

# ÅRSREDOVISNING

för

## Reforma Fastighet 191 AB

Org.nr. 559127-4088

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	5
- underskrifter	6

Undertecknad styrelseledamot i Reforma Fastighet 191 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2023-06-27. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Tyresö 2023-06-27

Magnus Lefvert

# Reforma Fastighet 191 AB

Org.nr. 559127-4088

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Företagets verksamhet är att bygga, förvalta och försälja bostäder.

Företagets säte är Tyresö.

### Flerårsjämförelse\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-10 936	-12 552 236	12 512 369	-3 401 197	-2 450 781
Balansomslutning	597 872	487 515	72 868 751	117 325 517	122 094 718
Soliditet (%)	6,78	10,56	63,12	39,20	37,66

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	0	1 751	-236	1 515
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-236	236	0
Årets förlust				-10 936	-10 936
Belopp vid årets utgång	50 000	0	1 515	-10 936	-9 421

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	1 515
årets förlust	-10 936
	<u>-9 421</u>

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

	-9 421
	<u>-9 421</u>

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

2023070524454

Penneo dokumentnyckel: DOWME-4IE87-XB11P-DJQHX-LSAPA-GMK2V

# Reforma Fastighet 191 AB

Org.nr. 559127-4088

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		<u>-10 936</u>	<u>-15 236</u>
		-10 936	-15 236
<b>Rörelseresultat</b>		-10 936	-15 236
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-12 875 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>338 000</u>
		0	-12 537 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-10 936	-12 552 236
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		<u>0</u>	<u>12 552 000</u>
		0	12 552 000
<b>Resultat före skatt</b>		-10 936	-236
<b>Årets resultat</b>		<u>-10 936</u>	<u>-236</u>

2023070524455

Penneo dokumentnyckel: DOWME-4IE87-XB11P-DIQHX-LSAPA-GMK2V

**Reforma Fastighet 191 AB**

Org.nr. 559127-4088

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	3		
Fordringar hos koncernföretag	2	593 412	482 307
Summa finansiella anläggningstillgångar		593 412	482 307
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		593 412	482 307
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 460	5 208
Summa kassa och bank		4 460	5 208
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 460	5 208
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>597 872</b>	<b>487 515</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 515	1 751
Årets resultat		-10 936	-236
Summa fritt eget kapital		-9 421	1 515
<b>Summa eget kapital</b>		40 579	51 515
<b>Långfristiga skulder</b>	3		
Skulder till koncernföretag	3	0	421 000
Övriga skulder		542 293	0
Summa långfristiga skulder		542 293	421 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 000	15 000
Summa kortfristiga skulder		15 000	15 000
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>597 872</b>	<b>487 515</b>

2023070524456

Penneo dokumentnyckel: DOWME-4IE87-XB11P-DIQHX-LSAPA-GMK2V

# Reforma Fastighet 191 AB

Org.nr. 559127-4088

## 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.

#### 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.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

### Not 2 Fordringar hos koncernföretag

2022-12-31

2021-12-31

Ingående anskaffningsvärde

482 307

20 064 159

Tillkommande

532 105

482 307

Avgående

-421 000

-20 064 159

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

593 412

482 307

Utgående redovisat värde

593 412

482 307

### Not 3 Långfristiga skulder

2022-12-31

2021-12-31

Amortering inom 2 till 5 år

0

421 000

0

421 000

### Not 4 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till LW Bygginvest Holding AB, org.nr. 559079-6008.

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

### Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

2023070524457

Penneo dokumentnyckel: DOWME-4IE87-XB11P-DJQHX-LSAPA-GMK2V

# Reforma Fastighet 191 AB

Org.nr. 559127-4088

## NOTER

2023070524458

Tyresö

Magnus Lefvert

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson  
Auktoriserad revisor FAR

Penneo dokumentnyckel: DOWME-4IE87-XB11P-DIQHX-LSAPA-GMK2V

# 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."

## Karl Magnus Lefvert

Styrelseledamot

Serienummer: 19660831xxxx

IP: 185.147.xxx.xxx

2023-05-29 12:16:59 UTC



## Petter Erik Gustafsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19650724xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-05-29 14:55:45 UTC



2023070524459

Penneo dokumentnyckel: DOWME-4IE87-XB11P-DJQHX-LSAPA-GMK2V

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Reforma Fastighet 191 AB  
Org.nr. 559127-4088

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Reforma Fastighet 191 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Reforma Fastighet 191 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Reforma Fastighet 191 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Fastighet 191 AB för år 2022 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 Fastighet 191 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Petter Gustafsson

Auktoriserad revisor FAR

# 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."

**Petter Erik Gustafsson**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19650724xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-05-29 14:44:25 UTC



2023070524462

Penneo dokumentnyckel: AFJNP-OINEI-Q4DEU-X3JDL-4ASEZ-1HB18

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>