

Årsredovisning
för
SveaNor Fastigheter AB
556800-6638

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-09.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Olov Johansson, Styrelseledamot
2025-05-13

Styrelsen för SveaNor Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

SveaNor Fastigheter AB bildades 2010. Verksamheten är inriktad mot projektutveckling innebärande förvärv av mark, projektutveckling och genomförande av projekt samt uthyrning.

Affärsidén är att utveckla, äga aktivt och avyttra projekt med inriktning på Life Science, bostäder och andra kommersiella fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har bolag inom koncernen överlåtit projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen. Överlåtelsen har lett till en viss nedskrivning av tillgångar inom koncernen under året. Skatteverket initierade under 2023 en revision av bolaget och dess hantering och redovisning av moms. Under 2024 har Skatteverket kommunicerat *Övervägande till beslut* innebärande påförande av moms i efterhand. Bolaget har besvarat Skatteverkets övervägande till beslut. Skatteverket har ännu inte fattat något slutligt beslut i ärendet. Se också not 6, Eventualförpliktelser.

Ägarförhållande

Bolaget ägs av:	Säte:	Org nr:	Andel:
Megaron AS	Oslo, Norge	914 227 968	44%
Haugan Hus Invest AS	Hamar, Norge	921 558 449	20%
Hathon Holding AS	Oslo, Norge	982 733 111	20%
Presthusbakken AS	Asker, Norge	996 185 753	8%
Pathos Holding AB	Stockholm	556768-0953	4%
Tornudden AB	Stockholm	556803-3400	4%
			100%

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 390	5 605	1 538	2 400
Resultat efter finansiella poster	-64 323	3 510	-6 554	469 358
Eget kapital	54 803	131 626	148 811	484 064
Tillgångar	57 087	132 851	217 006	1 016 690
Soliditet (%)	96	99	69	49

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	143 710 724	-12 184 483	131 626 241
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-12 500 000		-12 500 000
Balanseras i ny räkning		-12 184 483	12 184 483	0
Årets resultat			-64 323 261	-64 323 261
Belopp vid årets utgång	100 000	119 026 241	-64 323 261	54 802 980

Aktiernas kvotvärde: 100

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	119 026 241
årets förlust	-64 323 261
	54 702 980

disponeras så att	
i ny räkning överföres	54 702 980
	54 702 980

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 389 961	5 604 693
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 389 961	5 604 693
Rörelsekostnader			
Underentreprenader och vidarefakturerade kostnader		-13 050	-782 913
Övriga externa kostnader		-3 127 227	-4 469 608
Personalkostnader	3	-167 315	-201 264
Summa rörelsekostnader		-3 307 592	-5 453 785
Rörelseresultat		82 369	150 908
Finansiella poster			
Resultat andelar i koncernföretag	4	-65 031 728	3 000 000
Ränteintäkter och liknande intäkter		626 098	359 411
Summa finansiella poster		-64 405 630	3 359 411
Resultat efter finansiella poster		-64 323 261	3 510 319
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		0	-15 694 802
Summa bokslutsdispositioner		0	-15 694 802
Resultat före skatt		-64 323 261	-12 184 483
Årets resultat		-64 323 261	-12 184 483

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	100 000	100 000
Fordringar hos koncernföretag	32 997 728	126 655 578
Summa finansiella anläggningstillgångar	33 097 728	126 755 578
Summa anläggningstillgångar	33 097 728	126 755 578

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	5 358 322	1 151 174
Övriga fordringar	2 878	5 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 885	46 751
Summa kortfristiga fordringar	5 405 085	1 203 398

Kassa och bank

Kassa och bank	18 584 312	4 891 648
Summa kassa och bank	18 584 312	4 891 648
Summa omsättningstillgångar	23 989 397	6 095 046

SUMMA TILLGÅNGAR

57 087 125

132 850 624

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

119 026 241

143 710 724

Årets resultat

-64 323 261

-12 184 483

Summa fritt eget kapital

54 702 980

131 526 241

Summa eget kapital

54 802 980

131 626 241

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

1 515 470

98 876

Leverantörsskulder

17 648

26 207

Övriga skulder

721 027

1 069 300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

30 000

30 000

Summa kortfristiga skulder

2 284 145

1 224 383

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 087 125

132 850 624

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Not 2 Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Intäktsredovisning:

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter. Företaget vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i den takt arbetet utförs, i enlighet med BFN:s huvudregel i BFNAR 2003:3.

Materiella anläggningstillgångar:

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas: Inventarier, 5 år.

Inkomstskatt:

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Koncernbidrag:

Samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 3 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Resultat andelar koncernföretag

	2024	2023
Utdelning från SveaNor JV Holding AB	0	3 000 000
Nedskrivning aktier dotterbolag	-65 031 728	0
	-65 031 728	3 000 000

Not 5 Andelar i koncernföretag

Dotterföretag: SveaNor JV Holding AB (SNJV AB) orgnr 559017-8397
Säte Stockholm
Eget kapital 50 000

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Lämnade aktieägartillskott	64 211 115	0
Nedskrivning	-64 211 115	0
Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000

Dotterföretag: SveaNor Holding AB (SNH AB) orgnr 556932-6308
Säte Stockholm
Eget kapital 50 000

Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Lämnade aktieägartillskott	820 613	0
Nedskrivning	-820 613	0
Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Totalt utgående anskaffningsvärde	100 000	100 000

Not 6 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	0	0
Ansvarsförbindelser	22 410 600	46 428 053
	22 410 600	46 428 053

Borgensåtagande upp till ett belopp om 22,4 (46,4) MSEK för dotterbolaget Sveanor JV Holding ABKapitaltäckningsgaranti upp till ett belopp om 15 MSEK har lämnats till dotterbolaget Sveanor JV Holding ABEventualförpliktelser Skatteverket initierade under 2023 en revision av bolaget och dess hantering och redovisning av moms. Under 2024 har Skatteverket kommunicerat Övervägande till beslut innebärande påförande av moms i efterhand och tillägg om väsentliga belopp. Bolaget har besvarat Skatteverkets övervägande till beslut. I denna process har bolaget anlitat externa specialister som biträde och rådgivare. Bolagets, och rådgivarnas, uppfattning är att det finns skäl att ifrågasätta Skatteverkets uppfattning och övervägande till beslut. I linje därmed har bolaget inte gjort någon särskild reservering avseende momsen. Skatteverket har ännu inte fattat något slutligt beslut i ärendet. Om än osäkert till sin natur bedömer bolaget och dess rådgivare att möjligheterna är relativt goda att vinna framgång i en eventuell framtida process.

Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag men med stöd av ÅRL 7 kap. 3 § upprättas ej någon koncernredovisning.

Nicolas Nyhus
Nicolas Nyhus
Ordförande

Monica Haugan
Monica Haugan

Olov Johansson
Olov Johansson

Håkan Karlsson
Håkan Karlsson

Steinar Stokke
Steinar Stokke

Halgrim Thon
Halgrim Thon

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-09

Markus Lilldalen
Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i SveaNor Fastigheter AB, org.nr 556800-6638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SveaNor Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SveaNor Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till SveaNor Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SveaNor Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till SveaNor Fastigheter AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm
2025-04-09

Markus Lilldalen
Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor