

Årsredovisning
för
Aros Bostad Invest AB
556704-5207

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-24. 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
2024-05-29

Styrelsen för Aros Bostad Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har marknadsläget fortsatt präglats av ökade kostnader och räntor. Styrelsen och ledningen håller noga uppsikt över utvecklingen för att kunna hantera eventuella förändringar som kan påverka företagets verksamhet

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	131	0	0
Resultat efter finansiella poster	-12 137	-50 316	19 534	52 287
Balansomslutning	1 066 038	841 624	641 634	430 482
Soliditet (%)	3,8	6,3	14,2	14,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	90 883 632	-37 967 613	53 016 019
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-37 967 613	37 967 613	0
Årets resultat			-12 137 438	-12 137 438
Belopp vid årets utgång	100 000	52 916 019	-12 137 438	40 878 581

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst

52 916 019

årets förlust

-12 137 438

40 778 581

disponeras så att

i ny räkning överföres

40 778 581

40 778 581

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	130 600
		0	130 600
Rörelsens kostnader	2		
Råvaror och förnödenheter		0	-130 600
Övriga externa kostnader		-61 478	-474 751
		-61 479	-605 351
Rörelseresultat		-61 479	-474 751
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		12 555 022	-31 153 812
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3	4 929 918	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	27 447 861	1 074 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-57 008 760	-19 761 922
		-12 075 960	-49 840 862
Resultat efter finansiella poster		-12 137 438	-50 315 613
Bokslutsdispositioner	6	0	12 348 000
Resultat före skatt		-12 137 438	-37 967 613
Årets resultat		-12 137 438	-37 967 613

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	160 348 110	198 550 197
Fordringar hos koncernföretag	8	31 150 999	31 150 999
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	98 108 274	175 486 135
Andra långfristiga fordringar	10	1 000 000	1 000 000
		290 607 383	406 187 331
Summa anläggningstillgångar		290 607 383	406 187 331

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		598 403 604	352 388 961
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		14 386 889	845 428
Övriga fordringar		1 020	1 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 115 438	4 438 122
		645 906 951	357 673 531

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		129 524 166	77 762 779
		775 431 117	435 436 310

SUMMA TILLGÅNGAR

1 066 038 500

841 623 641

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

52 916 019

90 883 632

Årets resultat

-12 137 438

-37 967 613

40 778 581

52 916 019

Summa eget kapital

40 878 581

53 016 019

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

160 000 000

0

Skulder till koncernföretag

694 686 146

522 450 740

Övriga skulder

0

150 000 000

Summa långfristiga skulder

854 686 146

672 450 740

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

830 085

Skulder till koncernföretag

96 110 233

68 835 400

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

1 000

Övriga skulder

0

25 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

74 363 540

46 465 397

Summa kortfristiga skulder

170 473 773

116 156 882

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 066 038 500

841 623 641

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.

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

	2023	2022
Erhållna utdelningar	4 929 918	0
	4 929 918	0

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	27 447 861	1 074 872
	27 447 861	1 074 872

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader som avser koncernföretag	-28 822 387	-17 916 881
Övriga räntekostnader	-28 186 373	-1 845 041
	-57 008 760	-19 761 922

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	0	12 348 000
	0	12 348 000

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 802 453	189 856 203
Inköp	25 000	26 500 000
Försäljningar	0	-5 000
Kapitaltillskott	14 010 000	20 621 750
Omklassificering	0	-170 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 837 453	236 802 453
Ingående nedskrivningar	-38 252 256	-7 098 444
Årets nedskrivningar	-52 237 087	-31 153 812
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-90 489 343	-38 252 256
Utgående redovisat värde	160 348 110	198 550 197

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 872 760	164 289 060
Omklassificeringar	0	170 500
Kapitaltillskott	7 500 000	23 413 200
Återbetalning av kapitaltillskott	-84 877 861	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 494 899	187 872 760
Ingående nedskrivningar	-12 386 625	0
Årets nedskrivningar	0	-12 386 625
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 386 625	-12 386 625
Utgående redovisat värde	98 108 274	175 486 135

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
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 11 Långfristiga skulder

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

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning inom fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	694 686 146	522 450 740
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	160 000 000	150 000 000
	854 686 146	672 450 740

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024-05-24

Magnus Andersson
Magnus Andersson
Ordförande

Johan Gustavsson
Johan Gustavsson

Maja Dahlén
Maja Dahlén

Daniel Bergström
Daniel Bergström

David Johansson
David Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Fredric Hävrén
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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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 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 2024-05-24

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor