

Styrelsen för
SVF Boländerna 2 AB
Org nr 559193-8773

får härmed avge

Årsredovisning

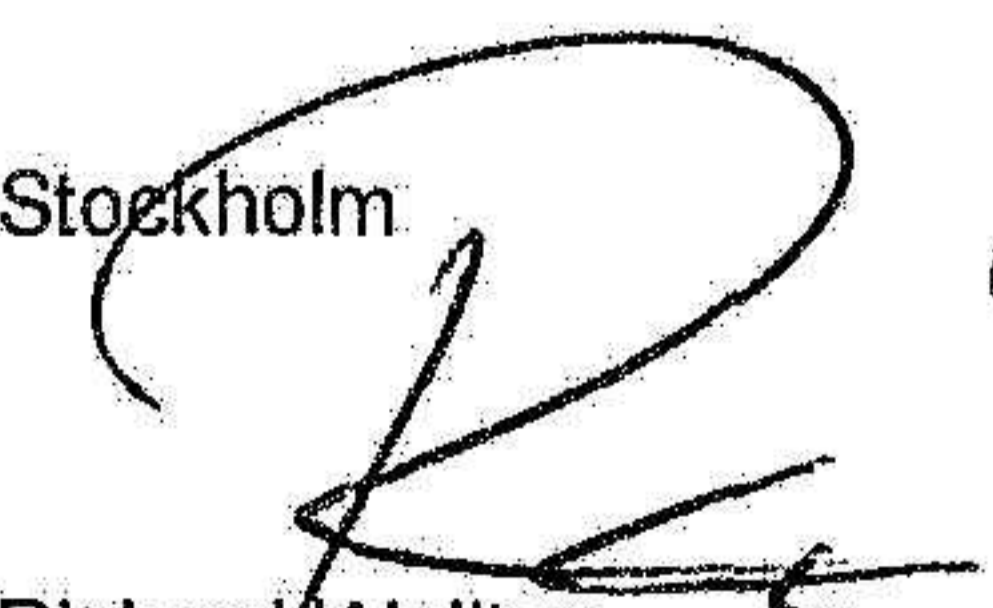
för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Boländerna 2 AB intygar att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2024-06-27. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-27

Richard Wollter

Styrelsen för
SVF Boländerna 2 AB
Org nr 559193-8773

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvalta fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret, varför några löner eller ersättningar inte har utbetalats.

Koncernförhållande

SVF Boländerna 2 AB är dotterbolag till SVF Portfölj AB, 559205-5429, med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår i är Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter AB, org nr 559208-1623.

Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital samt lån från moderbolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 har präglats av turbulens på de finansiella marknaderna som en konsekvens av bland annat kriget i Ukraina med stigande räntor och inflation som följd. Under slutet av 2023 har räntehöjningarna mattats av i takt med att även inflationen bromsat in.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

De fastighetsägande dotterföretagen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheterna. Då fastigheterna och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Miljöpåverkan

Bolagets och dotterföretagens övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets verksamhet förväntas utvecklas med ett positivt resultat.

Finansiell utveckling, KSEK	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	23 336	21 749	20 295	35 391	-
Resultat efter finansnetto	-6 199	-17 479	-740	9 173	-2 539
Balansomslutning	223 863	244 040	247 217	233 311	160 882
Soliditet, %	0,0	0,1	0,1	3,1	0,0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står (SEK):

Balanserad vinst	7 705 026
Årets resultat	-7 701 106
	<u>3 919</u>

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	<u>3 919</u>
	<u>3 919</u>

Resultaträkning

	Not 1, 2	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	3, 4	23 335 717	21 749 351
Övriga intäkter		426 575	-
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	6, 8	-9 788 078	-10 264 333
Övriga externa kostnader	7	-280 784	-980 287
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-9 409 017	-22 588 769
Rörelseresultat		4 284 412	-12 084 038
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		12 193	3 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 495 932	-5 398 506
Resultat efter finansiella poster		-6 199 327	-17 478 840
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-	370 000
Resultat före skatt		-6 199 327	-17 108 840
Skatt på årets resultat	10	-1 501 779	-1 804 225
Årets resultat		-7 701 106	-18 913 065

Balansräkning

	Not 1, 2	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	200 637 667	208 307 605
Summa anläggningstillgångar		200 637 667	208 307 605
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		1 137 260	2 087 732
Fordringar hos koncernföretag		17 286 062	28 779 938
Övriga fordringar		-	674 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	-	20 872
Kassa och bank		4 801 925	4 169 861
Summa omsättningstillgångar		23 225 247	35 732 569
SUMMA TILLGÅNGAR		223 862 914	244 040 174
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	13	50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		28 607 000	20 997 000
Balanserat resultat		-20 901 974	-1 988 909
Årets resultat		-7 701 106	-18 913 065
Summa fritt eget kapital		3 919	95 026
Summa eget kapital		53 919	145 026
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		176 293 097	176 293 097
Andra långfristiga skulder		990 330	981 330
Summa långfristiga skulder		177 283 427	177 274 427
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		918 212	2 356 576
Skulder till koncernföretag		34 002 081	52 167 186
Skatteskulder		4 110 653	4 415 214
Övriga skulder		899 683	1 179 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	6 594 938	6 501 768
Summa kortfristiga skulder		46 525 567	66 620 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 862 914	244 040 174

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 16.

