

# ÅRSREDOVISNING

för

## Änglagården Fastighetsutveckling AB

Org.nr. 556897-7796

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

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

Undertecknad styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den **2025-06-28**.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg

**2025-06-28**

Ola Serneke

# ÅRSREDOVISNING

för

## Änglagården Fastighetsutveckling AB

Org.nr. 556897-7796

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

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

# Änglagården Fastighetsutveckling AB

Org.nr. 556897-7796

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Änglagården Fastighetsutveckling AB äger och förvaltar Prioritet Serneke Arena – en av Nordens största multisportanläggningar, belägen i Göteborg. Fastigheten inrymmer bland annat skolverksamhet, idrottsanläggningar och kommersiella ytor. Bolaget bedriver långsiktig fastighetsförvaltning med syfte att skapa attraktiva och hållbara miljöer för såväl utbildning som idrott och evenemang.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i TSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	68 825	65 487	61 044	48 441	43 374
Res. efter finansiella poster	8 024	13 826	17 639	13 521	31 150
Soliditet (%)	42	29	27	24	22

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Änglagården Holding AB, org nr 556911-1015 med säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med räkenskapsåret har bolaget valt att tillämpa BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången från tidigare regelverk (K2) har inneburit anpassning av redovisningsprinciper i enlighet med K3:s krav, vilket bland annat medfört justeringar i redovisningen av anläggningstillgångar och upplysningar. Övergången bedöms ge en mer rättvisande bild av bolagets ekonomiska ställning och resultat.

Under året har ett flertal betydande åtgärder vidtagits i syfte att stärka bolagets drift och ekonomi:

Hyresomförhandlingar har genomförts för både grundskola och gymnasium inom fastigheten. Omförhandlingarna har resulterat i mer långsiktigt hållbara hyresvillkor och stabilare kassaflöde.

Elkostnaderna har avsevärt minskat, dels till följd av sjunkande marknadspriser men även tack vare bolagets egna initiativ för att reducera elanvändningen och öka energieffektiviteten i fastigheten.

Driftkostnaderna har setts över, vilket har lett till att den tekniska och administrativa förvaltningen nu hanteras internt. Detta har möjliggjort bättre kontroll över fastighetens drift och lägre kostnader genom minskad extern upphandling.

Bolaget har utvecklat en mer verksamhetsnära styrning, vilket lett till ökad kostnadsmedvetenhet och ett starkare engagemang inom organisationen. Detta har förbättrat beslutsfattandet och främjat en mer effektiv förvaltning.

### Framtida utveckling

Bolaget står väl rustat för framtiden med en starkare ekonomisk struktur och förbättrad intern styrning. Fokus framåt kommer att ligga på fortsatt energieffektivisering, god hyresgästsamverkan samt långsiktig värdeutveckling av fastigheten.

ank=20250708;2025071032711

Perneo dokumentnyckel: 3LPH6-IYMIO-PSNLB-EM92A-G4EVQ-M87U5

# Änglagården Fastighetsutveckling AB

Org.nr. 556897-7796

## Förändringar i eget kapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Uppskrivnings fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa fritt eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång	50 000	0	154 357 531	12 954 686	167 362 217
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma			12 954 686	-12 954 686	
Avsättning uppskrivningsfond		230 507 608			230 507 608
Utdelning till aktieägare			-30 000 000		-30 000 000
Effekt vid byte av redovisningsprincip			-10 335 368		-10 335 368
Årets vinst				1 451 777	1 451 777
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>230 507 608</b>	<b>126 976 849</b>	<b>1 451 777</b>	<b>358 986 234</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 000 000 kronor (1 000 000 kronor).

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	126 976 848
årets vinst	1 451 777
	<u>128 428 625</u>
disponeras så att till aktieägarna utdelas (50 000 x 300 per aktie)	15 000 000
i ny räkning överföres	<u>113 428 625</u>
	<b>128 428 625</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3§ aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

