

2023070619429

Årsredovisning

för

SveaNor Fastigheter AB

556800-6638

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i SveaNor Fastigheter AB intygar härmed att en med denna fotokopia likalydande resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 3/4 2023 och att stämman tillika beslöt godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna vinsten

.....

.....

Årsredovisning 2022-01-01 -- 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för sin förvaltning av bolaget under räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 kommersiella lokaler har tillträtts under 2022. För projektet Sahlgrenska Life i Göteborg, som utvecklas i samarbete med Intea Fastigheter AB, har detaljplanen vunnit laga kraft och avtal om markförvärv har ingåtts. Vidare har systemhandlingen färdigställts och hyresofferter är överlämnade till Västra Götalandsregionen och Göteborgs universitet. I Haninge Centrum har koncernens sista fem byggrätter avseende bostadsutveckling avyttrats till Riksbyggen.

Under året steg inflationen och byggkostnaderna kraftigt bla som en effekt av invasionen av Ukraina. De ökade kostnaderna har inneburit att alla projektkalkyler idag ser mer ansträngda ut. Det har i sin tur resulterat i att priset på hyror har ökat under året. Så sammantaget så ser styrelsen inte en alltför stor påverkan för verksamheten eller resultatet för verksamheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsåret har det delägda bolaget Vitartes Intea Holding AB, via dotterbolag, finansierat och fullföljt fastighetsförvärvet avseende projektet Sahlgrenska Life i Göteborg. De offererade hyresavtalen avseende över 80 procent av projektet ska accepteras eller förkastas av de tilltänkta hyresgästerna senast vid utgången av maj månad. Om hyresgästerna förkastar hyresofferterna anses hyresgästerna ha avbrutit projektet och ska då ersätta Vitartes Intea Holding AB för merparten av bolagets nedlagda kostnader.

Styrelsen får härmed avge följande redovisning för sin förvaltning av bolaget under räkenskapsåret 2022.

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%
			<u>100%</u>

Flerårsöversikt (kkr)	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning:	1 538	2 400	3 423	3 637
Resultat efter finansiella poster:	-6 554	469 358	226 728	22 660
Eget kapital:	148 811	484 064	240 915	17 793
Tillgångar:	217 006	1 016 690	452 690	33 032
Soliditet:	69%	48%	53%	54%

Förändring i eget kapital	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	20 814 930	463 148 809
Disposition av föregående års resultat:			
Utdelning		-350 000 000	
Balanseras i ny räkning		463 148 809	-463 148 809
Årets resultat			14 746 985
Belopp vid årets utgång	100 000	133 963 739	14 746 985

Aktiernas kvotvärde: 100

Villkorade aktieägartillskott vid årets utgång uppgår till 0 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	133 963 739
årets resultat	14 746 985
Totalt	148 710 724

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Utdelning	5 000 000
överföring till balanserat resultat	143 710 724
Totalt	148 710 724

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelning skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap.3§ aktieföretagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 538 001	2 400 203
Övriga rörelseintäkter		-	-
Rörelseintäkter		1 538 001	2 400 203
Rörelsekostnader			
Underentreprenader och vidarefakturerade kostnader		-89 580	0
Övriga externa kostnader		-17 923 275	-160 935 806
Personalkostnader	3	-100 414	-100 000
Övriga rörelsekostnader		-6 521	0
Summa rörelsekostnader		-18 119 790	-161 035 806
Rörelseresultat		-16 581 789	-158 635 603
Finansiella poster			
Resultat andelar i koncernföretag	4	0	628 000 000
Resultat försäljning aktier i dotterbolag		10 086 610	0
Ränteintäkter och liknande intäkter		121 497	0
Räntekostnader och liknande kostnader		-180 333	-6 078
Summa finansiella poster		10 027 774	627 993 922
Resultat efter finansiella poster		-6 554 015	469 358 319
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		21 301 000	-6 209 511
Resultat före skatt		14 746 985	463 148 808
Skatter			
Skatt som belastar årets resultat		-	-
Årets resultat		14 746 985	463 148 808

BALANSRÄKNING

	Not	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	100 000	100 000
Fordringar hos koncernföretag		191 635 197	650 545 106
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		191 735 197	650 645 106
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 810 539	1 656 796
Övriga fordringar		1 468 703	21 460 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 247	25 366
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 308 489	23 142 686
Kassa och bank		21 962 237	342 901 759
Summa omsättningstillgångar		25 270 726	366 044 445
Summa tillgångar		217 005 923	1 016 689 551

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		133 963 739	20 814 930
Årets resultat		14 746 985	463 148 808
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>148 710 724</u>	<u>483 963 738</u>
<i>Summa eget kapital</i>		148 810 724	484 063 738
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag		68 165 199	522 491 346
Skatteskulder		0	0
Förskott från kunder		0	10 086 610
Leverantörsskulder		0	17 857
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 000	30 000
<i>Summa skulder</i>		<u>68 195 199</u>	<u>532 625 813</u>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		217 005 923	1 016 689 551

Årsredovisning 2022-01-01 -- 2022-12-31

NOTER**1. Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

2. Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Intäktsredovisning:

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter. Företaget vinstavräknar utförda tjänsteuppdrag på löpande räkning i den takt arbetet utförs, i enlighet med BFN:s huvudregel i BFNAR 2003:3.

Materiella anläggningstillgångar:

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas: Inventarier, 5 år.

Inkomstskatt:

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Koncernbidrag:

Samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

3. Personal	2022-01-01	2021-01-01
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>

Medelantalet anställda har varit:

Kvinnor	-	-
Män	1	1
Totalt	1	1

4. Resultat andelar koncernföretag	2022-01-01	2021-01-01
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>

Anteciperad utdelning från SveaNor JV Holding AB	0	628 000 000
	0	628 000 000

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

5. Andelar i koncernföretag	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Dotterföretag: SveaNor JV Holding AB (SNJV AB)

Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000

Dotterföretag: SveaNor Holding AB (SNH AB)

Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärde	50 000	50 000

Totalt utgående anskaffningsvärde	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
--	-----------------------	-----------------------

ÖVRIGA NOTER

6. Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
--	--------------------------	--------------------------

Ställda säkerheter	inga	inga
--------------------	------	------

Ansvarsförbindelser	ja	ja
---------------------	----	----

Borgensåtagande upp till ett belopp om 60 MSEK för dotterbolaget Sveanor JV Holding AB

Årsredovisning 2022-01-01 -- 2022-12-31

7. Koncernförhållanden

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

Stockholm den 2023



Nicolas Nyhus

Ordförande, styrelseledamot



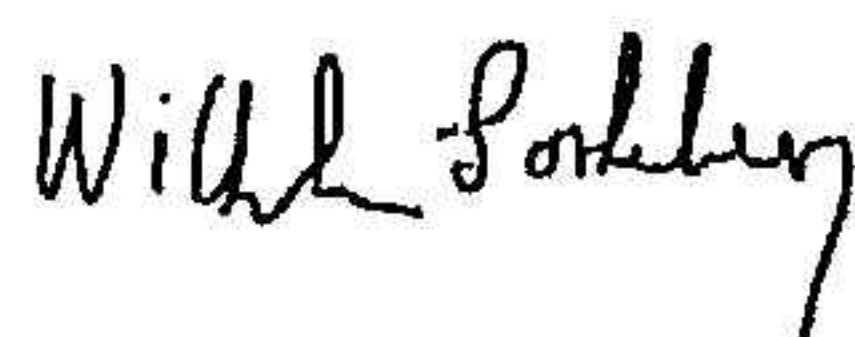
Olof Johansson

VD, styrelseledamot



Håkan Karlsson

Styrelseledamot



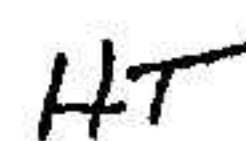
Wilhelm Sorteberg

Styrelseledamot



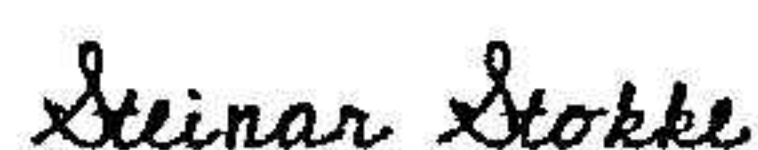
Monica Haugan

Styrelseledamot



Halgrim Thon

Styrelseledamot



Steinar Stokke

Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023



Markus Lillardalen

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490230189

Dokument

Årsredovisning 2022-12-31 SNF 2023-03-16
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2023-04-03 12:52:36 CEST (+0200) av Tomas
de Flon (TdF)
Färdigställt 2023-04-03 21:40:19 CEST (+0200)

Initierare

Tomas de Flon (TdF)
Vitartes AB
tomas.deflon@vitartes.se
+46705477438

Signerande parter

Nicolas Nyhus (NN)
Identifierad med norskt BankID som "Nicolas Otto
Marcel Philippe Nyhus"
Personnummer 200373-21134
nicon@sjolyst.no

 **bankID**

Nicolas Nyhus

Namnet som returnerades från norskt BankID var
"Nicolas Otto Marcel Philippe Nyhus"
BankID utställt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-03-13 14:48:32 CET (+0100)
Signerade 2023-04-03 13:02:05 CEST (+0200)

Monica Haugan (MH)
Identifierad med norskt BankID som "Monica Amanda
Haugan"
Personnummer 200869-31800
monica@upl.no

 **bankID**

Monica Haugan

Namnet som returnerades från norskt BankID var
"Monica Amanda Haugan"
BankID utställt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2022-10-17 11:30:32 CEST (+0200)
Signerade 2023-04-03 14:50:11 CEST (+0200)

Halgrim Thon (HT)
Identifierad med norskt BankID som "Halgrim Thon"
Personnummer 140546-39911
halgrim@hathon.no

 **bankID**

Steinar Stokke (SS)
Identifierad med norskt BankID som "Steinar Stokke"
Personnummer 081055-46565
steinar.stokke@vitartes.se

 **bankID**

Steinar Stokke







2023070619439

Verifikat

Transaktion 09222115557490230189

2023070619440

<p style="text-align: center;">HT</p> <hr/> <p>Namnet som returnerades från norskt BankID var "Halgrim Thon" BankID utställt av "DNB Bank ASA" 2022-12-08 11:25:27 CET (+0100) Signerade 2023-04-03 14:15:29 CEST (+0200)</p>	<p>Namnet som returnerades från norskt BankID var "Steinar Stokke" BankID utställt av "Danske Bank A/S" 2022-12-14 11:06:48 CET (+0100) Signerade 2023-04-03 20:42:08 CEST (+0200)</p>
<p>Olof Johansson (OJ) Identifierad med svenskt BankID som "Hans Olov Gunnar Johansson" Personnummer 600718-8938 olof@sveanor.se</p> <p style="text-align: center;"> BankID</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><i>of</i></p> <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Olov Gunnar Johansson" Signerade 2023-04-03 16:00:26 CEST (+0200)</p>	<p>Håkan Karlsson (HK) Identifierad med svenskt BankID som "HÅKAN KARLSSON" Personnummer 571214-0176 hakan.karlsson@vitartes.se</p> <p style="text-align: center;"> BankID</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><i>Håkan</i></p> <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN KARLSSON" Signerade 2023-04-03 16:55:06 CEST (+0200)</p>
<p>Markus Lilldalen (ML) Identifierad med svenskt BankID som "MARKUS LIIKANEN LILLDALEN" Personnummer 760723-6614 markus.lilldalen@se.gt.com</p> <p style="text-align: center;"> BankID</p> <hr/>	<p>Wilhelm Sorteberg (WS) Identifierad med norskt BankID som "Arne Wilhelm Sorteberg" Personnummer 240650-44567 wsortebe@gmail.com</p> <p style="text-align: center;"> bankID</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><i>Wilhelm Sorteberg</i></p> <hr/> <p>Namnet som returnerades från norskt BankID var "Arne Wilhelm Sorteberg" BankID utställt av "Danske Bank A/S" 2021-12-11 08:09:44 CET (+0100) Signerade 2023-04-03 14:25:34 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557490230189



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS LIIKANEN LILDALEN"
Signerade 2023-04-03 21:40:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. 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 papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet 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 Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



2023070619441

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 2022.

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 2022 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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. 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 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till SveaNor Fastigheter AB enligt god revisorsd 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

