

# Årsredovisning

för

## Areskougs Fastighetsförvaltning AB

556602-3163

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-16.

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:

Claes Areskoug, Styrelseledamot

2026-04-16

Styrelsen för Areskougs Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Företaget äger och förvaltar fastigheterna Harven 4 och Harven 5 i centrala Kristianstad.

Företaget har sitt säte i Kristianstad.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars 2025 sålde företaget fastigheten Harven 3 vilket förklarar den minskade nettoomsättningen mot tidigare år.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 5 035       | 6 121       | 5 753       | 5 576       | 5 458       |
| Resultat efter finansiella poster | -6 833      | -525        | 74          | -37         | -326        |
| Balansomslutning                  | 40 608      | 41 304      | 42 327      | 42 085      | 43 352      |
| Soliditet (%)                     | 35,9        | 10,7        | 11,4        | 11,4        | 11,1        |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|  | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Uppskriv-<br/>ningsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                            | 1 000 000                 | 7 501 907                      | -3 665 246                     | -423 545                  | <b>4 413 116</b>  |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman:        |                           |                                |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                            |                           |                                | -423 545                       | 423 545                   | <b>0</b>          |
| Förskjuten mellan bundet<br>och fritt eget kapital |                           | -2 205 728                     | 2 205 728                      |                           | <b>0</b>          |
| Erhållna aktieägartillskott                        |                           |                                | 16 500 000                     |                           | <b>16 500 000</b> |
| Årets resultat                                     |                           |                                |                                | -6 325 760                | <b>-6 325 760</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                     | <b>1 000 000</b>          | <b>5 296 179</b>               | <b>14 616 937</b>              | <b>-6 325 760</b>         | <b>14 587 356</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 14 616 937       |
| årets förlust          | -6 325 760       |
|                        | <b>8 291 177</b> |
| <br>                   |                  |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 8 291 177        |
|                        | <b>8 291 177</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 5 034 691                         | 6 121 204                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 0                                 | 54 127                            |
|   |            | <b>5 034 691</b>                  | <b>6 175 331</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                               |            | -2 476 888                        | -3 378 725                        |
| Övriga externa kostnader                          |            | -838 349                          | -811 068                          |
| Personalkostnader                                 | 2          | -1 223 547                        | -875 587                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -661 707                          | -952 307                          |
| Övriga rörelsekostnader                           |            | -6 234 207                        | 0                                 |
|   |            | <b>-11 434 698</b>                | <b>-6 017 687</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-6 400 007</b>                 | <b>157 644</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 107 347                           | 17 627                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -540 739                          | -700 510                          |
|   |            | <b>-433 392</b>                   | <b>-682 883</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-6 833 399</b>                 | <b>-525 239</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-6 833 399</b>                 | <b>-525 239</b>                   |
| Skatt på årets resultat                           | 3          | 507 639                           | 101 694                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-6 325 760</b>                 | <b>-423 545</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 4          | 28 255 286        | 40 205 514        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 5          | 0                 | 0                 |
|  |            | <b>28 255 286</b> | <b>40 205 514</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>28 255 286</b> | <b>40 205 514</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 69 407            | 52 317            |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 0                 | 129 988           |
| Aktuella skattefordringar                    |            | 96 506            | 164 772           |
| Övriga fordringar                            |            | 500               | 500               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 115 546           | 128 938           |
|  |            | <b>281 959</b>    | <b>476 515</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | 12 070 801        | 622 204           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>12 352 760</b> | <b>1 098 719</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>40 608 046</b> | <b>41 304 233</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Uppskrivningsfond                            | 6          | 5 296 179         | 7 501 907         |
|  |            | <b>6 296 179</b>  | <b>8 501 907</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 14 616 937        | -3 665 246        |
| Årets resultat                               |            | -6 325 760        | -423 545          |
|  |            | <b>8 291 177</b>  | <b>-4 088 791</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>14 587 356</b> | <b>4 413 116</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 7, 8       | 1 713 044         | 2 220 683         |
| Övriga avsättningar                          |            | 0                 | 219 000           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>1 713 044</b>  | <b>2 439 683</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 9, 10      |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 17 697 679        | 24 780 214        |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 4 755 593         | 0                 |
| Övriga skulder                               |            | 0                 | 7 270 431         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>22 453 272</b> | <b>32 050 645</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 10         |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 379 700           | 500 293           |
| Leverantörsskulder                           |            | 485 886           | 353 062           |
| Övriga skulder                               |            | 301 784           | 709 970           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 687 004           | 837 464           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 854 374</b>  | <b>2 400 789</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>40 608 046</b> | <b>41 304 233</b> |

## 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

##### Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets bostäder redovisas linjärt över hyresperioden.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden förutom mark som inte skrivs av.

Följande nyttjandeperioder (år) tillämpas:

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Stomme & Grund      | 100 |
| Värme/Sanitet & El  | 35  |
| Inre ytskikt        | 15  |
| Fasad               | 50  |
| Fönster/Ventilation | 25  |
| Hiss                | 25  |
| Yttertak            | 40  |
| Restpost            | 25  |
| Inventarier         | 5   |

##### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

##### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

##### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

##### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **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 Medelantalet anställda**

|                        | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda | 2,5         | 2,5         |

### **Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt**

|                                | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Aktuell skatt                  | 0               | 11 700          |
| Uppskjuten skatt               | -507 639        | -113 394        |
| <b>Skatt på årets resultat</b> | <b>-507 639</b> | <b>-101 694</b> |

#### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 44 957 941         | 44 957 941         |
| Inköp   | 0                  | 0                  |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -12 089 206        | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>32 868 735</b>  | <b>44 957 941</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -14 200 672        | -13 461 418        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 2 885 484          | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -509 403           | -739 254           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-11 824 591</b> | <b>-14 200 672</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 9 448 245          | 9 661 297          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -2 084 798         | 0                  |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -152 305           | -213 052           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>7 211 142</b>   | <b>9 448 245</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>28 255 286</b>  | <b>40 205 514</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 39 400 000         | 44 200 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 13 400 000         | 18 400 000         |
|   | <b>52 800 000</b>  | <b>62 600 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 17 873 858         | 25 970 794         |
| Bokfört värde mark                              | 10 381 428         | 14 234 720         |
|   | <b>28 255 286</b>  | <b>40 205 514</b>  |

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 84 020         | 157 053        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0              | -73 033        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>84 020</b>  | <b>84 020</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -84 020        | -157 053       |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0              | 73 033         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-84 020</b> | <b>-84 020</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

#### Not 6 Uppskrivningsfond

|                                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång              | 7 501 907        | 7 671 069        |
| Förskjutning till fritt eget kapital | -2 205 728       | -169 162         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>       | <b>5 296 179</b> | <b>7 501 907</b> |

### Not 7 Uppskjuten skatteskuld

|                                | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 2 220 683        | 2 334 077        |
| Under året återförda belopp    | -507 639         | -113 394         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>1 713 044</b> | <b>2 220 683</b> |

### Not 8 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### 2025-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skatteskuld | Netto             |
|----------------------|------------------------|-------------------|
| Byggnader            | -1 209 739             | -1 209 739        |
| Mark                 | -503 305               | -503 305          |
|                      | <b>-1 713 044</b>      | <b>-1 713 044</b> |

#### 2024-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skatteskuld | Netto             |
|----------------------|------------------------|-------------------|
| Byggnader            | -1 522 920             | -1 522 920        |
| Mark                 | -697 763               | -697 763          |
|                      | <b>-2 220 683</b>      | <b>-2 220 683</b> |

### Förändring av uppskjuten skatt

|           | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|-----------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Byggnader | -1 522 920              | 313 181                  | -1 209 739              |
| Mark      | -697 763                | 194 458                  | -503 305                |
|           | <b>-2 220 683</b>       | <b>507 639</b>           | <b>-1 713 044</b>       |

### Not 9 Långfristiga skulder

|  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 16 178 879        | 30 699 473        |
|  | <b>16 178 879</b> | <b>30 699 473</b> |

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets lån om 18 324 473 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 17 697 679        | 24 130 214        |
| Övriga skulder                     | 0                 | 7 920 431         |
|                                    | <b>17 697 679</b> | <b>32 050 645</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 379 700           | 500 293           |
| Övriga skulder                     | 247 094           | 650 000           |
|                                    | <b>626 794</b>    | <b>1 150 293</b>  |

### Not 11 Ställda säkerheter

|                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 944 000        | 27 859 000        |
|                        | <b>19 944 000</b> | <b>27 859 000</b> |

### Not 12 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Areskougs Holding AB, Org.Nr 559271-7390, med sitt säte i Kristianstad.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-09

*Claes Areskoug*  
Claes Areskoug

2026-04-16

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-16

*Malin Lundqvist*  
Malin Lundqvist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areskougs Fastighetsförvaltning AB, Org.nr. 556602-3163

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Areskougs Fastighetsförvaltning AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areskougs Fastighetsförvaltning 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 Standards 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 Areskougs Fastighetsförvaltning 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 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

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Areskougs Fastighetsförvaltning 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 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 Areskougs Fastighetsförvaltning 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 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

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 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.

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 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 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.

Kristianstad den 16 april 2026

*Malin Lundqvist*  
Malin Lundqvist

Auktoriserad revisor