

Årsredovisning

för

SB Stadsutveckling Östra AB

559136-7908

Räkenskapsåret


2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SB Stadsutveckling Östra AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma ²⁰²⁵ ~~2024~~. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Norrköping *30 jan. 2025*


Ulf Eklöf

Årsredovisning
för
SB Stadsutveckling Östra AB
559136-7908
Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för SB Stadsutveckling Östra 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

Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar bostadsfastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Good Housing 201 AB Org. nummer 5568016777.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	20 139	19 633	19 280	19 977	6 738
Resultat efter finansiella poster	2 856	1 978	2 896	4 906	-2 037
Soliditet (%)	26,2	25,7	24,3	25,4	23,7

Förändringar i eget kapital

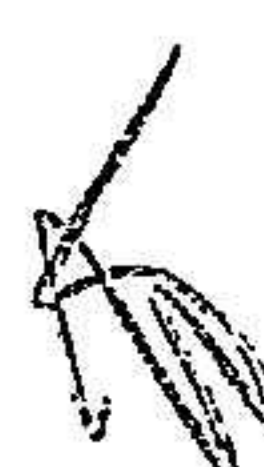
	Aktie- kapital	Aktieägar tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	97 058 604	579 656	6 374 878	104 063 138
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			6 374 878	-6 374 878	0
Årets resultat				1 815 755	1 815 755
Belopp vid årets utgång	50 000	97 058 604	6 954 534	1 815 755	105 878 893

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	98 013 139
årets vinst	1 815 755
	99 828 894
disponeras så att i ny räkning överföres	99 828 894
	99 828 894

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		20 139 203	19 632 785
Övriga rörelseintäkter		14 956	90 733
		20 154 159	19 723 518
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-4 272 614	-3 523 155
Övriga externa kostnader		-750 948	-492 338
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 334 568	-7 334 568
		-12 358 130	-11 350 061
Rörelseresultat		7 796 029	8 373 457
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 331 064	1 076 850
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 270 606	-7 472 038
		-4 939 542	-6 395 188
Resultat efter finansiella poster		2 856 487	1 978 269
Bokslutsdispositioner		-100 000	5 900 000
Resultat före skatt		2 756 487	7 878 269
Skatt på årets resultat		-940 732	-1 503 390
Årets resultat		1 815 755	6 374 879

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	344 926 282	351 609 934
Inventarier, verktyg och installationer	3	10 195 260	10 846 176
		355 121 542	362 456 110
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	10	840 429	840 429
		840 429	840 429
Summa anläggningstillgångar		355 961 971	363 296 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		158 466	124 193
Fordringar hos koncernföretag		36 126 100	35 923 699
Övriga fordringar		12 600	7 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 267 428	49 878
		38 564 594	36 104 784
<i>Kassa och bank</i>		3 703 416	5 877 351
Summa omsättningstillgångar		42 268 010	41 982 135
SUMMA TILLGÅNGAR		398 229 981	405 278 674

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		98 013 139	97 638 260
Årets resultat		1 815 755	6 374 879
		99 828 894	104 013 139
Summa eget kapital		99 878 894	104 063 139
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	4	4 871 961	3 687 160
Summa avsättningar		4 871 961	3 687 160
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	286 875 000	291 375 000
Summa långfristiga skulder		286 875 000	291 375 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 500 000	4 500 000
Leverantörsskulder		763 862	373 421
Skulder till koncernföretag		17 157	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		200 000	100 000
Aktuella skatteskulder		75 816	321 443
Övriga skulder		74 663	55 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		972 628	803 054
Summa kortfristiga skulder		6 604 126	6 153 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		398 229 981	405 278 674

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader:

Stommar 100 år

Tak, el 40 år

Stomkomplement, fasad, balkonger, fönster, värme 50 år

Hiss, ventilation 25 år

Övrigt byggnad 50 år

Markanläggningar 20 år

Installationer:

Installationer 20 år

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Derivatinstrument där kriterier för säkringsredovisning inte är uppfyllda

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdetförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändring av ränteswapar redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.



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 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	374 474 246	374 474 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	374 474 246	374 474 246
Ingående avskrivningar	-22 864 313	-16 180 661
Årets avskrivningar	-6 683 652	-6 683 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 547 965	-22 864 313
Utgående redovisat värde	344 926 281	351 609 933

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 018 126	13 018 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 018 126	13 018 126
Ingående avskrivningar	-2 171 950	-1 521 034
Årets avskrivningar	-650 916	-650 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 822 866	-2 171 950
Utgående redovisat värde	10 195 260	10 846 176

Not 4 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	3 687 160	2 502 361
Årets avsättningar	1 184 801	1 184 799
	4 871 961	3 687 160

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än 5 år efter balansdagen	268 875 000	273 375 000
	268 875 000	273 375 000

Not 6 Uppgifter om moderföretag

Bolaget ägs av Ulf och Bo Eklöf Invest AB (Org. nummer 556317-4852), via det helägda dotterbolaget Good Housing 201 AB (org nummer 556801-6777).

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	300 000 000	300 000 000
	300 000 000	300 000 000

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	1 088 277	991 316
Övriga ränteintäkter	242 787	84 851
Skattefria ränteintäkter		682
	1 331 064	1 076 849

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	382	572
Räntekostnader långfristiga skulder	6 270 224	7 471 466
	6 270 606	7 472 038

Not 10 Uppskjuten skattefordran

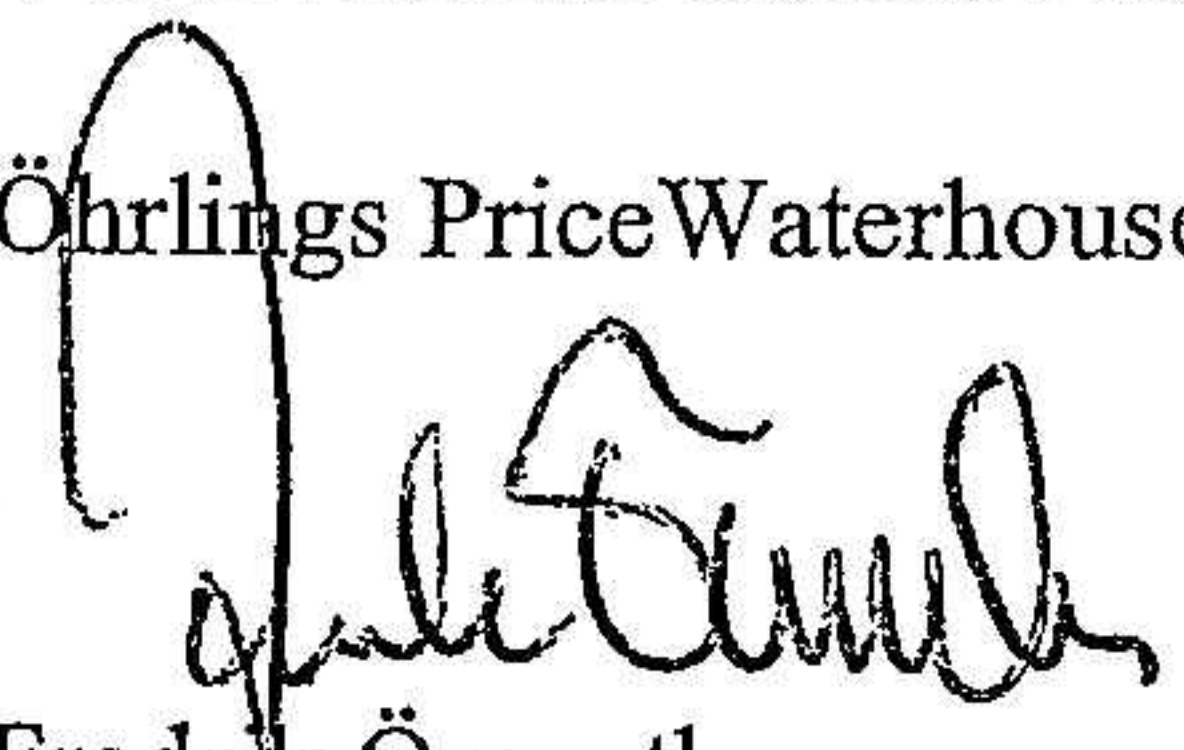
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	840 429	840 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	840 429	840 429
Utgående redovisat värde	840 429	840 429

Norrköping 2025-06-30


Ulf Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/6 2025

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SB Stadsutveckling Östra AB, org.nr 559136-7908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SB Stadsutveckling Östra AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SB Stadsutveckling Östra 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 för SB Stadsutveckling Östra AB.

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 SB Stadsutveckling Östra 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 de 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. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 SB Stadsutveckling Östra AB för år 2024 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 SB Stadsutveckling Östra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den 30 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor