

Årsredovisning

för

Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB

559122-2921

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Elektroniskt underskriven av:

Svante Jernberg, Styrelseledamot
2023-07-11

Styrelsen för Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB, org.nr. 559122-2921, med säte i Stockholm ska direkt eller indirekt bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Bostad AB, org.nr. 556985-1271, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I oktober 2021 avyttrades samtliga andelar i dotterbolaget Hemvist i Jordbro AB och preliminär köpeskilling beräknades enligt proforma. Slutlig köpeskilling kommer att fastställas först när projektet avslutas och besiktigas vintern 2023/2024 och till följd av fördyrade byggkostnader bedömer bolaget att den slutliga köpeskillingen kommer att bli lägre än den preliminära köpeskillingen. Bolaget har bedömt att projektets fördyring kommer att justera ner kapitalvinsten med cirka 25 miljoner kronor och redovisar till följd av detta en övrig avsättning i årets bokslut.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen är att bolaget inte har någon direkt exponering mot kriget i Ukraina men att det till viss del påverkas av osäkerheten på finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som har lång ränte- och kapitalbindning samt tillgång till backup-faciliteter för att täcka förfall.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-22 967 640	227 495 544	-21 000	-32 500
Soliditet (%)	88,11	99,87	30,57	96,76

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Antal aktier: 50 000

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	20 448 500	227 761 734	248 260 234
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		227 761 734	-227 761 734	0
Årets resultat			-24 216 600	-24 216 600
Belopp vid årets utgång	50 000	248 210 234	-24 216 600	224 043 634

Erhållna aktieägartillskott är ovillkorade och uppgår på balansdagen till 20 670 000 kr (20 670 000 kr).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	248 210 234
årets förlust	-24 216 600
	223 993 634
disponeras så att	
i ny räkning överföres	223 993 634
	223 993 634

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-20 250	-42 900
Summa rörelsekostnader		-20 250	-42 900
Rörelseresultat		-20 250	-42 900
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-25 118 750	227 831 690
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 190 771	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-40 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-19 411	-252 478
Summa finansiella poster		-22 947 390	227 538 444
Resultat efter finansiella poster		-22 967 640	227 495 544
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	266 190
Lämnade koncernbidrag		-1 248 960	0
Summa bokslutsdispositioner		-1 248 960	266 190
Resultat före skatt		-24 216 600	227 761 734
Årets resultat		-24 216 600	227 761 734

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	4, 5	11 829 778	11 691 500
Fordringar hos koncernföretag	6	241 497 016	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		253 326 794	11 691 500

Summa anläggningstillgångar

253 326 794 **11 691 500**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		0	110 512 472
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	126 388 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		962 730	0
Summa kortfristiga fordringar		962 730	236 900 730

Summa omsättningstillgångar

962 730 **236 900 730**

SUMMA TILLGÅNGAR

254 289 524 **248 592 230**

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

248 210 234

20 448 500

Årets resultat

-24 216 600

227 761 734

Summa fritt eget kapital

223 993 634

248 210 234

Summa eget kapital

224 043 634

248 260 234

Avsättningar

Övriga avsättningar

7

25 000 000

0

Summa avsättningar

25 000 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

5 188 980

60 769

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

56 910

271 227

Summa kortfristiga skulder

5 245 890

331 996

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

254 289 524

248 592 230

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från fordringar hos koncernbolag	2 190 771	0
	2 190 771	0

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader från skulder till koncernföretag	-19 411	-252 478
	-19 411	-252 478

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 732 268	67 063 000
Inköp	0	25 000
Försäljningar	0	-55 416 500
Lämnade aktieägartillskott	138 278	60 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 870 546	11 732 268
Ingående nedskrivningar	-40 768	0
Årets nedskrivningar	0	-40 768
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 768	-40 768
Utgående redovisat värde	11 829 778	11 691 500

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	100%	100%	50 000	71 929
Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	100%	100%	50 000	71 925
Sveafastigheter Bostad Jordbro III AB	100%	100%	50 000	173 049
Sveafastigheter Bostad Silver Life HR AB	100%	100%	50 000	11 512 875
				11 829 778

	Org.nr	Säte
Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	559122-5999	Stockholm
Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	559122-6021	Stockholm
Sveafastigheter Bostad Jordbro III AB	559122-6013	Stockholm
Sveafastigheter Bostad Silver Life HR AB	559122-6039	Stockholm

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	241 497 016	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 497 016	0
Utgående redovisat värde	241 497 016	0

Not 7 Övriga avsättningar

Bolaget avyttrade 2021 det tidigare dotterbolaget Hemvist i Jordbro AB. Bolaget gör bedömningen att ökade byggkostnader kommer att leda till en lägre slutlig kapitalvinst vid projektets färdigställande.

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning till följd av bedömd minskad kapitalvinst	25 000 000	0
	25 000 000	0

Not 8 Ställda säkerheter

Inga

Not 9 Eventualförpliktelser

Inga

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB med organisationsnummer 556981-7660 med säte i Stockholm.

Stockholm, 2023-06-07

Svante Jernberg
Svante Jernberg
Ordförande

Lars Gärde
Lars Gärde

Viktor Mandel
Viktor Mandel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-07
Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB, org.nr 559122-2921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB för räkenskapsåret 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 Sveafastigheter Bostadsutveckling III ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Bostadsutveckling III 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 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 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. 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 innehåll 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 förvaltning av Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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.

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 Bostadsutveckling III 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.

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.

Kalmar den 07 juni 2023

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson

Linda-Marie Emilsson

Auktoriserad revisor