

# ÅRSREDOVISNING

för

## LW Fastighetsholding i Sverige AB

Org.nr. 559076-0293

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-31.

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  
Magnus Lefvert, Styrelseledamot  
2025-04-10

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Verksamhetens art och inriktning**

Företagets verksamhet är att äga och förvalta värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

**Säte**

Företagets säte är Tyresö

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har bolaget förvärvat bolaget Reforma Fastighet Täckeråker 3:3 (559326-3998).

**Flerårsöversikt**

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-2 113 602	-4 758 926	12 723 767	10 580 207	-6 271
Balansomslutning	12 598 012	30 166 863	59 970 895	16 366 936	5 075 179
Soliditet (%)	0,83	0,39	36,21	54,94	0,85

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Fond för verkligt värde	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	2 667 345	-2 598 926	118 419
Balanseras i ny räkning			-2 598 926	2 598 926	0
Erhållna aktieägartillskott			2 100 000		2 100 000
Årets resultat				-2 113 602	-2 113 602
Belopp vid årets utgång	50 000	0	2 168 419	-2 113 602	104 817

		2024-12-31	2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		4 600 000	2 500 000

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

2 168 419

årets förlust

-2 113 602

54 817

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

54 817

54 817

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

# LW Fastighetsholding i Sverige AB

Org.nr. 559076-0293

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-13 602	-1 258 926
		<u>-13 602</u>	<u>-1 258 926</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-13 602	-1 258 926
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-2 100 000	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-3 500 000
		<u>-2 100 000</u>	<u>-3 500 000</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 113 602	-4 758 926
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	2 160 000
		<u>0</u>	<u>2 160 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-2 113 602	-2 598 926
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 113 602</u>	<u>-2 598 926</u>

LW Fastighetsholding i Sverige AB

Org.nr. 559076-0293

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	2	717 000	839 000
Fordringar hos koncernföretag	3	<u>11 880 913</u>	<u>29 327 632</u>
		12 597 913	30 166 632
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 597 913	30 166 632
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>99</u>	<u>231</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		99	231
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		99	231
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 598 012</b>	<b>30 166 863</b>

# LW Fastighetsholding i Sverige AB

Org.nr. 559076-0293

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital	50 000	50 000
	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	68 419	167 345
Erhållet aktieägartillskott	2 100 000	2 500 000
Årets resultat	-2 113 602	-2 598 926
	<u>54 817</u>	<u>68 419</u>

#### Summa eget kapital

104 817	<u>118 419</u>
---------	----------------

#### Långfristiga skulder

4

Skulder till koncernföretag	12 486 195	30 041 444
Summa långfristiga skulder	<u>12 486 195</u>	<u>30 041 444</u>

#### Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 000	7 000
Summa kortfristiga skulder	<u>7 000</u>	<u>7 000</u>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 598 012	30 166 863
------------	------------

## NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

*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 Andelar i koncernföretag

Företag			
Org.nummer	Antal	Eget kapital	Redovisat
Säte	Kap.andel %	Resultat	värde
Reforma Fastighet Täckeråker 3:3 AB			
559326-3998	250	23 254	25 000
Tyresö	100,00%	-1 751	
Reforma Bostad AB			
556990-2702	500	50 153	642 000
Tyresö	100,00%	-2 758 886	
Ältaberg Lager AB			
559254-3671	100	207 714	50 000
Tyresö	100,00%	141 144	
			717 000

## NOTER

Not 3	Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	29 327 632	13 351 402
	Tillkommande	0	19 474 930
	Avgående	-17 446 719	-3 498 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 880 913</u>	<u>29 327 632</u>
	Utgående redovisat värde	<u>11 880 913</u>	<u>29 327 632</u>

Not 4	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering efter 5 år	12 486 195	30 041 444

## Not 5 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Lefva Fastigheter AB, org.nr. 556385-8199, säte Tyresö  
Största koncernredovisning upprättas av: Malef Holding AB, org.nr. 559097-4985, säte Tyresö

## Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Tyresö

*Magnus Lefvert*  
Magnus Lefvert  
2025-03-27

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2025.

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

*Petter Gustafsson*  
Petter Gustafsson  
Auktoriserad revisor FAR

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i LW Fastighetsholding i Sverige AB, org.nr 559076-0293

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för LW Fastighetsholding i Sverige AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LW Fastighetsholding i Sverige 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.

### *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 LW Fastighetsholding i Sverige 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 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*

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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

# 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 LW Fastighetsholding i Sverige 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 ledamot 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 LW Fastighetsholding i Sverige 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:

- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm  
2025-03-27

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

*Petter Gustafsson*

Petter Gustafsson

Auktoriserad revisor FAR