Rapport över förändring eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	50 000	6 908 197	-6 900 106	58 091
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-6 900 106	6 900 106	-
Aktieägartillskott		19 000 000		19 000 000
Årets resultat			-18 913 065	-18 913 065
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	50 000	19 008 091	-18 913 065	145 026
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	50 000	19 008 091	-18 913 065	145 026
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-18 913 065	18 913 065	-
Aktieägartillskott		7 610 000		7 610 000
Årets resultat			-7 701 106	-7 701 106
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	50 000	7 705 026	-7 701 106	53 920

Kassaflödesanalys

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	4 284 412	-12 084 038
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9 409 017	22 588 769
Erhållen ränta	12 193	3 704
Erlagd ränta	-37 560	-2 039
Betald inkomstskatt	289	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	13 668 351	10 506 396
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	12 472 796	-18 211 733
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-31 389 004	-10 421 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 247 857	-18 126 421
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investering i befintliga fastigheter	-1 739 079	-4 249 794
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 739 079	-4 249 794
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Erhållna depositioner	9 000	156 950
Erhållna aktieägartillskott	7 610 000	19 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 619 000	19 156 950
Årets kassaflöde	632 064	-3 219 265
Likvida medel i början av året	4 169 861	7 389 126
Likvida medel vid årets slut	4 801 925	4 169 861

ark=20240628;2024070100109

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Boländerna 2 AB, org nr 559193-8773 är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till SVF Portfölj AB, 559205-5429, vars moderbolag Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, 559208-1623, tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	50
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	5-10

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtaganden och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Viktiga uppskattningar, bedömningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämplade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 3 Intäkter

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelar sig enligt följande:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hyresintäkter, industri	18 724 227	18 032 728
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	4 611 489	3 716 624
Summa hyresintäkter	23 335 717	21 749 351

Not 4 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter år 1	20 334 539	19 804 887
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	48 059 921	43 786 589
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	8 537 951	11 767 888
Summa framtida hyresinbetalningar	76 932 411	75 359 364

Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskötsel	-442 509	-281 263
Reparation och underhåll	-1 358 541	-1 423 717
El- och värmekostnader	-4 132 073	-4 350 235
Försäkringar	-213 474	-333 091
Teknisk och administrativ förvaltning	-1 976 878	-2 211 423
Fastighetsskatt	-1 664 604	-1 664 604
Summa	-9 788 078	-10 264 333

Not 7 Ersättning till revisor

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-47 044	-45 453

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inköp av tjänster från moderbolaget	-1 976 878	-2 211 423

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-10 458 372	-5 396 467
Övriga finansiella kostnader	-37 560	-2 039
Summa	-10 495 932	-5 398 506

Not 10 Skatt på årets resultat

Skattekostnader i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent. Eventuell uppskjuten skatt värderas till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat kan skilja från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-1 502 068	-1 307 405
Skatt hänförlig till tidigare år	289	-
Summa aktuell skatt	-1 501 779	-1 307 405
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	-	-496 820
Summa uppskjuten skatt	-	-496 820
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-1 501 779	-1 804 225

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-6 199 327	-17 108 840
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	1 277 061	3 524 421
Skatt hänförlig till tidigare år	289	-
Utnyttjat underskott som tidigare ej aktiverats	-	-496 820
Skatteeffekt av kvittning räntenetto	-1 305 781	-
Skatteeffekt på schablonintäkt periodiseringsfonder	-	-381
Skatteeffekt av ej skattepliktiga poster	70 867	-
Skatteeffekt av återförda periodiseringsfonder	-	-4 573
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 544 215	-4 411 722
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-	-415 150
Redovisad skatt	-1 501 779	-1 804 225

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	279 336 074	275 086 280
Investeringar i befintliga fastigheter	1 739 079	4 249 794
	281 075 153	279 336 074
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-71 028 469	-48 439 700
Årets avskrivning	-9 409 017	-22 588 769
	-80 437 486	-71 028 469
Utgående redovisat värde	200 637 667	208 307 605

