

Styrelsen för

Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB

Org nr 556678-0358

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Förändring av eget kapital	3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9-10
Noter	11-23
Underskrifter	23



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor.

Verksamhetens art och inriktning

Verksamheten i koncernen består i att förvärva exploaterbar mark, genomföra detaljplaneändring och därefter bygga vårdfastigheter, förskolor och bostäder enligt noga avvägda principer som utvecklats genom bolagets tidigare erfarenheter och i samråd med nyttjarna (hyresgästerna). Därutöver investerar koncernen i handelsfastigheter och fastigheter för lager och lättindustri, förutsatt att där finns någon form av förädlingsutrymme.

Utöver att förvalta aktier bedriver moderbolaget ingen självständig verksamhet.

Viktiga förhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Svenska Stålbyggen Holding AB, org nr 556813-8639 med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten förvärvades fastigheterna Adaptern 2 och Reläet 18 i Norrköping som tillsammans utgör en stor del av handelsområdet Ingelsta. Detta förvärv har skett indirekt via dotterbolaget Forum Tenax AB där koncernens ägande uppgår till 90%.

Under året färdigställdes koncernens största vårdboende på fastigheten Gullvivan 1 i Roslags Näsby, Täby. Förutom vårdboende inrymmer fastigheten även förskola och den första hyresgästen flyttade in under sommaren.

Fortsatt förädling har skett av de fyra tomter som ägs av dotterbolaget Svenska Stadsbyggen Development Syd AB och i december skrevs överlåtelseavtal för en av dessa; Karlskrona Sticksågen 2.

Under året har bolaget bildat FRTNA Fastigheter AB med fokus på att uppföra fastigheter för LSS-boende. Bolaget ägs via dotterbolaget Svenska Stadsbyggen Development AB vars ägarandel i FRTNA Fastigheter AB uppgår till 55%.

Därutöver har bolaget, via dotterföretaget Svenska Stadsbyggen Development AB, medverkat i bildandet av Vantskruven AB som investerat i en fastighet. Svenska Stadsbyggen Development AB:s ägande däri uppgår till 50%.

Intressebolaget Svenska Stålbyggen Mälardalen AB, ägt till 50%, har under året sålts till koncernföretaget Svenska Stålbyggen Holding AB med en större realisationsvinst som resultat.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bygg- och fastighetsbranschen är väldigt känslig för förändringar i räntenivån. Detta tar styrelsen på stort allvar och har vidtagit förberedande åtgärder för att hantera eventuella räntehöjningar.

14

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

kk

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	74 131	6 124	7 352	22 857	38 457
Rörelseresultat	12 651	-14 028	-5 246	-14 443	18 220
Balansomslutning	2 758 464	2 096 213	2 640 046	2 356 905	1 318 187
Soliditet	70,8	84,7	71	69,4	43,5
Anställda	1	1	1	1	1

* För definitioner av nyckeltal, se not.

Moderföretag

kk

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 533	1 686	1 530	2 434	2 452
Rörelseresultat	-6 133	-14 949	-8 078	-8 507	-643
Balansomslutning	2 123 374	1 874 243	2 300 281	2 029 454	583 773
Soliditet	89,7	85,5	66,7	64,0	76,6
Anställda	1	1	1	1	1

* För definitioner av nyckeltal, se not.

Förslag till disposition beträffande moderbolagets resultat

	Belopp i SEK
Till årsstämman förfogande står:	
Balanserad vinst	1 601 528 912
Årets resultat	302 958 993
Vinstmedel till förfogande	1 904 487 905
Balanseras i ny räkning	1 904 487 905
Summa	1 904 487 905

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

4

**Förändring av eget kapital
kkkr**

<i>Koncernen</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Annat eget kapital inkl årets resultat</i>	<i>Minorites- intresse</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans per 2023-01-01	100	1 702 243	172 009	1 874 352
Avyttring av dotterbolag			-171 740	-171 740
Årets resultat		73 743	-197	73 546
Utgående eget kapital per 2023-12-31	100	1 775 986	72	1 776 158
Ingående balans per 2024-01-01	100	1 775 986	72	1 776 158
Transaktioner med minoritet		188	26 962	27 150
Årets resultat		144 648	3 722	148 370
Utgående eget kapital per 2024-12-31	100	1 920 822	30 756	1 951 678

<i>Moderföretag</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans per 2023-01-01	100	1 533 219	1 533 319
Årets resultat		68 310	68 310
Utgående eget kapital per 2023-12-31	100	1 601 529	1 601 629
Ingående balans per 2024-01-01	100	1 601 529	1 601 629
Årets resultat		302 959	302 959
Utgående eget kapital per 2024-12-31	100	1 904 488	1 904 588

4

2025073003703

Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		74 131 357	6 123 525
Övriga intäkter		1 435 212	120 186
		<u>75 566 569</u>	<u>6 243 711</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-15 891 090	-2 017 742
Övriga externa kostnader		-23 586 378	-14 397 303
Personalkostnader	2	-2 720 351	-2 697 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 795 132	-1 158 336
Övriga rörelsekostnader		-922 675	-
		<u>12 650 943</u>	<u>-14 027 661</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	17 893 087	63 566 805
Resultat från andelar i intresseföretag	4	129 202 005	7 951 535
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	3 487 577	3 609 331
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 133 779	18 411 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-23 087 469	-5 661 520
		<u>151 279 922</u>	<u>73 850 146</u>
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag	8	-27 700	-
		<u>151 252 222</u>	<u>73 850 146</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	9	-2 881 662	-304 385
		<u>148 370 560</u>	<u>73 545 761</u>
Årets resultat			
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		144 648 216	73 743 050
Minoritetsintresse		3 722 344	-197 289

h

2025073003704

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Förskott immateriella anläggningstillgångar	10	-	50 540
		-	50 540
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	1 237 239 009	198 404 289
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	4 023 759	267 688 542
		1 241 262 768	466 092 831
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	14	1 055 307 302	757 571 890
Andelar i intresseföretag	15	27 549	170 762 944
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	367 059 313	377 892 531
Uppskjuten skattefordran	17	6 241 290	6 241 290
		1 428 635 454	1 312 468 655
Summa anläggningstillgångar		2 669 898 222	1 778 612 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		1 477 946	-
Kundfordringar		5 028 402	1 130 638
Övriga fordringar		36 108 731	4 146 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 269 529	628 702
		52 884 608	5 905 427
Kortfristiga placeringar		-	94 255 171
Kassa och bank		35 681 047	217 439 931
Summa omsättningstillgångar		88 565 655	317 600 529
SUMMA TILLGÅNGAR		2 758 463 877	2 096 212 555

W

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Annat eget kapital inkl årets resultat		1 920 822 110	1 775 986 181
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 920 922 110	1 776 086 181
Minoritetsintressen		30 756 597	72 382
Summa eget kapital		1 951 678 707	1 776 158 563
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17	24 138 072	294 745
Avsättningar för övriga skatter	18	8 000 001	8 000 001
		32 138 073	8 294 746
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	19	10 331 979	10 331 979
		10 331 979	10 331 979
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		535 600 000	39 400 000
Leverantörsskulder		2 893 127	21 596 674
Skatteskulder		-	115 090
Övriga kortfristiga skulder		210 954 719	238 739 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 867 272	1 576 270
		764 315 118	301 427 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 758 463 877	2 096 212 555

fy

2025073003706

Kassaflödesanalys - koncern kkkr

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		151 279 922	73 850 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	21	-127 104 463	-62 224 583
Betald skatt		-1 275 884	-407 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		22 899 575	11 217 832
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-39 632 249	3 800 838
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-44 198 901	-231 931 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-60 931 575	-216 913 063
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-223 503 921	
Avyttring av dotterföretag		17 893 087	-1 044
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-50 540
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-125 609 353	-149 578 929
Nettoinvesteringar i finansiella tillgångar		107 290 378	418 244 885
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-223 929 809	268 614 372
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		76 200 000	40 400 000
Amortering av låneskulder		-	-1 000 000
Tillskott från minoritet		26 902 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		103 102 500	39 400 000
Årets kassaflöde		-181 758 884	91 101 309
Likvida medel vid årets början		217 439 931	126 338 622
Likvida medel vid årets slut		35 681 047	217 439 931

ly

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		3 532 999	1 686 234
		<u>3 532 999</u>	<u>1 686 234</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och förvaltningskostnader		-2 348 527	-1 198 168
Övriga externa kostnader		-4 597 441	-12 739 433
Personalkostnader	2	-2 720 351	-2 697 991
		<u>-6 133 320</u>	<u>-14 949 358</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-	65 462 496
Resultat från andelar i intresseföretag	4	299 950 000	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	3 487 577	3 609 331
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 010 374	18 376 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 317 588	-3 499 356
		<u>302 997 043</u>	<u>68 999 221</u>
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag	8	-38 050	-689 500
		<u>302 958 993</u>	<u>68 309 721</u>
Resultat före skatt			
		<u>302 958 993</u>	<u>68 309 721</u>
Årets resultat			
		<u>302 958 993</u>	<u>68 309 721</u>

M

2025073005708

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	243 857 050	1 534 550
Fordringar hos koncernföretag	14	1 093 845 721	797 730 981
Andelar i intresseföretag	15	15 049	65 049
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	367 059 313	377 892 531
Uppskjuten skattefordran	17	6 241 290	6 241 290
		<u>1 711 018 423</u>	<u>1 183 464 401</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 711 018 423</u>	<u>1 183 464 401</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		392 528 807	377 950 626
Övriga fordringar		15 048 714	3 110 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		149 342	628 702
		<u>407 726 863</u>	<u>381 690 325</u>
Kortfristiga placeringar		-	94 255 171
Kassa och bank		4 628 308	214 833 553
Summa omsättningstillgångar		<u>412 355 171</u>	<u>690 779 049</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 123 373 594</u>	<u>1 874 243 450</u>

4

2025073003709

Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	20	100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 601 528 912	1 533 219 192
Årets resultat		302 958 993	68 309 721
		<u>1 904 487 905</u>	<u>1 601 528 913</u>
Summa eget kapital		1 904 587 905	1 601 628 913
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för övriga skatter	18	8 000 000	8 000 000
		<u>8 000 000</u>	<u>8 000 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	19	1 783 995	1 770 686
		<u>1 783 995</u>	<u>1 770 686</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 074 196	20 843 671
Skulder till koncernföretag		-	3 244 974
Övriga kortfristiga skulder		207 615 811	238 416 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		311 687	339 008
		<u>209 001 694</u>	<u>262 843 851</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 123 373 594	1 874 243 450

g

2025073003710

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år. De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under *Moderföretaget* nedan.

Värderingsprinciper koncernredovisningen *Koncernredovisningen*

I koncernredovisningen konsolideras moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med moderföretagets bokslutsdatum. Dotterföretag är alla företag i vilka koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utöver bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna. Även företag för särskilt ändamål konsolideras om moderföretaget har ett bestämmande inflytande, oavsett om det finns ägarandel eller inte. Alla dotterföretag har samma balansdag och tillämpar moderföretagets värderingsprinciper.

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är moderföretagets redovisningsvaluta.

Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt till det datum avyttringen trädde i kraft, enligt vad som är tillämpligt.

Minoritetsintressen, som redovisas som en del av eget kapital, representerar den andel av ett dotterföretags resultat och nettotillgångar som inte innehas av koncernen. Koncernen fördelar nettoresultatet för dotterföretagen mellan moderföretagets ägare och minoriteten baserat på deras respektive ägarandelar.

Beloppet som redovisas i de finansiella rapporterna har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse men koncernens redovisningsprinciper.

Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering.

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värde av moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.

Moderföretaget upprättar en förvärvanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, avsättningar och skulder. Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten.

Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, dvs:

- Verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar men tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument
- Utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet
- Tilläggsköpeskillning eller motsvarande om detta kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Värdet av minoritetens andel läggs till anskaffningsvärdet.

Koncernen redovisar identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i rörelseförvärv oavsett om de har redovisats tidigare i det förvärvade företagets finansiella rapporter före förvärvet eller om de avser minoritetens andel. Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten.

Goodwill fastställs efter separat redovisning av identifierbara immateriella tillgångar. Den beräknas som det överskjutande beloppet av summan av a) verkligt värde för överförs ersättning, b) redovisat belopp för eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget och c) verkligt värde per förvärvstidpunkten för eventuell befintlig ägarandel i det förvärvade företaget, och de verkliga värdena per förvärvstidpunkt för identifierbara nettotillgångar. Om de verkliga värdena för identifierbara

4

nettotillgångar överstiger den beräknade summan enligt ovan uppstår en negativ goodwill.

Förvärv och avyttringar av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.

Andelar i intresseföretag

Intresseföretag är de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet. Årets förändring redovisas inklusive skatt i resultaträkningen på raden Resultat från andelar i intresseföretag. Erhållna utdelningar minskar det redovisade värdet.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3) kap 7 enligt indirekt metod. Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret och omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Värderingsprinciper resultaträkningen

Intäkter

Intäkter uppkommer från försäljningen av varor och utförandet av tjänster och redovisas i postern Nettoomsättning.

Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som innehållits eller kommer att erhållas för varor som levererats och tjänster som utförts, dvs till försäljningspris exklusive handelsrabatter, mängdrabatter och liknade prisavdrag samt mervärdesskatt. Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i företagets intäkter.

Hysesintäkter (operationell leasing som leasegivare)

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Hysesavisering intäktsförs i den period den avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter redovisas till det belopp som beräknas inflyta.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande.

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna i investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarter och konsulttjänster. Anskaffningsvärdet på företagets byggnader har fördelats på komponenter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Investeringsbidrag

Erhållna bidrag som avser förvärv av tillgångar har reducerat tillgångens anskaffningsvärde.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och /eller för värdestegring. Dessa ingår i posten Byggnader och mark. Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna Nettoomsättning respektive Fastighetskostnader.

Avskrivningar

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.



Avskrivning baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs med procentsatser enligt nedan:

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Byggnader	2-10%	2-10%
Maskiner	14-20%	14-20%
Inventarier	14-33%	14-33%
<i>Moderbolaget</i>		
Byggnader	-	-
Maskiner	-	-
Inventarier	14-33%	14-33%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och bonus, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som företaget förväntas betala till följd av den utnyttjade rättigheten.

Ersättningar efter avslutad anställning

Företaget tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning i form av pensioner genom olika avgiftsbestämda planer.

Moderföretagets värderingsprinciper - alternativa regler i juridisk person

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar.

Utdelningar från dotterföretag redovisas som intäkt.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Obeskattade reserver

Till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning redovisas obeskattade reserver i moderföretaget. Dessa består till 20,6% av uppskjuten skatt.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024	2023
Koncern		
Män	1	1
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>
Moderföretag		
Män	1	1
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	17 893 087	63 566 805
	<u>17 893 087</u>	<u>63 566 805</u>
Moderbolag		
Utdelning		-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar i koncernföretag	-	65 462 496
	<u>-</u>	<u>65 462 496</u>

2025073003714

Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Resultatandelar	-	7 951 535
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	129 202 005	-
Summa	129 202 005	7 951 535
Moderföretag		
Resultatandelar	-	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	299 950 000	-
Summa	299 950 000	-

Not 5 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Utdelning	3 487 577	3 609 331
	3 487 577	3 609 331
Moderföretag		
Utdelning	3 487 577	3 609 331
	3 487 577	3 609 331

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	11 133 779	18 411 656
	11 133 779	18 411 656
Moderföretag		
Ränteintäkter, övriga	9 010 374	18 376 108
	9 010 374	18 376 108

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	-23 087 469	-5 661 520
	-23 087 469	-5 661 520
Moderföretag		
Räntekostnader, övriga	-3 317 588	-3 499 356
	-3 317 588	-3 499 356

ly

2025073009715

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncernen		
Lämnade koncernbidrag	-27 700	-
	-27 700	-
Moderbolaget		
Lämnade koncernbidrag	-38 050	-689 500
	-38 050	-689 500

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-2 506 742	-227 385
Uppskjuten skatt	-374 920	-77 000
	-2 881 662	-304 385
Moderföretag		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
	-	-

Skillnaden mellan 20,6 % skatt och redovisad skatt utgörs väsentligen av skattefri försäljning av andelar av intresseföretag, se not 5.

Not 10 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Förskott vid årets början	50 540	-
Under året utbetalda förskott	-	50 540
Under året avräknade förskott	-50 540	-
Redovisat värde vid periodens slut	-	50 540
Moderföretag		
Förskott vid årets början	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

h

2025073005716

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	201 524 436	201 694 165
-Rörelseförvärv	695 382 826	-
-Inköp	194 219 626	-169 729
-Avyttringar och utrangeringar	-3 380 129	-
-Omklassificeringar	378 221 681	-
Vid årets slut	1 465 968 440	201 524 436
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 120 147	-1 961 811
-Rörelseförvärv	-206 635 340	-
-Avyttringar och utrangeringar	621 188	-
-Årets avskrivning enligt plan	-19 795 132	-1 158 336
Vid årets slut	-228 929 431	-3 120 147
Redovisat värde vid årets slut	1 237 039 009	198 404 289
Byggnader	775 210 776	69 444 335
Mark	461 828 233	128 959 954
Summa	1 237 039 009	198 404 289

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Vid årets början	267 688 542	117 939 884
Investeringar	114 824 404	150 023 439
Försäljningar/utrangeringar	-267 506	-
Omklassificeringar	-378 221 681	-274 781
Redovisat värde vid årets slut	4 023 759	267 688 542
Moderföretag		
Vid årets början	-	274 781
Omklassificeringar	-	-274 781
Redovisat värde vid årets slut	-	-

[Handwritten signature]

2025073003717

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 534 550	178 476 468
-Förvärv	242 332 500	-
-Avyttring	-	-176 941 918
-Vid årets slut	243 867 050	1 534 550
Redovisat värde vid årets slut	243 867 050	1 534 550

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	2024-12-31	
	Antal andelar	Redovisat värde
<i>Direkt ägda</i>		
Loubecca AB, 556746-1891, Stockholm	1 000 100,00	100 000
Sköns Bostäder AB, 556678-0366, Stockholm	1 000 100,00	100 000
Sea Side Group Investment AB, 556216-4383, Stockholm	10 000 100,00	1 200 800
Svenska Bostadsbyggen AB, 556974-7784, Stockholm	500 100,00	50 000
Svenska Vårdbyggen Roslags Näsby AB, 559101-2207, Stockholm	500 100,00	50 000
Svenska Stadsbyggen Development AB, 559319-0191, Stockholm	18 750 75,00	33 750
Forum Tenax AB, 559480-6043, Stockholm	22 500 90,00	242 322 500
		243 857 050

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	757 571 890	898 925 808
-Tillkommande fordringar	297 735 412	-
-Reglerade fordringar	-	-141 353 918
Redovisat värde vid årets slut	1 055 307 302	757 571 890

Varav 740 480 468 avser moderbolaget Svenska Stålbyggen Holding AB, org nr 556813-8639 med säte i Stockholm som ej konsolideras.

Moderföretag

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	797 530 981	1 234 759 786
-Tillkommande fordringar	296 314 740	-
-Reglerade fordringar	-	-437 228 805
Redovisat värde vid årets slut	1 093 845 721	797 530 981

Varav 740 480 468 avser moderbolaget Svenska Stålbyggen Holding AB, org nr 556813-8639 med säte i Stockholm.

Not 15 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	170 762 944	162 811 409
-Försäljning	-170 735 395	-
-Årets andel i intresseföretagens resultat	-	7 951 535
Redovisat värde vid årets slut	27 549	170 762 944
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	65 049	65 049
-Försäljning	-50 000	-
Redovisat värde vid årets slut	15 049	65 049

Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag/ org nr, säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapitalandel %</i>	<i>Bokfört värde</i>
Direkt ägda			
Pilos Omsorgseigendom AS, 989 014 110, SNARØYA	50	50	15 049
			15 049

2025073003719

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	391 193 421	941 089 848
-Tillkommande tillgångar	-	28 863 209
-Avgående tillgångar	-10 833 219	-578 759 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 360 202	391 193 421
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Ingående nedskrivningar	-13 300 889	-13 300 889
Utgående ackumulerad nedskrivning	-13 300 889	-13 300 889
Redovisat värde vid årets slut	367 059 313	377 892 532
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	391 193 421	572 339 559
-Tillkommande tillgångar	-	28 863 209
-Avgående tillgångar	-10 833 219	-210 009 347
Redovisat värde vid årets slut	380 360 202	391 193 421
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Ingående nedskrivningar	-13 300 889	-13 300 889
Utgående ackumulerad nedskrivning	-13 300 889	-13 300 889
Redovisat värde vid årets slut	367 059 313	377 892 532

Not 17 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncern - 2024-12-31</i>			
Byggnader och mark		-24 138 072	-24 138 072
Underskottsavdrag	6 241 290		6 241 290
	6 241 290	-24 138 072	-17 896 782
<i>Koncern - 2023-12-31</i>			
Byggnader och mark		-294 745	-294 745
Underskottsavdrag	6 241 290		6 241 290
	6 241 290	-294 745	5 946 545
<i>Moderföretag - 2024-12-31</i>			
Underskottsavdrag	6 241 290		6 241 290
	6 241 290	-	6 241 290
<i>Moderföretag - 2023-12-31</i>			
Underskottsavdrag	6 241 290		6 241 290
	6 241 290	-	6 241 290

2025073003720

Not 18 Avsättningar för övriga skatter

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Avsättning för övriga skatter	8 000 001	8 000 001
	<u>8 000 001</u>	<u>8 000 001</u>
Moderföretag		
Avsättning för övriga skatter	8 000 000	8 000 000
	<u>8 000 000</u>	<u>8 000 000</u>

Not 19 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	10 331 979	10 331 979
	<u>10 331 979</u>	<u>10 331 979</u>
Moderföretag		
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Kapitalbindningen för nuvarande lån löper ut under 2025 men avsikten är att förnya även de lån som formellt klassificeras som kortfristiga.

Not 20 Aktiekapital

Aktiekapitalet i moderföretaget består enbart av 1 000 stycken till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 100 kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarande en röst på moderföretagets bolagsstämma.

**Not 21 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
kkr**

	2024-12-31	2023-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
<i>Koncernen</i>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	19 795 132	1 158 336
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-129 202 005	-
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-17 170 313	-63 450 256
Resultatandelar i intresseföretag	-	-7 951 535
Övriga avsättningar	-	8 000 000
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-527 277	18 872
	<u>-127 104 463</u>	<u>-62 224 583</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>	446 046 168	42 100 000
Fastighetsinteckningar	442 100 000	42 100 000
Aktier i dotterbolag	3 946 168	-

Eventualförpliktelser Inga Inga

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>	50 000	Inga
Aktier i dotterföretag	50 000	-

Eventualförpliktelser 435 600 000 Inga
För koncernföretag 435 600 000 -

Not 24 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Svenska Stålbyggen Holding AB, org nr 556813-8639 med säte i Stockholm.

Not 25 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar



Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

På Ingelsta Handelsområde i Norrköping har hyresavtal tecknats och nybyggnation påbörjats för att komplettera handelsområdet med en ny restaurang och ytterligare ett nytt hyresavtal har tecknats som kommer att medföra nyproduktion av handelslokaler inom området. Därutöver har två befintliga hyresavtal omförhandlats och förlängts.

En fastighet på Lidingö har förvärvats avsedd för nybyggnation av vårdboende. Hyreskontrakt har tecknats för nya hyresgäster på två av de fastigheter som ägs direkt eller indirekt av Svenska Stadsbyggen Development Syd AB och i båda fallen medför detta nyproduktion av verksamhetslokaler.

Efter räkenskapsårets slut har 1 840 000 kr tillskjutits till dotterbolaget FRTNA Fastigheter AB i form av villkorade aktieägartillskott. Tillskotten har använts till markförvärv genom tecknande av tio villkorade köpeavtal.

Underskrifter

Stockholm den 30 juni 2025



Peter Aman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2025



Mikael Jonsson
Auktoriserad revisor

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Svenska Stadsbyggen i Nacka Strand AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 30 juni 2025. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Stockholm den 30 juni 2025


Peter Aman



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Stadsbyggen i Nacka strand AB
Org.nr 556678-0358

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Stadsbyggen i Nacka strand AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svenska Stadsbyggen i Nacka strand AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

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

Stockholm den 30 juni 2025

Mikael Jonsson
Auktoriserad revisor