

ank=20250707:2025071006411

Styrelsen för
SVF Sömnaden AB
Org nr 556757-6615

får härmed avge

Årsredovisning


för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Sömnaden AB intygar att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2025-06-30. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-30

Richard Wollter

ank=20250707;2025071006412

Styrelsen för
SVF Sömnaden AB
Org nr 556757-6615

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

Innehåll:

	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvalta och bedriva handel med fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret, varför några löner eller ersättningar inte har utbetalats.

Koncernförhållande

SVF Sömnaden AB är dotterbolag till SVF Portfölj AB, 559205-5429 med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår i är Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter AB, org nr 559208-1623.

Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital samt lån från moderbolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 har präglats av turbulens på de finansiella marknaderna som en konsekvens av bland annat kriget i Ukraina med stigande räntor och inflation som följd. Under slutet av 2024 har räntehöjningarna mattats av i takt med att även inflationen bromsat in.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheten. Då fastigheten och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget. Utöver beskrivna makroekonomiska risker bär även bolaget en motpartsrisk gentemot sina hyresgäster då dessa i situationer, exempelvis under särskilda finansiella omständigheter, inte kan fullfölja sina finansiella åtaganden.

Miljöpåverkan

Bolagets och koncernens övergripande miljömål är att minska fastighetens miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets verksamhet förväntas utvecklas med ett positivt rörelseresultatet samt minskade räntekostnader.

Finansiell utveckling, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	8 860	8 435	8 046	7 602	8 417
Resultat efter finansnetto (tkr)	-639	-35	1 608	-22 066	-3 985
Balansomslutning (tkr)	111 499	110 188	110 456	139 420	144 819
Soliditet, %	0,2	1,2	1,4	0,1	9,5

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande medel står:

Balanserad vinst	1 532 159
Årets resultat	-1 415 120
kronor	117 039

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	117 039
kronor	117 039

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1, 2	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3, 4	8 860 080	8 435 116
Övriga intäkter		3 645	409 023
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	5		
	6,8	-4 585 137	-6 131 050
Övriga externa kostnader	7	-216 598	-92 308
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-1 737 641	-301 775
Rörelseresultat		2 324 350	2 319 006
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 423	9 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 970 559	-2 363 179
Resultat efter finansiella poster		-638 786	-34 675
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-480 432	-208 000
Resultat före skatt		-1 119 218	-242 675
Skatt på årets resultat	10	-295 902	-128 672
Årets resultat		-1 415 120	-371 347

ank=20250707;2025071006413

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	100 792 359	102 000 000
Summa anläggningstillgångar		100 792 359	102 000 000
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		280 317	1 131 612
Fordringar hos koncernföretag		6 302 364	5 804 799
Skattefordringar		-	32 595
Övriga fordringar		2 248	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 122	40 028
Kassa och bank		4 086 138	1 179 071
Summa omsättningstillgångar		10 706 188	8 188 104
SUMMA TILLGÅNGAR		111 498 547	110 188 104
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	12	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		21 931 942	21 231 942
Balanserat resultat		-20 399 783	-20 028 436
Årets resultat		-1 415 120	-371 347
Summa fritt eget kapital		117 039	832 159
Summa eget kapital		217 039	932 159
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		958 432	478 000
Summa obeskattade reserver		958 432	478 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		54 765 526	54 765 526
Andra långfristiga skulder		160 000	160 000
Summa långfristiga skulder		54 925 526	54 925 526
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		282 804	301 849
Skulder till koncernföretag		52 536 239	51 132 605
Skatteskulder		135 640	-
Övriga skulder		432 872	37 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 009 994	2 380 542
Summa kortfristiga skulder		55 397 550	53 852 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 498 547	110 188 104

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 14.

