

Styrelsen för  
**SVF Ljusbågen AB**  
Org nr 559276-2826

får härmed avge

# Årsredovisning


för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

<b>Innehåll:</b>	<b>sida</b>
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 Ljusbågen AB intygar att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2025-06-30. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30  
  
Richard Wollter

## 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 Ljusbågen 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

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

2024 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 2024 har räntehöjningarna mattats av i takt med att även inflationen bromsat in.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden 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, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 298	4 134	3 738	3 638	-
Resultat efter finansnetto (tkr)	-682	232	651	1 282	-87
Rörelsemarginal (%)	37,5	50	44		
Avkastning på eget kapital (%)	65,9	34	72		
Balansomslutning (tkr)	45 469	47 473	47 654	48 318	41 978
Soliditet, %	2,3	1,4	1,9	1,4	0,0

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står:

Balanserad vinst	1 352 802
Årets resultat	-1 320 527
<b>kronor</b>	<b>32 275</b>

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	32 275
<b>kronor</b>	<b>32 275</b>

**Resultaträkning**

	Not 1, 2	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3, 4	3 298 184	4 133 900
Övriga intäkter		15 000	-
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	6, 8	-499 096	-475 799
Övriga externa kostnader	7	-22 983	-22 183
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-1 555 320	-1 555 320
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 235 785</b>	<b>2 080 598</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		290	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 917 867	-1 848 671
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-681 792</b>	<b>231 927</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-394 769	270 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 076 561</b>	<b>501 927</b>
Skatt på årets resultat	10	-243 966	-506 004
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 320 527</b>	<b>-4 077</b>

ank=20250707;2025070916170

**Balansräkning**

	Not 1, 2, 3	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	39 122 933	40 678 253
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 122 933</b>	<b>40 678 253</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		4 949 663	4 949 663
Övriga fordringar		376	19 912
Kassa och bank		1 396 179	1 824 909
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 346 218</b>	<b>6 794 484</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 469 151</b>	<b>47 472 737</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		1 420 500	70 500
Balanserat resultat		-67 698	-63 621
Årets resultat		-1 320 527	-4 077
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>32 275</b>	<b>2 802</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 275</b>	<b>27 802</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 231 769	837 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 231 769</b>	<b>837 000</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		30 574 125	31 077 086
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 574 125</b>	<b>31 077 086</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		12 882 433	13 481 721
Skatteskulder		134 384	637 701
Övriga skulder		93 030	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	496 135	1 411 427
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 605 982</b>	<b>15 530 849</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 469 151</b>	<b>47 472 737</b>

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 14.

**Rapport över förändring eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2023-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>25 001</b>	<b>-18 122</b>	<b>31 879</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-18 122	18 122	-
Årets resultat			-4 077	-4 077
<b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>6 879</b>	<b>-4 077</b>	<b>27 802</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2024-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>6 879</b>	<b>-4 077</b>	<b>27 802</b>
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-4 077	4 077	-
Aktieägartillskott		1 350 000		1 350 000
Årets resultat			-1 320 527	-1 320 527
<b>Belopp vid årets utgång 2024-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>1 352 802</b>	<b>-1 320 527</b>	<b>57 275</b>

ank=20250707;2025070916171

**Kassaflödesanalys**

	<b>2024-01-01 2024- 12-31</b>	<b>2023-01-01 2023- 12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	1 235 785	2 080 598
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 555 320	1 555 320
Erhållen ränta	290	0
Erlagd ränta	-18 805	-5 061
Betald inkomstskatt	-747 283	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 025 307</b>	<b>3 630 857</b>
<b>före förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-1 479 526	-1 376 674
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-974 511	-2 257 257
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-428 730</b>	<b>-3 074</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-428 730</b>	<b>-3 074</b>
Likvida medel i början av året	1 824 909	1 827 983
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 396 179</b>	<b>1 824 909</b>

SVF Ljusbågen AB  
Org nr 559276-2826

## Tilläggsupplysningar - noter

### Allmänt om bolaget

SVF Ljusbågen AB, org nr 559276-2826 är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

#### Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

#### 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.

### 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 nettobetalingar.

### 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.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	Antal år
Byggnad	25
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	5-10

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

**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 tillämpade 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****Hyresintäkter**

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hyresintäkter, industri	3 231 999	4 045 654
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	66 185	88 246
Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>-</u>
<b>Summa</b>	<b>3 298 184</b>	<b>4 133 900</b>

**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>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter år 1	4 397 582	4 133 904
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	17 590 327	16 535 616
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	8 795 163	12 401 712
<b>Summa framtida hyresinbetalningar</b>	<b>30 783 072</b>	<b>33 071 232</b>

**Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar**

Bolaget har ingen anställd personal.

**Not 6 Direkta fastighetskostnader**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Försäkringar	-78 595	-68 949
Teknisk och administrativ förvaltning	-318 600	-318 600
Fastighetsskatt	-88 250	-88 250
Övriga fastighetskostnader	-13 651	-
<b>Summa</b>	<b>-499 096</b>	<b>-475 799</b>

**Not 7 Ersättning till revisor**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	-22 183	-22 183

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

ank=20250707;2025070916173

**Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inköp av tjänster från koncernföretag	-318 600	-318 600

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-1 899 062	-1 843 610
Räntekostnader, övrigt	-18 805	-5 061
<b>Summa</b>	<b>-1 917 867</b>	<b>-1 848 671</b>

**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>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b>		
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-243 967	-506 004
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-243 967</b>	<b>-506 004</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	1	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>	<b>-243 966</b>	<b>-506 004</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 076 561</b>	<b>501 927</b>
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	221 771	-103 397
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	-	-17 098
Skatteeffekt på värdeförändring av fastigheter	1	-
Skatteeffekt på återförd periodiseringsfond	-	3 337
Skatteeffekt av kvittning räntenetto	-217 361	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	60	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-243 920	-241 089
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-	-153 757
Övriga poster, schablonintäkt periodiseringsfonder	-	-4 424
Övriga poster	-4 517	10 423
<b>Redovisad skatt (2024: 22,7%; 2023: -100,8%)</b>	<b>-243 966</b>	<b>-506 004</b>

**Not 11 Förvaltningsfastigheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	50 224 807	50 224 807
	50 224 807	50 224 807
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-9 546 554	-7 991 234
Årets avskrivning	-1 555 320	-1 555 320
	-11 101 874	-9 546 554
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 122 933</b>	<b>40 678 253</b>

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2024 av en fastighet. Fastigheten har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	60 000 000	58 000 000

Fastigheterna är värderade under december 2024 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 Eget kapital

	<u>Utestående aktier</u>	<u>Registrerade aktier</u>
Antal aktier vid årets ingång	25 000	25 000
Antal aktier vid årets utgång	25 000	25 000

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2025. 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Kostnad för bolagsförvärv		15 000
Upplupna fastighetskostnader	79 650	-
Upplupna revisorskostnader	44 366	22 183
Förutbetalda hyresintäkter	372 119	1 374 244
<b>Summa</b>	<b>496 135</b>	<b>1 411 427</b>

## Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<b>Säkerheter för kreditfaciliteter</b>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	31 077 086	31 077 086
<b>Summa</b>	<b>31 077 086</b>	<b>31 077 086</b>

Fastighetsinteckningar är ställda till förmån för SVF Portfölj AB:s koncernlån hos kreditinstitut.

**Not 15 Händelser efter balansdagen**

Bolaget påverkas främst av det höga ränteläget i spåren av den rådande inflationen samt höga råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Bolaget är en stabil fastighetsägare med en väldiversifierad hyresgästsmix som genom aktiv förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöden och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln, varför bolagets utsikter bedöms ljusa trots en turbulent omvärld:

**Not 16 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande medel står:

Balanserad vinst	1 352 802
Årets resultat	-1 320 527
<b>kronor</b>	<b>32 275</b>

Styrelsen föreslår:

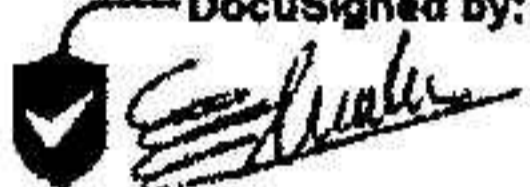
att i ny räkning balansera	32 275
<b>kronor</b>	<b>32 275</b>

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

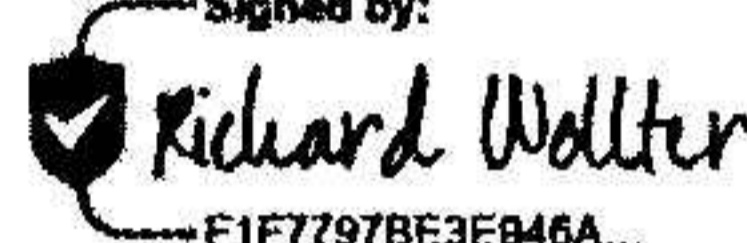
Olivier Astruc  
Ordförande

Signed by:  
  
F398C7089B4B468...

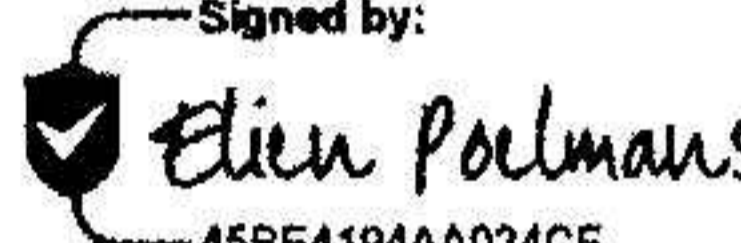
DocuSigned by:  
  
51D18E965EA04B3...  
Guillaume Barbier  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
51D18E965EA04B3...

Richard Wollter  
Styrelseledamot

Signed by:  
  
F1F7797BE3E946A...

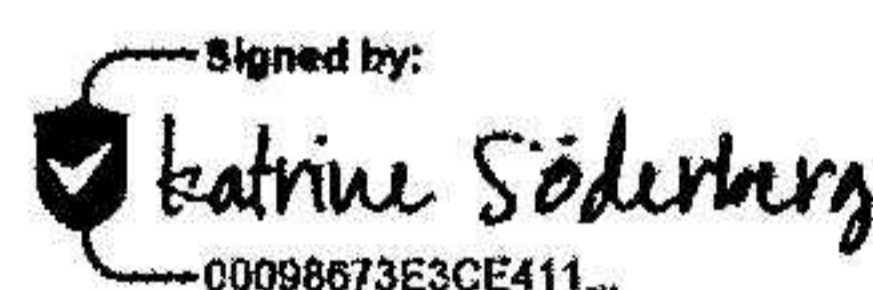
Signed by:  
  
45BE4194AA034CF...  
Elien Poelmans  
Styrelseledamot

Signed by:  
  
45BE4194AA034CF...

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor

Signed by:  
  
00098673E3CE411...

### Certificate Of Completion

Envelope Id: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B	Status: Completed
Subject: Docusign: SVF - Annual reports	
Source Envelope:	
Document Pages: 474	Signatures: 206
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelope Stamping: Enabled	Johan Tivéus Kronlund
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	Hamngatan 2,
	Stockholm, ST 111 47
	Johan.Tiveus@gda.se
	IP Address: 212.75.75.180

### Record Tracking

Status: Original	Holder: Johan Tivéus Kronlund	Location: DocuSign
30 June 2025   11:55	Johan.Tiveus@gda.se	

### Signer Events

Elien Poelmans  
 elien.poelmans@eqtpartners.com  
 Manager

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

#### Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

### Signature

Signed by:  
  
 46BE4194AA034CF...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 94.252.75.31

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02>

### Timestamp

Sent: 30 June 2025 | 13:29  
 Viewed: 30 June 2025 | 13:49  
 Signed: 30 June 2025 | 13:50

### Authentication Details

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced  
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Government Issued Id Document  
 Type of Document: Passport  
 Identification Level: ID Only  
 Transaction Unique ID: ff047f42-7c75-5b8b-a6fc-4423ecb492ba  
 Country or Region of ID: BE  
 Result: Failed  
 Performed: 30 June 2025 | 13:47

#### Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced  
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Government Issued Id Document  
 Type of Document: Passport  
 Identification Level: ID Only  
 Transaction Unique ID: ff047f42-7c75-5b8b-a6fc-4423ecb492ba  
 Country or Region of ID: BE  
 Result: Passed  
 Performed: 30 June 2025 | 13:48

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign



Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced  
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 5daacc22-0434-5921-a2a0-2fee6c4a8261  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 30 June 2025 | 14:23

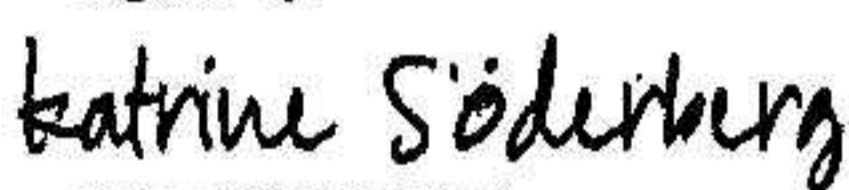
**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced  
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 5daacc22-0434-5921-a2a0-2fee6c4a8261  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 30 June 2025 | 14:35

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

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

Signed by:  
  
 00098673E3CE411...

Sent: 30 June 2025 | 17:31  
 Viewed: 30 June 2025 | 17:39  
 Signed: 30 June 2025 | 18:16

**Signature Provider Details:**

Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 94.234.91.246  
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1  
 Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docuSign/2PSIGAES/SERVID02>

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced  
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 54d1b6b1-5aac-571b-b12f-8735f283b751  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 30 June 2025 | 17:38

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced  
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 990e28fa-7d45-5de5-9556-aae46d05fcad  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 30 June 2025 | 18:18

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

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**

Jinah Padilla

jinah.patricia.padilla@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)**VIEWED**

Sent: 30 June 2025 | 13:23

Viewed: 30 June 2025 | 13:29

Using IP Address: 213.114.224.134

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

**Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

30 June 2025 | 13:23

Envelope Updated

Security Checked

30 June 2025 | 17:16

Certified Delivered

Security Checked

30 June 2025 | 17:39

Signing Complete

Security Checked

30 June 2025 | 18:16

Completed

Security Checked

30 June 2025 | 18:16

**Payment Events****Status****Timestamps**

Link=2250772625070816178



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Ljusbågen AB, org.nr 559276-2826

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Ljusbågen AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SVF Ljusbågen ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Ljusbågen 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.

#### 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 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 revisions sed 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.



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 Ljusbågen 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Ljusbågen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

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

**KATRINE SÖDERBERG (SSN-validerad)**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 16:35:43 UTC



ank=20250707;2025070916180

Dokumentet är signerat med Penneo. För mer information se <https://penneo.com>

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.