

2024062614128

Årsredovisning

för

SveaNor Fastigheter AB

556800-6638

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i SveaNor Fastigheter AB
intygar härmed att en med denna fotokopia likalydande
resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 19/3 2024
och att stämman tillika beslöt godkänna styrelsens förslag beträffande
den uppkomna vinsten


Olof Johansson



Årsredovisning 2023-01-01 -- 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för sin förvaltning av bolaget under räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK
Säte Stockholm

Verksamhet

SveaNor Fastigheter AB bildades 2010. Verksamheten är inriktad mot projektutveckling innebärande förvärv av mark, projektutveckling och genomförande av projekt samt uthyrning.

Affärsidén är att utveckla, äga aktivt och avyttra projekt med inriktning på Life Science, bostäder och andra kommersiella fastigheter.

Väsentliga händelser under året

Under 2023 har bolaget fortsatt färdigställandet av projektet Kv Princeton i Stockholm. Kv Princeton, till huvuddelen innehållande lokaler för Karolinska Sjukhuset och RaySearch, blev under 2021 färdigställt och avyttrat till KLP Fastigheter, men vissa projektåtagande återstår. För projektet Sahlgrenska Life i Göteborg, som utvecklas i samarbete med Intea Fastigheter AB, har västra Götalandsregionen påkallat en option om att förvärva projektet.

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för sin förvaltning av bolaget under räkenskapsåret 2023.

Ägarförhållande

Bolaget ägs av:	Säte	Org nr	Andel
Megaron AS	Oslo, Norge	977 459 397	44%
Haugans Hus Invest AS	Hamar, Norge	921 558 449	20%
Hathon Holding AS	Oslo, Norge	982 733 111	20%
Presthusbakken AS	Asker, Norge	996 185 753	8%
Pathos Holding AB	Stockholm	556768-0953	4%
Tornudden AB	Stockholm	556803-3400	4%
			100%

Flerårsöversikt (kkkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning:	5 605	1 538	2 400	3 423
Resultat efter finansiella poster:	3 510	-6 554	469 358	226 728
Eget kapital:	131 626	148 811	484 064	240 915
Tillgångar:	132 851	217 006	1 016 690	452 690
Soliditet:	99%	69%	48%	53%

Förändring i eget kapital	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	133 963 739	14 746 985
Disposition av föregående års resultat:			
Utdelning		-5 000 000	
Balanseras i ny räkning		14 746 985	-14 746 985
Årets resultat			-12 184 483
Belopp vid årets utgång	100 000	143 710 724	-12 184 483

Aktiernas kvotvärde: 100
Villkorade aktieägartillskott vid årets utgång uppgår till 0 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	143 710 724
årets resultat	-12 184 483
Totalt	131 526 241

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

överföring till balanserat resultat	131 526 241
Totalt	131 526 241

Vad beträffar företags resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2024062614131



Årsredovisning 2023-01-01 -- 2023-12-31

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		5 604 693	1 538 001
Övriga rörelseintäkter		-	-
Rörelseintäkter		5 604 693	1 538 001
Rörelsekostnader			
Underentreprenader och vidarefakturerade kostnader		-782 913	-89 580
Övriga externa kostnader		-4 469 608	-17 923 275
Personalkostnader	3	-201 264	-100 414
Övriga rörelsekostnader		0	-6 521
Summa rörelsekostnader		-5 453 785	-18 119 790
Rörelseresultat		150 908	-16 581 789
Finansiella poster			
Resultat andelar i koncernföretag	4	3 000 000	0
Resultat försäljning aktier i dotterbolag		0	10 086 610
Ränteutgifter och liknande utgifter		359 411	121 497
Räntekostnader och liknande kostnader		0	-180 333
Summa finansiella poster		3 359 411	10 027 774
Resultat efter finansiella poster		3 510 319	-6 554 015
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-15 694 802	21 301 000
Resultat före skatt		-12 184 483	14 746 985
Skatter			
Skatt som belastar årets resultat		-	-
Årets resultat		-12 184 483	14 746 985

Årsredovisning 2023-01-01 -- 2023-12-31

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	100 000	100 000
Fordringar hos koncernföretag		126 655 578	191 635 197
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 755 578	191 735 197
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 151 174	1 810 539
Övriga fordringar		5 473	1 468 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 751	29 247
Summa kortfristiga fordringar		1 203 398	3 308 489
Kassa och bank		4 891 648	21 962 237
Summa omsättningstillgångar		6 095 046	25 270 726
Summa tillgångar		132 850 624	217 005 923

Årsredovisning 2023-01-01 -- 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		143 710 724	133 963 739
Årets resultat		-12 184 483	14 746 985
Summa fritt eget kapital		131 526 241	148 710 724
Summa eget kapital		131 626 241	148 810 724
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag		98 876	68 165 199
Leverantörsskulder		26 207	0
Övriga skulder		1 069 300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 000	30 000
Summa skulder		1 224 383	68 195 199
Summa eget kapital och skulder		132 850 624	217 005 923

2024062614134

Årsredovisning 2023-01-01 -- 2023-12-31

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

3. Personal	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------------	--------------------------	--------------------------

Medelantalet anställda har varit:

Kvinnor	-	-
Män	1	1
Totalt	1	1

4. Resultat andelar koncernföretag	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Utdelning från SveaNor JV Holding AB	3 000 000	0
	3 000 000	0

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

5. Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
-----------------------------	------------	------------

	<i>orgnr</i>		
Dotterföretag: SveaNor JV Holding AB (SNJV AB)	559017-8397		
Säte Stockholm			
Eget kapital		50 000	50 557
Ingående anskaffningsvärde		50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärde		50 000	50 000
Dotterföretag: SveaNor Holding AB (SNH AB)	556932-6308		
Säte Stockholm			
Eget kapital		50 000	3 145 660
Ingående anskaffningsvärde		50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärde		50 000	50 000
Totalt utgående anskaffningsvärde		100 000	100 000



ÖVRIGA NOTER

6. Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	inga	inga
Ansvarsförbindelser	ja	ja
Borgensåtagande upp till ett belopp om 46,4 (60) MSEK för dotterbolaget Sveanor JV Holding AB		

7. Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag men med stöd av ÅRL 7 kap. 3 § upprättas ej någon koncernredovisning.

2024062614137

Årsredovisning 2023-01-01 -- 2023-12-31

Stockholm den 2024

Nicolas Nyhus

Nicolas Nyhus

Ordförande, styrelseledamot

88

Steinar Stokke

Styrelseledamot

HT

Halgrim Thon

Styrelseledamot

97

Olof Johansson

VD, styrelseledamot

Monica Haugan

Monica Haugan

Styrelseledamot

Håkan Karlsson

Håkan Karlsson

Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024

Markus Lilldalen

Markus Lilldalen

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Jacob Kessell

Verifikat

Transaksjon 092221155575132120C1

Dokument

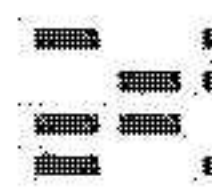
ÅR 2023 SveaNor Fastigheter AB
Lijwuddgijvrasen
11 sidor
Signerades 2024 03 17 13:52:23 CEST av Tomas de
Flon (Tdf)
Färdigställt 2024 03 19 12:56:38 CEST 0100

Initierare

Tomas de Flon (Tdf)
Virtas AB
Tomas.deFlon@virtas.se
+46755177488

Signerare

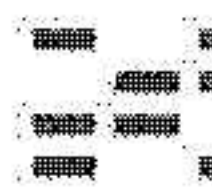
Nicolas Nyhus (NN)
Identifierad med norsk BankID som "Nicolas Otto
Marcel Philippe Nyhus"
Personnummer 260373 31134
nicor@paggton.no

 bankID

Nicolas Nyhus

Namnet har returnerades från norsk BankID var
"Nicolas Otto Marcel Philippe Nyhus"
En ID anslutad av BankID - Samtids utgåva 20
2024-03-17 13:56:38 CEST
Signerades 2024 03 19 13:04:41 CEST 0100

Monica Haugan (MH)
Identifierad med norsk BankID som "Monica Amanda
Haugan"
Personnummer 200840 31850
monica@paggton.no

 bankID

Monica Haugan

Namnet har returnerades från norsk BankID var
"Monica Amanda Haugan"
En ID anslutad av BankID - Samtids utgåva 20
2024-03-17 13:56:38 CEST
Signerades 2024 03 17 14:06:53 CEST 0100



Verifikat

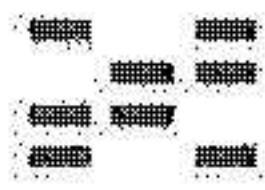
Transaktion 09222115557513212001

Halgrím Thon (HT)

Identifierad med norsk BankID som "Halgrím Thon"

Personnummer 74054638919

halgrim@hathor.no

 **bankID**

HT

Namnet som returnerades från norsk BankID var

"Halgrím Thon"

Så till exempel: Olof Johansson

2024-03-19 12:18:04 CET (+0100)

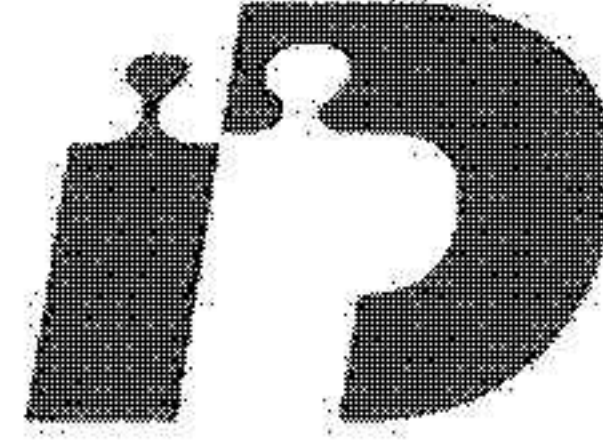
Signerade 2024-03-19 12:18:04 CET (+0100)

Olof Johansson (OJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Olof Johansson"

Personnummer 6621183338

olof@sigau.se


BankID

OJ

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Olof Johansson"

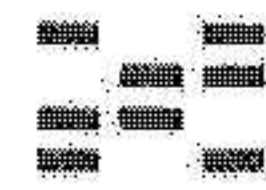
Signerade 2024-03-19 12:18:04 CET (+0100)

Steinar Stokke (SS)

Identifierad med norsk BankID som "Steinar Stokke"

Personnummer 08104546565

steinar.stokke@gmail.com

 **bankID**

SS

Namnet som returnerades från norsk BankID var

"Steinar Stokke"

Så till exempel: Olof Johansson

2024-03-19 12:18:04 CET (+0100)

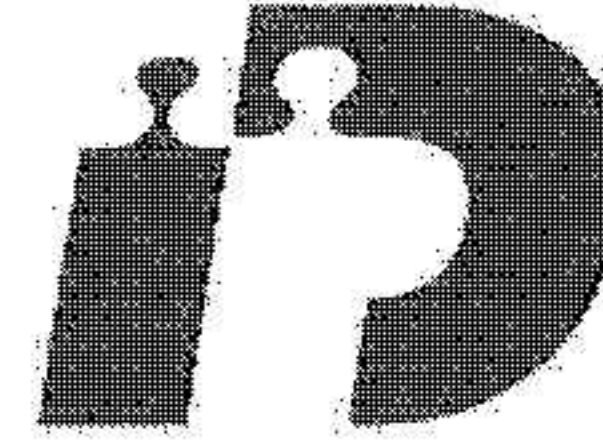
Signerade 2024-03-19 12:18:04 CET (+0100)

Håkan Karlsson (HK)

Identifierad med svenskt BankID som "Håkan Karlsson"

Personnummer 6171411115

hakan.karlsson@vilof.se


BankID

HK

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HÅKAN KARLSSON"

Signerade 2024-03-19 16:01:04 CET (+0100)



Verifikat

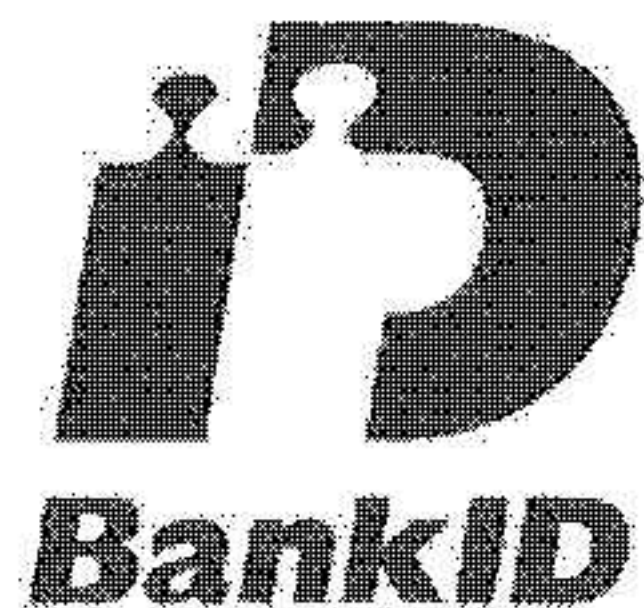
Transaktion 09222115557513212001

Markus Lilldalen (ML)

Verifierad från svenskt BankID som "MARKUS
LILDALEN LILDALEN"

Personnummer 4017 10811

markus.lilldalen@gmail.com



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Markus Lilldalen'.

Namnet som verifierades från svenskt BankID var

"MARKUS LILDALEN LILDALEN"

Siget 2021-03-19 21:56:38 (UTC+0100)

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SveaNor Fastigheter AB

Org.nr. 556800 - 6638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SveaNor Fastigheter AB för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 SveaNor Fastigheter AB 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören 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 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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SveaNor Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till SveaNor Fastigheter AB 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande

direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor



COMPLETED BY ALL
19.03.2024 21:57
SENT BY OWNER
Jakob Leksell • 18.03.2024 17:18
DOCUMENT ID
B1zOKJL06
ENVELOPE ID
S1-OYJU0p-B1zOKJL06

Document history

DOCUMENT NAME
Revisionsberättelse SveaNor Fastigheter AB 2023-01-01–2023-12-31.pdf
2 pages

Activity log

1. MARKUS LIIKANEN LILDALEN	Signed	19.03.2024 21:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/07/23)
markus.lildalen@se.gt.com	Authenticated	19.03.2024 21:54	Low	IP: 91.128.129.49

Markus LiiKANEN LILDALEN is doing and will continue performe following operations to an ... (Signed and sealed according to the agreement)

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

