

# Årsredovisning

för

## Livi Fyrby 1 AB

559331-0138

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-30.

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:

Irfan Turan, Styrelseledamot

2024-07-19

Styrelsen för Livi Fyrby 1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

Bolaget ska äga, utveckla och förvalta fastigheter, äga aktier samt driva handel med värdepapper och idka därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Byggnaden har börjat färdigställas på fastigheten Fyrby 4:152 och de första hyresgästerna flyttade in i slutet av året i trapphus 1.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022/2021</b>
Nettoomsättning	396	0
Resultat efter finansiella poster	-10 872	-6 007
Balansomslutning	188 701	173 200
Soliditet (%)	0,3	0,2

### 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	4 500 000	-4 119 796	<b>405 204</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-4 119 796	4 119 796	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		11 000 000		<b>11 000 000</b>
Årets resultat			-10 872 339	<b>-10 872 339</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>11 380 204</b>	<b>-10 872 339</b>	<b>532 865</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 380 204
årets förlust	-10 872 339
	<b>507 865</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	507 865
	<b>507 865</b>

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

## Resultaträkning

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Nettoomsättning	395 736	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>395 736</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Handelsvaror	-56 750	-10 387
Övriga externa kostnader	-559 301	-1 970 404
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-616 051</b>	<b>-1 980 791</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-220 315</b>	<b>-1 980 791</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 860	91 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10 678 884	-4 118 190
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-10 652 024</b>	<b>-4 026 654</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-10 872 339</b>	<b>-6 007 445</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Erhållna koncernbidrag	0	1 887 649
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>0</b>	<b>1 887 649</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-10 872 339</b>	<b>-4 119 796</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-10 872 339</b>	<b>-4 119 796</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

525 535

400 535

**Summa immateriella anläggningstillgångar**

**525 535**

**400 535**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

24 660 150

24 660 150

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

118 766 415

141 642 090

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**143 426 565**

**166 302 240**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

40 538 976

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**40 538 976**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**184 491 076**

**166 702 775**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

950 193

0

Fordringar hos koncernföretag

2 840 881

6 387 649

Övriga fordringar

1 968

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

150 067

105 073

**Summa kortfristiga fordringar**

**3 943 109**

**6 492 722**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

266 795

4 268

**Summa kassa och bank**

**266 795**

**4 268**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 209 904**

**6 496 990**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**188 700 980**

**173 199 765**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		11 380 204	4 500 000
Årets resultat		-10 872 339	-4 119 796
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>507 865</b>	<b>380 204</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>532 865</b>	<b>405 204</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		181 622 117	141 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>181 622 117</b>	<b>141 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 094 664	13 537
Skulder till koncernföretag		232 602	31 379 056
Skatteskulder		1 968	1 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 216 764	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 545 998</b>	<b>31 394 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>188 700 980</b>	<b>173 199 765</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

### Not Uppgifter om moderföretag

Bolaget ägs till 100% av Livi MM AB, org.nr 559331-0146 med säte i Stockholm.

### Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	185 500 000	185 500 000
	<b>185 500 000</b>	<b>185 500 000</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 702 775	
Inköp	5 696 965	166 702 775
Investeringsstöd	-28 973 175	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 426 565</b>	<b>166 702 775</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143 426 565</b>	<b>166 702 775</b>

Det utgående ackumulerade anskaffningsvärdet har reducerats med 28973175 kronor i ackumulerade bidrag/stöd.

2024-06-30

*Irfan Turan*  
Irfan Turan  
Ordförande

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

*Johan Tilander*  
Johan Tilander  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Livi Fyrby 1 AB, org.nr 559331-0138

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Livi Fyrby 1 AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Livi Fyrby 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Livi Fyrby 1 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.

### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för år 2021-08-18 -- 2022-12-31 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2023-01-01 -- 2023-12-31 har därmed inte utförts.

### *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.

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 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. 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 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 Fyrby 1 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Livi Fyrby 1 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholm  
2024-06-30

*Johan Tilander*  
Johan Tilander  
Auktoriserad revisor