

ank=20250707-2025071006252

Styrelsen för
SVF Björöd Fastighets AB
Org nr 559062-8847

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
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	10

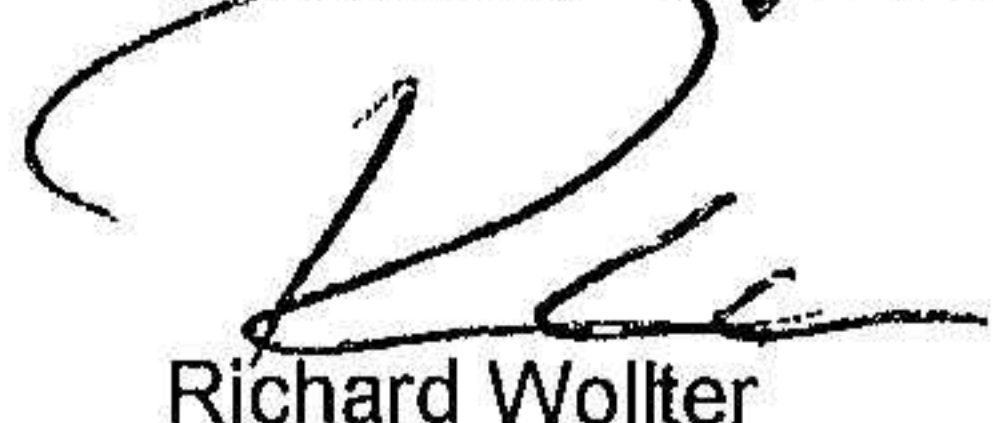
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Björöd Fastighets 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;2025071006253

Styrelsen för
SVF Björrod Fastighets AB
Org nr 559062-8847

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
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	10

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.

Ägarförhållanden

SVF Björröd Fastigheter AB är dotterbolag till SVF Portfölj AB, org.nr 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.

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 rörelseresultat samt minskade räntekostnader.

Finansiell utveckling, KSEK	2024	2023	2022	2021	2020/21
Nettoomsättning	1 798	1 681	1 793	1 478	1 868
Resultat efter finansnetto	-893	-1 129	42	88	-126
Balansomslutning	39 540	41 029	42 506	47 187	24 127
Soliditet, %	1,7	3,8	6,1	5,2	1,0

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Förändringar i eget kapital				
Belopp vid årets ingång, 2024-01-01	50 000	2 526 108	-998 035	1 578 073
Balanseras i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-998 035	998 035	0
Årets resultat			-918 453	-918 453
Belopp vid årets utgång, 2024-12-31	50 000	1 528 073	-918 453	659 620

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande medel står:

Balanserad vinst	1 528 073
Årets resultat	-918 453
kronor	609 620

Styrelsen föreslår:

Att i ny räkning balansera	609 620
kronor	609 620

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1, 2	-2024-12-31	-2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		1 797 902	1 681 411
Övriga intäkter		-	1 421
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader		-618 021	-564 761
Övriga externa kostnader		-199 372	-411 517
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-623 509	-623 509
Rörelseresultat		356 999	83 046
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 012	1 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 252 850	-1 213 312
Erhållna koncernbidrag		13 771	170 095
Resultat före skatt		-879 068	-958 649
Skatt på årets resultat	7	-39 385	-39 386
Årets resultat		-918 453	-998 035

20250707;2025071006254

Balansräkning

	Not 1, 2	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	21 015 447	21 638 956
Summa anläggningstillgångar		21 015 447	21 638 956
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		426 713	443 792
Fordringar hos koncernföretag		17 034 577	18 292 402
Övriga fordringar		835	29 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 119	-
Kassa och bank		1 060 384	624 591
Summa omsättningstillgångar		18 524 628	19 390 198
SUMMA TILLGÅNGAR		39 540 076	41 029 155
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>			
Aktieägartillskott		2 419 564	2 419 564
Balanserat resultat		-891 491	106 544
Årets resultat		-918 453	-998 035
Summa fritt eget kapital		609 620	1 528 073
Summa eget kapital		659 620	1 578 073
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		186 065	146 680
Summa avsättningar		186 065	146 680
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		20 146 682	20 452 000
Andra långfristiga skulder		25 000	25 000
Summa långfristiga skulder		20 171 682	20 477 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 584	14 376
Skulder till koncernföretag		17 879 060	18 049 155
Aktuella skatteskulder		68 003	99 765
Övriga skulder		98 488	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	473 574	664 105
Summa kortfristiga skulder		18 522 709	18 827 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 540 076	41 029 155

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 10.

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	50 000	2 417 679	108 430	2 576 109
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		108 430	-108 430	-
Årets resultat			-998 035	-998 035
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	50 000	2 526 109	-998 035	1 578 073
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	50 000	2 526 109	-998 035	1 578 073
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-998 035	998 035	-
Årets resultat			-918 453	-918 453
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	50 000	1 528 074	-918 453	659 620

ank=20250707:2025071006255

Tilläggsupplysningar - noter

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovining och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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 hänförliga 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.

