

# Årsredovisning

för

## Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB

559256-3984

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 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 IX AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 IX AB, org.nr. 559256-3984, 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 Bostadsutveckling VIII AB, org.nr. 559256-3976, med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I oktober 2021 avyttrades samtliga andelar i dotterbolaget Sveafastigheter Bostad Penthouse AB och preliminär köpeskilling beräknades enligt proforma. Slutlig köpeskilling kommer att fastställas först när projektet avslutas och besiktigas under 2023 och till följd av fördyrade byggkostnader bedömer bolaget att den slutliga köpeskillingen kommer att bli lägre än den preliminära köpeskillingen. Bolaget har bedömt att projektets fördyring kommer att justera ner kapitalvinsten med cirka 5 miljoner kronor och redovisar till följd av detta en övrig avsättning i årets bokslut.

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>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
			(8 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
		57 061	
Resultat efter finansiella poster	-8 256 857	789	-19 750
Soliditet (%)	67,18	91,77	8,42

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>
Belopp vid årets ingång	25 000	0	57 061 789	<b>57 086 789</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		57 061 789	-57 061 789	<b>0</b>
Årets resultat			-8 256 857	<b>-8 256 857</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>57 061 789</b>	<b>-8 256 857</b>	<b>48 829 932</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	57 061 789
årets förlust	-8 256 857
	<b>48 804 932</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	48 804 932
	<b>48 804 932</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>	1		
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-19 000	-44 850
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 000</b>	<b>-44 850</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-19 000</b>	<b>-44 850</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-5 000 000	57 106 639
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	366 633	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-3 307 305	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-297 185	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 237 857</b>	<b>57 106 639</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 256 857</b>	<b>57 061 789</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 256 857</b>	<b>57 061 789</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 256 857</b>	<b>57 061 789</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4, 5

580 812

188 772

Fordringar hos koncernföretag

6

72 099 097

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**72 679 909**

**188 772**

**Summa anläggningstillgångar**

**72 679 909**

**188 772**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda  
företag

0

62 018 395

**Summa kortfristiga fordringar**

**0**

**62 018 395**

**Summa omsättningstillgångar**

**0**

**62 018 395**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**72 679 909**

**62 207 167**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### 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

57 061 789

0

Årets resultat

-8 256 857

57 061 789

**Summa fritt eget kapital**

**48 804 932**

**57 061 789**

**Summa eget kapital**

**48 829 932**

**57 086 789**

#### **Avsättningar**

Övriga avsättningar

7

5 000 000

0

**Summa avsättningar**

**5 000 000**

**0**

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

18 515 292

5 059 439

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda  
företag

0

42 189

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

334 685

18 750

**Summa kortfristiga skulder**

**18 849 977**

**5 120 378**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**72 679 909**

**62 207 167**

## 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från fordringar hos koncernbolag	366 633	0
	<b>366 633</b>	<b>0</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader från skulder till koncernbolag	-297 185	0
	<b>-297 185</b>	<b>0</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 772	172 000
Inköp	0	0
Försäljningar	0	-102 689
Lämnade aktieägartillskott	3 699 345	119 461
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 888 117</b>	<b>188 772</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-3 307 305	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 307 305</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>580 812</b>	<b>188 772</b>

### Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Sveafastigheter Bostad Hanstavägen AB	100%	100%	25 000	163 470
Sveafastigheter Bostad Bromsten AB	100%	100%	25 000	217 435
Sveafastigheter Bostad Barnbo AB	100%	100%	25 000	121 142
Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	100%	100%	25 000	78 765
				<b>580 812</b>

	Org.nr	Säte
Sveafastigheter Bostad Hanstavägen AB	559256-4016	Stockholm
Sveafastigheter Bostad Bromsten AB	559256-4024	Stockholm
Sveafastigheter Bostad Barnbo AB	559256-3992	Stockholm
Sveafastigheter Bostad Medsolsbacken AB	559256-4008	Stockholm

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	72 099 097	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 099 097</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 099 097</b>	<b>0</b>

### Not 7 Övriga avsättningar

Bolaget avyttrade 2021 det tidigare dotterbolaget Sveafastigheter Bostad Penthouse AB. Bolaget gör bedömningen att ökade byggkostnader kommer att leda till en lägre slutlig kapitalvinst vid projektets färdigställande.

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning till följd av bedömd minskad kapitalvinst	5 000 000	0
	<b>5 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

Inga

### Not 9 Eventualförpliktelser

Inga

### **Not 10 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 IX AB, org.nr 559256-3984

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 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 IX 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 IX 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 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 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 av Sveafastigheter Bostadsutveckling IX AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 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 IX 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