

# Årsredovisning

för

## Index Real Estate Sweden 3 AB

559288-5221

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Index Real Estate Sweden 3 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



Richard Haraldsson

Styrelsen och verkställande direktören för Index Real Estate Sweden 3 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

### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm kommun i Stockholms län.

Bolaget ska bedriva Fastighetsutveckling samt fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat i bolaget under räkenskapsåret.

Året har fortsatt präglats av oroligheter i omvärlden samt volatila makroekonomiska faktorer såsom inflation, valutamarknaden och ränteläget vilket lett till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin. Bolaget bedömer dock att det inte har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning under året.

### Likviditet och fortsatt drift

Bolaget redovisar kortfristiga koncerninterna skulder. För att kunna reglera dessa är bolaget beroende av finansiering från koncernens moderbolag Index Invest International AB. Arbetet med att finansiera moderbolaget pågår och det finns goda förhoppningar i att detta kommer verkställas. Moderbolagets finansiering är dock vid årsredovisningens avlämnande inte säkerställd.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Index Real Estate Sweden 2 AB org. nr. 559288-5213. Index Real Estate Sweden 2 AB ägs av Index Real Estate Sweden AB med org.nr 559292-4749. Index Real Estate Sweden AB ägs av Index Real Estate Sweden 4 AB org.nr 559288-5197.

Index Real Estate Sweden 4 AB ägs till 95% av Index Invest International AB (publ) med org.nr 556561-0770. Koncernredovisning har upprättats av Index Invest International AB (publ).

Index Real Estate Sweden 4 AB ägs till 5% av Twopence AB, org.nr 5593445-2735.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (13 mån)
Resultat efter finansiella poster	-6 330	-605	-1 561	-20
Balansomslutning	1 860	6 160	6 380	44
Soliditet (%)	3,7	78,7	85,5	79,4

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	5 429 034	-605 463	<b>4 848 571</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-605 463	605 463	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		1 550 000		<b>1 550 000</b>
Årets resultat			-6 330 204	<b>-6 330 204</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>6 373 571</b>	<b>-6 330 204</b>	<b>68 367</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 373 571
årets förlust	-6 330 204
	<b>43 367</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	43 367
	<b>43 367</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Övriga externa kostnader		-203 600	-203 600
		<b>-203 600</b>	<b>-203 600</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-203 600</b>	<b>-203 600</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-6 062 719	-380 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-63 885	-21 863
		<b>-6 126 604</b>	<b>-401 863</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 330 204</b>	<b>-605 463</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 330 204</b>	<b>-605 463</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 330 204</b>	<b>-605 463</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5, 6	310 000	6 160 000
		<b>310 000</b>	<b>6 160 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>310 000</b>	<b>6 160 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	1 550 000	0
		<b>1 550 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 550 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 860 000</b>	<b>6 160 000</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 373 571	5 429 034
Årets resultat		-6 330 204	-605 463
		<b>43 367</b>	<b>4 823 571</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 367</b>	<b>4 848 571</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	8	1 779 133	1 298 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	12 500	12 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 791 633</b>	<b>1 311 429</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 860 000</b>	<b>6 160 000</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna upplysningar**

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

#### **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.

#### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### **Aktuell skatt**

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

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### **Kassaflödesanalys**

Bolaget tillämpar de lätttnadsregler som gäller för mindre bolag och upprättar därmed ingen kassaflödesanalys.

### Nyckeltalsdefinitioner

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.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Nedskrivningar, Startup City Stockholm AB	-5 850 000	-180 000
Nedskrivningar, Startup City International AB	-212 719	-200 000
	<b>-6 062 719</b>	<b>-380 000</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-63 885	-21 863
	<b>-63 885</b>	<b>-21 863</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 340 000	7 180 000
Inköp	212 719	160 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 552 719</b>	<b>7 340 000</b>
Ingående nedskrivningar	-1 180 000	-800 000
Årets nedskrivningar	-6 062 719	-380 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 242 719</b>	<b>-1 180 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>310 000</b>	<b>6 160 000</b>

### Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Startup City Stockholm AB	100	100	500	260 000	
Startup City International AB	100	100	1 000	50 000	
				<b>310 000</b>	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Startup City Stockholm AB	559224-9949	Stockholm	266 481	-5 844 189	
Startup City International AB	559239-1519	Stockholm	50 000	-211 934	

### Not 7 Fordringar till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Index Real Estate Sweden 2 AB	1 550 000	0
	<b>1 550 000</b>	<b>0</b>

### Not 8 Skulder till koncernföretag

Bolagets likvida medel ingår i ett gemensamt koncernkonto i Index Invest International AB (publ) hos Nordea Bank, med ett separat underkonto. Tillgodohavanden respektive krediter på kontot redovisas som kortfristig koncernfordran eller koncernskuld.

	2024-12-31	2023-12-31
Startup City International AB	-212 719	160 000
Index Invest International AB	-1 566 414	1 138 929
	<b>-1 779 133</b>	<b>1 298 929</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsarvode	12 500	12 500
	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget följer noggrant utvecklingen i omvärlden för att säkerställa att det kan hantera de olika scenarion som kan uppstå.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Rickard Haraldsson  
Verkställande direktör och Ordförande

Kresteen Hanna  
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-06-30 17:25:26 UTC***

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Partner

Leveranskanal: E-post

INDEX REAL ESTATE SWEDEN 3 AB 559288-5221 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-06-26 06:58:24 UTC***

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER RICKARD HARALDSSON

Rickard Haraldsson

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-06-25 14:24:40 UTC***

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRESTEEN HANNA

Kresteen Hanna

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Index Real Estate Sweden 3 AB, org.nr 559288-5221

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Index Real Estate Sweden 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Index Real Estate Sweden 3 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 för Index Real Estate Sweden 3 AB.

### 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 Index Real Estate Sweden 3 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.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsens avsnitt om likviditet och fortsatt drift i årsredovisningen. Styrelsen gör bedömningen att bolaget är i behov av ytterligare finansiering under innevarande räkenskapsår. Arbetet med att finansiera verksamheten pågår men är vid årsredovisningens avlämnande ej säkerställd. Dessa förhållanden tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

### 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 Index Real Estate Sweden 3 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 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 Index Real Estate Sweden 3 AB enligt god revisors sed 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. Den 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-06-30 17:25:03 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post