

Årsredovisning
för
Livi Fyrby 1 AB
559331-0138

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-28.
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:

Irfan Turan, Styrelseledamot



Årsredovisning

för

Livi Fyrby 1 AB

559331-0138

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Livi Fyrby 1 AB 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga, utveckla och förvalta fastigheter, äga aktier samt driva handel med värdepapper och idka därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnaden har börjat färdigställas på fastigheten Fyrby 4:152 och de första hyresgästerna flyttade in i slutet av året i trapphus 1.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023/2021 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|
| Nettoomsättning | 9 112 | 396 |
| Resultat efter finansiella poster | -14 343 | -10 872 |
| Balansomslutning | 195 177 | 188 701 |
| Soliditet (%) | 3,5 | 0,3 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 25 000 | 11 380 204 | -10 872 339 | 532 865 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -10 872 339 | 10 872 339 | 0 |
| Återbetalning aktieägartillskott | | 21 800 000 | | 21 800 000 |
| Årets resultat | | | -16 515 993 | -16 515 993 |
| Belopp vid årets utgång | 25 000 | 22 307 865 | -16 515 993 | 5 816 872 |

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 21,8 Mkr (15,5 Mkr).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 22 307 865 |
| årets förlust | -16 515 993 |
| | 5 791 872 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 5 791 872 |
| | 5 791 872 |

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

Resultaträkning

| Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | |
| Nettoomsättning | 9 111 736 | 395 736 |
| Övriga rörelseintäkter | 8 132 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | 9 119 868 | 395 736 |
| Rörelsekostnader | | |
| Fastighetskostnader | -892 407 | -56 750 |
| Övriga externa kostnader | -106 945 | -559 301 |
| Summa rörelsekostnader | -999 352 | -616 051 |
| Rörelseresultat | 8 120 516 | -220 315 |
| Finansiella poster | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 452 242 | 26 860 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -22 915 261 | -10 678 884 |
| Summa finansiella poster | -22 463 019 | -10 652 024 |
| Resultat efter finansiella poster | -14 342 503 | -10 872 339 |
| Bokslutsdispositioner | | |
| Förändring av periodiseringsfonder | -1 343 319 | 0 |
| Summa bokslutsdispositioner | -1 343 319 | 0 |
| Resultat före skatt | -15 685 822 | -10 872 339 |
| Skatter | | |
| Skatt på årets resultat | -830 171 | 0 |
| Årets resultat | -16 515 993 | -10 872 339 |

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

143 750

525 535

Summa immateriella anläggningstillgångar

143 750

525 535

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

24 660 150

24 660 150

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

108 503 266

118 766 415

Summa materiella anläggningstillgångar

133 163 416

143 426 565

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

4

50 302 026

40 538 976

Summa finansiella anläggningstillgångar

50 302 026

40 538 976

Summa anläggningstillgångar

183 609 192

184 491 076

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 217 394

950 193

Fordringar hos koncernföretag

1 840 881

2 840 881

Övriga fordringar

7 232 457

1 968

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

79 178

150 067

Summa kortfristiga fordringar

11 369 910

3 943 109

Kassa och bank

Kassa och bank

197 604

266 795

Summa kassa och bank

197 604

266 795

Summa omsättningstillgångar

11 567 514

4 209 904

SUMMA TILLGÅNGAR

195 176 706

188 700 980

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Summa bundet eget kapital

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

22 307 865

11 380 204

Årets resultat

-16 515 993

-10 872 339

Summa fritt eget kapital

5 791 872

507 865

Summa eget kapital

5 816 872

532 865

Obeskattade reserver

5

Periodiseringsfonder

1 343 319

0

Summa obeskattade reserver

1 343 319

0

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

182 895 055

181 622 117

Summa långfristiga skulder

182 895 055

181 622 117

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

8 630

0

Leverantörsskulder

178 839

5 094 664

Skulder till koncernföretag

0

232 602

Skatteskulder

1 170 171

1 968

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 763 820

1 216 764

Summa kortfristiga skulder

5 121 460

6 545 998

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

195 176 706

188 700 980

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 143 426 565 | 166 702 775 |
| Inköp | 12 294 066 | 5 696 965 |
| Omklassificeringar | 381 785 | |
| Investeringsstöd | -22 939 000 | -28 973 175 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 133 163 416 | 143 426 565 |
| Utgående redovisat värde | 133 163 416 | 143 426 565 |
| Bokfört värde byggnader | 108 503 266 | 118 766 415 |
| Bokfört värde mark | 24 660 150 | 24 660 150 |
| | 133 163 416 | 143 426 565 |

Det utgående ackumulerade anskaffningsvärdet har reducerats med 51 912 175 kronor i ackumulerade bidrag/stöd.

Not 3 Uppgifter om moderföretag

Bolaget ägs till 100% av Livi MM AB, org.nr 559331-0146 med säte i Stockholm.

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 538 976 | 91 536 |
| Tillkommande fordringar | 11 603 931 | 40 447 440 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 52 142 907 | 40 538 976 |
| Utgående redovisat värde | 52 142 907 | 40 538 976 |

Under året har omklassificeringar mellan konton gjorts vilket påverkar jämförbarheten med föregående års siffror

Not 5 Obeskattade reserver

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------|------------------|------------|
| Periodiseringsfond 2024 | 1 343 319 | 0 |
| | 1 343 319 | 0 |

Not 6 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------|---------------------|---------------------|
| Byggnadskreditiv | -182 895 055 | -181 622 117 |
| | -182 895 055 | -181 622 117 |

Not 7 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Företagsinteckning | 170 550 000 | 185 500 000 |
| | 170 550 000 | 185 500 000 |

Livi Fyrby 1 AB
Org.nr 559331-0138

8 (8)

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Irfan Turan
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Tilander
Auktoriserad revisor

2025091200592

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."

Irfan Turan

VD/Styrelseledamot

På uppdrag av: Johan Tilander

Serienummer: 226c6bc90d44c3[...]299f7db1f7816

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-06-28 10:36:18 UTC



Johan Olof Tilander

Revisor

Serienummer: 5b5c1a7f51b579[...]2b0c9d25dc486

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-06-28 15:56:53 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.

2025091200593

Penneo dokumentnyckel: WWM71-XLS66-KA8DX-COPLG-J575Y-C2H5F

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Livi Fyrby 1 AB
Org. nr 559331-0138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Livi Fyrby 1 AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Livi Fyrby 1 AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 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 företaget enligt god revisorssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på 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 på 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 Livi Fyrby 1 AB 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Johan Tilander
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."

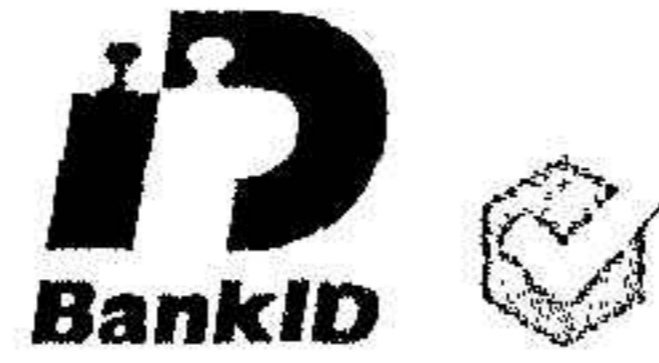
Johan Olof Tilander

Revisor

Serienummer: 5b5c1a7f51b579[...]2b0c9d25dc486

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-06-28 15:56:53 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 underteckandet. 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.