

# Årsredovisning

för

EA Årby Norra Fastighets AB

559338-1774

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i EA Årby Norra Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning och revisionsberättels överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den **2025-06-27**.

Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm **2025-06-27**



Lovisa Sörensson  
Styrelseledamot

**Årsredovisning**  
för  
**EA Årby Norra Fastighets AB**  
559338-1774

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31



Styrelsen för EA Årby Norra Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Helsingborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen är att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheter på finansmarknaden.

Under året omstrukturerades och refinansierades Sveafastigheter-koncernen där koncernmoderbolaget är Sveafastigheter AB (publ). Sveafastigheter AB (publ) noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024.

Bolaget har under året ändrat namn från SBB Årby Norra Holding AB till EA Årby Norra Fastighets AB.

Under året har en utomstående, genom framtagande av oriktiga bolagshandlingar, bytt ut bolagets företrädare och därigenom lyckats registrera sig själv som företrädare hos Bolagsverket för att på så sätt olovligen försöka tillskansa sig kontroll över bolaget. Rättsliga förfaranden är inledda.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b> (15 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-22 479	-15 100	-7
Soliditet (%)	0,0	5,1	17,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	17 093 431	-15 100 763	<b>2 042 668</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-15 100 763	15 100 763	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		20 490 000		<b>20 490 000</b>
Årets resultat			-22 478 802	<b>-22 478 802</b>

<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>22 482 668</b>	<b>-22 478 802</b>	<b>53 866</b>
--------------------------------	---------------	-------------------	--------------------	---------------

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 482 668
årets förlust	-22 478 802
	<b>3 866</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 866
	<b>3 866</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-143 750	0
Övriga externa kostnader		-4 825	-7 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-148 575</b>	<b>-7 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-148 575</b>	<b>-7 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 466 403	61 530
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-21 645 160	-15 064 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 151 471	-91 293
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-22 330 227</b>	<b>-15 093 763</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 478 802</b>	<b>-15 100 763</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 478 802</b>	<b>-15 100 763</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 478 802</b>	<b>-15 100 763</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	21 455 071	12 887 231
Fordringar hos koncernföretag	5	0	27 152 556
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 455 071</b>	<b>40 039 787</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 455 071</b>	<b>40 039 787</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		40 373	0
Övriga fordringar		25 231	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>65 604</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	43 431
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>43 431</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>65 604</b>	<b>43 431</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 520 675</b>	<b>40 083 218</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 482 668	17 093 431
Årets resultat		-22 478 802	-15 100 763
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 866</b>	<b>1 992 668</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 866</b>	<b>2 042 668</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Skulder till koncernföretag		18 645 579	35 245 550
Övriga skulder		2 813 231	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 458 810</b>	<b>35 245 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		0	2 788 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 999	7 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 999</b>	<b>2 795 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 520 675</b>	<b>40 083 218</b>

## 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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från fordringar hos koncernbolag	2 466 403 <b>2 466 403</b>	61 530 <b>61 530</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader från skulder till koncernbolag	-3 151 471 <b>-3 151 471</b>	-91 293 <b>-91 293</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 887 231	205 000
Lämnade aktieägartillskott	30 213 000	24 933 000
Förvärv	0	2 813 231
Nedskrivningar	-21 645 160	-15 064 000
	<b>21 455 071</b>	<b>12 887 231</b>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	27 152 556	0
Tillkommande fordringar	28 653 120	27 152 556
Omklassificeringar	-55 805 676	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>27 152 556</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>27 152 556</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Långfristiga skulder till koncernbolag	18 645 579	35 245 550
Övriga skulder	2 813 231	0
	<b>21 458 810</b>	<b>35 245 550</b>

## Not 7 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är dotterbolag till Sveafastigheter Holding 1.4.5 AB, org. nr. 559464-1119 med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660 med säte i Stockholm.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Hävermark  
Ordförande

