

Årsredovisning

för

Kista Äng AB

559117-7935

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kista Äng 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



Kresteen Hanna

Styrelsen för Kista Äng 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 fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget planerar att uppföra en fastighet med ca 270 yteffektiva mindre lägenheter i Kista Äng.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detaljplanen avseende Kista Äng har vunnit laga kraft.

Planerat tillträde av fastigheten Hattarvik 1 var i september 2023. Tillträde har ej skett på grund av rådande ogynnsamma marknadsförhållanden och bolaget har därför ingått en överenskommelse med Stockholm stad om senare tillträde gentemot dröjsmålsränta.

Bolaget har fortsatt arbetat för att finna en lösning för att kunna starta projektet.

Året har fortsatt präglats av oroligheter i omvärlden samt volatila faktorer såsom inflation, valutamarknaden och ränteläget vilket lett till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin. Bolaget kan inte utesluta att det påverkat bolagets möjlighet att starta projektet 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 Holding 3 AB org.nr. 559118-8171, som i sin tur ägs av Index Kista Äng Holding AB med org.nr 559122-5916, som i sin tur ägs av Index Real Estate Sweden 2 AB med 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 med 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 med org.nr. 559345-2732.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	-13 845	-4 061	-203	-147	-131
Balansomslutning	18 088	12 185	4 840	1 733	1 741
Soliditet (%)	1,96	28,72	30,19	96,03	3,53

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	7 511 164	-4 061 168	3 499 996
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-4 061 168	4 061 168	0
Erhållna aktieägartillskott		10 700 000		10 700 000
Årets resultat			-13 845 321	-13 845 321
Belopp vid årets utgång	50 000	14 149 996	-13 845 321	354 675

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 149 997
årets förlust	-13 845 321
	304 676
disponeras så att	
i ny räkning överföres	304 676
	304 676

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-211 694	-215 460
Rörelseresultat		-211 694	-215 460
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-13 633 627	-3 845 709
Resultat efter finansiella poster		-13 845 321	-4 061 168
Resultat före skatt		-13 845 321	-4 061 168
Årets resultat		-13 845 321	-4 061 168

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående arbeten	4	8 484 068	6 085 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	9 604 313	6 100 000
SUMMA TILLGÅNGAR		18 088 381	12 185 453
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 149 997	7 511 165
Årets resultat		-13 845 321	-4 061 168
		304 675	3 449 997
Summa eget kapital		354 675	3 499 997
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	37 995
Skulder till koncernföretag	6	383 750	4 878 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	17 349 956	3 768 750
Summa kortfristiga skulder		17 733 706	8 685 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 088 381	12 185 453

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.

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.

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.

Kassaflödesanalys

Bolaget tillämpar de lättnadsregler som gäller för mindre bolag och upprättar 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.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

Övriga räntekostnader avser dröjsmålsränta/skadestånd om -13,6 msek (-3,8 msek) till Stockholm Stad

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-52 421	-95 709
Övriga räntekostnader	-13 581 206	-3 750 000
	-13 633 627	-3 845 709

Not 4 Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 085 452	4 839 602
Inköp	2 398 616	1 245 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 484 068	6 085 452
Utgående redovisat värde	8 484 068	6 085 452

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Index Holding 3 AB	4 000 000	6 100 000
Index Invest International AB	5 604 313	0
	9 604 313	6 100 000

Not 6 Skulder hos koncernföretag

Bolagets likvida medel ingår from mars 2016 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
Index Asset Management AB	383 750	226 800
Index Invest International AB	0	4 651 911
	383 750	4 878 711

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsarvoden	18 750	18 750
Dröjsmålsränta/Skadestånd mark Stockholms Stad	17 331 206	3 750 000
	17 349 956	3 768 750

Not 8 Ställda säkerheter

Aktierna i bolaget är ställda som säkerhet för lån i Index Invest International AB (publ).

Not 9 Investeringsåtagande

Kontrakterade investeringar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisas i den finansiella rapporten uppgår till följande belopp

	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	130 198 691	116 617 486
Summa investeringsåtagande	130 198 691	116 617 486

Bolaget har ett åtagande gentemot Stockholms Stad att tillträda fastigheten Hattarvik 1 för 112,9 msek (112,9 msek). Utöver tillträdet för mark har bolaget även ett åtagande avseende dröjsmålsränta till Stockholms Stad om 17,3 msek (3,8 msek).

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.

Kista Äng AB
Org.nr 559117-7935

9 (9)

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kresteen Hanna
Ordförande

Henrik Bader
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 17:15:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Partner

Leveranskanal: E-post

KISTA ÄNG AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-25 11:26:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK INGEMAR BADER

Henrik Bader

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-25 11:25:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRESTEEN HANNA

Kresteen Hanna

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kista Äng AB, org.nr 559117-7935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kista Äng AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kista Äng 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 Kista Äng 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 Kista Äng 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 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 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 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 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. 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 förvaltning för Kista Äng 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kista Äng 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 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 revisionsssed 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. 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 17:15:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post