

ÅRSREDOVISNING

för

Aros Bostad Invest AB

Org.nr. 556704-5207

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-04.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Lars Magnus Andersson, Styrelseledamot

2026-05-11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget har under året förvärvat samtliga aktier i Ballongberget Holding AB, org nr 559518-3731 samt Besqab Bostadskapital 102 AB, org nr 559551-0545.

Bolaget har under året gjort ett kapitaltillskott i intressebolaget Bälinge Holding AB, org nr 559333-7362 om totalt 22 700 000 kr.

Bolaget har lämnat ovillkorade aktieägartillskott på totalt 26 790 000 Kr och gjort nedskrivningar av andelar i koncernföretag på totalt 25 640 000Kr.

Vid värdering av bolagets andelar i dotterbolag har ett nedskrivningsbehov identifierats, vilket har resulterat i en nedskrivning om 40 000 000 kr.

Verksamhetens art och inriktning

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.

Säte

Företagets säte är i Stockholm.

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.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2 022
Nettoomsättning	0	0	0	131
Res. efter finansiella poster	-92 688	50 573	-12 137	-50 316
Soliditet (%)	0,01	8,1	3,8	6,3

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	40 778 581	50 572 603	91 451 184
Balanseras i ny räkning		50 572 603	-50 572 603	0
Erhållna aktieägartillskott		1 500 000		1 500 000
Årets resultat			-92 734 346	-92 734 346
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>92 851 184</u>	<u>-92 734 346</u>	<u>216 838</u>

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	92 851 184
årets förlust	<u>-92 734 346</u>
	116 838

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

	<u>116 838</u>
	116 838

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Aros Bostad Invest AB

Org.nr. 556704-5207

RESULTATRÄKNING

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not	
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter	0	3 000
Övriga externa kostnader	-1 308 390	-39 663
	<u>-1 308 390</u>	<u>-36 663</u>
Rörelseresultat	-1 308 390	-36 663
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	-65 640 000	-12 195 000
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	110 221 207
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	24 422 874	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15 269 714	-47 416 941
Räntekostnader till koncernföretag	-34 893 082	0
	<u>-91 379 922</u>	<u>50 609 266</u>
Resultat efter finansiella poster	-92 688 312	50 572 603
Resultat före skatt	-92 688 312	50 572 603
Skatt på årets resultat	-46 034	0
Årets resultat	<u>-92 734 346</u>	<u>50 572 603</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	127 229 218	166 029 218
Fordringar hos koncernföretag		0	31 150 999
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3	103 636 664	80 936 664
Andra långfristiga fordringar	4	1 000 000	1 000 000
		<u>231 865 882</u>	<u>279 116 881</u>
Summa anläggningstillgångar		231 865 882	279 116 881
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		856 042 025	771 871 200
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		13 642 861	23 531 949
Övriga fordringar		10 575	79 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		480 000	31 606 711
		<u>870 175 461</u>	<u>827 089 456</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 111 042	19 653 245
Summa kassa och bank		<u>2 111 042</u>	<u>19 653 245</u>
Summa omsättningstillgångar		872 286 503	846 742 701
SUMMA TILLGÅNGAR		1 104 152 385	1 125 859 582

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		92 851 184	40 778 581
Årets resultat		-92 734 346	50 572 603
		116 838	91 351 184
Summa eget kapital		216 838	91 451 184
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		160 000 000	160 000 000
Skulder till koncernföretag		0	645 875 582
Summa långfristiga skulder		160 000 000	805 875 582
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 584 535	4 066 753
Skulder till koncernföretag		810 939 741	121 891 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 411 271	102 575 030
Summa kortfristiga skulder		943 935 547	228 532 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 104 152 385	1 125 859 582

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i

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. Koncernredovisningen upprättas av Besqab AB (publ) (org. nr. 556699-1088) med säte i Stockholm, vilket är det yttersta moderbolaget i koncernen.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Not 2 Andelar i koncernföretag

NOTER

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	268 713 561	250 837 453
Inköp	50 000	75 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-25 000
Aktieägartillskott/ Kapitaltillskott/ Omklassificering	26 790 000	17 826 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 553 561	268 713 561
Ingående nedskrivningar	-102 684 343	-90 489 343
Årets nedskrivningar	-65 640 000	-12 195 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-168 324 343	-102 684 343
Utgående redovisat värde	127 229 218	166 029 218

NOTER

Not 3 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	95 270 181	110 494 899
Kapitaltillskott	22 700 000	2 663 000
Återbetalning av kapitaltillskott	0	-15 231 610
Omklassificeringar	0	-2 656 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 970 181	95 270 181
Ingående nedskrivningar	-14 333 517	-12 386 625
Årets nedskrivningar	0	-1 946 892
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-14 333 517	-14 333 517
Utgående redovisat värde	103 636 664	80 936 664

Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	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 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Erik Penser Bank AB (publ) Betalas inom 1 till 2 år	160 000 000	160 000 000
	160 000 000	160 000 000

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Aros Bostad Invest AB

Org.nr. 556704-5207

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

Lars Magnus Andersson

Lars Magnus Andersson

2026-04-23

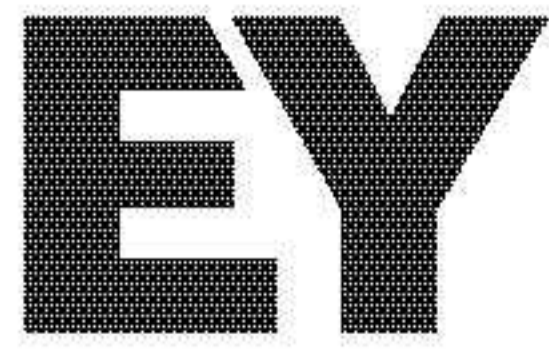
Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2026.

Ernst & Young Aktiefbolag

Gabriel Leo Novella

Gabriel Leo Novella

Auktoriserad revisor



**Shape the future
with confidence**

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 år 2025-01-01 –2025-12-31.

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 2025 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 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 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.

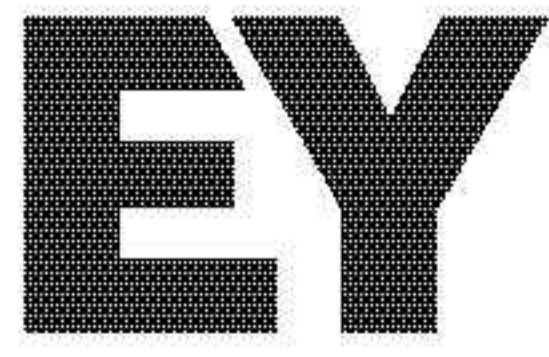
Revisorns ansvar

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 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 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Aros Bostad Invest AB för år 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Aros Bostad Invest 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 styrelseledamoten 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.

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 ersättningskyldighet 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 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

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

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."

GABRIEL NOVELLA (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-28 06:59:32 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.