad Invest 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Aros Bostad Invest AB 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.

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 lämpligt, 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 huruvida 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 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 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 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Aros Bostad Invest AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Aros Bostad Invest 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 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 tryggsamt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 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 2025-04-30

Ernst & Young Aktiebolag

Gabriel Novella
Gabriel Novella
Auktoriserad revisor