

# Årsredovisning

för

## Conventor Invest Aktiebolag

556158-7246

Räkenskapsåret

2024

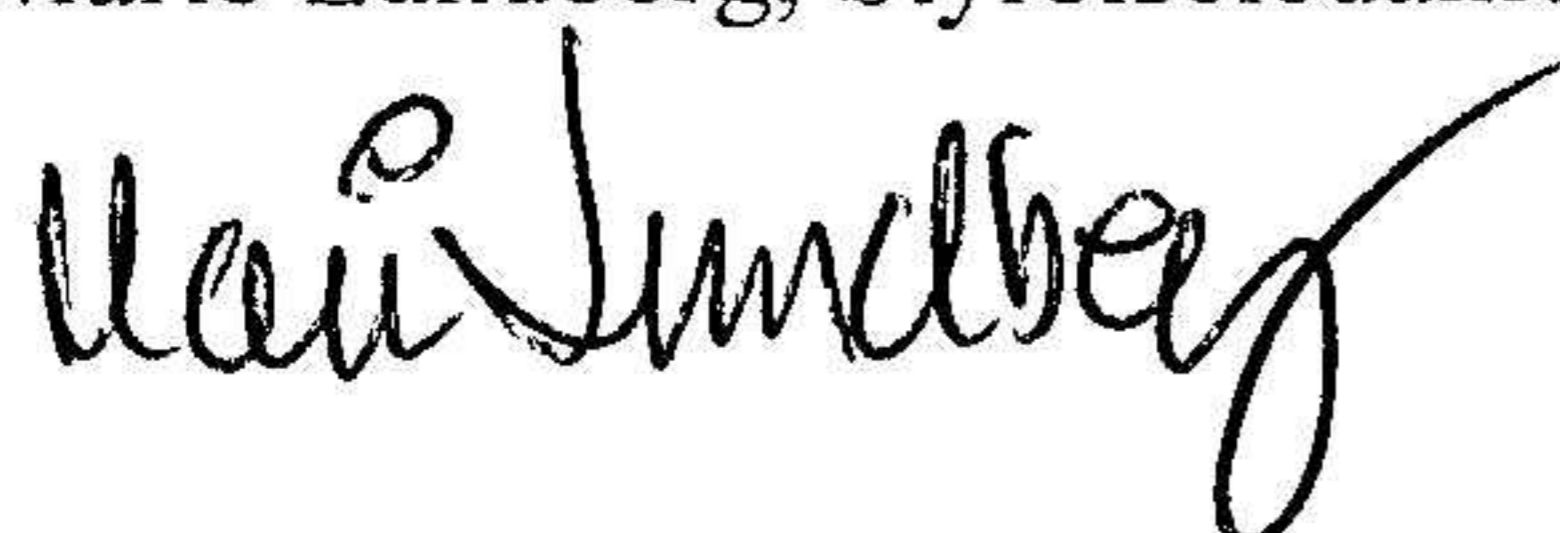
### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma den 27 juni 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.


Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Stockholm den 27 juni 2025

Marie Lundberg, Styrelseledamot



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
MALTE MOSSBERG

# Årsredovisning

för

## Conventor Invest Aktiebolag

556158-7246

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Conventor Invest Aktiebolag 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 bedriver fastighetsförvaltning samt utför koncerngemensamma tjänster. Fastigheten Mejseln 1 som utgör huvudelen av bolagets verksamhet är uthyrd till nästan full beläggning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förbättringsarbeten på fastigheten Mejseln 1 görs kontinuerligt. Arbetet med att stycka södra delen av Mejseln 1 har på grund av det rådande marknadsläget bromsats in. Arbetet planeras återupptas när förutsättningarna förbättras igen. Bolaget äger totalt två bostadsrätter i Brf Bokö Park. Dessa hyrs ut tills vidare

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Villafastigheten Långnäs 3:4 har avyttrats.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 876	5 618	5 544	5 580	5 463
Resultat efter finansiella poster	2 044	-895	1 149	1 278	-139
Soliditet (%)	55,0	53,6	46,9	44,5	53,8

