

Årsredovisning
för
Livi Fastigheter AB
559207-3729


Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Livi Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30


İrfan Turan

Årsredovisning
för
Livi Fastigheter AB
559207-3729
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Livi Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta andelar i dotterföretag.

Företaget har sitt säte i Solna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-10 823	-5 223	-7 141	-2 510
Soliditet (%)	44,2	51,4	50,7	24,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	260 716 162	-5 223 280	255 542 882
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-5 223 280	5 223 280	0
Årets resultat			-10 822 928	-10 822 928
Belopp vid årets utgång	50 000	255 492 882	-10 822 928	244 719 954

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 484 858
årets förlust	-10 822 928
	-22 307 786
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-22 307 786
	-22 307 786

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

2025091900022

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		-6	0
Övriga rörelseintäkter		478 301	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		478 295	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 701 472	-2 336 001
Personalkostnader		-478 300	-1 366 542
Summa rörelsekostnader		-3 179 772	-3 702 543
Rörelseresultat		-2 701 477	-3 702 543
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		18 972 145	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4	596	495 089
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		629 550	59 323
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-24 492 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 231 742	-2 075 149
Summa finansiella poster		-8 121 451	-1 520 737
Resultat efter finansiella poster		-10 822 928	-5 223 280
Resultat före skatt		-10 822 928	-5 223 280
Årets resultat		-10 822 928	-5 223 280

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

6

2 727 925

2 727 925

Summa materiella anläggningstillgångar

2 727 925

2 727 925

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7, 8

412 059 055

424 550 825

Fordringar hos koncernföretag

9

111 788 789

51 548 351

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

10

8 483 571

8 483 571

Andra långfristiga fordringar

11

0

150 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

532 331 415

484 732 747

Summa anläggningstillgångar

535 059 340

487 460 672

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

8 523 245

0

Övriga fordringar

2 600 000

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

215 572

199 730

Summa kortfristiga fordringar

11 338 817

199 730

Kassa och bank

Kassa och bank

7 129 892

9 529 951

Summa kassa och bank

7 129 892

9 529 951

Summa omsättningstillgångar

18 468 709

9 729 681

SUMMA TILLGÅNGAR

553 528 049

497 190 353

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 484 858

-6 261 578

Erh aktieägartillskott

-266 977 740

-266 977 740

Årets resultat

-10 822 928

-5 223 280

Summa fritt eget kapital

244 669 954

255 492 882

Summa eget kapital

244 719 954

255 542 882

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut

60 000 000

0

Skulder till koncernföretag

234 140 015

222 193 247

Övriga skulder

6 100 811

0

Summa långfristiga skulder

300 240 826

222 193 247

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

748 244

186 145

Skatteskulder

3 922

3 922

Övriga skulder

7 499 957

16 079 518

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

315 146

3 184 639

Summa kortfristiga skulder

8 567 269

19 454 224

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

553 528 049

497 190 353

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande	479 448 000	64 899 996
	479 448 000	64 899 996

Varav samtliga är till förmån för koncernföretag.

Not 3 Uppgifter om moderföretag

Bolaget ägs till 100% av Livi Fastigheter Holding AB, org.nr 559277-6750 med säte i Stockholm. Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

2025091900026

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	629 550	58 538
	629 550	58 538

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader som avser långfristiga skulder	697 923	59 179
Räntekostnader som avser skulder till koncernen	2 526 315	1 795 628
Övriga räntekostnader	7 503	38
	3 231 741	1 854 845

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 727 925	2 727 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 727 925	2 727 925
Utgående redovisat värde	2 727 925	2 727 925

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	423 550 825	413 150 825
Försäljningar	-10 299 770	
Omklassificeringar	1 000 000	
Lämnade aktieägartillskott	22 300 000	10 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	436 551 055	423 550 825
Nedskrivningar	-24 492 000	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-24 492 000	
Utgående redovisat värde	412 059 055	423 550 825

