

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

för

## LW Fastighetsholding i Sverige AB

Org.nr. 559076-0293

Styrelsen avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget och koncernen har fastställts på årsstämma 2026-03-25.

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  
2026-04-03

**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

**Flerårsöversikt, koncern**

	2025
Nettoomsättning	795 673
Res. efter finansiella poster	-2 200 389
Res. i % av nettoomsättningen	-276,54
Balansomslutning	62 992 033
Soliditet (%)	4,40
Avkastning på eget kapital (%)	-139,32
Avkastning på totalt kapital (%)	-1,15
Kassalikviditet (%)	11,90

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-15 477	-2 113 602	-4 758 926	12 723 767	10 580 207
Balansomslutning	1 937 340	12 598 012	30 166 863	59 970 895	16 366 936
Soliditet (%)	4,61	0,83	0,39	36,21	54,94

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	175 000	10 200 000	-9 989 062	385 938	385 938
Årets resultat			2 699 356	2 699 356	2 699 356
Belopp vid årets utgång	175 000	10 200 000	-7 289 706	3 085 294	3 085 294
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2025-12-31 4 600 000		2024-12-31 4 600 000

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	2 168 419	-2 113 602	104 817
Balanseras i ny räkning		-2 113 602	2 113 602	0
Årets resultat			-15 477	-15 477
Belopp vid årets utgång	50 000	54 817	-15 477	89 340
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2025-12-31 4 600 000	2024-12-31 4 600 000

## Resultatdisposition

## Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	54 817
årets förlust	-15 477
	39 340

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

	39 340
	39 340

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

## RESULTATRÄKNING

Not	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	795 673	819 568	0	0
Övriga rörelseintäkter	5 667	3 609 583	0	0
	<u>801 340</u>	<u>4 429 151</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Råvaror och förnödenheter	-7 835	-2 900	0	0
Övriga externa kostnader	-1 565 949	-2 649 022	-15 477	-13 602
Personalkostnader	-33 073	-399 343	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-663 222	-659 918	0	0
	<u>-2 270 079</u>	<u>-3 711 183</u>	<u>-15 477</u>	<u>-13 602</u>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 468 739</b>	<b>717 968</b>	<b>-15 477</b>	<b>-13 602</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-2 100 000	0	-2 100 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	-2 661 661	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	534 993	2 349 959	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 266 643	-2 849 361	0	0
	<u>-731 650</u>	<u>-5 261 063</u>	<u>0</u>	<u>-2 100 000</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2 200 389</b>	<b>-4 543 095</b>	<b>-15 477</b>	<b>-2 113 602</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Erhållna koncernbidrag	4 900 000	0	0	0
Lämnade koncernbidrag	0	-190 000	0	0
	<u>4 900 000</u>	<u>-190 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 699 611</b>	<b>-4 733 095</b>	<b>-15 477</b>	<b>-2 113 602</b>
Skatt på årets resultat	-255	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2 699 356</b>	<b>-4 733 095</b>	<b>-15 477</b>	<b>-2 113 602</b>

## LW Fastighetsholding i Sverige AB

Org.nr. 559076-0293

## BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark		34 580 274	51 365 305	0	0
Inventarier, verktyg och installationer		105 324	114 672	0	0
		<u>34 685 598</u>	<u>51 479 977</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	2	0	717 000	717 000	717 000
Fordringar hos koncernföretag	3	15 325 000	33 529 913	1 220 181	11 880 913
Andra långfristiga värdepappersinnehav		12 800 000	12 800 000	0	0
		<u>28 125 000</u>	<u>47 046 913</u>	<u>1 937 181</u>	<u>12 597 913</u>
Summa anläggningstillgångar		62 810 598	98 526 890	1 937 181	12 597 913
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		143 315	35 000	0	0
Övriga fordringar		1	0	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 448	80 861	0	0
		<u>160 764</u>	<u>115 861</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kassa och bank</b>					
Kassa och bank		20 671	35 109	159	99
Summa kassa och bank		<u>20 671</u>	<u>35 109</u>	<u>159</u>	<u>99</u>
Summa omsättningstillgångar		181 435	150 970	159	99
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 992 033</b>	<b>98 677 860</b>	<b>1 937 340</b>	<b>12 598 012</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital, koncern</b>					
Aktiekapital		75 000	175 000		
Övrigt tillskjutet kapital		2 100 000	10 200 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		597 764	-9 989 062		
<b>Summa eget kapital, koncern</b>		<b>2 772 764</b>	<b>385 938</b>		
<b>Eget kapital, moderföretag</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>					
Aktiekapital				50 000	50 000
				50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>					
Fond för verkligt värde				0	2 100 000
Balanserat resultat				54 817	68 419
Årets resultat				-15 477	-2 113 602
				39 340	54 817
<b>Summa eget kapital</b>				<b>89 340</b>	<b>104 817</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
	4				
Skulder till kreditinstitut		13 045 900	29 027 217	0	0
Skulder till koncernföretag		45 648 894	67 876 972	1 841 000	12 486 195
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 694 794</b>	<b>96 904 189</b>	<b>1 841 000</b>	<b>12 486 195</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		408 400	408 400	0	0
Leverantörsskulder		397 558	377 800	0	0
Aktuella skatteskulder		102 943	75 010	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		615 574	526 523	7 000	7 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 524 475</b>	<b>1 387 733</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 992 033</b>	<b>98 677 860</b>	<b>1 937 340</b>	<b>12 598 012</b>

## 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

## Moderbolaget

## Företag

Org.nummer	Antal	Eget kapital	Redovisat
Säte	Kap.andel %	Resultat	värde
Reforma Fastighet Täckeråker 3:3 AB			
559326-3998	250	23 672	25 000
Tyresö	100,00%	418	
Reforma Bostad AB			
556990-2702	500	2 749 093	642 000
Tyresö	100,00%	2 698 939	
Ältaberg Lager AB			
559254-3671	500	150 571	50 000
	100,00%	-57 143	
			717 000

## NOTER

	2025-12-31		2024-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	2 817 000		839 000	
Försäljningar/utrangeringar	0		1 978 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 817 000</u>		<u>2 817 000</u>	
Ingående nedskrivningar	-2 100 000			
Årets nedskrivningar	0		-2 100 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-2 100 000</u>		<u>-2 100 000</u>	
Utgående redovisat värde	<u>717 000</u>		<u>717 000</u>	
<b>Not 3</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>			
	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	0	11 880 913	29 327 632
Avgående	0	0	-10 660 732	-17 446 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 220 181</u>	<u>11 880 913</u>
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 220 181</u>	<u>11 880 913</u>
<b>Not 4</b>	<b>Långfristiga skulder</b>			
	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	<u>47 489 894</u>	<u>47 868 367</u>	<u>1 841 000</u>	<u>12 486 195</u>
	47 489 894	69 468 501	1 841 000	12 486 195
<b>Not 5</b>	<b>Uppllysning om moderföretag</b>			

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

## NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal  
Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

*Magnus Lefvert*

Magnus Lefvert

2026-03-25

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2026.

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 2025.

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 2025 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 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 LW Fastighetsholding i Sverige AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisionsred 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson

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."

## Petter Gustafsson

### Revisor

På uppdrag av: Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Serienummer: 84f354d5191f4f[...]41dfd9f974f8d

IP: 4.223.xxx.xxx

2026-03-25 18:09:14 UTC



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.