

ÅRSREDOVISNING

för

Reforma Bostad AB

Org.nr. 556990-2702

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10.

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

2024-06-20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är att äga, förvalta fast och lös egendom samt bedriva uthyrning.

Säte

Företagets säte är Tyresö.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 539 169	1 510 936	2 102 933	1 550 600	1 420 799
Res. efter finansiella poster	-1 631 062	-2 334 585	2 860 569	946 763	134 291
Balansomslutning	58 044 497	55 809 766	53 436 539	49 885 532	26 668 471
Soliditet (%)	1,22	0,09	1,37	1,47	2,76

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	657 687	-652 585	55 102
Balanseras i ny räkning		-652 585	652 585	0
Årets resultat			653 938	653 938
Belopp vid årets utgång	50 000	5 102	653 938	709 040

	2023-12-31	2022-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	592 000	592 000

Reforma Bostad AB

Org.nr. 556990-2702

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	5 102
årets vinst	<u>653 938</u>
	659 040
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>659 040</u>
	659 040

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

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 539 169	1 510 936
Övriga rörelseintäkter		53 326	0
		<u>1 592 495</u>	<u>1 510 936</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		0	-100 097
Övriga externa kostnader		-1 000 091	-2 658 155
Personalkostnader		-425 558	-290 055
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-161 641	-188 055
		<u>-1 587 290</u>	<u>-3 236 362</u>
Rörelseresultat		5 205	-1 725 426
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	150 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 636 315	-759 159
		<u>-1 636 267</u>	<u>-609 159</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 631 062	-2 334 585
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		0	32 000
Erhållna koncernbidrag		2 285 000	1 650 000
		<u>2 285 000</u>	<u>1 682 000</u>
Resultat före skatt		653 938	-652 585
Årets resultat		<u>653 938</u>	<u>-652 585</u>

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	30 066 257	27 612 693
Inventarier, verktyg och installationer	3	<u>21 208</u>	<u>394 631</u>
		30 087 465	28 007 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	4	3 845 000	3 650 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	<u>24 050 000</u>	<u>24 050 000</u>
		27 895 000	27 700 000
Summa anläggningstillgångar		57 982 465	55 707 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 560	9 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>37 614</u>	<u>27 848</u>
		39 174	36 854
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>22 858</u>	<u>65 588</u>
Summa kassa och bank		22 858	65 588
Summa omsättningstillgångar		62 032	102 442
SUMMA TILLGÅNGAR		58 044 497	55 809 766

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 102	657 687
Årets resultat		<u>653 938</u>	<u>-652 585</u>
		659 040	5 102
Summa eget kapital		<u>709 040</u>	<u>55 102</u>
Långfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		26 213 974	29 177 951
Skulder till koncernföretag		<u>29 958 002</u>	<u>25 577 296</u>
Summa långfristiga skulder		<u>56 171 976</u>	<u>54 755 247</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		408 400	558 400
Leverantörsskulder		505 135	222 726
Aktuella skatteskulder		49 846	56 780
Övriga skulder		4 560	5 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>195 540</u>	<u>156 321</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 163 481</u>	<u>999 417</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 044 497	55 809 766

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-75
Inventarier, verktyg och installationer	5

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.

NOTER

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	28 770 688	18 377 311
	Inköp	2 604 608	10 393 377
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>31 375 296</u>	<u>28 770 688</u>
	Ingående avskrivningar	-1 157 995	-1 006 951
	Årets avskrivningar	<u>-151 044</u>	<u>-151 044</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 309 039</u>	<u>-1 157 995</u>
	Utgående redovisat värde	<u>30 066 257</u>	<u>27 612 693</u>
	Redovisat värde byggnader	19 580 433	17 126 869
	Redovisat värde mark	<u>10 485 824</u>	<u>10 485 824</u>
		30 066 257	27 612 693
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	14 392 000	14 392 000
	varav byggnader:	6 386 000	6 386 000
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	442 242	53 000
	Försäljningar/utrangeringar	-389 242	389 242
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>53 000</u>	<u>442 242</u>
	Ingående avskrivningar	-47 611	-10 600
	Försäljningar/utrangeringar	71 127	-37 011
	Årets avskrivningar	<u>-55 308</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-31 792</u>	<u>-47 611</u>
	Utgående redovisat värde	<u>21 208</u>	<u>394 631</u>

NOTER

Not 4	Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 650 000	0
	Tillkommande	3 845 000	0
	Avgående	-3 650 000	3 650 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 845 000</u>	<u>3 650 000</u>
	Utgående redovisat värde	<u>3 845 000</u>	<u>3 650 000</u>
Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	24 050 000	35 950 000
	Försäljningar/utrangeringar	0	-11 900 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 050 000</u>	<u>24 050 000</u>
	Utgående redovisat värde	<u>24 050 000</u>	<u>24 050 000</u>
Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	26 213 974	29 177 952
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	<u>29 958 002</u>	<u>25 577 296</u>
		56 171 976	54 755 248
Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar		
	Fastighetsinteckningar	23 785 000	21 035 000
	Generell säkerhet bostadsrätter	24 050 000	24 050 000
	Summa ställda säkerheter	<u>47 835 000</u>	<u>45 085 000</u>

Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till LW Fastighetsholding i Sverige AB, org.nr. 559076-0293, säte Tyresö.

Övergripande koncernredovisning upprättas av: Malef Holding AB, org.nr. 559097-4985, säte Tyresö.

Reforma Bostad AB

Org.nr. 556990-2702

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Tyresö

Magnus Lefvert

Magnus Lefvert

2024-06-10

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2024.

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson

Petter Gustafsson

Auktoriserad revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Reforma Bostad AB, org.nr 556990-2702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Reforma Bostad AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Reforma Bostad ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Reforma Bostad 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 Reforma Bostad AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Reforma Bostad AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionssed 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
2024-06-10

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson

Petter Gustafsson

Auktoriserad revisor FAR