Komponentindelning:

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens resvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	Antal år
Tak	40
Fönster	25
Stomme. Grund	100
El och rör	40
Ventilation	20
Installationer	40
Värme (VS)	40
Fasad	40
Styr och övervakning	15
Innre ytskikt	10
Restpost	50

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.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

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 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inköp av tjänster från koncernföretag	-165 880	-167 915

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024-01-01</u> <u>2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u>
Ränteintäkter, övriga	3 012	1 523

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024-01-01</u> <u>2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-1 250 669	-1 213 290
Räntekostnader, övrigt	-2 181	-22
Summa	-1 252 850	-1 213 312

Not 7 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. Eventurell 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.

	<u>2024-01-01</u> <u>2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>2023-12-31</u>
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Summa aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt avseende andra temporära skillnader	-39 385	-39 386
Summa uppskjuten skatt	-39 385	-39 386
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-39 385	-39 386
Resultat före skatt	-879 068	-958 649
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	181 088	197 482
Effekt på tidigare ej värderad temporär skillnad i fastigheter	-39 386	-39 386
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	39 417	39 415
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-35 383	-59 165
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-185 122	-177 732
Redovisad skatt (2024: 4,5%; 2023: 4,1%)	-39 385	-39 386

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	24 194 340	24 194 340
	24 194 340	24 194 340
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-2 555 384	-1 931 875
Årets avskrivning	-623 509	-623 509
	-3 178 893	-2 555 384
Utgående redovisat värde	21 015 447	21 638 956

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.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	34 900 000	35 100 000

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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna fastighetskostnader	44 278	3 034
Upplupna revisorskostnader	44 366	22 183
Förutbetalda hyresintäkter	384 930	638 888
Summa	473 574	664 105

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter		
Fastighetsinteckningar	20 452 000	20 452 000

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

Not 11 Händelser efter balansdagen

Bolaget påverkas främst genom stigande energipriser, stingande 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 12 Förslag till vinstdisposition

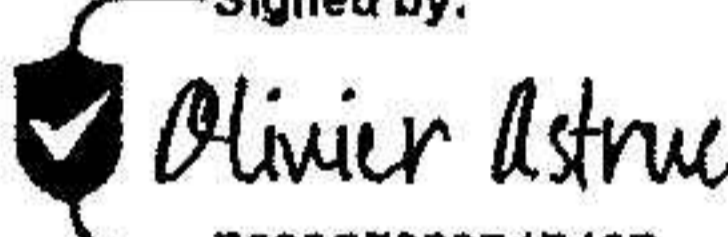
Till årsstämman förfogande står:

Balanserad vinst	1 528 073
Årets resultat	-918 453
kronor	609 620


Styrelsen föreslår:

Att i ny räkning balansera	609 620
kronor	609 620


Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

Signed by:

F398C7089B4B46B...

Olivier Astruc
Ordförande

DocuSigned by:

51D18E965EA04B3...

Guillaume Barbier
Styrelseledamot

Signed by:

F1F7797BE3E946A...

Richard Wollter
Styrelseledamot

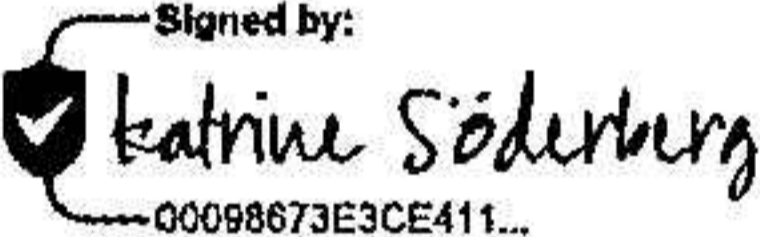
Signed by:

45BE4194AA034CF...

Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Signed by:

00098673E3CE411...

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

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

Hämngatan 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:

46BE4194AA034CF...

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

Guillaume Barbier
 guillaume.barbier@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 -
 S11

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

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 -
 S11

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

Signature Provider Details:

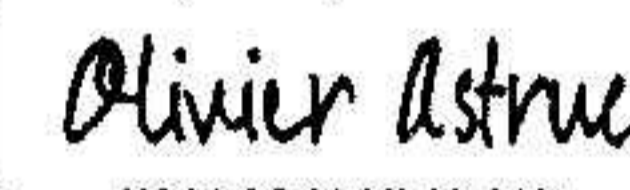
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client
 ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -
 S11

Authentication Details**Signature**

DocuSigned by:

 51D18E965EA04B3...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
 Using IP Address: 85.10.105.14

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi
 gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Signed by:

 F398C7089B4B46B...

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

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi
 gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Signed by:

 F1F7797BE3E946A...

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

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 | 15:05
 Signed: 30 June 2025 | 15:08

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

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

ank=202507072025071006259

Certified Delivery Events**Status****Timestamp**

Jinah Padilla

jinah.patricia.padilla@se.ey.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)**VIEWED**

Sent: 30 June 2025 | 13:23

Viewed: 30 June 2025 | 13:29

Using IP Address: 213.114.224.134

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**

20250707-2025071009261



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Björred Fastighets AB, org.nr 559062-8847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Björred Fastighets 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 Björred Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Björred Fastighets AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.



Building a better
working world

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 SVF Björred Fastighets AB för år 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till SVF Björred Fastighets AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

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=20250707-2025071006263

Penneo dokumenter skapas av Penneo AS. Penneo AS er ansvarlig for innholdet i dokumentet.

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 autentisitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd 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 AS**. 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.