Rapport över förändring eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	100 000	33 038	1 170 469	1 303 507
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		1 170 469	-1 170 469	-
Årets resultat			-371 347	-371 347
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	100 000	1 203 507	-371 347	932 160
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	100 000	1 203 507	-371 347	932 160
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-371 347	371 347	-
Aktieägartillskott		700 000		700 000
Årets resultat			-1 415 120	-1 415 120
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	100 000	1 532 159	-1 415 120	217 039

anr=20250707;2025071006414

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	2 324 350	2 319 006
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 737 641	301 775
Erhållen ränta	7 423	9 498
Erlagd ränta	-634	0
Betald skatt	-127 667	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar i rörelsekapital	3 941 113	2 630 279
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-2 613 537	-231 534
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	2 109 491	-2 595 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 437 067	-197 180
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investering fastighet	-530 000	-301 775
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-530 000	-301 775
Årets kassaflöde	2 907 067	-498 955
Likvida medel i början av året	1 179 071	1 678 026
Likvida medel vid årets slut	4 086 138	1 179 071

SVF Sömnaden AB
Org nr 556757-6615

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Sömnaden AB, org nr 556757-6615, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till SVF Portfölj AB, vars yttersta moderbolag Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, 559208-1623, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt. Bolagets hyresintäkter betraktas som operationella leasingavtal.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen av tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Rörelsekostnader

Direkta fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Byggnad	100
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	5-10

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtaganden och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Viktiga uppskattningar, bedömningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 3 Intäkter**Hyresintäkter**

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelar sig enligt följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hyresintäkter, industrilokaler	7 209 570	6 744 537
Debiterade förbrukningsavgifter m.m.	1 650 511	1 690 579
Summa hyresintäkter	8 860 081	8 435 116

Not 4 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter år 1	7 967 621	7 770 955
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	5 422 727	9 594 070
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	-	-
Summa framtida hyresinbetalningar	13 390 348	17 365 025

Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fastighetsskötsel	-706 403	-564 826
Reparation och underhåll	-397 590	-2 024 632
El- och värmekostnader	-1 848 373	-1 925 557
Försäkringar	-152 780	-154 792
Teknisk och administrativ förvaltning	-1 081 288	-1 081 288
Fastighetsskatt	-379 955	-379 955
Övriga fastighetskostnader	-18 748	-
Summa	-4 585 137	-6 131 050

Not 7 Ersättning till revisor

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-22 183	-22 183

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inköp av tjänster från koncernföretag	-1 100 036	-1 081 288

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-2 969 925	-2 363 179
Räntekostnader, övrigt	-634	-
Summa	-2 970 559	-2 363 179

Not 10 Skatt på årets resultat

Skattekostnader i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent. Eventuell uppskjuten skatt värderas till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat kan skilja från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Redovisad skatt i resultaträkningen	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-296 907	-128 672
Summa aktuell skatt	-296 907	-128 672

<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	1 005	-
Summa uppskjuten skatt	1 005	-

Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-295 902	-128 672
--	-----------------	-----------------

Avstämning av effektiv skatt	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultat före skatt	-1 119 218	-242 675
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	230 559	49 991
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag	1005	-
Skatteeffekt av kvittning räntenetto	-348 214	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	326	260 907
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-176 998	-119 287
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-	-319 205
Övriga poster, schablonintäkt periodiseringsfonder	-2 580	-1 079
Redovisad skatt (2024: 26,4%; 2023: 53,0%)	-295 902	-128 672

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	138 746 388	138 444 613
Investeringar i befintliga fastigheter	530 000	301 775
	139 276 388	138 746 388
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-21 181 695	-19 614 179
Årets avskrivning	-1 737 641	-1 567 516
	-22 919 336	-21 181 695
<i>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</i>		
Ingående balans	-15 564 693	-16 830 434
Årets återföring nedskrivning	-	1 265 741
	-15 564 693	-15 564 693
Utgående redovisat värde	100 792 359	102 000 000

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2024 av en fastighet. Fastigheten har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	96 400 000	102 000 000

Fastigheten är värderad under december 2024 dvs i nära anslutning till årsbokslutet. Anlitade värderings företag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen har utförts genom analys av fastighetens status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom en kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida drift netton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastighet. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Not 12 Eget kapital

	<u>Utestående aktier</u>	<u>Registrerade aktier</u>
Antal aktier vid årets ingång	1 000	1 000
Antal aktier vid årets utgång	1 000	1 000

En akties kvotvärde uppgår till 100 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2025. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna fastighetskostnader	510 122	246 748
Upplupna revisorskostnader	44 366	22 183
Förutbetalda hyresintäkter	1 455 506	2 111 611
Övriga poster	0	-
Summa	2 009 994	2 380 542

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Säkerheter för kreditfaciliteter	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000

Fastighetsinteckningar är ställda till förmån för SVF Portfölj AB:s koncernlån hos kreditinstitut.

