

Årsredovisning

aPER Kvarngardet AB

Organisationsnummer: 556933-6075
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2026-04-20.
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

Hanna Ylijukuri
Styrelseledamot
2026-04-20

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kvarngärdet 71:1 i Uppsala (kommun). Bolaget har sitt säte i Stockholm. Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hög inflation under 2025 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Bokföringsnämnden beslutade den 16 juni 2025 om ändringar i det allmänna rådet (BFNAR 2016:10) samt i vägledningen om årsredovisning i mindre företag (K2). Ändringarna innebär att bolaget inte längre får tillämpa regelverket K2 och att bolaget från och med den 1 januari 2026 ska tillämpa regelverket K3.

Flerårsöversikt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning (tkr)	12 111	12 173	6 532	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 875	-3 709	-2 414	-2 012
Soliditet (%)	15,3	16,7	18,6	0,0

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.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50	36 970	-3 709	33 311
Balanseras i ny räkning		-3 709	3 709	0
Årets resultat			-3 875	-3 875
Belopp vid årets utgång	50	33 261	-3 875	29 436

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	33 261 663
Årets resultat	-3 875 489
Medel att disponera	29 386 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	29 386 174
Summa	29 386 174

Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2 3	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		12 111	12 173
Övriga rörelseintäkter		138	51
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 249	12 224
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 685	-4 554
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 824	-3 806
Summa rörelsekostnader		-8 509	-8 360
Rörelseresultat		3 740	3 864
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	80
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-7 634	-7 653
Summa finansiella poster		-7 615	-7 573
Resultat efter finansiella poster		-3 875	-3 709
Resultat före skatt		-3 875	-3 709
Årets resultat		-3 875	-3 709

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	185 738	189 561
Summa materiella anläggningstillgångar		185 738	189 561
Summa anläggningstillgångar		185 738	189 561
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50	71
Övriga fordringar		446	4 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		280	259
Summa kortfristiga fordringar		776	4 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 791	5 439
Summa kassa och bank		5 791	5 439
Summa omsättningstillgångar		6 567	10 361
SUMMA TILLGÅNGAR		192 305	199 922

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		33 261	36 970
Årets resultat		-3 875	-3 709
Summa fritt eget kapital		29 386	33 261
Summa eget kapital		29 436	33 311
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		149 663	149 663
Summa långfristiga skulder		149 663	149 663
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12	133
Skulder till koncernföretag		1 357	8 557
Skatteskulder		0	81
Övriga skulder		204	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 633	8 060
Summa kortfristiga skulder		13 206	16 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7	192 305	199 922

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Not 3. Upplysning om moderföretag

aPER Kvarngardet AB är ett helägt dotterbolag till ASPER Sweden Holding AB, org.nr 559209-5722, med säte i Stockholm. ASPER Sweden Holding AB är helägt dotterbolag till ASPER Holdco II S.år.I, reg. nr B224168, med säte i Luxemburg. Koncernredovisning upprättas av abrdn Pan European Residential Property Fund SICAV-RAIF, reg.nr B221744 med säte i Luxemburg.

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-7 633	-7 654

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 925	193 613
Inköp	0	1 312
Utgående anskaffningsvärden	194 925	194 925
Ingående avskrivningar	-5 364	-1 558
Årets avskrivningar	-3 823	-3 806
Utgående avskrivningar	-9 187	-5 364
Redovisat värde	185 738	189 561

Not 6. Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	149 663	149 663

Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	75 000	75 000
Summa ställda säkerheter	75 000	75 000

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-15.

Hanna Ylijukuri
Hanna Ylijukuri
Styrelseordförande
2026-04-17

Jan-Hugo Nihlén
Jan-Hugo Nihlén
2026-04-17

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-17.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i aPER Kvarngardet AB, org.nr 556933-6075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för aPER Kvarngardet AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av aPER Kvarngardet 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 för aPER Kvarngardet AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till aPER Kvarngardet 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 aPER Kvarngardet AB för år 2025 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till aPER Kvarngardet 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:

- företaget 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 17 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor