

Årsredovisning

för

Samfastigheter i Norden AB

Org.nr. 559165-1145

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	11

2025032712989

Styrelsen för Samfastigheter i Norden AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget registrerades år 2018 och förvaltar sedan dess finansiella tillgångar som bedriver utveckling, uthyrning och förvaltning av fastigheter. Bolaget ägs till 100% av Esmaeilzadeh Holding AB (publ).

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fortsatt förvalta sina finansiella tillgångar samt avyttrat dotterbolagen, Samfastigheter Holding 1 AB och Samfastigheter Holding 2 AB, genom snabbavveckling. Dotterbolaget Samfastigheter Holding Förvärv AB har under 2024 avyttrat samtliga helägda dotterbolag med underliggande fastigheter till Hagabacken-koncernen.

Utöver detta har Bolaget fortsatt sitt samarbete med Estea LSS AB, numera en del av Slättö-koncernen, genom sin Joint Venture-satsning. Ägarandelen i det samägda bolaget uppgår till 49%. JV-bolaget avyttrade under Q3 2024 samtliga helägda dotterbolag med underliggande fastigheter till Hagabacken-koncernen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	321 936	-3	1 893	0	0
Resultat efter finansiella poster	-16 119 088	-11 066 533	-22 577 017	-14 353 325	-8 819 062
Balansomslutning	15 125 527	65 105 301	64 412 753	42 085 621	77 373 870
Soliditet (%)	3,67	25,61	27,43	58,54	51,58

Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Fri överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 950	27 886 050	-209 151	-11 066 533	16 674 316
Balanseras i ny räkning	0	0	-11 066 533	11 066 533	0
Årets resultat	0	0	0	-16 119 088	-16 119 088
Belopp vid årets utgång	63 950	27 886 050	-11 275 684	-16 119 088	555 228

Villkorade aktieägartillskott

	2024	2023	2022	2021	2020
Villkorade aktieägartillskott uppgår till	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Fri överkursfond	27 886 050
Balanserat resultat	-11 275 684
Årets resultat	-16 119 088
Summa	491 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	491 278
Summa	491 278

Kommentar till dispositioner

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2025032712991

Resultaträkning

2025032712992

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		321 936	-3
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		321 936	-3
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 970 161	-4 472 467
Personalkostnader	2	-360 568	-5 940 394
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 900	-15 900
Summa rörelsekostnader		-5 346 629	-10 428 761
Rörelseresultat		-5 024 693	-10 428 764
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		26 236 425	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		29 271 953	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	276	445
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-65 191 514	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 411 535	-638 214
Summa finansiella poster		-11 094 395	-637 769
Resultat efter finansiella poster		-16 119 088	-11 066 533
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	0
Summa bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		-16 119 088	-11 066 533
Årets resultat		-16 119 088	-11 066 533

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	5	41 075	56 975
Summa materiella anläggningstillgångar		41 075	56 975
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	726 141	3 377 353
Fordringar hos koncernföretag		0	11 709 163
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	5 000 000	46 956 101
Andra långfristiga fordringar		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 726 141	62 042 617
Summa anläggningstillgångar		5 767 216	62 099 592
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag	8	5 519 663	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	321 942	0
Övriga fordringar		2 685 328	2 819 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 961	174 369
Summa kortfristiga fordringar		8 540 894	2 994 115
Kassa och bank			
Kassa och bank		817 417	11 594
Summa kassa och bank		817 417	11 594
Summa omsättningstillgångar		9 358 311	3 005 710
SUMMA TILLGÅNGAR		15 125 527	65 105 301

2025032712993

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		63 950	63 950
Ej registrerat aktiekapital		0	0
Summa bundet eget kapital		63 950	63 950
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		27 886 050	27 886 050
Balanserat resultat		-11 275 684	-209 151
Årets resultat		-16 119 088	-11 066 533
Summa fritt eget kapital		491 278	16 610 366
Summa eget kapital		555 228	16 674 316
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	34 800 900
Summa långfristiga skulder		0	34 800 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 535	328
Leverantörsskulder		130 000	159 354
Skulder till koncernföretag		12 840 344	7 000 000
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	0
Övriga skulder		0	4 193 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 597 421	2 276 689
Summa kortfristiga skulder		14 570 299	13 630 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 125 527	65 105 301

2025032712994

2025032712995

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
Inventarier, verktyg och installationer	
Inventarier	5

Not 2 – Medelantalet anställda

Medelantalet anställda

	2024-12-31	2023-12-31
Medelantalet anställda	1	7

Not 3 – Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser fordringar på koncernföretag	0	0

Not 4 – Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	694 166	353 425

Not 5 – Inventarier, verktyg och installationer

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 500	79 500
Utgående anskaffningsvärden	79 500	79 500
Ingående avskrivningar	-22 525	-6 625
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-15 900	-15 900
Utgående avskrivningar	-38 425	-22 525
Redovisat värde	41 075	56 975

Not 6 – Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 377 353	3 327 353
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	0
Försäljningar	-2 422 500	0
Lämnade aktieägartillskott	17 693 834	50 000
Utgående anskaffningsvärden	18 648 687	3 377 353
Ingående nedskrivningar	0	0
Förändringar av nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	-17 922 546	0
Utgående nedskrivningar	-17 922 546	0
Redovisat värde	726 141	3 377 353

Specifikation innehav av andelar i koncernföretag inklusive uppgifter om företag

Företagets namn	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Eget kapital
Samfastigheter Holding 3 AB	559312-1972	Stockholm	250	5 842 597
Samfastigheter Holding 4 AB	559318-7593	Stockholm	250	75 414
Samfastigheter Holding 5 AB	559363-6060	Stockholm	250	43 152
Samfastigheter Holding Förvärv AB	559362-7952	Stockholm	250	601 141

Företagets namn	Årets resultat	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Samfastigheter Holding 3 AB	428 637	100,00%	100,00%	25 000
Samfastigheter Holding 4 AB	-15 655 187	100,00%	100,00%	25 000
Samfastigheter Holding 5 AB	-2 490	100,00%	100,00%	75 000
Samfastigheter Holding Förvärv AB	-5 735 729	100,00%	100,00%	601 141

2025032712996

Not 7 – Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 956 101	43 407 005
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	0	0
Försäljningar	0	0
Lämnade aktieägartillskott	5 312 867	3 549 096
Utgående anskaffningsvärden	52 268 968	46 956 101
Ingående nedskrivningar	0	0
Förändringar av nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	-47 268 968	0
Utgående nedskrivningar	-47 268 968	0
Redovisat värde	5 000 000	46 956 101

Specifikation innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag inklusive uppgifter om företag för K2

Företagets namn	Typ av företag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar
Slättö Samfastigheter HoldCo AB	Intresseföretag	559386-1247	Stockholm	24 500

Företagets namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Slättö Samfastigheter HoldCo AB	49,00%	49,00%	5 000 000

Not 8 – Fordringar hos koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 709 163	15 872 163
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	0	11 847 845
Reglerade fordringar	-6 189 500	-16 010 845
Utgående anskaffningsvärden	5 519 663	11 709 163
Redovisat värde	5 519 663	11 709 163

Not 9 – Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Förändringar av anskaffningsvärden		
Tillkommande fordringar	321 942	0
Reglerade fordringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	321 942	0
Redovisat värde	321 942	0

2025032712997

Not 10 – Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Generell borgen	0	363 196 262

Not 11 – Uppllysning om moderföretag

Uppgift om närmaste moderföretag

Nuvarande namn	Organisationsnummer	Säte
Esmaeilzadeh Holding AB (publ)	559242-7388	Stockholm

2025032712998

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Stockholm

Nils Fredrik Lagerstrand

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Mc Guire

Auktoriserad revisor

2025032712999

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 14:03:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER MC GUIRE

Alexander McGuire
Director

Leveranskanal: E-post

SAMFASTIGHETER I NORDEN AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 08:31:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Fredrik Lagerstrand

Nils Fredrik Lagerstrand

Leveranskanal: E-post

2025032713000

Fastställelseintyg

Samfastigheter i Norden AB (559165-1145)

Räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-24. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Stockholm, 2025-03-24



Nils Fredrik Lagerstrand, Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samfastigheter i Norden AB, org.nr 559165-1145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Samfastigheter i Norden AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Samfastigheter i Norden AB.

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 Samfastigheter i Norden 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. 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Samfastigheter i Norden 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 ledamot 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 Samfastigheter i Norden 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 13:21:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER MC GUIRE

Alexander McGuire

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025032713004