Ola Svensson

Lovisa Sörensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557550257167

## Document

790706\_559338-1774\_EA Årby Norra Fastighets AB\_ÅR  
2024

Main document

9 pages

Initiated on 2025-06-24 09:55:50 CEST (+0200) by Mia  
Valerius (MV)

Finalised on 2025-06-26 20:48:48 CEST (+0200)

## Initiator

Mia Valerius (MV)

Sveafastigheter AB

mia.valerius@sveafastigheter.se

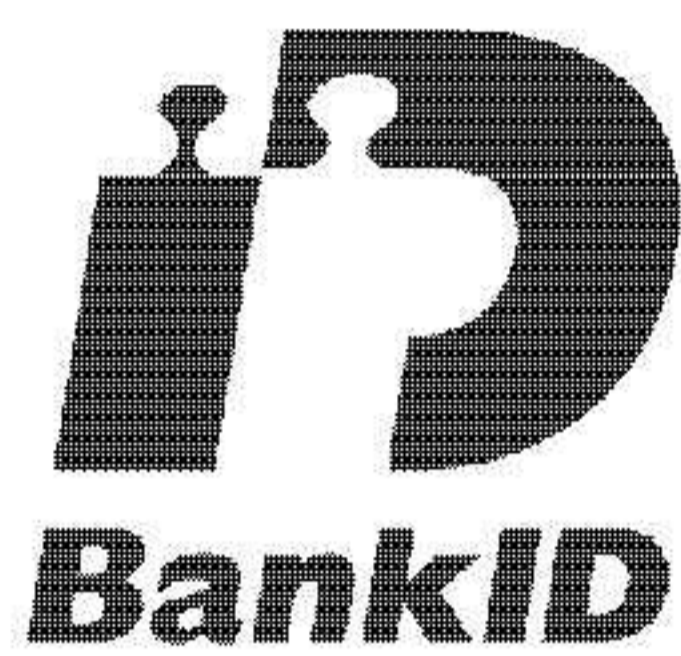
## Signatories

Erik Hävermark (EH)

Sveafastigheter AB

ID number 7911050511

erik.havermark@sveafastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik  
Hävermark"

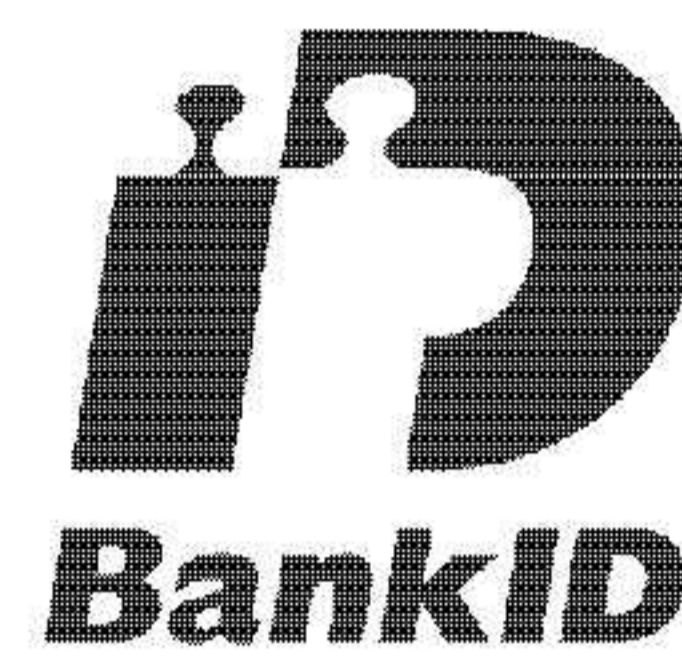
Signed 2025-06-24 23:06:48 CEST (+0200)

Ola Svensson (OS)

Sveafastigheter AB

ID number 197212234038

ola.svensson@sveafastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Ola  
Kristoffer Svensson"

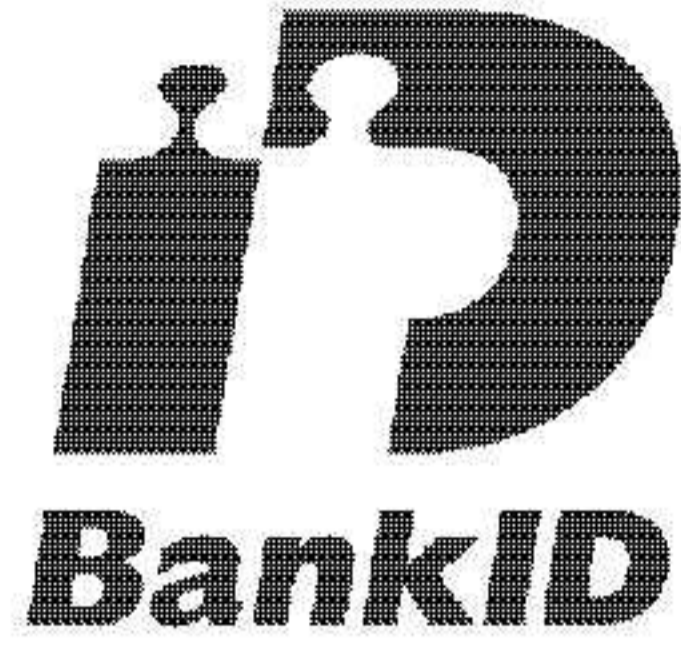
Signed 2025-06-24 21:56:24 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557550257167

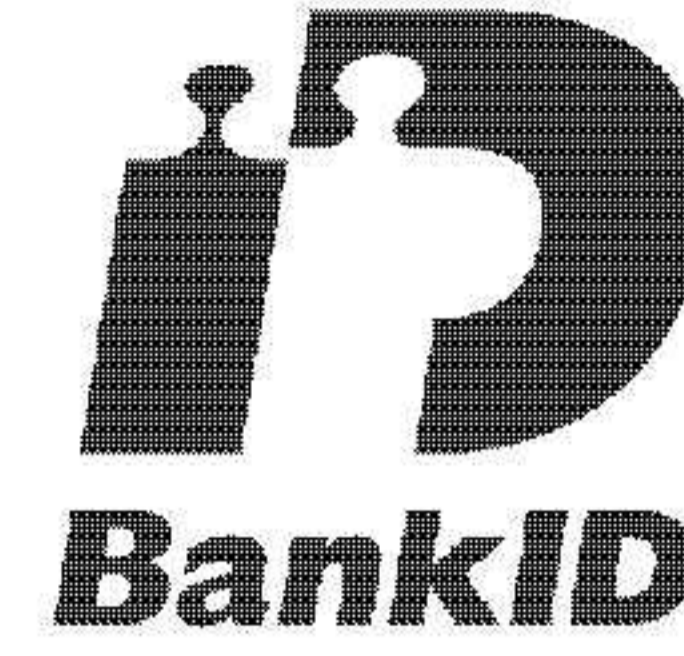
Lovisa Sörensson (LS)  
Sveafastigheter AB  
ID number 9407127928  
lovisa.sorensson@sveafastigheter.se



---

The name returned by Swedish BankID was "Lovisa  
Hanna Maria Sörensson"  
Signed 2025-06-24 19:29:34 CEST (+0200)

Jeanette Mårtensson (JM)  
Ernst & Young AB  
ID number 198302233526  
jeanette.martensson@se.ey.com



---

The name returned by Swedish BankID was "Jeanette  
Mårtensson"  
Signed 2025-06-26 20:48:48 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i EA Årby Norra Fastighets AB, org.nr 559338-1774

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för EA Årby Norra Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av EA Årby Norra Fastighets 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.

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 EA Årby Norra Fastighets 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.

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.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av EA Årby Norra Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till EA Årby Norra Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisioner 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

*Jeanette Mårtensson*

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## Jeanette Mårtensson (SSN-validerad)

### Signing Partner

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-26 19:08:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.