2025091900027

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighetsbolaget Rimmö AB	100%	100%	500	10 408 908
Agrelius Fastigheter AB	100%	100%	500	12 519 000
L&M Dahlberg AB	100%	100%	1 000	5 816 459
Borom Fastighets AB	100%	100%	250	3 685 326
Lunda Domnarvet 38 AB	100%	100%	500	7 938 384
Livi OBM AB	100%	100%	1 000	8 135 532
Borom Property AB	100%	100%	250	5 444 143
Guldnyckeln Fastigheter AB	100%	100%	205	50 410 525
Grännäs Fastigheter AB	100%	100%	1 000	29 667 778
Livi MM AB	100%	100%	250	37 325 000
Kastrulla AB	100%	100%	1 000	15 200 000
Dunderbackens Fastighets AB	100%	100%	500	225 508 000
				412 059 055

	Org.nr	Säte
Fastighetsbolaget Rimmö AB	556834-6216	Vingåker
Agrelius Fastigheter AB	559029-8617	Söderköping
L&M Dahlberg AB	556858-4865	Stockholm
Borom Fastighets AB	556506-4333	Valdemarsvik
Lunda Domnarvet 38 AB	559253-2492	Valdemarsvik
Livi OBM AB	559063-1296	Järfälla
Borom Property AB	556209-2873	Valdemarsvik
Guldnyckeln Fastigheter AB	559256-1087	Valdemarsvik
Grännäs Fastigheter AB	559236-1207	Stockholm
Livi MM AB	556626-9709	Valdemarsvik
Kastrulla AB	559331-0146	Stockholm
Dunderbackens Fastighets AB	556667-9345	Västervik

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 548 351	3 960 267
Tillkommande fordringar	60 240 438	51 548 351
Avgående fordringar		-3 960 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 788 789	51 548 351
Utgående redovisat värde	111 788 789	51 548 351

20250919000028

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 483 571	8 483 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 483 571	8 483 571
Utgående redovisat värde	8 483 571	8 483 571

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 000	150 000
Avgående fordringar	-150 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	150 000
Utgående redovisat värde	0	150 000

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas mellan två år och fem år efter balansdagen	300 240 826	222 193 247
	300 240 826	222 193 247

2025091900029

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Irfan Turan
Ordförande

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

Johan Tilander
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."

Irfan Turan

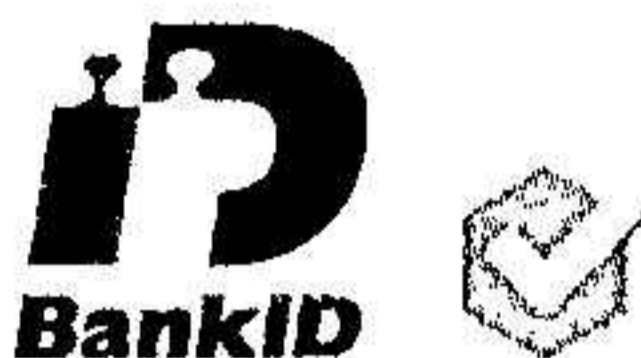
VD/Styrelseledamot

På uppdrag av: Johan Tilander

Serienummer: 226c6bc90d44c3[...]299f7db1f7816

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-29 15:06:33 UTC



Johan Olof Tilander

Revisor

Serienummer: 5b5c1a7f51b579[...]2b0c9d25dc486

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-06-30 07:57:30 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.

2025091900030

Penneo dokumentnyckel: TV9NS-C2FIK-U7A7C-W8WED-36VJX-5V5BD

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Livi Fastigheter AB
Org. nr 559207-3729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Livi Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Livi Fastigheter AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

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 på 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 revisionsred 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 på 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. Risker 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 Livi Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Johan Tilander
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."

Johan Olof Tilander

Revisor

Serienummer: 5b5c1a7f51b579[...]2b0c9d25dc486

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-06-30 07:57:30 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.

2025091900033

Penneo dokumentnyckel: ERSAN-EN36L-634JO-B7ZCG-K7JN8-F6YSI