

Styrelsen och verkställande direktören för  
**Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB**

Org.nr 559240-0559

avger härmed

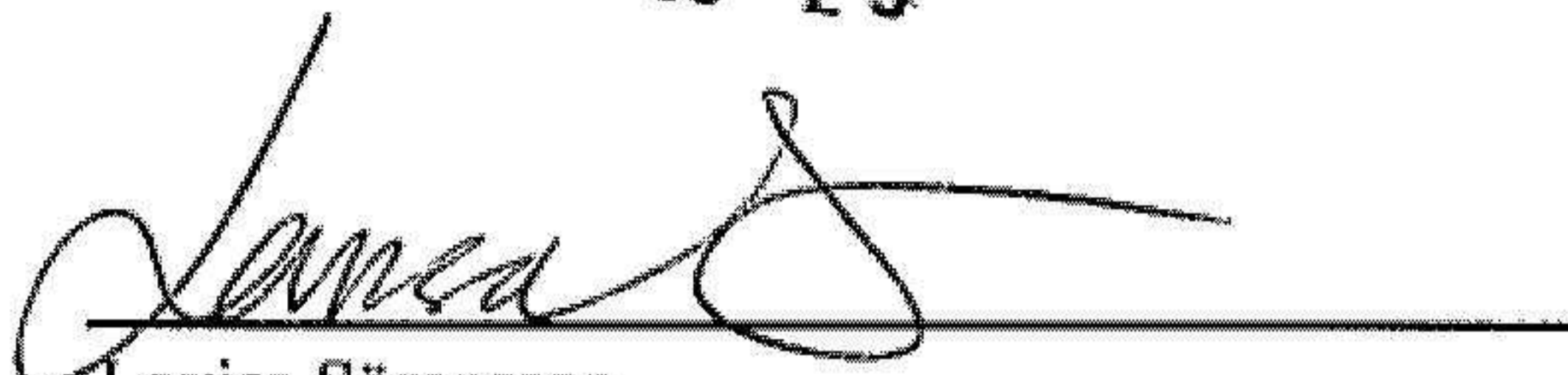
**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den **2025-05-25**. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm **2025-05-25**

  
Lovisa Sörensson

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB avger härmed följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-22
Underskrifter	22



## Förvaltningsberättelse

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

### Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheteten Pilen 4 i Trollhättan. Hyresintäkterna för året uppgick till 1 181 tkr (1 128), vilket motsvarar en ökning med 4,6 procent. Rörelseresultatet uppgick till -1 675 tkr (414). Årets resultat efter skatt minskade med 2 295 tkr och uppgick till -1 881 tkr (414). Årets investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 0 tkr (393). Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 0 kr (0 kr).

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen är att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheter på finansmarknaden. Under året omstrukturerades och refinansierades Sveafastigheter-koncernen där koncernmoderbolaget är Sveafastigheter AB (publ). Sveafastigheter AB (publ) noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024.

Under året har Unobo Pilen 4 AB, 559240-0559, bytt namn till Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	1 181	1 128	1 011	1 068
Resultat efter finansiella poster	-2 240	418	112	374
Soliditet (%)	1,2%	4%	1%	1%

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	2 045 296
Årets resultat	-1 880 729
	<b>164 567</b>
disponeras så att:	
i ny räkning överföres	164 567
	<b>164 567</b>

**Resultaträkning**

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Hyresintäkter	5	1 180 769	1 128 365
Övriga rörelseintäkter		26 546	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 207 316</b>	<b>1 128 365</b>
Fastighetskostnader	6	-607 445	-544 471
Övriga externa kostnader		-8 866	-28 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 266 149	-141 551
<b>Summa rörelsekostnader</b>	7	<b>-2 882 460</b>	<b>-714 341</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 675 144</b>	<b>414 025</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	149 367	6 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-714 357	-1 970
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-564 990</b>	<b>4 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 240 134</b>	<b>418 081</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-25 905	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-25 905</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 266 039</b>	<b>418 081</b>
Uppskjuten skatt		401 320	9 718
Skatt på årets resultat	10	-16 010	-13 935
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 880 729</b>	<b>413 864</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

**Balansräkning**

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	16 836 122	19 075 898
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	13,15	0	0
Uppskjuten skattefordran	14	333 280	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 169 402</b>	<b>19 075 898</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	13,15	762 235	9 326
Övriga fordringar		60 569	23 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 711	11 422
		<b>829 516</b>	<b>43 848</b>
Kassa och bank		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>829 516</b>	<b>43 848</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 998 918</b>	<b>19 119 746</b>

**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 045 296	351 432
Årets resultat		-1 880 729	413 864
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>164 567</b>	<b>765 296</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>189 567</b>	<b>790 296</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		25 905	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>25 905</b>	<b>0</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	0	68 040
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>68 040</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	19	17 612 971	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 612 971</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 330	6 493
Skulder till koncernföretag		0	18 077 642
Aktuella skatteskulder		53 368	59 731
Övriga skulder	20	793	6 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	113 984	111 497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>170 475</b>	<b>18 261 410</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 998 918</b>	<b>19 119 746</b>

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2023-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351 432</b>	<b>376 432</b>
Årets resultat	0	0	0	413 864	413 864
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>765 296</b>	<b>790 296</b>
<b>Ingående eget kapital, 2024-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>765 296</b>	<b>790 296</b>
Årets resultat	0	0	0	-1 880 729	-1 880 729
Aktieägartillskott				1 280 000	1 280 000
<b>Utgående eget kapital, 2024-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>164 567</b>	<b>189 567</b>

**Kassaflödesanalys**

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		-1 675 144	414 025
Återläggning av avskrivningar		2 266 149	141 551
Erhållen ränta		149 367	0
Erlagd ränta		-714 357	-1 970
Betald skatt		-59 842	-89 123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>			
		<b>-33 827</b>	<b>470 509</b>
Förändring rörelsefordringar		4 710	-5 649
Förändring rörelseskulder		-6 931	-118 074
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		<b>-36 047</b>	<b>346 786</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i fastighet		-26 373	-1 931
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
		<b>-26 373</b>	<b>-1 931</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	22		
Förändring av koncernfordran		527 091	12 230 674
Förändring av koncernskulder		-464 671	-12 575 529
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		<b>62 420</b>	<b>-344 855</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut	23	0	0

Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB

Org.nr 559240-0559

---

## Not 1 Företagsinformation

---

Namn: Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB, säte i Stockholms län, Stockholms kommun

Org nummer: 559240-0559

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Sveafastigheter 2.104 Holding AB, org.nr. 559464-1242 med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är

Sveafastigheter AB (publ) , org.nr. 559449-4329 med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr. 556981-7660 med säte i Stockholm.

---

## Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

---

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

---

## Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

---

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### *Värdering av förvaltningsfastigheter*

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 11.

### *Skatt*

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på skattesatsen om 20,6 procent eftersom de temporära skillnaderna bedöms till övervägande delen realiseras till den lägre skattesatsen.

**Not 4**

**Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

---

**Intäktsredovisning**

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

*Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

**Inkomstskatter**

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.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

*Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna 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 redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) 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*

Förvaltningsfastigheter

100 år

### **Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

### **Leasing**

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, derivatinstrument, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument och upplupna kostnader.

### *Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar.

*Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### *Likvida medel*

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

#### **Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder**

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

#### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

#### **Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid**

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.

#### **Kommande ändringar i RFR 2**

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2025 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

**Not 5 Hyresintäkter**

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Hyresintäkter	1 180 769	1 128 365
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 180 769</b>	<b>1 128 365</b>

Bolagets leasingavtal avser bostäder och garage-/parkeringsplatser. Leasingavtal för bostäder, garage-/parkeringsplatser, har oftast en hyresperiod om 3 månader.

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Mindre än 1 år	319 974	135 340
1 - 5 år	0	946 749
Mer än 5 år	0	0
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>319 974</b>	<b>1 082 089</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Drift	-419 494	-382 877
Reparation och underhåll	-71 228	-74 868
Fastighetsadministration	-92 913	-63 408
Fastighetsskatt	-23 810	-23 318
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-607 445</b>	<b>-544 471</b>

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	-607 445	-544 471
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-607 445</b>	<b>-544 471</b>

<b>Not 7</b>	<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen		47%	22%

<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 jan. 2024- 31 dec. 2024</b>	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>
Ränteintäkter, koncernföretag		148 859	6 025
Ränteintäkter, övrigt		508	2
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		<b>149 367</b>	<b>6 027</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>1 jan. 2024- 31 dec. 2024</b>	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>
Räntekostnader, koncernföretag		-713 130	0
Räntekostnader, övrigt		-1 227	-1 970
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>		<b>-714 357</b>	<b>-1 970</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>		<b>-714 357</b>	<b>-1 970</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	-16 010	-13 935
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt	401 320	9 718
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>385 310</b>	<b>-4 217</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat före skatt	-2 266 039	418 081
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6	466 804	-86 125
Ej skattepliktiga intäkter	94	0
Ej avdragsgilla kostnader	-482 907	28 846
Justering avseende skatter för tidigare år	0	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	0	0
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som en tillgång	0	43 341
Förändring av uppskjuten skatt	401 320	9 718
Övrigt	0	2
<b>Summa</b>	<b>385 310</b>	<b>-4 217</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 17 procent (5,7). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Uppskjuten skatt</b>		
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Ingående värde	0	0
Skattekostnad (-) /intäkt (+) redovisad i resultaträkningen	333 280	0
<b>Utgående värde</b>	<b>333 280</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Ingående värde	68 040	77 758
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	-401 320	-9 718
<b>Utgående värde</b>	<b>-333 280</b>	<b>68 040</b>

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

**Not 11** **Förvaltningsfastigheter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 783 641	19 390 500
Inköp	26 373	393 141
Nedskrivningar	-2 139 200	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 670 814</b>	<b>19 783 641</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-707 743	-566 192
Årets avskrivning	-126 949	-141 551
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-834 692</b>	<b>-707 743</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 836 122</b>	<b>19 075 898</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 20,2 mkr (19,9 mkr). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Savills AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

**Värderingsmetodik**

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex.

Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS.

Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

**Not 12** **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	391 210
Inköp under året	26 373	0
Årets aktiveringar	-26 373	-391 210
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 326	0
Förändring fordringar	752 909	9 326
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>762 235</b>	<b>9 326</b>

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Lån till koncernföretag	0	0
<b>Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<i>Omsättningstillgångar</i>	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Fordran på koncernföretag	762 235	9 326
<b>Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>762 235</b>	<b>9 326</b>

**Not 14 Uppskjuten skattefordran**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående balans	0	0
Tillkommande skattefordringar	333 280	0
<b>Utgående balans</b>	<b>333 280</b>	<b>0</b>

Se not 10 Skatt på årets resultat för ytterligare upplysning och specifikation avseende uppskjuten skattefordran.

**Not 15 Kortfristiga fordringar på koncernföretag**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	762 235	9 326
<b>Summa</b>	<b>762 235</b>	<b>9 326</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda fastighetskostnader	1 291	5 848
Övrigt	5 421	5 573
<b>Summa</b>	<b>6 711</b>	<b>11 422</b>

Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB

Org.nr 559240-0559

## Not 17 Eget kapital

### Aktiekapital

	31 dec. 2024	31 dec. 2023	31 dec. 2024	31 dec. 2023
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	250	250
			<b>250</b>	<b>250</b>

### Förklaring till poster i balansräkningen

#### Aktiekapital

Avser det registrerade aktiekapitalet.

#### Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Erhållna villkorade aktieägartillskott ingår i balanserade vinstmedel med 0 kr (0).

## Not 18 Avsättningar

<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Belopp vid årets ingång	68 040	77 758
Årets avsättningar	5 062	29 160
Under året återförda belopp	-73 102	-38 878
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>68 040</b>

Se not 10 Skatt på årets resultat för ytterligare upplysning och specifikation avseende uppskjuten skatteskuld.



**Not 19****Finansiella instrument och finansiell riskhantering****Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

**Ränterisk**

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 0 kr (0 kr).

**Kreditrisk**

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

**Likviditets- och refinansieringsrisk**

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar refinansieringsrisker.

**Riskhantering av kapital**

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Räntebärande nettoskuld	17 612 971	0
Summa eget kapital	189 567	790 296
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>92,9</b>	<b>0,0</b>

**Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	17 612 971	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 612 971</b>	<b>0</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>17 612 971</b>	<b>0</b>

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 dec. 2024</b>					
Lånebelopp	0	0	17 612 971	0	17 612 971

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mellan 1 och 5 år	17 612 971	0
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>17 612 971</b>	<b>0</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Övriga skulder	793	6 047
<b>Summa</b>	<b>793</b>	<b>6 047</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda hyresintäkter	85 451	79 624
Övriga poster	28 533	31 873
<b>Summa</b>	<b>113 984</b>	<b>111 497</b>

**Not 22** **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	1 jan. 2024	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödespåverkande poster		31 dec. 2024
			Förvärv/avyttring	Övrigt	
<b>Kortfristiga:</b>					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	18 077 642	-18 077 642	0	0	0
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	0	17 612 971	0		17 612 971
<b>Summa</b>	<b>18 077 642</b>	<b>-464 671</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 612 971</b>

**Not 23** **Likvida medel**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Per den 31 december 2024 hade företaget 0 kr tillgängliga i outnyttjade godkända krediter, för vilka alla tidigare villkor hade uppfyllts.

Bolagets bedömning om förväntade kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms avse oväsentliga belopp, varför ingen reserv för förväntade kreditförluster redovisas.

Se även not 19 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

**Not 24** **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Ställda säkerheter för koncernföretags räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	13 020 000	13 020 000

*Eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB

Org.nr 559240-0559

**Not 25** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Stockholm, datum enligt digital signering**

**Erik Hävermark**  
Styrelsens ordförande

**Ola Svensson**  
Styrelseledamot

**Lovisa Sörensson**  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557546018082

## Document

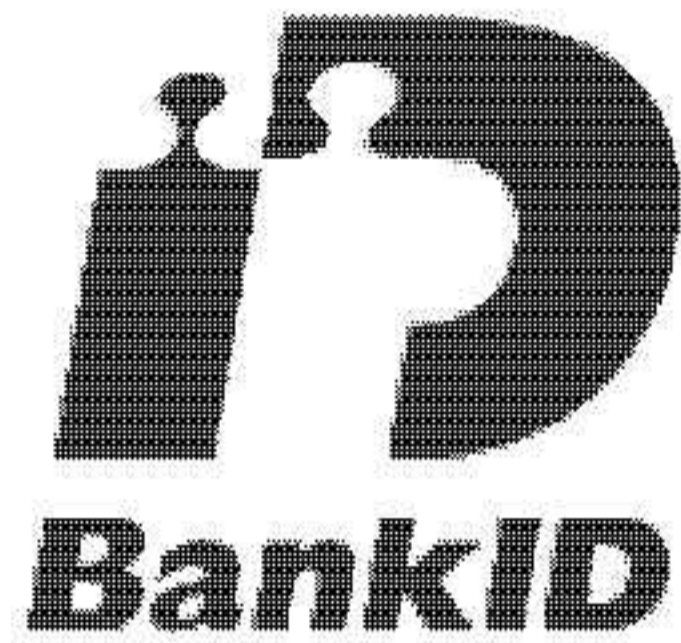
559240-0559 ÅR Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB  
Main document  
22 pages  
Initiated on 2025-05-06 14:49:41 CEST (+0200) by Mia Valerius (MV)  
Finalised on 2025-05-25 10:11:56 CEST (+0200)

## Initiator

Mia Valerius (MV)  
Sveafastigheter AB  
mia.valerius@sveafastigheter.se

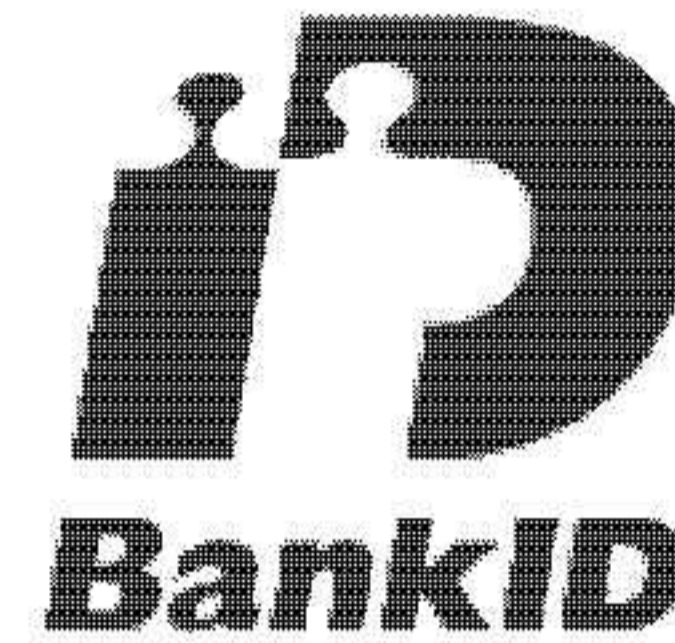
## Signatories

Erik Hävermark (EH)  
Sveafastigheter AB  
ID number 7911050511  
erik.havermark@sveafastigheter.se



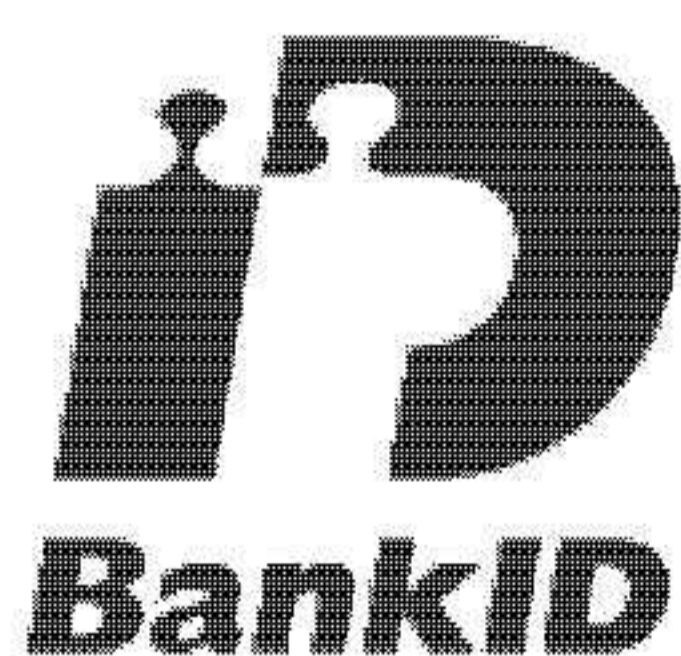
The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik Hävermark"  
Signed 2025-05-21 14:19:03 CEST (+0200)

Ola Svensson (OS)  
Sveafastigheter AB  
ID number 7212234038  
ola.svensson@sveafastigheter.se



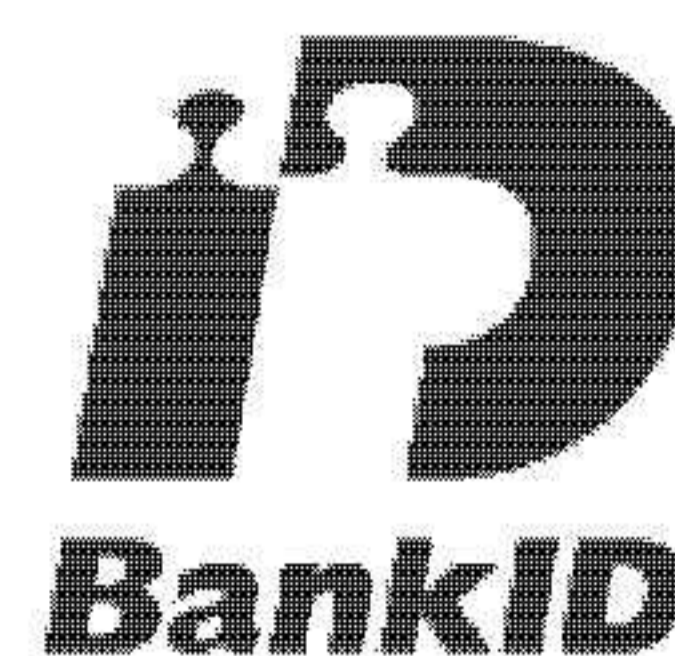
The name returned by Swedish BankID was "Ola Kristoffer Svensson"  
Signed 2025-05-06 15:08:35 CEST (+0200)

Lovisa Sörensson (LS)  
Sveafastigheter AB  
ID number 9407127928  
lovisa.sorensson@sveafastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Lovisa Hanna Maria Sörensson"  
Signed 2025-05-06 16:28:39 CEST (+0200)

Jeanette Mårtensson (JM)  
Ernst & Young AB  
ID number 198302233526  
jeanette.martensson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Jeanette Mårtensson"  
Signed 2025-05-25 10:11:56 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557546018082

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB, org.nr 559240-0559

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Trollhättan Pilen 4 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.

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

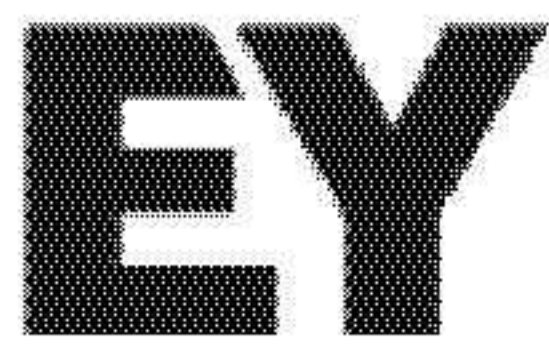
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter Trollhättan Pilen 4 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisioner 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

*Jeanette Mårtensson*

Jeanette Mårtensson  
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."*

**Jeanette Mårtensson** (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-25 08:12:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.