

Sveafastigheter AB (publ)

659449-4329

2024073027065

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Sveafastigheter AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

25 juli 2024

Erik Lenz

Erik Hävermark

# ÅRSREDOVISNING

för

## Sveafastigheter AB

Org. nr. 559449-4329

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-21 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela tusentals kronor.

Bolaget har bildats under året.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och eller aktier samt bedriva förenlig verksamhet.

Samtliga aktier ägs av SBB i Norden, 559053-5174

Bolaget har namnändrats under året från Goldecup 33835 AB till SBB Resico AB och därefter till Sveafastigheter AB.

Bolaget har haft anställda under perioden räkenskapsåret - se not 2 för mer information.

Bolagets säte är Stockholm.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina fortsätter att skapa oro i världsekonomin samtidigt som den höga inflationen och ökande räntekostnader skapar osäkerhet inom finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Bedömningen görs att om SBB inte kan erhålla finansiering i tillräcklig omfattning så finns det risk för att förutsättningar till fortsatt drift inte föreligger, vilket i förlängningen kan bli ogynnsamt för bolaget.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Nyemission	25	0	0	0
Aktieägartillskott	0	10 253	0	10 253
Årets resultat	0	0	-10 079	-10 079
Belopp vid årets utgång	25	10 253	-10 079	174

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	10 253
Årets resultat	-10 079
	<u>174</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	174
	<u>174</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-09-21	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning			0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			<u>0</u>
Övriga externa kostnader			-199
Personalkostnader	2		-823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			0
<b>Summa rörelsekostnader</b>			<u>-1 022</u>
<b>Rörelseresultat</b>			-1 022
<b>Finansiella poster</b>			
Nedskrivning av andelar koncernföretag			-9 055
Räntekostnader och liknande resultatposter			-2
<b>Summa finansiella poster</b>			<u>-9 057</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			-10 079
<b>Resultat före skatt</b>			-10 079
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat			0
<b>Årets resultat</b>			<u>-10 079</u>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

2023-12-31

	Not	
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	3	2 336
Långfristiga fordringar hos Koncernbolag		10 253
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 589</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 589</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar		66
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		69
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>135</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 724</b>



## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

2023-12-31

	Not	
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital		25
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>25</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Aktieägartillskott		10 253
Årets resultat		-10 079
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>174</u>
<b>Summa eget kapital</b>		199
<b>Skulder</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>	4	
Skulder till koncernföretag		11 849
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 849</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		0
Övriga skulder		157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>676</u>
<b>Summa skulder</b>		12 525
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 724</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Not 2 Medelantal anställda

2023

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar till en normal arbetstid

2

### Not 3 Andelar i koncernföretag

2023-12-31

#### Ingående värde

0

Tillskott

11 316

Nedskivningar

-9 055

Årets förvärv

75

#### Utgående värde

2 336

#### Företag/

2023-12-31

Organisationsnum-  
mer

Säte

Antal/Kapital-  
andel %

Redovisat  
värde

Sveafastigheter Holding 1 AB  
559464-0871 Stockholm

25 000 st/  
100%

25

Sveafastigheter Holding 2 AB  
559464-1218 Stockholm

25 000 st/  
100%

25

Sveafastigheter Services AB  
559449-4337 Stockholm

25 000 st/  
100%

2 286

2 336

### Not 4 Räntebärande skulder

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

2023

#### Långfristiga:

Lån från koncernföretag

11 849

#### Summa långfristiga skulder

11 849

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

2023

Mellan 1 och 5 år

11 849

Senare än 5 år

0

11 849

### Not 5 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till SBB i Norden AB, 559053-5174 säte Stockholm.

Övergripande koncernredovisning upprättas av slutlig koncernmoder Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660, säte Stockholm.

Stockholm, datum enligt digital signering

---

**Erik Hävermark**  
Verkställande Direktör

---

**Peter Wågström**  
Styrelsens ordförande

---

**Jenny Lise-Lotte Cahtrine Wärmé**  
Styrelseledamot

---

**Per Olov Dahlstedt**  
Styrelseledamot

---

**Erik Christer Nerlich**  
Styrelseledamot

---

**Sanja Batljan**  
Styrelseledamot

---

**Peder Eric Johnson**  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

**Jonas Svensson**  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557521275290

## Dokument

559449-4329 Sveafastigheter AB ÅR 2023\_NY.pdf

Huvuddokument

7 sidor

Startades av Mia Valerius (MV)

Färdigställt 2024-06-28 15:39:41 CEST (+0200)

## Initierare

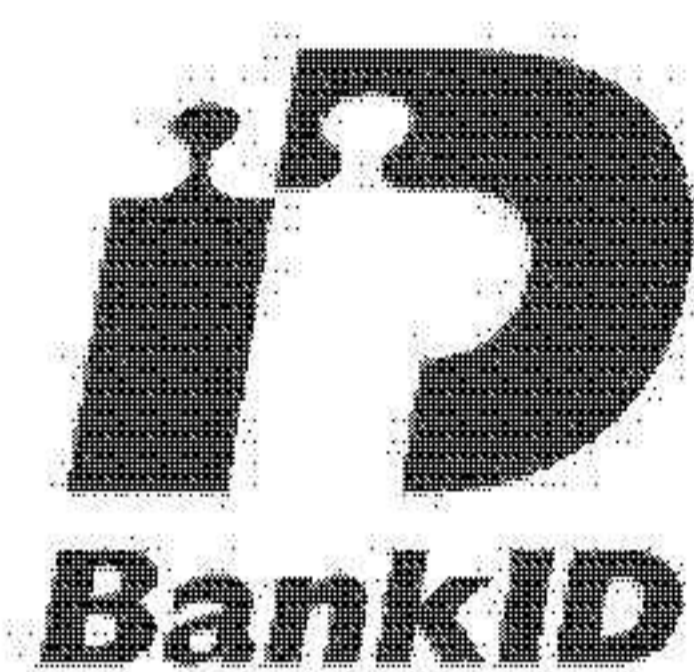
Mia Valerius (MV)

[mia.valerius@sbbnorden.se](mailto:mia.valerius@sbbnorden.se)

## Signerare

Jonas Svensson (JS)

[jonas.svensson@se.ey.com](mailto:jonas.svensson@se.ey.com)



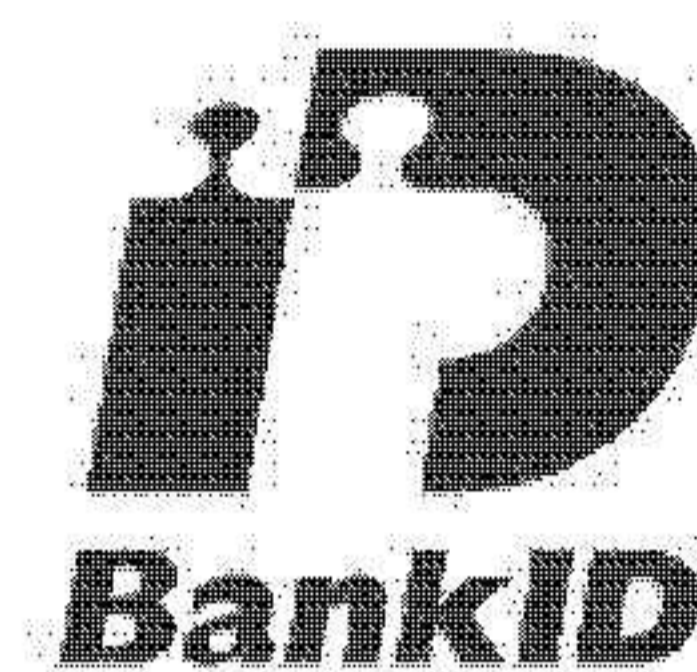
Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JONAS SVENSSON"

Signerade 2024-06-28 15:39:41 CEST (+0200)

Erik Hävermark (EH)

[erik.havermark@sveafastigheter.se](mailto:erik.havermark@sveafastigheter.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl

Erik Hävermark"

Signerade 2024-06-28 11:38:18 CEST (+0200)

Peder Johnson (PJ)

[peder.e.johnson@gmail.com](mailto:peder.e.johnson@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Peder Eric Johnson"

Signerade 2024-06-28 11:30:48 CEST (+0200)

Per O Dahlstedt (POD)

[per.dahlstedt@icloud.com](mailto:per.dahlstedt@icloud.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER

DAHLSTEDT"

Signerade 2024-06-28 12:55:28 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion: 09222115557521275290

Sanja Batljan (SB)  
batljansanja@gmail.com



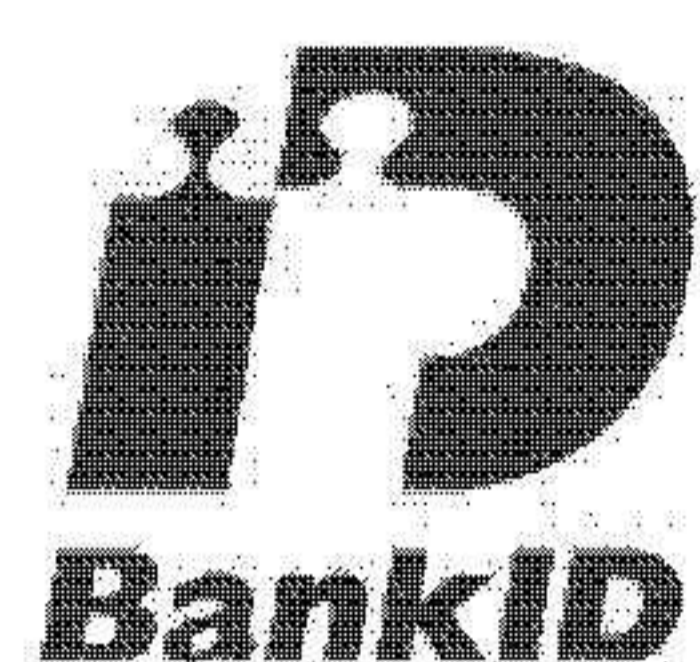
Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sanja Batljan"  
Signerade 2024-06-28 13:40:23 CEST (+0200)

Peter Wågström (PW)  
peter.wagstrom@wagstrom.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Peter Wågström"  
Signerade 2024-06-28 13:16:05 CEST (+0200)

Jenny Wärmé (JW)  
jenny.warme@slatto.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jenny Lisé-Lotte Cathrine Wärmé"  
Signerade 2024-06-28 11:28:48 CEST (+0200)

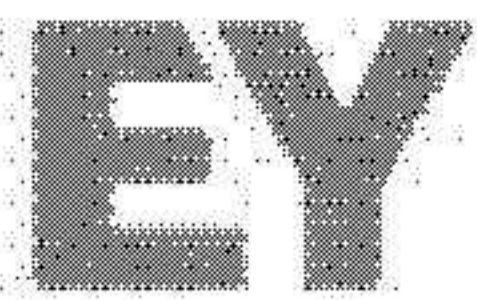
Christer Nerlich (CN)  
christer.nerlich@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Christer Nerlich"  
Signerade 2024-06-28 11:31:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter AB, org.nr 559449-4329

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter AB för år 2023-09-21 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveafastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Sveafastigheter 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.

#### Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen av vilken det framgår att koncernen i vilken bolaget ingår påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Skulle finansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

#### 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA

och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Sveafastigheter AB för år 2023-09-21 - 2023-12-31, samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter 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 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

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 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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

Jonas Svensson  
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."

## JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-28 13:40:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto: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>.