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2023 av fyra fastigheter. Fastigheterna har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	314 300 000	320 900 000

Fastigheterna är värderade under december 2023 dvs i nära anslutning till årsbokslutet. Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen har utförts genom analys av fastigheternas status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom en kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida drift netton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastighet. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	-	2 248
Övriga upplupna intäkter	-	18 624
Utgående redovisat värde	-	20 872

Not 13 Eget kapital

	<u>Utestående aktier</u>	<u>Registrerade aktier</u>
Antal aktier vid årets ingång	50 000	50 000
Antal aktier vid årets utgång	50 000	50 000

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2024. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Not 14 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Uppskjutna skatter har beräknats med skattesatsen 20,6 procent. Underskottsavdrag är inte tidsbegränsade utan rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot skattemässiga vinster. Uppskjuten skatt redovisas även på räntekostnader som skattemässigt omfattas av de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsning. Ränteavdrag som skattemässigt inte kan utnyttjas vid årets taxering kan utnyttjas inom sex år om förutsättningar då föreligger.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna fastighetskostnader	749 113	608 186
Upplupna revisorskostnader	47 044	45 453
Förutbetalda hyresintäkter	5 798 781	5 848 129
Summa	6 594 938	6 501 768

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Säkerheter för kreditfaciliteter	150 243 845	150 243 845
Fastighetsinteckningar	-	-

Säkerheter är ställda till förmån för moderbolagets lån hos kreditinstitut.

Not 17 Händelser efter balansdagen

Bolaget påverkas främst genom stigande energipriser, stigande räntor i spåren av den ökande inflationen samt råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Bolaget är en stabil fastighetsägare med en affärsmodell som genom noggrann förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöde och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln, varför bolagets utsikter bedöms ljusa trots en mörkare omvärld.

ank=20240628;2024070100114

Not 18 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst eller förlust	7 705 026
Årets resultat	-7 701 106
Kronor	3 919

Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 919
Kronor	3 919

Datum för de elektroniska underskrifterna.

Elisabeth Heide
 11C8919DF3DA47C...
 Elisabeth Heide
 Ordförande

DocuSigned by:
Richard Wollter
 F3797B5DFE946A...
 Richard Wollter
 Styrelseledamot

DocuSigned by:
Guillaume Babin
 8F5095A04F83...
 Guillaume Babin
 Styrelseledamot

DocuSigned by:
Elien Poelmans
 8D99DEF6E6704A9...
 Elien Poelmans
 Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:
 Ernst & Young-AB
Katrine Söderberg
 8009873E3CE411...
 Katrine Söderberg
 Auktoriserad revisor

ank=20240628;2024070100115

ank=20240628:2024070100116

Certificate Of Completion

Envelope Id: ED39DA05FD5F41DB830F7A90552D22B9 Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: 258 - AR VeFast 231231_Final.pdf, 259 - AR SVF Portfölj 231231_Final.pdf...
Source Envelope:
Document Pages: 475 Signatures: 203 Envelope Originator:
Certificate Pages: 7 Initials: 0 Therese Eriksson
AutoNav: Enabled Hamngatan 2,
Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, ST 111 47
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna Therese.Eriksson@gda.se
IP Address: 212.75.75.180

Record Tracking

Status: Original Holder: Therese Eriksson Location: DocuSign
13 June 2024 | 14:35 Therese.Eriksson@gda.se

Signer Events

Elien Poelmans
elien.poelmans@eqtfunds.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Elien Poelmans
8D09DEE6E6704A9

Timestamp

Sent: 25 June 2024 | 11:16
Viewed: 25 June 2024 | 16:26
Signed: 25 June 2024 | 16:29

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.252.74.89
Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 9bd09347-8325-57a3-825e-5dabb51732b2
Country or Region of ID: BE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 16:26

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 25 June 2024 | 16:26
ID: 4c94e60f-6cee-4457-a212-34c7e4173f3c

Elisabeth Heide
liz.heide@eqtexeter.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Elisabeth Heide
11C8910DF3DA47C

Sent: 25 June 2024 | 11:16
Viewed: 25 June 2024 | 11:20
Signed: 25 June 2024 | 11:22

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 212.161.35.212

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 764c3ea1-1efa-559d-afbd-24fab2740629
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 11:19

ank=20240628;2024070100117

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:


Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8b037667-d536-5675-80c1-74f88b759ee4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 19:15

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 25 June 2024 | 11:20
ID: 0243ac40-3192-4f7b-a773-ac064e42dac4

Guillaume Barbier
guillaume.barbier@eqtpartners.com
Manager

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

51D18E965EA04B3

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 194.154.195.147

Sent: 25 June 2024 | 11:16
Viewed: 25 June 2024 | 11:37
Signed: 25 June 2024 | 11:38