Not 15 Händelser efter balansdagen

Bolaget påverkas främst genom stigande energipriser, stigande räntor i spåren av den ökande inflationen samt råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Bolaget är en stabil fastighetsägare med en affärsmodell som genom noggrann förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöde och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln, varför bolagets utsikter bedöms ljusa trots en mörkare omvärld.


Not 16 Förslag till vinstdisposition*Till årsstämman förfogande medel står:*

Balanserad vinst	1 532 159
Årets resultat	-1 415 120
kronor	117 039

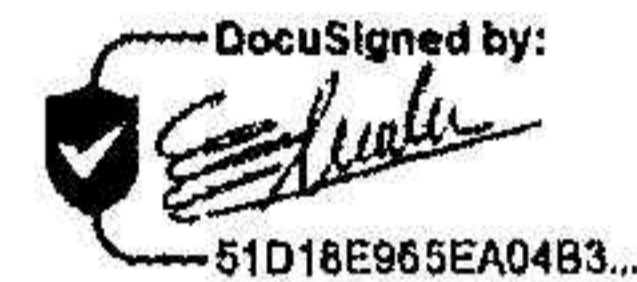
Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	117 039
kronor	117 039

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

Signed by:

F398C7089B4B46B...

Olivier Astruc
Ordförande

DocuSigned by:

51D18E965EA04B3...

Guillaume Barbier
Styrelseledamot

Signed by:

F1F7787BE3E948A...

Richard Wollter
Styrelseledamot

Signed by:

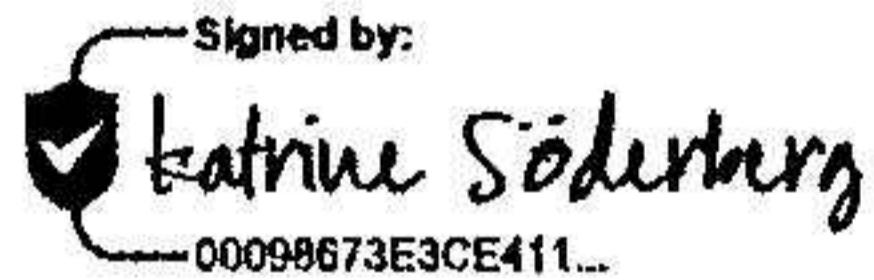
45BE4194AA034CF...

Elien Poelmans
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Signed by:

00098673E3CE411...

Certificate Of Completion

Envelope Id: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B

Status: Completed

Subject: Docusign: SVF - Annual reports

Source Envelope:

Document Pages: 474

Signatures: 206

Envelope Originator:

Certificate Pages: 4

Initials: 0

Johan Tivéus Kronlund

AutoNav: Enabled

Hamngatan 2,

Envelopeld Stamping: Enabled

Stockholm, ST 111 47

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Johan.Tiveus@gda.se

IP Address: 212.75.75.180

Record Tracking

Status: Original

Holder: Johan Tivéus Kronlund

Location: DocuSign

30 June 2025 | 11:55

Johan.Tiveus@gda.se

Signer Events

Elien Poelmans

elien.poelmans@eqtpartners.com

Manager

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client

ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)

Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -

SI1

Signature

Signed by:

45BE4184AA034CF...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 94.252.75.31

Signature Provider Location: <https://ps-ws.dsf.docusi>

gn.net/ds-server/s/noauth/psm/

tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 30 June 2025 | 13:29

Viewed: 30 June 2025 | 13:49

Signed: 30 June 2025 | 13:50

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6

Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Government Issued Id Document

Type of Document: Passport

Identification Level: ID Only

Transaction Unique ID: ff047f42-7c75-5b8b-a6fc-4423ecb492ba

Country or Region of ID: BE

Result: Failed

Performed: 30 June 2025 | 13:47

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6

Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Government Issued Id Document

Type of Document: Passport

Identification Level: ID Only

Transaction Unique ID: ff047f42-7c75-5b8b-a6fc-4423ecb492ba

Country or Region of ID: BE

Result: Passed


Performed: 30 June 2025 | 13:48

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Signer Events**Signature****Timestamp**

Guillaume Barbier
 guillaume.barbier@eqtpartners.com
 Manager

DocuSigned by:

 61D18E968EA04B3...

