

Årsredovisning för  
**Marna Fastigheter AB**

559216-2399

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	10

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-22.  
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**

Olof Nordberg  
Verkställande direktör

2026-03-22

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Marna Fastigheter AB, 559216-2399, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Marna Fastigheter är en långsiktig ägare som investerar i fastigheter. Målet är att bygga stabil avkastning över tid genom att utveckla och förvalta tillgångar med god värdepotential. Bolaget är moderbolag i en koncern med de helägda dotterbolagen Gällstaöbryggan AB, Fastigheter i Närlunda AB, Björknell Bygg och Schakt AB, North Mountain Lodge AB samt Protorp Fastigheter AB som ägs till 60 %. Koncernredovisning upprättas inte med hänvisning till 7 kap 3§ årsredovisningslagen.

Företagets säte är Ekerö.

#### Väsentliga händelser under året

2024 har präglats av ökad osäkerhet i fastighetsmarknaden, högre finansieringskostnader och en allmänt avvaktande investeringsmiljö. Osäkerheten på fastighetsmarknaden har medfört en nedskrivning av innehav i dotterföretag vilket belastar resultat från finansiella poster med -56 mkr.

Under året har koncernen även genomfört en omorganisation. Åtgärderna har syftat till att stärka interna processer, förbättra kvaliteten i den administrativa hanteringen och säkerställa en mer hållbar organisation framåt.

Koncernen har dessutom bytt redovisningsbyrå. Skälet har varit behovet av högre kvalitet i rapporteringen och att säkerställa en mer robust och tillförlitlig redovisningsprocess. Byte av byrå och genomgång av historiskt material har i kombination med ett antal ytterligare faktorer medfört att färdigställandet av årsredovisningen för 2024 dragit ut på tiden.

#### Framtidsutsikter samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget går in i 2026 med en tydligare organisatorisk struktur och förbättrade interna rutiner. Trots en fortsatt utmanande marknad förväntar sig styrelsen att genomförda åtgärder stärker koncernens långsiktiga förvaltningsförmåga. Styrelsen arbetar bland annat aktivt med försäljning av tillgångar samt att minska skuldsättning inom gruppen.

Under 2025 avyttrade dotterbolaget North Mountain Lodge AB sin fastighet med en bokförd realisationsförlust. Givet nedskrivningen i bokslutet 2024 medförde det inga betydande effekter på bolagets finansiella ställning. Däremot minskade skuldsättningen inom gruppen och gav en viss likviditetsförstärkning.

Den kortsiktiga likviditetssituationen är dock ansträngd. Det kan leda till ett akut behov av att anskaffa likviditet t ex från ägare eller motsvarande. Dessa omständigheter, tillsammans med informationen ovan, utgör en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel på om bolaget kommer kunna fortsätta sin verksamhet.

Under 2026 har systerbolaget Björknell Bygg & Schakt samt moderbolaget Marna Förvaltning försatts i konkurs. Av not 8 framgår att bolaget har skulder till systerbolaget. Detta kan leda till ytterligare svårigheter att bedriva verksamheten.

## Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	242 992	552 781	221 796	83 353
Resultat efter finansiella poster	-55 631 088	-22 578 973	560 268	43 117 071
Balansomslutning	67 331 498	127 306 994	138 652 519	145 004 701
Soliditet %	53,5	80,4	70,1	66,8

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	50 000	125 164 867	-22 861 607
Effekt av rättelse av fel		-9 629 313	
Justerad ingående balans	50 000	115 535 554	-22 861 607
Balanseras i ny räkning		-22 861 607	22 861 607
Årets resultat			-56 721 073
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>92 673 947</b>	<b>-56 721 073</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	92 673 947
Årets resultat	-56 721 073
<b>Medel att disponera</b>	<b>35 952 874</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	35 952 874
<b>Summa</b>	<b>35 952 874</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		242 992	552 781
Övriga rörelseintäkter		91 687	128 436
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>334 679</b>	<b>681 217</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-15 082	0
Övriga externa kostnader		-692 857	-548 459
Personalkostnader	2	-280 244	-461 071
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-988 183</b>	<b>-1 009 530</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-653 504</b>	<b>-328 313</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-55 880 000	-23 519 836
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 820 074	1 275 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 658	-6 280
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-54 977 584</b>	<b>-22 250 660</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-55 631 088</b>	<b>-22 578 973</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		408 000	0
Lämnade koncernbidrag		-1 497 985	-110 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 089 985</b>	<b>-110 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-56 721 073</b>	<b>-22 688 973</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-172 634
<b>Summa skatter</b>		<b>0</b>	<b>-172 634</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-56 721 073</b>	<b>-22 861 607</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	32 105 931	85 079 931
Fordringar hos koncernföretag	5	9 423 527	29 624 276
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	10 570 000	10 570 000
Andra långfristiga fordringar	7	103 000	263 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 202 458</b>	<b>125 537 207</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 202 458</b>	<b>125 537 207</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		195 180	333 380
Fordringar hos koncernföretag		14 797 424	90 000
Övriga fordringar		22 953	24 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 730	1 299 386
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 109 287</b>	<b>1 747 107</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		19 753	22 680
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 753</b>	<b>22 680</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 129 040</b>	<b>1 769 787</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 331 498</b>	<b>127 306 994</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		92 673 947	125 164 867
Årets resultat		-56 721 073	-22 861 607
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>35 952 874</b>	<b>102 303 260</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 002 874</b>	<b>102 353 260</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	8	0	13 034 507
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>13 034 507</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		333 033	211 963
Skulder till koncernföretag	8	27 515 689	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		70 000	70 000
Aktuella skatteskulder		172 634	172 634
Övriga skulder		3 211 001	11 366 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26 267	98 165
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 328 624</b>	<b>11 919 227</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 331 498</b>	<b>127 306 994</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### 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.

#### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen.

## Not 2 Personal

Medelantalet anställda

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>0,5</b>	<b>1</b>

## Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>Ränteintäkter</b>		
Koncernföretag	1 786 969	1 221 843
Övriga företag	33 105	53 613
<b>Summa</b>	<b>1 820 074</b>	<b>1 275 456</b>
<b>Summa</b>	<b>1 820 074</b>	<b>1 275 456</b>

## Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 479 931	123 479 931
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Lämnade aktieägartillskott	2 906 000	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>126 385 931</b>	<b>123 479 931</b>
Ingående nedskrivningar	-38 400 000	
<b>Förändringar av nedskrivningar</b>		
Årets nedskrivningar	-55 880 000	-38 400 000
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-94 280 000</b>	<b>-38 400 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>32 105 931</b>	<b>85 079 931</b>

Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Kapital- andel %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Fastigheter i Närlunda AB	556812-4480	Ekerö	100	3 409 000
Gällstaö Bryggan AB	556920-9850	Ekerö	100	11 256 313
Protorp Fastigheter AB	556342-0446	Ekerö	59,7	17 189 618
Björknell Bygg & Schakt AB	559398-2092	Ekerö	100	230 000
North Mountain Lodge AB	559278-7856	Stockholm	100	0
Bunkwik Associates Sweden AB	559368-9200	Ekerö	100	21 000

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 624 276	24 141 601
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	1 777 698	
Reglerade fordringar	-9 987 965	
Omklassificeringar	-11 990 482	5 482 675
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>9 423 527</b>	<b>29 624 276</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 423 527</b>	<b>29 624 276</b>

### Kommentar till not

Specifikation av utgående balans:

Säbyholm Fastigheter AB:	36 367
Säbyholm Fastigheter Holding AB:	7 993 634
Protorp Bostäder AB:	1 393 526

## Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 570 000	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		10 570 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 570 000</b>	<b>10 570 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 570 000</b>	<b>10 570 000</b>

## Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 000	353 000
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Bortskrivna fordringar		-90 000
Omklassificeringar	-160 000	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>103 000</b>	<b>263 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>103 000</b>	<b>263 000</b>

## Not 8 Skulder till koncernföretag

<i>Typ av tillgång, avsättning eller skuld</i>	<i>Typ av balanspost</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Specifikation av skuld:		0	
Gällstaö Bryggan AB			13 034 507
Björknell Bygg & Schakt AB		1 425 200	
North Mountain Lodge AB		2 590 000	
Bunkwik Associates Sweden AB		15 221 864	
Fastigheter i Närlunda AB		8 278 625	
<b>Summa</b>		<b>27 515 689</b>	<b>13 034 507</b>

## Underskrifter

Ekerö

*Olof Nordberg*  
Olof Nordberg  
Verkställande direktör

2026-03-22

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-22

Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

*Tobias Stråhle*  
Tobias Stråhle  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Marna Fastigheter AB, org.nr 559216-2399

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Marna Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Marna Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Marna Fastigheter AB.

### 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 Marna Fastigheter AB enligt god revisionssed 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.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen där det framgår att den kortsiktiga likviditetssituationen är ansträngd. Det kan leda till ett akut behov av att anskaffa likviditet t ex från ägare eller motsvarande. Dessa förhållanden tyder, tillsammans med de andra omständigheter som framgår av årsredovisningen, på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Marna Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Marna Fastigheter 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Utän att det påverkar våra uttalanden vill vi anmärka på att skatter och avgifter vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Ekerö den 22 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Strähle  
Auktoriserad revisor

