

ÅRSREDOVISNING

för

Reforma Bostad AB

Org.nr. 556990-2702

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-31.

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
2025-03-31

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	819 571	1 539 169	1 510 936	2 102 933	1 550 600
Res. efter finansiella poster	-2 568 886	-1 631 062	-2 334 585	2 860 569	946 763
Balansomslutning	39 939 025	58 044 497	55 809 766	53 436 539	49 885 532
Soliditet (%)	0,12	1,22	0,09	1,37	1,47

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	5 102	653 938	709 040
Balanseras i ny räkning		653 938	-653 938	0
Erhållna aktieägartillskott		2 100 000		2 100 000
Årets resultat			-2 758 886	-2 758 886
Belopp vid årets utgång	50 000	2 759 040	-2 758 886	50 154

	2024-12-31	2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:	2 692 000	592 000

Reforma Bostad AB

Org.nr. 556990-2702

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

2 759 040

årets förlust

-2 758 886

154

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

154

154

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

RESULTATRÄKNING	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not	
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning	819 571	1 539 169
Övriga rörelseintäkter	3 609 583	53 326
	<u>4 429 154</u>	<u>1 592 495</u>
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter	-2 900	0
Övriga externa kostnader	-1 751 530	-1 000 091
Personalkostnader	-399 343	-425 558
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-659 918	-161 641
	<u>-2 813 691</u>	<u>-1 587 290</u>
Rörelseresultat	1 615 463	5 205
Resultat från finansiella poster		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-2 750 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-41	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 434 308	-1 636 315
	<u>-4 184 349</u>	<u>-1 636 267</u>
Resultat efter finansiella poster	-2 568 886	-1 631 062
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag	0	2 285 000
Lämnade koncernbidrag	-190 000	0
	<u>-190 000</u>	<u>2 285 000</u>
Resultat före skatt	-2 758 886	653 938
Årets resultat	<u>-2 758 886</u>	<u>653 938</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	23 214 006	30 066 257
Inventarier, verktyg och installationer	3	<u>114 672</u>	<u>21 208</u>
		23 328 678	30 087 465
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	4	3 660 000	3 845 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	<u>12 800 000</u>	<u>24 050 000</u>
		16 460 000	27 895 000
Summa anläggningstillgångar		39 788 678	57 982 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 000	0
Övriga fordringar		0	1 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>80 861</u>	<u>37 614</u>
		115 861	39 174
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>34 486</u>	<u>22 858</u>
Summa kassa och bank		34 486	22 858
Summa omsättningstillgångar		150 347	62 032
SUMMA TILLGÅNGAR		39 939 025	58 044 497

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
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		2 759 040	5 102
Årets resultat		<u>-2 758 886</u>	<u>653 938</u>
		154	659 040
Summa eget kapital		<u>50 154</u>	<u>709 040</u>
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		16 089 717	26 213 974
Skulder till koncernföretag		<u>22 437 233</u>	<u>29 958 002</u>
Summa långfristiga skulder		38 526 950	56 171 976
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		408 400	408 400
Leverantörsskulder		377 800	505 135
Aktuella skatteskulder		56 198	49 846
Övriga skulder		0	4 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>519 523</u>	<u>195 540</u>
Summa kortfristiga skulder		1 361 921	1 163 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 939 025	58 044 497

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	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 375 296	28 770 688
	Inköp	427 401	2 604 608
	Försäljningar/utrangeringar	-7 682 721	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 119 976	31 375 296
	Ingående avskrivningar	-1 309 039	-1 157 995
	Försäljningar/utrangeringar	1 026 376	0
	Årets avskrivningar	-623 307	-151 044
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-905 970	-1 309 039
	Utgående redovisat värde	23 214 006	30 066 257
	Redovisat värde byggnader	16 100 310	19 580 433
	Redovisat värde mark	7 113 696	10 485 824
		23 214 006	30 066 257
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: varav byggnader:		14 392 000 6 386 000
Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	53 000	442 242
	Inköp	130 075	0
	Försäljningar/utrangeringar	0	-389 242
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 075	53 000
	Ingående avskrivningar	-31 792	-47 611
	Försäljningar/utrangeringar	-36 611	71 127
	Årets avskrivningar	0	-55 308
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 403	-31 792
	Utgående redovisat värde	114 672	21 208

NOTER

Not 4	Fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 845 000	3 650 000
	Tillkommande	2 100 000	3 845 000
	Avgående	-2 285 000	-3 650 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 660 000</u>	<u>3 845 000</u>
	Utgående redovisat värde	<u>3 660 000</u>	<u>3 845 000</u>
Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	24 050 000	0
	Försäljningar/utrangeringar	-11 250 000	24 050 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 800 000</u>	<u>24 050 000</u>
	Utgående redovisat värde	<u>12 800 000</u>	<u>24 050 000</u>
Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	16 089 717	26 213 974
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	22 437 233	29 958 002
Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar		
	Fastighetsinteckningar	14 995 000	23 785 000
	Generell säkerhet bostadsrätter	12 800 000	24 050 000
	Summa ställda säkerheter	<u>27 795 000</u>	<u>47 835 000</u>
Not 8	Koncernförhållanden		

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 balansslutning

Tyresö

Magnus Lefvert

Magnus Lefvert

2025-03-27

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 2024.

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 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.

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. Risker 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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
2025-03-27

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson
Petter Gustafsson
Auktoriserad revisor

