

**Årsredovisning**  
för  
**Klintberg Invest AB**  
559260-5959  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Klintberg Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 24 juni 2025

  
Matti Klintberg

**Årsredovisning**  
för  
**Klintberg Invest AB**

559260-5959

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Klintberg Invest 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt äga och förvalta värdepapper.

Klintberg Invest AB ägande av Kommanditbolaget Lönngården som äger och förvaltar fastigheterna Lönngården 1 samt Lönngården 7, belägna i Huddinge kommun utgör en del av Klintberg Invest AB fastighetsverksamhet. Kommanditbolaget Lönngården har ägt fastigheten Lönngården 1 sedan 1988. Ovan nämnda fastigheter är belägna med ett utmärkt kommersiellt läge vid motorvägen E4, Kungens Kurva, vilket område utgör norra Europas största handelsområde. Under de kommande tre till åtta åren avser Huddinge Kommun, tillsammans med Trafikverket, utveckla Förbifart Stockholm samt i övrigt förbättra vägnätet i Kungens Kurva, vilket i mycket hög grad gynnar de båda fastigheterna ur ett kommersiellt perspektiv. Utöver detta skall flera nya bostadsområden etableras i Kungens Kurva och i flera närbelägna områden. Utförandet av Spårväg Syd, en ny järnväg, kommer även att, genom förbättrade kommunikationer, ytterligare befästa hela Kungens Kurva som en effektiv och modern handelsplats med ett mycket positivt inslag av flera nya bostadsområden.

De arbeten som pågår medför bland annat att Förbifart Stockholms södra påfart kommer att utföras några kilometer norr om fastigheterna, vilket medför att fastigheternas kommersiella läge vid E4 förbättras högst avsevärt.

Sedan 2022 bedriver bolaget genom sitt ägande av Kommanditbolaget Lönngården, även projektet Flexibyggen. Projektet som är hämtat från USA avser byggproduktion, inledningsvis i hela Sverige, avseende flexibla lokaler för små- och medelstora företag. Byggnader som uppförs för att väl passa olika företag och dess specifika behov från tid till annan. En av flera bärande grundbultar för projektet utgörs av att uppföra byggnader i väl sammanhållna, mindre samhällen som designats för god funktion, trivsel och fullgod säkerhet.

Bolaget är moderbolag i en koncern.  
Moderföretaget upprättar inte koncernredovisning enligt ÅRL 7 kap. 3§.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget fusionerades med dotterbolaget Klintberg & Way Förvaltnings AB, 556190-6198 under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	3 271	1 641	3 789	8 126
Soliditet (%)	15,8	19,8	25,5	28,4

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid bolagsbildning	25 000	3 197 166	1 287 812	4 509 978
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 287 812	-1 287 812	0
Extra utdelning		-2 780 000		-2 780 000
Årets resultat			1 690 124	1 690 124
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 704 978</b>	<b>1 690 124</b>	<b>3 420 102</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 704 979
årets vinst	1 690 124
	<b>3 395 103</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 395 103
	<b>3 395 103</b>

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
<b>Rörelsekostnader</b>	1		
Övriga externa kostnader		-685 084	-215 097
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-685 084</b>	<b>-215 097</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i kommanditbolag		4 670 568	2 495 280
Resultat från övriga företag		0	50 679
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-714 681	-689 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 955 891</b>	<b>1 856 374</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 270 807</b>	<b>1 641 277</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 270 807</b>	<b>1 641 277</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 580 683	-353 465
<b>Årets resultat</b>		<b>1 690 124</b>	<b>1 287 812</b>

AK=20250701:2025070329363

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	2, 8	18 505 612	19 572 684
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	630 515	630 515
Andra långfristiga fordringar	4	2 247 439	2 247 439
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 383 566</b>	<b>22 450 638</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 383 566</b>	<b>22 450 638</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		292 473	289 076
-------------------	--	---------	---------

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		27 171	486
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>319 644</b>	<b>289 562</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

21 703 210

22 740 200

## Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000 25 000

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 704 979 3 197 166

Årets resultat

1 690 124 1 287 812

**Summa fritt eget kapital**

**3 395 103 4 484 978**

**Summa eget kapital**

**3 420 103 4 509 978**

#### Långfristiga skulder

5, 6

Skulder till kreditinstitut

10 531 250 10 906 250

#### Kortfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

375 000 375 000

Leverantörsskulder

141 195 1 610

Skulder till koncernföretag

5 587 500 5 587 000

Skatteskulder

1 501 759 1 211 912

Övriga skulder

85 980 85 980

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

60 423 62 470

**Summa kortfristiga skulder**

**7 751 857 7 323 972**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

7

**21 703 210 22 740 200**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Not 1 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

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

#### Not 2 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 572 684	26 469 404
Årets kapitaluttag från KB Lönngården		-9 392 000
Årets resultat KB Lönngården	4 670 567	2 495 280
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 243 251</b>	<b>19 572 684</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 243 251</b>	<b>19 572 684</b>

#### Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	630 515	
Förvärvad fusion		630 515
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>630 515</b>	<b>630 515</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>630 515</b>	<b>630 515</b>

**Not 4 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 247 439	0
Tillkommande fordringar		2 247 439
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 247 439</b>	<b>2 247 439</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 247 439</b>	<b>2 247 439</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen</b>		
Lån SEB	10 531 250	10 906 250
Lån Klintberg Way Förvaltnings AB	0	0
	<b>10 531 250</b>	<b>10 906 250</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 10 906 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 531 250	10 906 250
	<b>10 531 250</b>	<b>10 906 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	375 000	375 000
	<b>375 000</b>	<b>375 000</b>

**Not 7 Eventualförpliktelser**

Bolaget är komplementär i Kommanditbolaget Lönngården och är obegränsat ansvarig i kommanditbolaget.

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	98 068 452	96 680 073
	<b>98 068 452</b>	<b>96 680 073</b>

**Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag**

Kapital-	Antal	Bokfört
----------	-------	---------

Klintberg Invest AB  
Org.nr 559260-5959

8 (9)

<b>Namn</b>	<b>andel</b>	<b>andelar</b>	<b>värde</b>
KB Lönngården	99,8%	100	18 100 000
			<b>18 100 000</b>

KB Lönngården	<b>Org.nr</b> 916620-8174
---------------	------------------------------

ink=20250701;20250703;29368

Klintberg Invest AB  
Org.nr 559260-5959

9 (9)

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Matti Klintberg

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Isbrand  
Auktoriserad revisor

nk=20250701:2025070329369

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MATTI KLINTBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 42edbd8222b653[...]060332548b107

IP: 81.230.xxx.xxx

2025-06-18 16:29:51 UTC



## JOHAN ISBRAND

Auktoriserad revisor

Serienummer: e9be421f45a906[...]9713c9a9c596c

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-06-19 15:20:52 UTC



R=20250701;2025070329370

Penneo dokumentnyckel: AJ1GU-4KOL7-0YGV5-H2NC6-XPPP1-PWHI8

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Klintberg Invest AB  
Org.nr. 559260-5959

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Klintberg Invest AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Klintberg Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Klintberg Invest 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

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Klintberg Invest AB för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Klintberg Invest AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

KUNGENS KURVA den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Isbrand  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JOHAN ISBRAND

Auktoriserad revisor

Serienummer: e9be421f45a906[...]9713c9a9c596c

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-06-19 15:20:52 UTC



PK=20250701:2025070529573

Penneo dokumentnyckel: 4XQEU-TLDV3-J8ILU-79MAQ-65Y5X-FV3NP

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.