

**Årsredovisning**  
för  
**Svartskär Invest AB**  
556726-7033

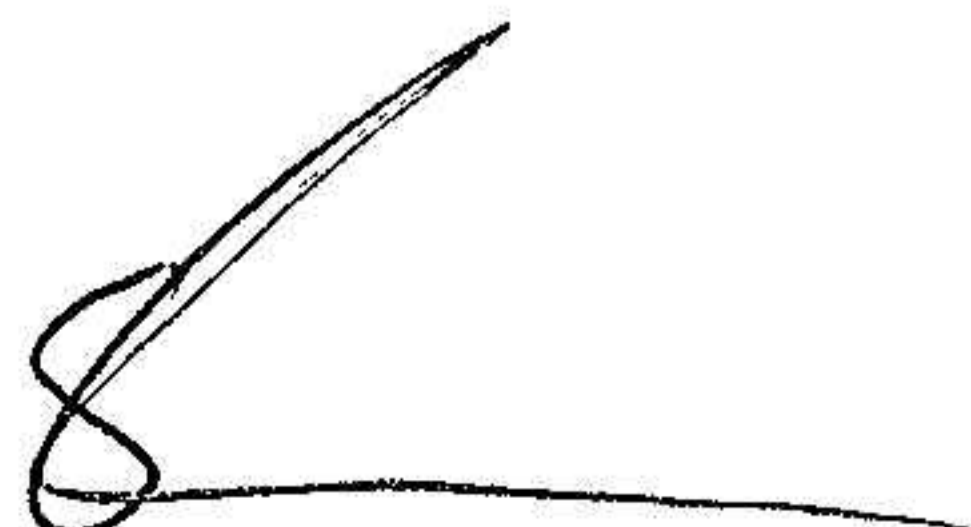
Räkenskapsåret  
2022-09-01 - 2023-08-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Svartskär Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-02-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vendelsö 2024-02-29



Stefan Liljestränd

Styrelsen och verkställande direktören för Svartskär Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 äger, utvecklar och förvaltar fastigheter genom helägda dotterbolag samt ett till största delen delägt dotterbolag. Bolaget har inte haft anställda eller betalt ut löner under räkenskapsåret.

Svartskär Invest AB (namnbytt från Liljestrands Fastigheter AB) är ett helägt dotterbolag till Liljestrands Group AB, 556609-1277. Underkoncernen äger fastigheter i Uttran, Botkyrka kommun, Solbo, Botkyrka kommun, Vistaberg, Huddinge kommun, Vendelsö, Haninge kommun, Vindö, Värmdö kommun, Arboga, Arboga kommun, Bollnäs, Bollnäs kommun och Åre, Åre kommun.

Svartskär Invest AB har tillsammans med Turbinen Förvaltning AB gått in ett samarbetsprojekt med ett 50% deläggande kring utveckling av ett markområde i Åkersberga. Totalt rör det sig om ca 50 000 kvm BTA för framtida byggproduktion.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flertalet av Svartskär Invests dotterbolag har fusionerats upp i Liljestrands Fastigheter AB.

En fastighet om 16 hyreslägenheter och två lokaler har färdigställts.

Nybyggnation av 21 stycken hyreslägenheter har färdigställts.

Byggstart på sex bostäder i Botkyrka.

Bostadsrättsprojekt i Åre där 51 lägenheter är slutfört. I samma fastighet pågår arbetet för att färdigställa två lokaler.

På koncernens fastighet i Värmdö har en större ombyggnation slutförts för att skapa en än mer attraktiv hyresfastighet.

Koncernen har förvärvat två fastigheter i Nykvarn, om ca 1 100 kvm uthyrningsbar yta.

Dessa pågående och framtida projekt kommer att stärka Svartskär Invest koncernen med en bra ekonomisk- och tekniskförvaltning.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ytterligare en fusion har verkställts, AB Lekstugan I har gått upp i Liljestrands Fastigheter.

Värsta 1:22 i Turinge AB och Turinge Ost & Vin AB har inlett fusionsprocessen och beräknas gå upp i Liljestrands Fastigheter kvartal ett 2024.

2024031804924

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-18 672	0	-12	-12	333
Balansomslutning	288 311	255 857	180 112	150 112	113 635
Soliditet	100	70	100	100	0

### Förändringar i eget kapital

Aktiekapitalet består av 1 000 st aktier

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	180 000 000	0	<b>180 100 000</b>
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		126 870 776		<b>126 870 776</b>
Årets resultat			-18 672 376	<b>-18 672 376</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>306 870 776</b>	<b>-18 672 376</b>	<b>288 298 400</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	306 870 776
årets förlust	-18 672 376
	<b>288 198 400</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	288 198 400
	<b>288 198 400</b>

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

## Resultaträkning

Not

2022-09-01  
-2023-08-31

2021-09-01  
-2022-08-31

### Rörelsens intäkter

0

0

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-14 375

0

-14 375

0

### Rörelseresultat

-14 375

0

### Resultat från finansiella poster

Utdelning från andelar i koncernföretag

8 841 999

0

Nedskrivning av andelar i koncernföretag

-27 500 000

0

-18 658 001

0

### Resultat efter finansiella poster

-18 672 376

0

### Resultat före skatt ,

-18 672 376

0

### Årets resultat

-18 672 376

0

2024031804925

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2, 3	198 811 267	170 406 917
Andelar i intresseföretag	4, 5	84 950 000	84 950 000
		<b>283 761 267</b>	<b>255 356 917</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>283 761 267</b>	<b>255 356 917</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		4 549 632	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	500 000
		<b>4 549 632</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 549 632</b>	<b>500 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>288 310 899</b>	<b>255 856 917</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		306 870 776	180 000 000
Årets resultat		-18 672 376	0
		<b>288 198 400</b>	<b>180 000 000</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>288 298 400</b>	<b>180 100 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		0	75 744 417
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>75 744 417</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 499	12 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 499</b>	<b>12 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>288 310 899</b>	<b>255 856 917</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.

#### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

#### Koncernförhållanden samt upprättande av koncernredovisning

I årets finansiella rapport presenteras ingen koncernredovisning då undantagsregeln enligt årsredovisningslagen 7 kap 3§ tillämpas. Koncernredovisning upprättas av det överordnade moderföretaget Liljestrand Group AB, organisationsnummer 556609-1277, där Svartskär Invest AB och dess dotterföretag ingår. Samtliga bolag har säte i Haninge. Liljestrand Group AB har vidare valt att upprätta koncernredovisning i enlighet med IFRS från och med den 1 september 2016. Den första finansiella rapporten i enlighet med IFRS kommer presenteras av Liljestrand Group AB per den 31 augusti 2018 och utgöra årsredovisningen för räkenskapsåret 2017/2018.

Ingen handel har skett med koncernföretag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Andelar i koncernföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	170 406 917	168 871 402
Inköp	0	1 635 515
Försäljningar/utrangeringar	-50 000	-100 000
Lämnade aktieägartillskott	69 950 000	0
Återbetalda aktieägartillskott	-13 995 650	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>226 311 267</b>	<b>170 406 917</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-27 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-27 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>198 811 267</b>	<b>170 406 917</b>

### Not 3 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
AB Lekstugan 1	100	100	1 000	1 050 000
Arboga Sätra Fastigheter AB	50	50	500	1 095 509
Bobra Uttran 1 AB	100	100	1 000	54 350
Finahem Södertörn 1 AB	100	100	1 000	42 500 000
Finahem Södertörn 2 AB	100	100	1 000	50 000
Superheden 4 AB	90,1	90,1	45 050	24 218 504
Liljestrand Fastigheter AB	100	100	1 000	129 842 904
				<b>198 811 267</b>

	Org.nr	Säte
AB Lekstugan 1	559041-2465	Haninge
Arboga Sätra Fastigheter AB	556610-8261	Haninge
Bobra Uttran 1 AB	559041-2457	Haninge
Finahem Södertörn 1 AB	556853-0355	Haninge
Finahem Södertörn 2 AB	556858-7967	Haninge
Superheden 4 AB	559016-9065	Haninge
Liljestrand Fastigheter AB	556183-9191	Haninge

Liljestrand Fastigheter AB i ovan specifikation har i december 2022 bytt namn till Liljestrand Fastigheter AB från tidigare Uttrands Förvaltnings AB

### Not 4 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	84 950 000	0
Inköp	0	84 950 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 950 000</b>	<b>84 950 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>84 950 000</b>	<b>84 950 000</b>

### Not 5 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
L T Hagby Äng och Kulle AB	50	50	500	84 950 000
				<b>84 950 000</b>

	Org.nr	Säte
L T Hagby Äng och Kulle AB	556782-0286	Haninge

### Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ytterligare en fusion har verkställts, AB Lekstugan 1 har gått upp i Liljestrand Fastigheter AB.

Värsta 1:22 i Turinge AB och Turinge Ost & Vin AB har inlett fusionsprocessen och beräknas gå upp i Liljestrand Fastigheter AB kvartal ett 2024.

Svartskär Invest AB  
Org.nr 556726-7033

7 (7)

Vendelsö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Liljestränd  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Hans-Ulric Josefsson  
Auktoriserad revisor

2024031804930



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.02.2024 23:14  
SENT BY OWNER:  
Otto Pehrsson · 27.02.2024 09:35  
DOCUMENT ID:  
Byl5kJQo3T  
ENVELOPE ID:  
BJcy1mj36-Byl5kJQo3T

DOCUMENT NAME:  
556726-7033 Svartskär Invest AB för 20220901-20230831.pdf  
8 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	START-TIME (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Liljestrand stefan@liljestrand.se	Signed	27.02.2024 11:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/06/20)
	Authenticated	27.02.2024 11:30	Low	IP: 90.129.197.197
2. HANS-ULRIC JOSEFSSON hans-ulric.josefsson@bdo.se	Signed	28.02.2024 23:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/12/18)
	Authenticated	28.02.2024 23:13	Low	IP: 90.227.67.42

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Svartskär Invest AB  
Org.nr. 556726-7033

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svartskär Invest AB för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svartskär Invest ABs finansiella ställning per den 31 augusti 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 Svartskär 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 styrelsen och verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 och verkställande direktörens förvaltning för Svartskär Invest AB för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Svartskär 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm i februari 2024

BDO Mälardalen AB  
Hans-Ulric Josefsson  
Auktoriserad revisor

202403180493Z



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.02.2024 23:13  
SENT BY OWNER:  
Otto Pehrsson • 27.02.2024 09:39  
DOCUMENT ID:  
rkWEn1mj2T  
ENVELOPE ID:  
ryG21ms26-rkWEn1mj2T

DOCUMENT NAME:  
RB K3 Ledamot VD byråval Svartskär Invest AB.pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME OF ACTION	METHOD	DETAILS
1. HANS-ULRIC JOSEFSSON hans-ulric.josefsson@bdo.se	Signed	28.02.2024 23:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/12/18)
	Authenticated	28.02.2024 23:12	Low	IP: 90.227.67.42

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed