

# ÅRSREDOVISNING

för

## Movesta Hem II AB

Org.nr. 559276-1042

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	6
-underskrifter	7

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-05.

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  
David Wedar, Styrelseledamot  
2025-06-09

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

### Verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Movesta Finans AB (559289-2128).

Bolaget skall förvärva, äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

#### Säte

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Viktiga förändringar i verksamheten

Under räkenskapsåret har Movesta Hem II AB:s verksamhet i väsentlig utsträckning påverkats av osäkerhet kring en potentiell försäljning av koncernen. Under årets första halvår bedrevs därför endast begränsad verksamhet i avvaktan på ett eventuellt ägarbyte. När det stod klart att planerna på förvärv inte skulle genomföras, konstaterades att det inte längre fanns förutsättningar att bedriva koncernens verksamhet på ett ansvarsfullt och ekonomiskt hållbart sätt. Mot denna bakgrund försattes moderbolaget, Movesta Finans AB, i konkurs. Movesta Hem II AB har dock inte försatts i konkurs, då bolaget - efter en noggrann bedömning - inte ansetts vara konkursmässig i vid tidpunkten. Sedan konkursbeslutet avseende moderbolaget har ingen operativ verksamhet bedrivits inom Movesta Hem II AB.

#### Speciella omständigheter som i särskild grad berör företaget

I samråd med Movesta Finans konkursförvaltaren har Movesta Hem II AB träffat en underhandsackordsuppgörelse, eftersom bolaget efter moderbolagets konkurs har av styrelsen bedömts vara på obestånd. Inom ramen för ackordet har Movesta Finans AB avstått från sin fordran på Movesta Hem II AB i sin helhet. Som motprestation har Movesta Hem II AB överlåtit sin fordran på det närstående bolaget Movesta Hem AB till Movesta Finans AB.

Denna lösning bedömdes som affärsmässigt och juridiskt fördelaktig, då en konkurs i Movesta Hem II AB hade medfört betydande kostnader. Dessa kostnader skulle i sin tur ha minskat det belopp som kunde tillfalla konkursboets borgenärer i Movesta Finans AB. Genom ackordsuppgörelsen har sådana kostnader kunnat undvikas, vilket har gagnat konkursboets ekonomiska intressen.

I nuläget pågår förhandlingar om ett eventuellt övertagande av konkursboet från Movesta Finans AB:s tidigare ägare.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Movesta Finans AB.

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	682	24 090	33 230	3 350
Res. efter finansiella poster	49	-4 621	-14	-293
Soliditet (%)	58,69	0,49	2,83	0,17

Definitioner av nyckeltal, se noter

Nettoomsättningen minskade under 2023. Detta beror främst på att koncernen under 2022 erhöll en fördelaktig finansiering genom koncernbolaget Movesta Hem AB, vilket ledde till att fastighetsinvesteringar därefter genomfördes i ett annat bolag. Utöver detta upphörde all verksamhet inom koncernen i och med att moderbolaget försattes i konkurs under mitten av året. Sedan dess har ingen affärsverksamhet bedrivits i bolaget.

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000	0	25 000
Årets resultat		48 918	48 918
Belopp vid årets utgång	25 000	48 918	73 918

## Förslag till vinstdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står årets vinst	48 918
	<u>48 918</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	48 918
	<u>48 918</u>

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		682 488	24 090 016
Övriga rörelseintäkter		<u>4 217 118</u>	<u>0</u>
		4 899 606	24 090 016
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Kostnader för sålda fastigheter		-718 782	-27 293 210
Övriga externa kostnader		<u>-4 118 174</u>	<u>-663 081</u>
		-4 836 956	-27 956 291
<b>Rörelseresultat</b>		62 650	-3 866 275
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-13 647</u>	<u>-754 725</u>
		-13 646	-754 725
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		49 004	-4 621 000
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		<u>0</u>	<u>4 621 000</u>
		0	4 621 000
<b>Resultat före skatt</b>		49 004	0
Skatt på årets resultat		-86	0
<b>Årets resultat</b>		<u>48 918</u>	<u>0</u>

BALANSRÄKNING	2023-12-31	2022-12-31
	Not	
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	0	46 581
Fordringar hos koncernföretag	0	4 697 527
Övriga fordringar	1	262 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 132
	<u>1</u>	<u>5 009 875</u>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	125 942	25 289
<b>Summa kassa och bank</b>	<u>125 942</u>	<u>25 289</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	125 943	5 035 164
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	125 943	5 035 164
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	25 000	25 000
	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Årets resultat	48 918	0
	<u>48 918</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>73 918</u>	<u>25 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	0	42 703
Skulder till koncernföretag	0	4 943 022
Aktuella skatteskulder	86	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 939	24 439
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>52 025</u>	<u>5 010 164</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	125 943	5 035 164

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Fordringar**

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### Låneskulder "profit sharing"

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Kostnaden för låneskulderna avser enligt låneavtalen "profit sharing", vilket innebär att ingen ränta utgår för lånet men att långgivaren får en andel av projektets vinst. Om projektet mot förmodan skulle generera en förlust så ska långgivaren täcka förlusten motsvarande den andel som långgivaren annars uppburit av vinsten. I och med detta uppstår kostnaden (alternativt förlustreduceringen) i sin helhet när affärens avslutats och då förfaller även låneskulden. Lånekostnaden klassificeras som en del av kostnaden utav såld fastighet.

#### Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

### Not 2 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Movesta Hem II AB  
Org.nr. 559276-1042

## NOTER

STOCKHOLM

*André Brännmark*  
André Brännmark  
2025-06-05

*David Wedar*  
David Wedar  
2025-06-05

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2025.

*Ulf Strauss*  
Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Movesta Hem II AB**

Org.nr 559276-1042

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Movesta Hem II AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Movesta Hem II ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Movesta Hem II 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Movesta Hem II AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Movesta Hem II AB 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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.

### **Anmärkning**

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2025-06-05

*Ulf Strauss*

---

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor