

ÅRSREDOVISNING

för

Sveflow Fastigheter AB

Org.nr. 559171-1568

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-11-01--2025-10-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-29.

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
Stefan Hjortzberg, Styrelseledamot
2026-04-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Säte

Företagets säte är Sollentuna Kommun.

Viktiga förändringar i verksamheten

Bolaget har under räkenskapsåret färdigställt byggnationen av fastigheten, vilken därefter har hyrts ut.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 169 863	99 998	499 999	599 998	150 000
Res. efter finansiella poster	-1 169 279	-471 387	-945	431 185	128 005
Soliditet (%)	10,21	15,56	33,91	35,26	35,89

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	4 526 231	405 070	24 907	5 006 208
Balanseras i ny räkning			24 907	-24 907	0
Årets resultat				25 831	25 831
Belopp vid årets utgång	50 000	4 526 231	429 977	25 831	5 032 039

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	429 977
årets vinst	25 831
	<u>455 808</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	455 808
	<u>455 808</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Sveflow Fastigheter AB

Org.nr. 559171-1568

RESULTATRÄKNING		2024-11-01	2023-11-01
	Not	2025-10-31	2024-10-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>1 169 863</u>	<u>99 998</u>
		1 169 863	99 998
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-63 395	-73 448
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-416 872</u>	<u>0</u>
		-480 267	-73 448
Rörelseresultat		689 596	26 550
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 981	6 236
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 865 856</u>	<u>-504 173</u>
		-1 858 875	-497 937
Resultat efter finansiella poster		-1 169 279	-471 387
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		<u>1 200 000</u>	<u>500 000</u>
		1 200 000	500 000
Resultat före skatt		30 721	28 613
Skatt på årets resultat		-4 890	-3 706
Årets resultat		<u>25 831</u>	<u>24 907</u>

Sveflow Fastigheter AB

Org.nr. 559171-1568

BALANSRÄKNING		2025-10-31	2024-10-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	47 390 606	9 767 176
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>0</u>	<u>19 927 113</u>
		47 390 606	29 694 289
Summa anläggningstillgångar		47 390 606	29 694 289
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 096 750	0
Aktuell skattefordran		77 781	175 376
Övriga fordringar		<u>115 079</u>	<u>376 808</u>
		1 289 610	552 184
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>577 924</u>	<u>1 921 451</u>
Summa kassa och bank		577 924	1 921 451
Summa omsättningstillgångar		1 867 534	2 473 635
SUMMA TILLGÅNGAR		49 258 140	32 167 924

BALANSRÄKNING		2025-10-31	2024-10-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	5	<u>4 526 231</u>	<u>4 526 231</u>
		4 576 231	4 576 231
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		429 977	405 070
Årets resultat		<u>25 831</u>	<u>24 907</u>
		455 808	429 977
Summa eget kapital		<u>5 032 039</u>	<u>5 006 208</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	4	<u>1 174 312</u>	<u>1 174 312</u>
Summa avsättningar		1 174 312	1 174 312
Långfristiga skulder	6		
Byggnadskreditiv		0	4 954 370
Skulder till kreditinstitut		14 918 750	0
Skulder till koncernföretag		<u>27 080 062</u>	<u>20 283 034</u>
Summa långfristiga skulder		41 998 812	25 237 404
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		465 000	0
Leverantörsskulder		3 044	750 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>584 933</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga skulder		1 052 977	750 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 258 140	32 167 924

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

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:

	Antal år
Byggnader	10-50

Mark har inte begränsad nyttjandeperiod och skrivs därför inte av, se 4 kap. 4 § ÅRL. Värderereglering görs därmed genom nedskrivning, allmänt och uppskrivningar, uppskrivning/uppskrivningsfond.

NOTER

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.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

NOTER

Not 2	Byggnader och mark	2025-10-31		2024-10-31	
	Ingående anskaffningsvärde		4 066 633		4 066 633
	Inköp		17 074 689		0
	Omklassificeringar		20 965 613		0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>42 106 935</u>		<u>4 066 633</u>
	Årets avskrivningar		<u>-416 872</u>		<u>0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar		<u>-416 872</u>		<u>0</u>
	Ingående uppskrivningar		<u>5 700 543</u>		<u>5 700 543</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar		<u>5 700 543</u>		<u>5 700 543</u>
	Utgående redovisat värde		<u>47 390 606</u>		<u>9 767 176</u>
	Redovisat värde byggnader		<u>47 390 606</u>		<u>9 767 176</u>
			<u>47 390 606</u>		<u>9 767 176</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter: varav byggnader:		9 707 000 8 000 000		4 055 000
Not 3	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-10-31		2024-10-31	
	Ingående anskaffningsvärde		19 927 113		3 535 897
	Inköp		1 038 500		16 391 216
	Omklassificeringar		<u>-20 965 613</u>		<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>0</u>		<u>19 927 113</u>
	Utgående redovisat värde		<u>0</u>		<u>19 927 113</u>
Not 4	Uppskjuten skatt	2025-10-31		2024-10-31	
		Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld	Temporär skillnad	Uppskjuten skatteskuld
	Byggnader och mark	5 700 543	<u>1 174 312</u>	5 700 543	<u>1 174 312</u>
			<u>1 174 312</u>		<u>1 174 312</u>
Not 5	Uppskrivningsfond	2025-10-31		2024-10-31	
	Belopp vid årets ingång		<u>4 526 231</u>		<u>4 526 231</u>
	Belopp vid årets utgång		<u>4 526 231</u>		<u>4 526 231</u>

NOTER

Not 6	Långfristiga skulder	2025-10-31	2024-10-31
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	39 673 812	20 283 034
Not 7	Ställda säkerheter	2025-10-31	2024-10-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	15 500 000	0
	Summa ställda säkerheter	<u>15 500 000</u>	<u>0</u>
Not 8	Upplysning om moderföretag		
	Bolaget är dotterbolag till Sveflow Invest AB, org.nr. 559294-8748, säte Sollentuna		
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-29

Stefan Hjortzberg

Stefan Hjortzberg

2026-04-29