

Årsredovisning

för

Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB

559122-2921

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-28.

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:

Annika Ekström, Styrelseledamot

2024-06-29

Styrelsen för Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget avyttrade i mars 2021 dotterbolaget Hemvist Romberga 23:56 AB. Vid avyttringen var projektet inte färdigställt och enligt ett tilläggsavtal till det ursprungliga köpeavtalet ska en slutlig köpeskilling fastställas när projektet är slutbesiktigt. Bolaget har bedömt att projektets fördyring kommer att justera ner kapitalvinsten med cirka 8 miljoner kronor och redovisar till följd av detta en övrig avsättning i årets bokslut.

Bolaget avyttrade i oktober 2021 dotterbolaget Hemvist i Jordbro AB och preliminär köpeskilling beräknades enligt proforma. Till följd av fördyrade byggkostnader gjorde bolaget i föregående bokslut bedömningen att projektets fördyring kommer att leda till en lägre slutlig kapitalvinst och redovisade en övrig avsättning på 25 miljoner kronor. I årets bokslut har bolaget uppdaterat sin bedömning av de ökade byggkostnadernas effekt på den slutliga köpeskillingen och justerar ner kapitalvinsten med ytterligare 39 miljoner kronor.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina fortsätter att skapa oro i världsekonomin samtidigt som den höga inflationen och ökade räntekostnader skapar osäkerhet inom finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som påverkats negativt av försämrade möjligheter till finansiering. Bedömningen görs att om SBB inte kan erhålla finansiering i tillräcklig omfattning så finns det risk för att förutsättningar till fortsatt drift inte föreligger.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-42 333 522	-22 967 640	227 495 544	-21 000
Soliditet (%)	69,73	88,11	99,87	30,57

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Antal aktier: 50 000

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	248 210 234	-24 216 600	224 043 634
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-24 216 600	24 216 600	0
Årets resultat			-42 312 722	-42 312 722
Belopp vid årets utgång	50 000	223 993 634	-42 312 722	181 730 912

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	223 993 634
årets förlust	-42 312 722
	181 680 912
disponeras så att i ny räkning överföres	181 680 912
	181 680 912

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	1		
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-20 800	-20 250
Summa rörelsekostnader		-20 800	-20 250
Rörelseresultat		-20 800	-20 250
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-47 000 000	-25 118 750
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	4 872 120	2 190 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-184 842	-19 411
Summa finansiella poster		-42 312 722	-22 947 390
Resultat efter finansiella poster		-42 333 522	-22 967 640
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		20 800	0
Lämnade koncernbidrag		0	-1 248 960
Summa bokslutsdispositioner		20 800	-1 248 960
Resultat före skatt		-42 312 722	-24 216 600
Årets resultat		-42 312 722	-24 216 600

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	4, 5	14 236 411	11 829 778
Fordringar hos koncernföretag	6	246 369 136	241 497 016
Summa finansiella anläggningstillgångar		260 605 547	253 326 794

Summa anläggningstillgångar

260 605 547

253 326 794

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	962 730
Summa kortfristiga fordringar		0	962 730

Summa omsättningstillgångar

0

962 730

SUMMA TILLGÅNGAR

260 605 547

254 289 524

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		223 993 634	248 210 234
Årets resultat		-42 312 722	-24 216 600
Summa fritt eget kapital		181 680 912	223 993 634
Summa eget kapital		181 730 912	224 043 634
Avsättningar			
Övriga avsättningar	7	72 000 000	25 000 000
Summa avsättningar		72 000 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		6 633 544	5 188 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 091	56 910
Summa kortfristiga skulder		6 874 635	5 245 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 605 547	254 289 524

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från fordringar hos koncernbolag	4 872 120 4 872 120	2 190 771 2 190 771

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader från skulder till koncernföretag	-184 842 -184 842	-19 411 -19 411

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 870 546	11 732 268
Inköp	0	0
Försäljningar	0	0
Lämnade aktieägartillskott	2 406 633	138 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 277 179	11 870 546
Ingående nedskrivningar	-40 768	-40 768
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 768	-40 768
Utgående redovisat värde	14 236 411	11 829 778

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Sveafastigheter Bostad Jordbro I AB	100%	100%	50 000	171 929
Sveafastigheter Bostad Jordbro II AB	100%	100%	50 000	171 925
Sveafastigheter Bostad Jordbro III AB	100%	100%	50 000	379 682
Sveafastigheter Bostad Silver Life HR AB	100%	100%	50 000	13 512 875
				14 236 411

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

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 497 016	0
Tillkommande fordringar	4 872 120	241 497 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 369 136	241 497 016
Utgående redovisat värde	246 369 136	241 497 016

Not 7 Övriga avsättningar

Bolaget avyttrade 2021 de tidigare dotterbolagen Hemvist Romberga 23:56 AB och Hemvist i Jordbro AB. Bolaget gör bedömningen att ökade byggkostnader kommer att leda till lägre slutliga kapitalvinster när projekten färdigställs och slutlig köpeskilling ska fastställs.

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning till följd av bedömd minskad kapitalvinst	72 000 000	25 000 000
	72 000 000	25 000 000

Not 8 Ställda säkerheter

Inga

Not 9 Eventualförpliktelser

Inga

Not 10 Uppgifter om moderföretag

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

Stockholm, 2024-06-14

Leiv Synnes
Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström
Annika Ekström

Krister Karlsson
Krister Karlsson

Daniel Tellberg
Daniel Tellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-17
Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter Bostadsutveckling III AB enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 17 juni 2024

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson

Linda-Marie Emilsson

Auktoriserad revisor