ank=20250708;2025071032712

Perneo dokumentnyckel: 3LPH6-IYMIO-PSNLB-EM92A-G4EVQ-M87U5

# Änglagården Fastighetsutveckling AB

Org.nr. 556897-7796

## RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		68 825 102	65 486 697
Övriga rörelseintäkter		0	2 295 753
		<u>68 825 102</u>	<u>67 782 450</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-16 213 115	-19 143 169
Personalkostnader	2	-466 644	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-23 166 179	-16 770 764
		<u>-39 845 938</u>	<u>-35 913 933</u>
<b>Rörelseresultat</b>		28 979 164	31 868 516
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		229 159	150 317
Räntekostnader		-21 184 202	-18 192 384
		<u>-20 955 043</u>	<u>-18 042 067</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		8 024 121	13 826 449
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-4 099 867	2 217 054
Återföring från periodiseringsfond		7 008 906	0
Förändring av avskrivningar utöver plan		-6 947 666	0
Lämnade koncernbidrag		0	-1 800
		<u>-4 038 627</u>	<u>2 215 254</u>
<b>Resultat före skatt</b>		3 985 494	16 041 703
Skatt på årets resultat		-2 533 717	-3 087 017
<b>Årets resultat</b>		<u>1 451 777</u>	<u>12 954 686</u>

ank=20250708;2025071032713

Perneo dokumentnyckel: 3LPH6-1YMIO-PSNLB-EM92A-G4EVQ-M87U5

Änglagården Fastighetsutveckling AB  
Org.nr. 556897-7796

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark	3	880 000 000	579 987 559
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	9 533 655	10 525 715
Inventarier, verktyg och installationer	5	482 877	393 184
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	31 366 221
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>890 016 532</b>	<b>622 272 679</b>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga fordringar	7	0	1 471 426
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>1 471 426</b>

**Summa anläggningstillgångar**

890 016 532 623 744 105

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		14 226 341	16 152 551
Aktuell skattefordran		1 817 485	4 773 512
Övriga fordringar		13 788	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		823 324	1 888 336
		<u>16 880 938</u>	<u>22 814 399</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		4 978 720	22 317 305
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 978 720</b>	<b>22 317 305</b>

**Summa omsättningstillgångar**

21 859 658 45 131 704

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**911 876 190 668 875 809**

ank=20250708;2025071032714

Perneo dokumentnyckel: 3LPH6-YMIO-PSNLB-EM92A-G4EVQ-M87U5

# Änglagården Fastighetsutveckling AB

Org.nr. 556897-7796

## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

Summa bundet eget kapital

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade avskrivningar utöver plan

Periodiseringsfond

Summa obeskattade reserver

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

Övriga långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31

2023-12-31

8

9

50 000

230 507 608

230 557 608

126 976 848

1 451 777

128 428 625

358 986 233

6 947 666

27 152 316

34 099 982

70 139 609

70 139 609

4 000 000

35 000

4 035 000

427 575 000

453 800

2 442 265

67 300

521 751

13 555 250

444 615 366

911 876 190

50 000

0

50 000

154 357 531

12 954 686

167 312 217

167 362 217

0

30 061 355

30 061 355

0

0

4 000 000

0

4 000 000

448 375 000

450 850

4 064 912

67 300

1 244 819

13 249 357

467 452 237

668 875 809

ank=20250708;2025071032715

Penneo dokumentnycckel: 3LPH6-IYMIO-PSNLB-EM92A-G4EVQ-M87U5

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I samband med övergången till K3 har redovisningen för avskrivningar ändrats till komponentavskrivning, samt att uppbokningen av uppskjuten skatteskuld kopplad till "temporär skillnad" i bokfört restvärde och skattemässigt restvärde för byggnaden t.om 2023.

#### *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.

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod, förutom mark som inte skrivs av.

Följande nyttjandeperioder tillämpas;

	Antal år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Hyrsgäst Anpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

	Antal år
Stomme, grund och innerväggar	50
Värme, vatten och sanitet	50
El	30
Inre ytskikt	15
Ventilation	25
Fasad	50
Yttertak, hiss	30
Styr och övervakning	20

#### **Inkomstskatt**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen.

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

NOTER

*Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	2024	2023
<b>Medelantal anställda</b>		
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	0,00	0,00
<b>Not 3</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>704 448 119</b>	<b>704 109 043</b>
Årets uppskrivning	290 311 849	0
Omfördelning från pågående nyanläggningar	31 680 445	339 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 026 440 413</u>	<u>704 448 119</u>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-124 460 560</b>	<b>-108 766 474</b>
Årets uppskrivning	0	0
Årets avskrivningar	-21 979 853	-15 694 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-146 440 413</u>	<u>-124 460 560</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>880 000 000</b>	<b>579 987 559</b>
Redovisat värde byggnader	877 348 175	577 335 734
Redovisat värde mark	<u>2 651 825</u>	<u>2 651 825</u>
	<b>880 000 000</b>	<b>579 987 559</b>
<b>Not 4</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>		
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>12 915 594</b>	<b>12 402 999</b>
Omfördelning från pågående nyanläggning	0	512 595
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>12 915 594</u>	<u>12 915 594</u>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-2 389 879</b>	<b>-1 488 321</b>
Årets avskrivningar	-992 060	-901 558
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 381 939</u>	<u>-2 389 879</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 533 655</b>	<b>10 525 715</b>

ank=20250708;2025071032717

Perneo dokumentnyckel: 3LPH6-YMIO-PSNLB-EM92A-G4EVQ-M87U5

# Änglagården Fastighetsutveckling AB

Org.nr. 556897-7796

## NOTER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 432 050	1 358 050
Omfördelning från pågående nyanläggningar	283 959	74 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 716 009</u>	<u>1 432 050</u>
Ingående avskrivningar	-1 038 866	-863 745
Årets avskrivningar	-194 266	-175 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 233 132</u>	<u>-1 038 866</u>
Utgående redovisat värde	482 877	393 184
<b>Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående nedlagda utgifter	31 366 221	4 789 689
Under året nedlagda utgifter	0	27 502 203
Under året genomförda omfördelningar	-31 366 221	-925 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>31 366 221</u>
Utgående redovisat värde	0	31 366 221
<b>Not 7 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	1 471 426	2 942 855
Amorteringar	-1 471 426	-1 471 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>1 471 426</u>
Utgående redovisat värde	0	1 471 426
<b>Not 8 Uppskrivningsfond</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets uppskrivning	230 507 608	0
Utgående redovisat värde	<u>230 507 608</u>	<u>0</u>
<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Amortering inom 2 till 5 år	<u>4 035 000</u>	<u>4 000 000</u>
	4 035 000	4 000 000
<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	483 500 000	483 500 000

ank=20250708;2025071032718

Perneo dokumentnyckel: 3LPH6-IYMO-PSNLB-EM92A-G4EVQ-M87U5

# Änglagården Fastighetsutveckling AB

Org.nr. 556897-7796

## NOTER

### Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg  
Det datum som framgår av den elektroniska signaturen

Nils Wiberg  
Ordförande

Ludwig Mattsson

Ola Serneke

Niklas Wiberg

Kjell Nihlmar

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den elektroniska signaturen.  
Alingsås Revision AB

Annika Ahlberg Andersson  
Auktoriserad revisor

ank=20250708;2025071032719

Penneo dokumentnyckel: 3LPH6-IYMIO-PSNLB-EM92A-G4EVQ-M87U5

# 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."

## Ola Kristian Serneke

### Styrelseledamot

Serienummer: dc1d31fcda33ad[...]9d3b973cdf298

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-06-27 14:59:20 UTC



## Olov Ludwig Mattsson

### Styrelseledamot

Serienummer: 315a108fb782d8[...]9de4c1f7abcd6

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-06-27 15:13:04 UTC



## NILS WIBERG

### Styrelseledamot

Serienummer: ddefbf90e5c59d[...]d8bfb93cd0bfa

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-06-28 09:59:09 UTC



## NIKLAS WIBERG

### Styrelseledamot

Serienummer: a5e819b8b14e5b[...]fc71aefac90c4

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-06-28 10:05:28 UTC



## KJELL NIHLMAR

### Styrelseledamot

Serienummer: 55ef3e4dfc64b5[...]b49358c5c064d

IP: 146.75.xxx.xxx

2025-06-28 10:21:58 UTC



## ANNIKA AHLBERG ANDERSSON

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 35170726a1509c[...]jf7058eff73ec7

IP: 212.85.xxx.xxx

2025-06-28 10:27:56 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.

ank=20250708;2025071032720

Penneo dokumentnyckel: 3LPH6-YMIO-PSNLB-EM92A-G4EVQ-M87U5

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Änglagården Fastighetsutveckling AB  
Org.nr. 556897-7796

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Änglagården Fastighetsutveckling AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Änglagården Fastighetsutveckling 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 Änglagården Fastighetsutveckling 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

#### 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 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

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 Änglagården Fastighetsutveckling 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Änglagården Fastighetsutveckling 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Alingsås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Alingsås Revision AB

Annika Ahlberg Andersson  
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."

## ANNIKA AHLBERG ANDERSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 35170726a1509c[...]f7058eff73ec7

IP: 212.85.xxx.xxx

2025-06-28 10:27:56 UTC



ank=20250708;2025071032723

Penneo dokumentnyckel: APFM3-427QQ-IYDFL-NZK4A-C54GM-VTRC5

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.