

# Årsredovisning

för

## Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB

559335-6685

Räkenskapsåret

2021-09-17 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-29.

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:

Svante Jernberg, Styrelseledamot  
2023-07-12

Styrelsen för Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021–09–17 – 2022–12–31, vilket är företagets första verksamhetsår.

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

### *Allmänt om verksamheten*

Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB, org.nr. 559335-6685, med säte i Stockholm ska direkt eller indirekt bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Bostad AB, org.nr. 556985-1271, med säte i Stockholm.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under året förvärvat samtliga andelar i Wättinge Utveckling AB, Segersälls Fastighets AB, Discus Utveckling AB och Nytorpsgårde Utveckling AB från den tidigare ägaren Sveafastigheter Utveckling Holding I AB, org.nr. 559147-6469, med säte i Stockholm.

Bolaget har under året förvärvat samtliga andelar i Sothönan Norra Utveckling AB från den tidigare ägaren Sveafastigheter Bostadsutveckling II AB, org.nr. 559273-2977, med säte i Stockholm.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen är att bolaget inte har någon direkt exponering mot kriget i Ukraina men att det till viss del påverkas av osäkerheten på finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som har lång ränte- och kapitalbindning samt tillgång till backup-faciliteter för att täcka förfall.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021/22</b>
	(16 mån)
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	-911 233
Soliditet (%)	0,12

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förändringar i eget kapital**

Antal aktier: 25 000

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Inbetalt aktiekapital	25 000			<b>25 000</b>
Erhållna aktieägartillskott		911 233		<b>911 233</b>
Årets resultat			-911 233	<b>-911 233</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>911 233</b>	<b>-911 233</b>	<b>25 000</b>

Erhållna aktieägartillskott är ovillkorade och uppgår på balansdagen till 911 233 kr.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	911 233
årets förlust	-911 233
	<b>0</b>
Någon vinst eller förlust finns ej att disponera. i ny räkning överföres	0

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

## Resultaträkning

Not  
1

2021-09-17  
-2022-12-31  
(16 mån)

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning 0

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. 0**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader -19 250

**Summa rörelsekostnader -19 250**

### Rörelseresultat

**-19 250**

### Finansiella poster

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar  
och kortfristiga placeringar -489 452

Räntekostnader och liknande resultatposter 2 -402 531

**Summa finansiella poster -891 983**

### Resultat efter finansiella poster

**-911 233**

### Resultat före skatt

**-911 233**

### Årets resultat

**-911 233**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3, 4

20 064 549

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**20 064 549**

**Summa anläggningstillgångar**

**20 064 549**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**20 064 549**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

911 233

Årets resultat

-911 233

**Summa fritt eget kapital**

**0**

**Summa eget kapital**

**25 000**

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

19 618 268

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

421 281

**Summa kortfristiga skulder**

**20 039 549**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**20 064 549**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-17	-2022-12-31
Räntekostnader från skulder till koncernbolag	-402 531	<b>-402 531</b>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31
Inköp	19 960 480
Lämnade aktieägartillskott	593 521
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 554 001</b>
Årets nedskrivningar	-489 452
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-489 452</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 064 549</b>

#### Not 4 Specifikation andelar i koncernbolag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Wättinge Utveckling AB	100%	100%	50 000	50 000
Segersälls Fastighets AB	100%	100%	50 000	19 645 000
Discus Utveckling AB	100%	100%	50 000	269 549
Nytorpsgårde Utveckling AB	100%	100%	50 000	50 000
Sveafastigheter Sothönan Norra Utveckling AB	100%	100%	500	50 000
				<b>20 064 549</b>

	Org.nr	Säte
Wättinge Utveckling AB	559147-6451	Stockholm
Segersälls Fastighets AB	559167-0772	Stockholm
Discus Utveckling AB	559216-8610	Stockholm
Nytorpsgårde Utveckling AB	559242-8477	Stockholm
Sveafastigheter Sothönan Norra Utveckling AB	559273-3124	Stockholm

#### Not 5 Ställda säkerheter

Inga

#### Not 6 Eventualförpliktelser

Inga

#### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med organisationsnummer 556981-7660 med säte i Stockholm.

Stockholm, 2023-06-07

*Svante Jernberg*  
Svante Jernberg  
Ordförande

*Lars Gärde*  
Lars Gärde

*Viktor Mandel*  
Viktor Mandel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-07  
Ernst & Young AB

*Linda-Marie Emilsson*  
Linda-Marie Emilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB, org.nr 559335-6685

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB för räkenskapsåret 2021-09-17 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 innehåll 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 av Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII AB för räkenskapsåret 2021-09-17 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### 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 Sveafastigheter Bostadsutveckling XIII 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, viktiga 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.

Kalmar den 07 juni 2023

Ernst & Young AB

*Linda-Marie Emilsson*

Linda-Marie Emilsson

Auktoriserad revisor