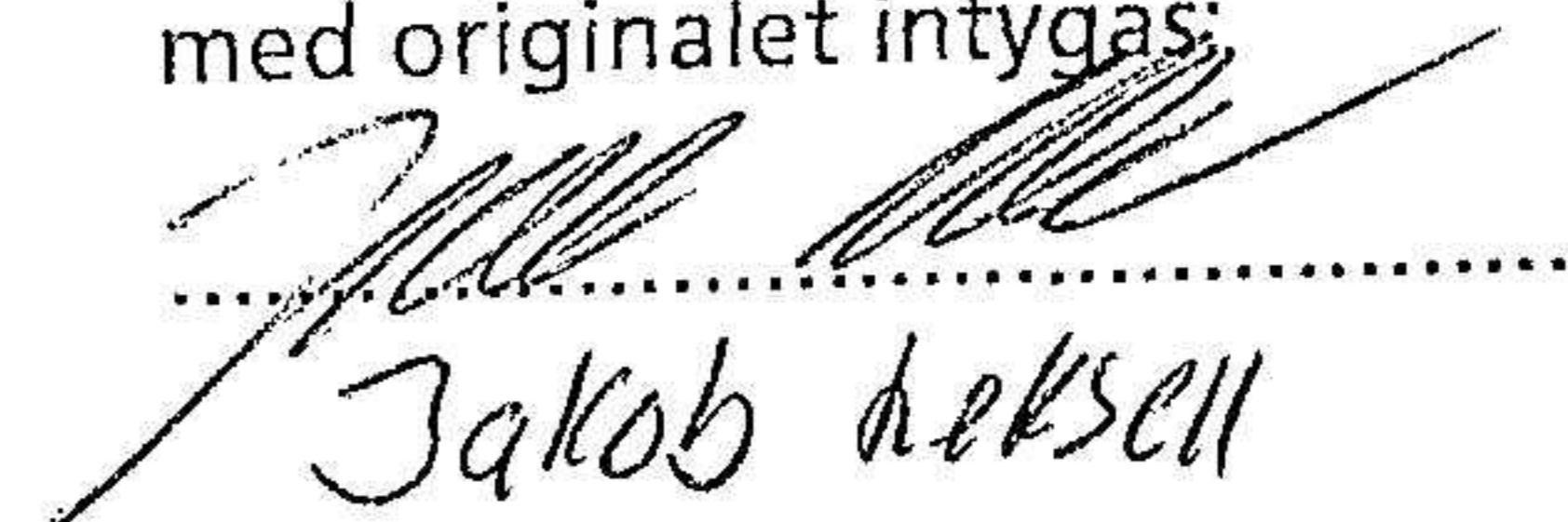
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.



Markus Lildalen
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:



Jakob Reksell

Verifikat

Transaktion 09222115557490245397

Dokument

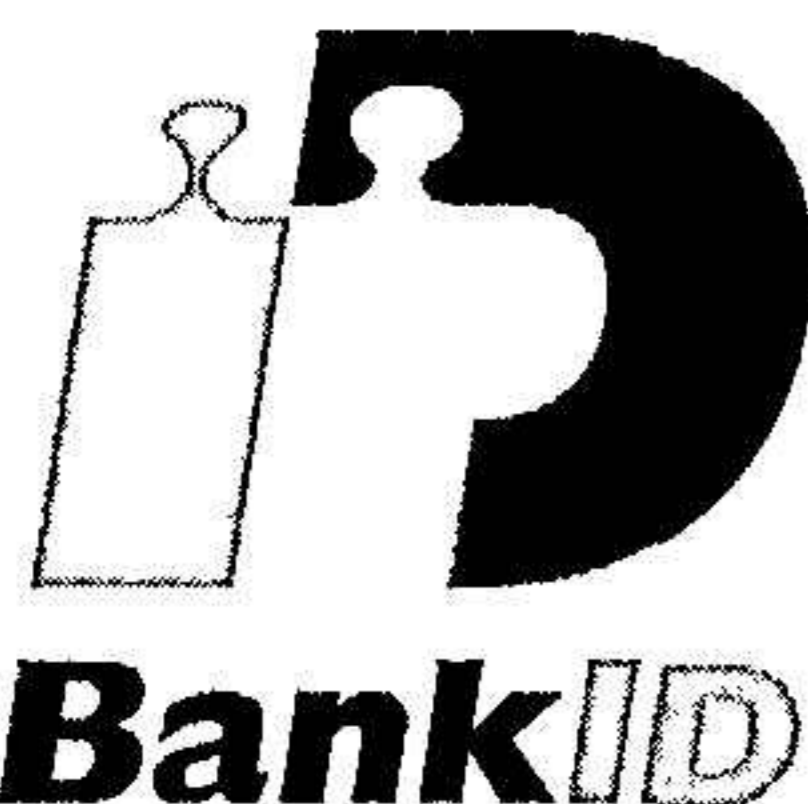
Revisionsberättelse SveaNor Fastigheter AB 2022-01-01--
2022-12-31
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2023-04-03 14:29:04 CEST (+0200) av Tomas
de Flon (TdF)*
Färdigställt 2023-04-03 21:40:58 CEST (+0200)

Initierare

Tomas de Flon (TdF)
Vitartes AB
tomas.deflon@vitartes.se
+46705477438

Signerande parter

Markus Lilldalen (ML)
*Identifierad med svenskt BankID som "MARKUS
LIIKANEN LILDALEN"*
Personnummer 760723-6614
markus.lilldalen@se.gt.com



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ML' followed by a flourish.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARKUS LIIKANEN LILDALEN"*
Signerade 2023-04-03 21:40:58 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. 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



Verifikat

Transaktion 09222115557490245397

integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet 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 Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