Authentication Details

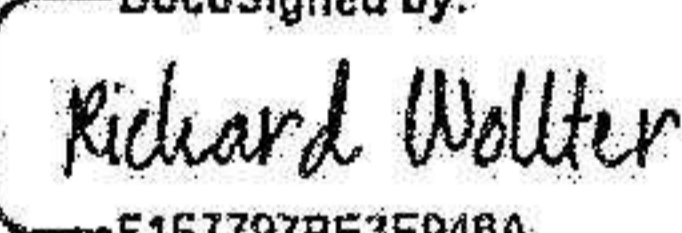
Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: State ID / National ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: b071a451-9c62-5d16-9983-12ce9327d090
Country or Region of ID: FR
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 11:37

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 25 June 2024 | 11:37
ID: 38e4ea9d-9992-47ab-8926-4ec35471a2f1

Richard Wollter
richard@broadgate.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

F1F7797BE3E948A

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 98.128.210.210
Signed using mobile

Sent: 25 June 2024 | 11:16
Viewed: 25 June 2024 | 11:30
Signed: 25 June 2024 | 11:33

Authentication Details

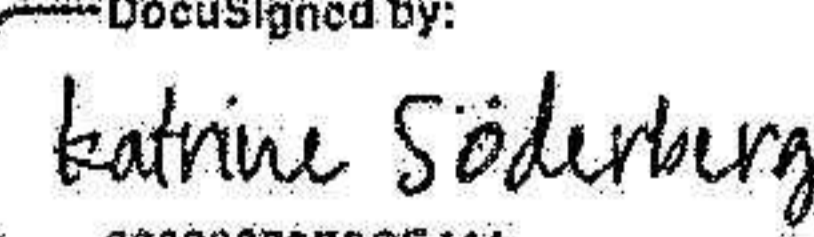
Identity Verification Details:

Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 2fa7712b-1c05-5aef-ae4d-f698d9cbfc0a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 11:30

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 25 June 2024 | 11:30
ID: 767cbae9-9073-4f44-945b-d5967c5e05b6

Katrine Söderberg
katrine.soderberg@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

00098673E3CE411

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 178.31.152.231

Sent: 25 June 2024 | 16:29
Viewed: 25 June 2024 | 18:12
Signed: 25 June 2024 | 18:33

Authentication Details

ank=20240628,2024070100118

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:

Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 18f80b73-637e-566f-aacb-1c136945ac75
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 18:11

Identity Verification Details:

Workflow ID: a26f2e0f-22aa-4490-b808-2c9c06c0caac
Workflow Name: Bank ID-verification
Workflow Description:
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b3e46205-238d-5bad-972a-da81f08e2b5a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25 June 2024 | 18:38

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 25 June 2024 | 18:12
ID: f204532a-e00b-4b82-b241-761d47b512e3

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Elsa Henrysson
Elsa.Henrysson@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

VIEWED

Sent: 25 June 2024 | 11:12
Viewed: 25 June 2024 | 11:16

Using IP Address: 80.216.185.169

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 25 June 2024 | 11:16
ID: 9737b917-c1a9-4627-b0cf-4a6e8fdcd986

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Johan Tivéus Kronlund
Johan.Tiveus@gda.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

COPIED

Sent: 25 June 2024 | 11:12
Viewed: 25 June 2024 | 11:35

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Tanja Klinge
tanja@broadgate.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

COPIED

Sent: 25 June 2024 | 11:12
Viewed: 25 June 2024 | 14:24

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Boländerna 2 AB, org.nr 559193-8773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Boländerna 2 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SVF Boländerna 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 SVF Boländerna 2 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. 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.

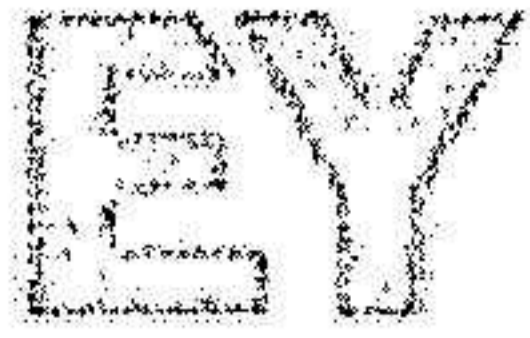
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. 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 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.



Building a better
working world

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 SVF Boländerna 2 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 SVF Boländerna 2 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KATRINE SÖDERBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-25 16:44:34 UTC



ank=20240628;2024070100125

Penneo dokumentnyckel: OU0ZN-1BVZY-07C1W-NE0IN-ZASAK-WCZJC

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>