Sent: 30 June 2025 | 13:29
 Viewed: 30 June 2025 | 15:05
 Signed: 30 June 2025 | 15:08

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
 Using IP Address: 85.10.105.14

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
 S11 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

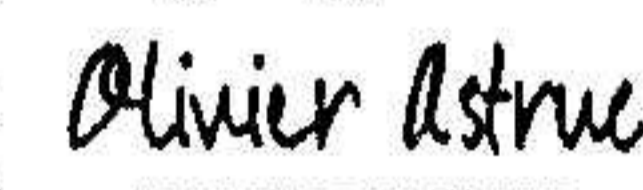
Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Government Issued Id Document
 Type of Document: State ID / National ID
 Identification Level: ID Only
 Transaction Unique ID: 1e954e1a-0842-5966-afb0-d9c4b97bb19f
 Country or Region of ID: FR
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 15:02

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Olivier Astruc
 olivier.astruc@eqtpartners.com
 Mr

Signed by:

 F398C7089B4B40B...

Sent: 30 June 2025 | 13:29
 Resent: 30 June 2025 | 17:16
 Viewed: 30 June 2025 | 17:30
 Signed: 30 June 2025 | 17:31

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 212.161.35.212

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
 S11 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Government Issued Id Document
 Type of Document: State ID / National ID
 Identification Level: ID Only
 Transaction Unique ID: 42242654-0904-5211-bf06-b35b16eacd63
 Country or Region of ID: FR
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 17:29

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Richard Wollter
 richard@broadgate.se
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signed by:

 F1F7797BE3E94A...

Sent: 30 June 2025 | 13:29
 Viewed: 30 June 2025 | 14:35
 Signed: 30 June 2025 | 14:38

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 98.128.210.210

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
 S11 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

ank=20250707-2025071006419

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 5daacc22-0434-5921-a2a0-2fee6c4a8261
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 14:23

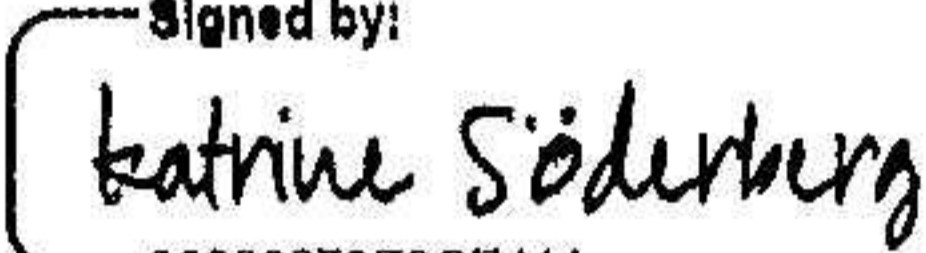
Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 5daacc22-0434-5921-a2a0-2fee6c4a8261
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 14:35

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Katrine Söderberg
 Katrine.soderberg@se.ey.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signed by:

 00098873E3CE411...

Sent: 30 June 2025 | 17:31
 Viewed: 30 June 2025 | 17:39
 Signed: 30 June 2025 | 18:16

Signature Provider Details:

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 94.234.91.246
 Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 54d1b6b1-5aac-571b-b12f-8735f283b751
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 17:38

Identity Verification Details:

Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 990e28fa-7d45-5de5-9556-aae46d05fcad
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 18:18

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

202507072025071006421

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Jinah Padilla jinah.patricia.padilla@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	VIEWED Using IP Address: 213.114.224.134	Sent: 30 June 2025 13:23 Viewed: 30 June 2025 13:29

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 June 2025 13:23
Envelope Updated	Security Checked	30 June 2025 17:16
Certified Delivered	Security Checked	30 June 2025 17:39
Signing Complete	Security Checked	30 June 2025 18:16
Completed	Security Checked	30 June 2025 18:16

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Sömnaden AB, org.nr 556757-6615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Sömnaden AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SVF Sömnaden ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 SVF Sömnaden 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 innehållet 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.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KATRINE SÖDERBERG (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 16:35:43 UTC



ank=20250707:2025071006423

Penneo A/S, Havn, Danmark. Penneo A/S er etableret i Danmark og har en gyldende tilladelse til at udføre elektronisk signering i Danmark.

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.