

**Årsredovisning**  
för  
**Pakta Invest AB**  
556859-2348  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Pakta Invest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma **230630**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-06-30



Victor Looft

**Årsredovisning**  
för  
**Pakta Invest AB**

556859-2348

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Pakta Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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*

Verksamheten har omfattat finansiering av bostadsrättsprojekt genom direkta och indirekta lån till bostadsrättsföreningar som förvärvat mark för nyproduktion av bostäder.

Bolaget är helägt dotterbolag till Pakta AB, 556870-2095.

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

Företaget har sitt säte i Danderyd.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | 1 060       | 958         | -2 248      | 417         |
| Soliditet (%)                     | 4           | 5           | 5           | 5           |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 859 654                        | 165                       | <b>909 819</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 165                            | -165                      | <b>0</b>       |
| Årets resultat                              |                           |                                | 14                        | <b>14</b>      |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>859 819</b>                 | <b>14</b>                 | <b>909 833</b> |

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 3.000.000 (3.000.000) kronor. ✓

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 859 819        |
| årets vinst      | 14             |
|                  | <b>859 833</b> |

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 859 833        |
|                        | <b>859 833</b> |

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

✓

## Resultaträkning

|  | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                             |     | -38 666                   | -47 630                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-38 666</b>            | <b>-47 630</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>-38 666</b>            | <b>-47 630</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Resultat likvidation BRF                             |     | -1                        | 0                         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 2   | 1 269 743                 | 1 170 091                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 3   | -171 562                  | -164 296                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>1 098 180</b>          | <b>1 005 795</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>1 059 514</b>          | <b>958 165</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |     |                           |                           |
| Lämnade koncernbidrag                                |     | -1 059 500                | -958 000                  |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |     | <b>-1 059 500</b>         | <b>-958 000</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>14</b>                 | <b>165</b>                |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>14</b>                 | <b>165</b>                |

**Balansräkning** **Not** **2022-12-31** **2021-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

|  |      |                |                |
|--|------|----------------|----------------|
| Andelar i koncernföretag                               | 4, 5 | 168 403        | 168 403        |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 6, 7 | 565 947        | 565 947        |
| Andelar i BRF  | 8, 9 | 2              | 3              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>         |      | <b>734 352</b> | <b>734 353</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                     |      | <b>734 352</b> | <b>734 353</b> |

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

|   |  |                   |                   |
|---|--|-------------------|-------------------|
| Fordringar hos koncernföretag                               |  | 17 035 460        | 15 699 318        |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag |  | 1 327 580         | 801 322           |
| Övriga fordringar   |  | 400 435           | 393 093           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                        |  | <b>18 763 475</b> | <b>16 893 733</b> |

*Kassa och bank*

|                                    |  |                   |                   |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Kassa och bank                     |  | 1 307 378         | 1 946 828         |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>1 307 378</b>  | <b>1 946 828</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>20 070 853</b> | <b>18 840 561</b> |

**SUMMA TILLGÅNGAR** **20 805 205** **19 574 914**

✓

2023071033267

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 859 819           | 859 654           |
| Årets resultat                               |            | 14                | 165               |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>859 833</b>    | <b>859 819</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>909 833</b>    | <b>909 819</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 18 433 371        | 17 202 319        |
| Skatteskulder                                |            | 1                 | 776               |
| Övriga skulder                               |            | 1 450 000         | 1 450 000         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 12 000            | 12 000            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>19 895 372</b> | <b>18 665 095</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>20 805 205</b> | <b>19 574 914</b> |

## Noter

### Not 1 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 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 1 236 142        | 1 148 661        |
| Övriga ränteintäkter              | 33 601           | 21 430           |
|                                   | <b>1 269 743</b> | <b>1 170 091</b> |

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    | 2022            | 2021            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | -171 552        | -164 280        |
| Övriga räntekostnader              | -10             | -16             |
|                                    | <b>-171 562</b> | <b>-164 296</b> |

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 338 403         | 3 320 403         |
| Aktieägartillskott                              | 0                 | 18 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 338 403</b>  | <b>3 338 403</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -3 170 000        | -3 170 000        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-3 170 000</b> | <b>-3 170 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>168 403</b>    | <b>168 403</b>    |

**Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag**

| Namn               | Kapital-<br>andel | Bokfört<br>värde |
|--------------------|-------------------|------------------|
| Muskelgruppen AB   | 60%               | 113 400          |
| Pakta Invest VI AB | 100%              | 55 003           |
|                    |                   | <b>168 403</b>   |

|                    | Org.nr      | Säte      |
|--------------------|-------------|-----------|
| Muskelgruppen AB   | 559083-9428 | Stockholm |
| Pakta Invest VI AB | 559221-1014 | Stockholm |

**Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 565 947        | 540 947        |
| Aktieägartillskott                              | 0              | 25 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>565 947</b> | <b>565 947</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>565 947</b> | <b>565 947</b> |

**Not 7 Specifikation andelar i intresseföretag**

| Namn                | Kapital-<br>andel | Bokfört<br>värde |
|---------------------|-------------------|------------------|
| Stenstavägen AB     | 50%               | 515 947          |
| Pagi Kungsholmen AB | 50%               | 50 000           |
|                     |                   | <b>565 947</b>   |

|                     | Org.nr      | Säte      |
|---------------------|-------------|-----------|
| Stenstavägen AB     | 559018-9659 | Stockholm |
| Pagi Kungsholmen AB | 559211-9936 | Stockholm |

**Not 8 Andelar i BRF**

|  | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 3          | 3          |
| Försäljning/Likvidation                  | -1         | 0          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2          | 3          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>2</b>   | <b>3</b>   |

**Not 9 Specifikation andelar i BRF**

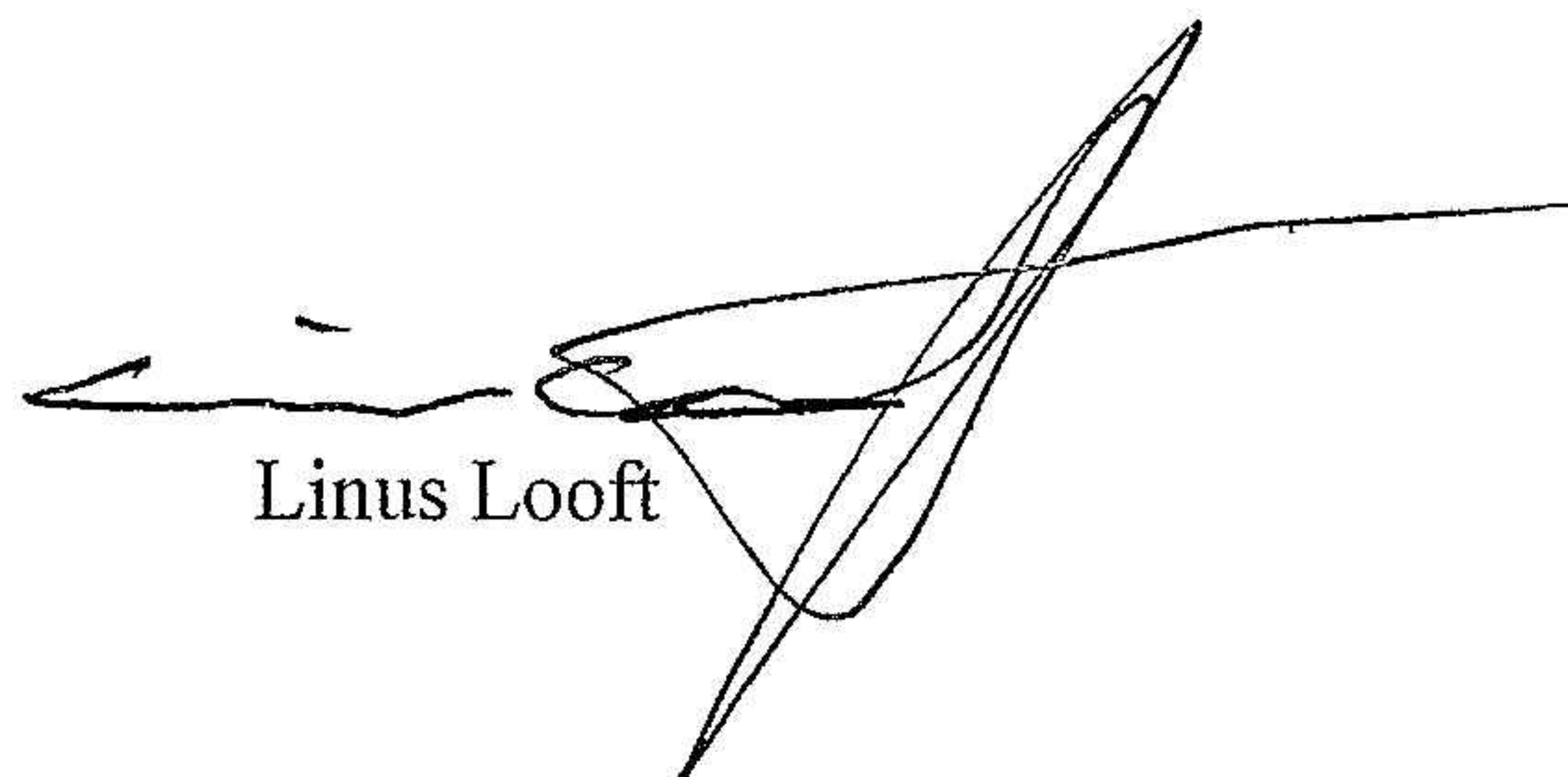
| Namn               | Antal<br>Andelar | Bokfört<br>värde |
|--------------------|------------------|------------------|
| BRF Stenstavägen 2 | 1                | 1                |
| BRF Muskelgruppen  | 1                | 1                |
|                    |                  | 2                |

