

Styrelsen för
SVF Boländerna 2 AB
Org nr 559193-8773

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

<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 *26/6-2023*. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm *2023-06-26*

Richard Wollter

Styrelsen för
SVF Boländerna 2 AB
Org nr 559193-8773

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022

<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

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Under början på 2022 har omvärldsläget förändrats radikalt till följd av kriget i Ukraina. Tillväxtutsikterna för 2022 har försvagats och prisökningarna blir högre än tidigare förväntningar, vilket har lett till oro på de finansiella marknaderna.

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	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	21 749	20 295	35 391	-
Resultat efter finansnetto	-17 479	-740	9 173	-2 539
Balansomslutning	244 040	247 217	233 311	160 882
Soliditet, %	0,1	0,1	3,1	0,0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står (SEK):

Balanserad vinst	19 008 091
Årets resultat	-18 913 065
	95 026
Styrelsen föreslår:	
att i ny räkning balansera	95 026
	95 026

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Nettoomsättning	3, 4	21 749 351	20 294 779
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	6, 8	-10 264 333	-10 199 731
Övriga externa kostnader	7	-980 287	-302 537
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-22 588 769	-6 131 274
Rörelseresultat		-12 084 038	3 661 237
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 704	4 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 398 506	-4 405 529
Resultat efter finansiella poster		-17 478 840	-739 888
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		370 000	70 000
Lämnade koncernbidrag		-	-5 949 995
Resultat före skatt		-17 108 840	-6 619 883
Skatt på årets resultat	10	-1 804 225	-280 223
Årets resultat		-18 913 065	-6 900 106

ank=20230627;2023062808262

Balansräkning

	Not	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	1, 2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	208 307 605	226 646 580
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	14	-	496 820
Summa anläggningstillgångar		208 307 605	227 143 400
Omsättningstillgångar			
<i>Hysesfordringar</i>			
		2 087 732	1 969 461
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>			
		28 779 938	9 907 336
<i>Övriga fordringar</i>			
		674 166	407 235
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
	12	20 872	400 353
<i>Kassa och bank</i>			
		4 169 861	7 389 126
Summa omsättningstillgångar		35 732 569	20 073 511
SUMMA TILLGÅNGAR		244 040 174	247 216 911
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
<i>Aktiekapital</i>			
		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
<i>Aktieägartillskott</i>			
		20 997 000	1 997 000
<i>Balanserat resultat</i>			
		-1 988 909	4 911 197
<i>Årets resultat</i>			
		-18 913 065	-6 900 106
Summa fritt eget kapital		95 026	8 091
Summa eget kapital		145 026	58 091
<i>Obeskattade reserver</i>			
<i>Periodiseringsfonder</i>			
		-	370 000
Summa obeskattade reserver		-	370 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
<i>Skulder till koncernföretag</i>			
		176 293 097	176 293 097
<i>Andra långfristiga skulder</i>			
		981 330	824 380
Summa långfristiga skulder		177 274 427	177 117 477
<i>Kortfristiga skulder</i>			
<i>Leverantörsskulder</i>			
		2 356 576	882 074
<i>Skulder till koncernföretag</i>			
		52 167 186	60 015 710
<i>Skatteskulder</i>			
		4 415 214	1 999 845
<i>Övriga skulder</i>			
		1 179 977	335 353
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
	15	6 501 768	6 438 361
Summa kortfristiga skulder		66 620 721	69 671 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		244 040 174	247 216 911

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 2021-01-01	50 000	-11 933 090	18 841 287	6 958 197
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		18 841 287	-18 841 287	-
Årets resultat			-6 900 106	-6 900 106
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	50 000	6 908 197	-6 900 106	58 091
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

ank=20230627;2023062808264

Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-12 084 038	3 661 237
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	22 588 769	6 131 274
Erhållen ränta	3 704	4 404
Erlagd ränta	-2 039	-115 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar i rörelsekapital	10 506 396	9 681 184
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-18 211 733	2 804 583
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-10 421 084	9 893 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 126 421	22 378 847
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investering i befintliga fastigheter	-4 249 794	-21 038 460
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 249 794	-21 038 460
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Erhållna depositioner	156 950	509 380
Erhållna aktieägartillskott	19 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 156 950	509 380
Årets kassaflöde	-3 219 265	1 849 767
Likvida medel i början av året	7 389 126	5 539 359
Likvida medel vid årets slut	4 169 861	7 389 126

ank=20230627;2023062808265

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Boländerna 2 AB, org nr 559193-8773 är ett svenskregistrerat 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.

Intäktredovisning

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 intäktredovisas 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 intäktredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktredovisningstidpunkt 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:

	Antal år
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 realiseras, 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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hyresintäkter, industri	18 032 728	16 859 985
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	3 716 624	3 434 793
Summa hyresintäkter	21 749 351	20 294 779

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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter år 1	19 804 887	22 703 545
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	43 786 589	47 932 085
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	11 767 888	20 860 585
Summa framtida hyresinbetalningar	75 359 364	91 496 215

Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel	-281 263	-347 957
Reparation och underhåll	-1 423 717	-2 583 225
El- och värmekostnader	-4 350 235	-3 472 162
Försäkringar	-333 091	-301 103
Teknisk och administrativ förvaltning	-2 211 423	-2 012 680
Fastighetsskatt	-1 664 604	-1 482 604
Övriga fastighetskostnader	0	
Summa	-10 264 333	-10 199 731

Not 7 Ersättning till revisor

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-45 453	-44 480

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>2022</u>	<u>2021</u>
Inköp av tjänster från moderbolaget	-2 211 423	-2 012 680

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-5 396 467	-4 289 798
Övriga finansiella kostnader	-2 039	-115 731
Summa	-5 398 506	-4 405 529

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>2022</u>	<u>2021</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-1 307 405	-233 598
Summa aktuell skatt	-1 307 405	-233 598
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	-46 625
Uppskjuten skatt avseende ränteavdragsbegränsning	-496 820	
Summa uppskjuten skatt	-496 820	-46 625
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-1 804 225	-280 223

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-17 108 840	-6 619 883
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	3 524 421	1 363 696
Utnyttjat underskott som tidigare ej aktiverats	-496 820	-
Effekt av värdering av tidigare års underskottsavdrag	-	-46 625
Skatteeffekt på schablonintäkt periodiseringsfonder	-381	-453
Skatteeffekt av återförda periodiseringsfonder	-4 573	-865
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 411 722	-950 554
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-415 150	-645 421
Redovisad skatt	-1 804 225	-280 223

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	275 086 280	254 047 819
Investeringar i befintliga fastigheter	4 249 794	21 038 460
	<u>279 336 074</u>	<u>275 086 280</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-48 439 700	-42 308 426
Årets avskrivning	-22 588 769	-6 131 274
	<u>-71 028 469</u>	<u>-48 439 700</u>
Utgående redovisat värde	208 307 605	226 646 580

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2022 av fyra fastigheter. Fastigheterna har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	320 900 000	309 600 000

Fastigheterna är värderade under december 2022 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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	2 248	30 548
Övriga upplupna intäkter	18 624	369 805
Utgående redovisat värde	20 872	400 353

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 2023. 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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna fastighetskostnader	608 186	296 221
Upplupna revisorskostnader	45 453	44 880
Förutbetalda hyresintäkter	5 848 129	6 097 260
Summa	6 501 768	6 438 361

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Säkerheter för kreditfaciliteter		
Fastighetsinteckningar	150 243 845	150 243 845

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.

Not 18 Förslag till vinstdisposition*Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:*

Balanserad vinst eller förlust	19 008 091
Årets resultat	-18 913 065
Kronor	95 026

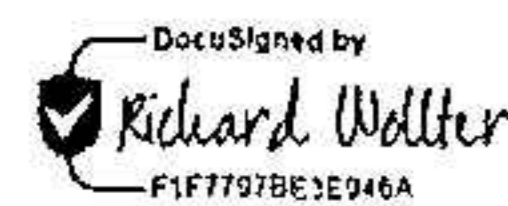
Disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	95 026
Kronor	95 026

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

DocuSigned by:

Henrik Orrbeck
Ordförande

DocuSigned by:

Richard Wollter
Styrelseledamot

DocuSigned by:

Guillaume Barbier
Styrelseledamot

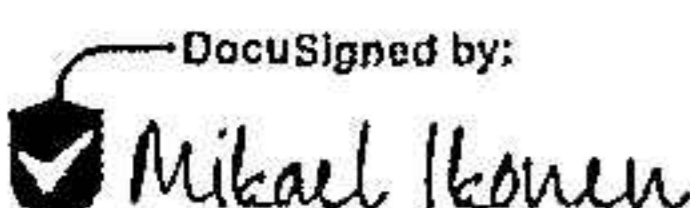
DocuSigned by:

Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Mikael Ikonen
07A23FED4B2B44D...

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4E68B1AF0A244E848890D6EC8367A98F

Subject: Annual reports SVF Portfolio

Source Envelope:

Document Pages: 486

Certificate Pages: 3

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Signatures: 208

Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:

Johan Tivéus Kronlund

1 Silk St.

London, EC2Y 8HQ

johan.tiveuskronlund@linklaters.com

IP Address: 213.237.191.58

Record Tracking

Status: Original

6/19/2023 2:32:40 AM

Holder: Johan Tivéus Kronlund

johan.tiveuskronlund@linklaters.com

Location: DocuSign

Signer Events

Elien Poelmans

elien.poelmans@eqtfunds.com

Manager

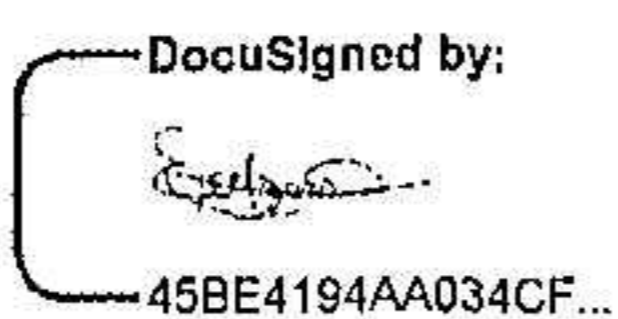
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

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

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - S11

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 94.110.97.57

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

Timestamp

Sent: 6/19/2023 4:50:29 AM

Viewed: 6/19/2023 8:06:56 AM

Signed: 6/19/2023 8:09:19 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Government Issued Id Document

Type of Document: Passport

Identification Level: ID Only

Transaction Unique ID: e29962e3-152d-56da-9a98-38bfc5641113

Country or Region of ID: BE

Result: Passed

Performed: 6/19/2023 8:06:34 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Guillaume Barbier

guillaume.barbier@eqtfunds.com

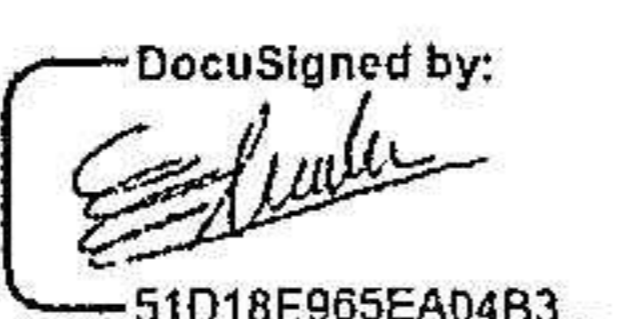
Manager

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 Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 85.10.115.242

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

Sent: 6/19/2023 4:50:31 AM

Viewed: 6/19/2023 4:59:38 AM

Signed: 6/19/2023 5:01:31 AM

Authentication Details

enb=20230627;2023062808272

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 9d2ea9d9-a34a-5856-ad48-6d63c9367948
Country or Region of ID: FR
Result: Passed
Performed: 6/19/2023 4:58:06 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Henrik Orrbeck
henrik.orrbeck@eqtexeter.com
Director

DocuSigned by:
Henrik Orrbeck
BDB4863382524CA...

Sent: 6/19/2023 4:50:32 AM
Viewed: 6/19/2023 9:43:13 AM
Signed: 6/19/2023 9:45:00 AM

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

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 80.169.220.173

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: f7e4c6fa-8bd3-5f78-abbb-eda3bfd9daf9
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/19/2023 9:42:56 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

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

DocuSigned by:
Richard Wollter
F1F7797BE3E946A...

Sent: 6/19/2023 4:50:33 AM
Viewed: 6/19/2023 4:55:59 AM
Signed: 6/19/2023 4:59:32 AM

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 98.128.210.210

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b74dc6dc-755c-58a0-b11c-3b8df4746d76
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/19/2023 4:55:27 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

enik=20230627;2023062808275

ank=20230627;2023062808274

Signer Events

Mikael Ikonen
mikael.ikonen@se.ey.com
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

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: ecccf029-5f18-4304-9c6f-53dc48c2715a
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7d0279b2-11d0-547d-9f8f-6e762de1a67a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 6/20/2023 6:36:25 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:
Mikael Ikonen
97A23FED4B2B44D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.140.26.226

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig
n/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 6/20/2023 1:33:52 AM
Resent: 6/20/2023 5:00:01 AM
Viewed: 6/20/2023 6:36:45 AM
Signed: 6/20/2023 6:57:02 AM

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

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

Status

VIEWED

Timestamp

Sent: 6/19/2023 9:45:10 AM
Viewed: 6/20/2023 1:33:51 AM

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

Envelope Sent
Certified Delivered
Signing Complete
Completed

Status

Hashed/Encrypted
Security Checked
Security Checked
Security Checked

Timestamps

6/19/2023 4:50:34 AM
6/20/2023 6:36:45 AM
6/20/2023 6:57:02 AM
6/20/2023 6:57:11 AM

Payment Events

Status

Timestamps



Building a better
working world

ark=20230627;2023062808275

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SVF Boländerna 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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. 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 Boländerna 2 AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Boländerna 2 AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturena 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."

MIKAEL IKONEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-06-20 14:04:51 UTC



amk=20230627;2023.062808277

Penneo dokumentnyckel: JZ2BW-SP62H-OTFU4-YY73U-ANUSP-OU7C0

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 läst 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>