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	13 639 818	-25 202	17 214 616
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-25 202	25 202	0
Årets resultat				1 627 162	1 627 162
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 000 000</b>	<b>600 000</b>	<b>13 614 616</b>	<b>1 627 162</b>	<b>18 841 778</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 614 617
årets vinst	1 627 162
	<b>15 241 779</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 241 779
	<b>15 241 779</b>

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

ark=20250702:202507042025

112

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 875 864	5 617 870
Övriga rörelseintäkter		3 569 537	314 027
		<b>9 445 401</b>	<b>5 931 897</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 948 259	-3 576 758
Personalkostnader	4	-2 556 884	-2 390 044
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-807 300	-779 753
		<b>-7 312 443</b>	<b>-6 746 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>2 132 958</b>	<b>-814 658</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156 487	174 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 410	-254 648
		<b>-88 923</b>	<b>-80 544</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 044 035</b>	<b>-895 202</b>
Bokslutsdispositioner		0	870 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 044 035</b>	<b>-25 202</b>
Skatt på årets resultat	5	-416 873	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 627 162</b>	<b>-25 202</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Hyresrätter och liknande rättigheter

6

4 753 000

4 753 000

**4 753 000**

**4 753 000**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

9 123 056

10 328 769

Inventarier, verktyg och installationer

8

2 728 863

3 120 966

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

9

3 488 724

3 488 724

**15 340 643**

**16 938 459**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

10, 11

797 001

797 001

Fordringar hos koncernföretag

12

1 795 930

2 145 930

Andra långfristiga värdepappersinnehav

13

504 000

504 000

Andra långfristiga fordringar

14

1 000 000

1 000 000

**4 096 931**

**4 446 931**

**Summa anläggningstillgångar**

**24 190 574**

**26 138 390**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

380 404

477 316

Fordringar hos koncernföretag

2 451 848

2 451 848

Aktuella skattefordringar

0

66 599

Övriga fordringar

4 707

3 557

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

212 167

322 366

**3 049 126**

**3 321 686**

*Kassa och bank*

7 007 724

2 683 436

**Summa omsättningstillgångar**

**10 056 850**

**6 005 122**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 247 424**

**32 143 512**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

3 000 000

3 000 000

Reservfond

600 000

600 000

**3 600 000**

**3 600 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

13 614 617

13 639 818

Årets resultat

1 627 162

-25 202

**15 241 779**

**13 614 616**

#### **Summa eget kapital**

**18 841 779**

**17 214 616**

#### Långfristiga skulder

15

Skulder till kreditinstitut

11 725 000

12 145 000

#### **Summa långfristiga skulder**

**11 725 000**

**12 145 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

420 000

420 000

Förskott från kunder

852 421

99 511

Leverantörsskulder

396 642

590 524

Aktuella skatteskulder

443 325

88 527

Övriga skulder

272 275

196 238

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 295 982

1 389 096

#### **Summa kortfristiga skulder**

**3 680 645**

**2 783 896**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 247 424**

**32 143 512**

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### 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 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

### Not 3 Leasing, leasetagaren

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 229 388 kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	0	71 461
Senare än ett år men inom fem år	0	0
	0	71 461

### Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	3	3

### Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Aktuell skatt	416 873	0
Uppskjuten skatt	0	0
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>416 873</b>	<b>0</b>

### Not 6 Bostadsrätter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 753 000	4 753 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 753 000</b>	<b>4 753 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 753 000</b>	<b>4 753 000</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 719 966	20 363 506
Inköp	319 344	7 356 460
Försäljningar/utrangeringar	-1 261 122	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 778 188</b>	<b>27 719 966</b>
Ingående avskrivningar	-17 391 197	-17 152 091
Årets avskrivningar	-263 935	-239 106
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 655 132</b>	<b>-17 391 197</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 123 056</b>	<b>10 328 769</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	9 005 192	10 201 083

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 159 212	4 410 241
Inköp	151 262	748 971
Försäljningar/utrangeringar	-287 701	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 022 773</b>	<b>5 159 212</b>
Ingående avskrivningar	-2 038 246	-1 497 599
Försäljningar/utrangeringar	287 701	
Årets avskrivningar	-543 365	-540 647
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 293 910</b>	<b>-2 038 246</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 728 863</b>	<b>3 120 966</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 488 724	3 488 724
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 488 724</b>	<b>3 488 724</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 488 724</b>	<b>3 488 724</b>

### Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	797 001	797 001
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>797 001</b>	<b>797 001</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>797 001</b>	<b>797 001</b>

### Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Conventor Fastighet	100%	100%	1 000	100 000
Conventor Landsort	100%	100%	100	697 000
Mejseln 2 ek förening	98%	98%	98	1
				<b>797 001</b>

	Org.nr	Säte
Conventor Fastighet	556712-7534	Trosa
Conventor Landsort	556894-1040	Trosa
Mejseln 2 ek förening	769610-5886	Trosa

**Not 12 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 145 930	2 231 014
Avgående fordringar	-350 000	-85 084
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 795 930</b>	<b>2 145 930</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 795 930</b>	<b>2 145 930</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 000	4 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 15 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 045 000	10 465 000
	<b>10 045 000</b>	<b>10 465 000</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	43 450 000	43 450 000
	<b>43 450 000</b>	<b>43 450 000</b>

**Not 17 Ansvarsförbindelser**

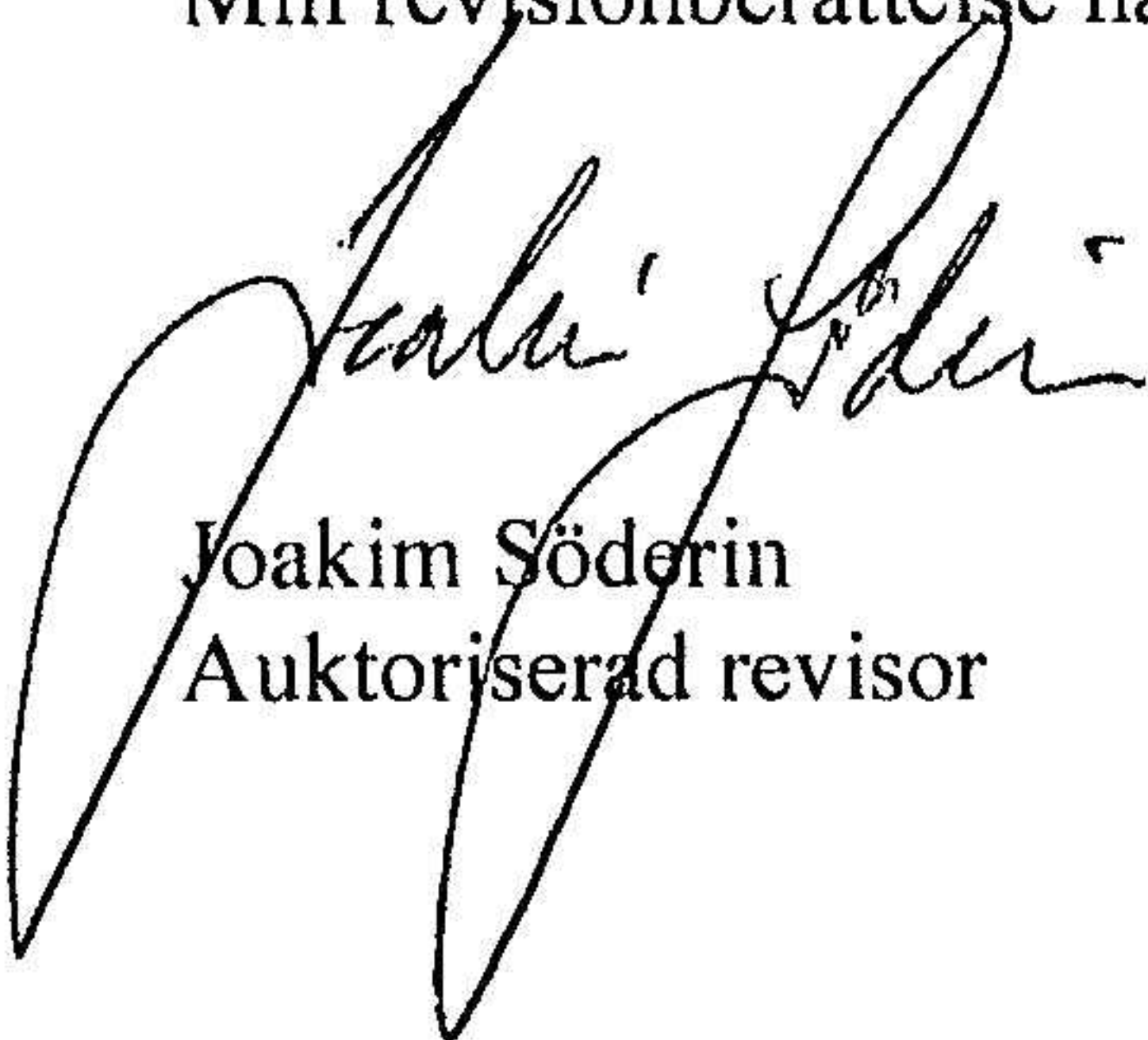
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Borgensåtagande till förmån för dotterföretag	61 697 500	62 567 500
	<b>61 697 500</b>	<b>62 567 500</b>

Stockholm den 27 juni 2025

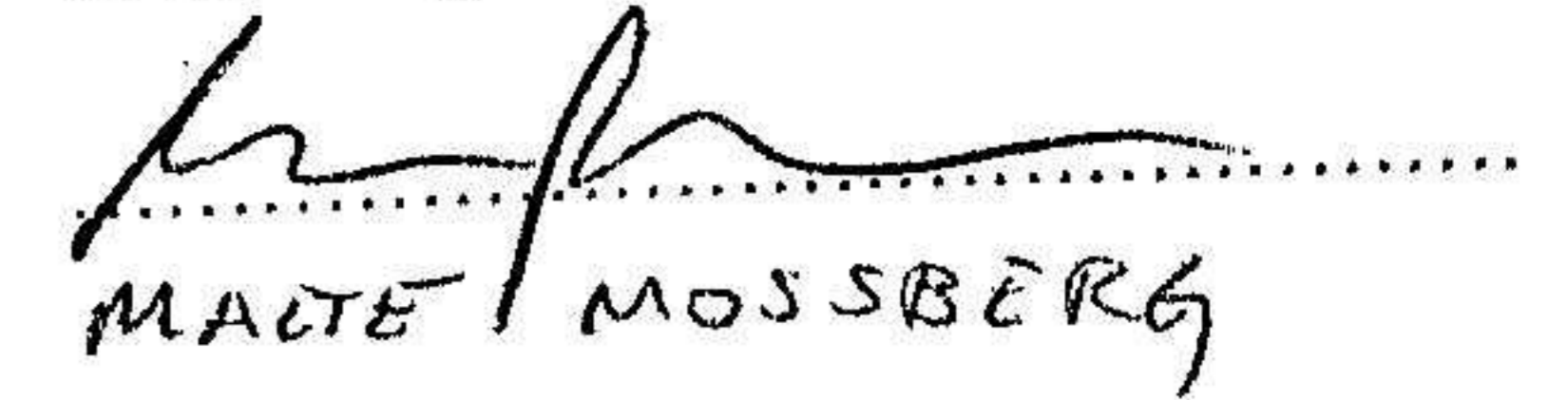
Marie Lundberg



Min revisionberättelse har lämnats den 27 juni 2025



Joakim Söderin  
Auktoriserad revisor

  
MATE MOSSBERG

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Conventor Invest Aktiebolag

Org.nr. 556158 - 7246

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Conventor Invest Aktiebolag för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Conventor Invest Aktiebolags 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 Conventor Invest Aktiebolag enligt god revisionssed 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 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 Conventor Invest Aktiebolag 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Conventor Invest Aktiebolag 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

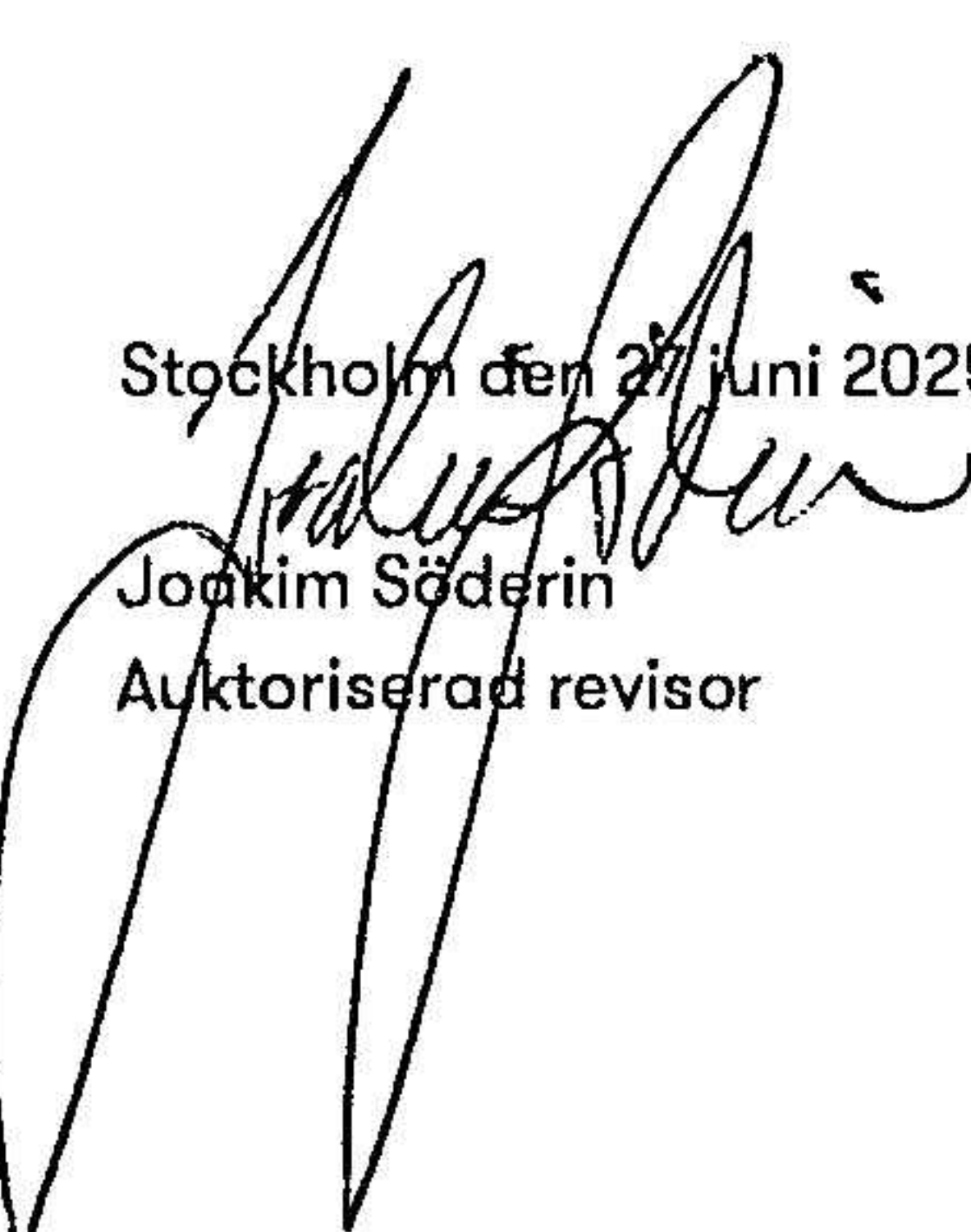
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 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 revisions sed 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 den 27 juni 2025,

  
Joakim Söderin  
Auktoriserad revisor