

ÅRSREDOVISNING

för

Reforma Bostad AB

Org.nr. 556990-2702

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

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-24.

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
2026-04-24

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	795 674	819 571	1 539 169	1 510 936	2 102 933
Res. efter finansiella poster	-2 201 061	-2 568 886	-1 631 062	-2 334 585	2 860 569
Balansomslutning	43 978 360	39 939 025	58 044 497	55 809 766	53 436 539
Soliditet (%)	6,25	0,12	1,22	0,09	1,37

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	2 759 040	-2 758 886	50 154
Balanseras i ny räkning		-2 758 886	2 758 886	0
Årets resultat			2 698 939	2 698 939
Belopp vid årets utgång	50 000	154	2 698 939	2 749 093

	2025-12-31	2024-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	2 100 000	2 692 000

Reforma Bostad AB

Org.nr. 556990-2702

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	154
årets vinst	<u>2 698 939</u>
	2 699 093
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>2 699 093</u>
	2 699 093

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

RESULTATRÄKNING	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not	
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning	795 674	819 571
Övriga rörelseintäkter	5 667	3 609 583
	<u>801 341</u>	<u>4 429 154</u>
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter	-7 835	-2 900
Övriga externa kostnader	-1 466 323	-1 751 530
Personalkostnader	-33 073	-399 343
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-663 222	-659 918
	<u>-2 170 453</u>	<u>-2 813 691</u>
Rörelseresultat	-1 369 112	1 615 463
Resultat från finansiella poster		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	-2 750 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-7	-41
Räntekostnader och liknande resultatposter	-831 942	-1 434 308
	<u>-831 949</u>	<u>-4 184 349</u>
Resultat efter finansiella poster	-2 201 061	-2 568 886
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	4 900 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-190 000
	<u>4 900 000</u>	<u>-190 000</u>
Resultat före skatt	2 698 939	-2 758 886
Årets resultat	<u>2 698 939</u>	<u>-2 758 886</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	22 590 699	23 214 006
Inventarier, verktyg och installationer	3	<u>105 324</u>	<u>114 672</u>
		22 696 023	23 328 678
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	4	8 301 000	3 660 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	<u>12 800 000</u>	<u>12 800 000</u>
		21 101 000	16 460 000
Summa anläggningstillgångar		43 797 023	39 788 678
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		143 315	35 000
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>17 448</u>	<u>80 861</u>
		160 764	115 861
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>20 573</u>	<u>34 486</u>
Summa kassa och bank		20 573	34 486
Summa omsättningstillgångar		181 337	150 347
SUMMA TILLGÅNGAR		43 978 360	39 939 025

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		154	2 759 040
Årets resultat		<u>2 698 939</u>	<u>-2 758 886</u>
		2 699 093	154
Summa eget kapital		<u>2 749 093</u>	<u>50 154</u>
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		13 045 900	16 089 717
Skulder till koncernföretag		<u>26 703 587</u>	<u>22 437 233</u>
Summa långfristiga skulder		39 749 487	38 526 950
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		408 400	408 400
Leverantörsskulder		397 558	377 800
Aktuella skatteskulder		58 248	56 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>615 574</u>	<u>519 523</u>
Summa kortfristiga skulder		1 479 780	1 361 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 978 360	39 939 025

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	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	24 119 976	31 375 296
	Inköp	0	427 401
	Försäljningar/utrangeringar	0	-7 682 721
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 119 976	24 119 976
	Ingående avskrivningar	-905 970	-1 309 039
	Försäljningar/utrangeringar	0	1 026 376
	Årets avskrivningar	-623 307	-623 307
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 529 277	-905 970
	Utgående redovisat värde	22 590 699	23 214 006
	Redovisat värde byggnader	15 477 003	16 100 310
	Redovisat värde mark	7 113 696	7 113 696
		22 590 699	23 214 006
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	183 075	53 000
	Inköp	34 100	130 075
	Försäljningar/utrangeringar	-19 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 675	183 075
	Ingående avskrivningar	-68 403	-31 792
	Försäljningar/utrangeringar	16 059	-36 611
	Årets avskrivningar	-40 007	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 351	-68 403
	Utgående redovisat värde	105 324	114 672
Not 4	Fordringar hos koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 660 000	3 845 000
	Tillkommande	4 900 000	2 100 000
	Avgående	-259 000	-2 285 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 301 000	3 660 000
	Utgående redovisat värde	8 301 000	3 660 000

NOTER

Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 800 000	24 050 000
	Försäljningar/utrangeringar	0	-11 250 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 800 000</u>	<u>12 800 000</u>
	Utgående redovisat värde	<u>12 800 000</u>	<u>12 800 000</u>

Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	13 045 900	16 089 717
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	26 703 587	22 437 233

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar		
	Fastighetsinteckningar	10 245 000	14 995 000
	Generell säkerhet bostadsrätter	12 800 000	12 800 000
	Summa ställda säkerheter	<u>23 045 000</u>	<u>27 795 000</u>

Not 8 **Upplysning om moderföretag**

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

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

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Magnus Lefvert

Magnus Lefvert

2026-04-01

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2026.

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 2025.

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 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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.

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
2026-04-01

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson

Petter Gustafsson

Auktoriserad revisor FAR