|                    | Org.nr      | Säte      |
|--------------------|-------------|-----------|
| BRF Stenstavägen 2 | 769633-2449 | Stockholm |
| BRF Muskelgruppen  | 769622-8357 | Stockholm |

Stockholm 2023-06-30



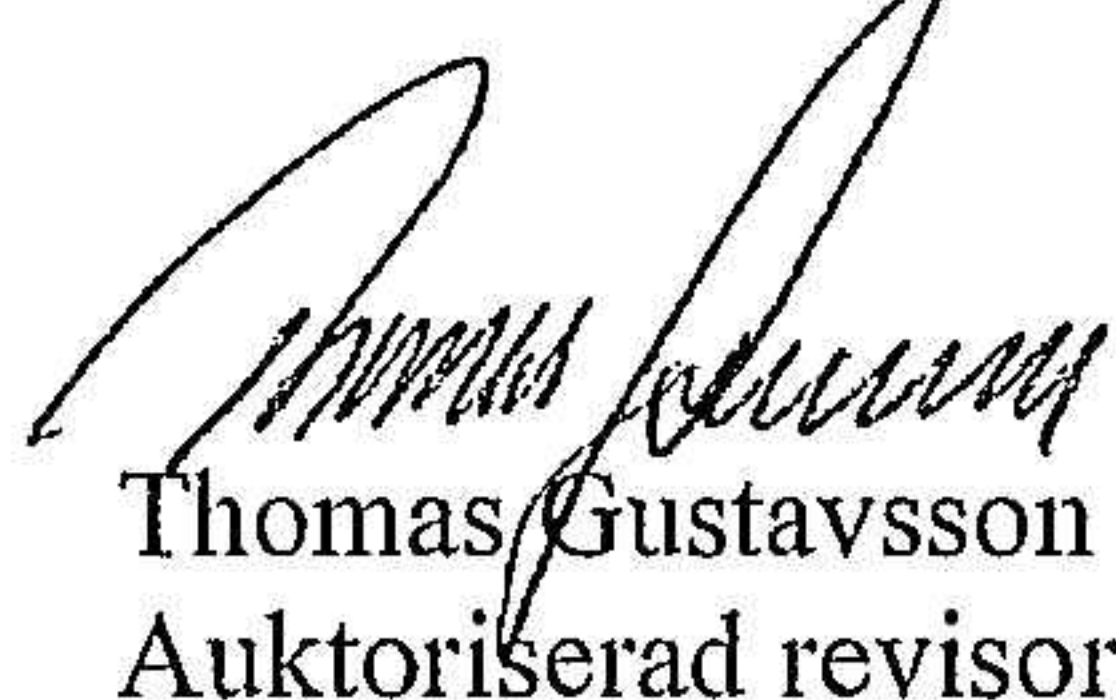
Victor Looft  
Ordförande



Linus Looft

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

Crowe Osborne AB



Thomas Gustavsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Pakta Invest AB

Org.nr 556859-2348

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Pakta Invest AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pakta Invest ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Pakta Invest 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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.

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 Pakta Invest AB för räkenskapsåret 2022 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 Pakta Invest 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 den 30 juni 2023

Crowe Osborne AB



Thomas Gustavsson  
Auktoriserad revisor