

Årsredovisning

för

Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB

559395-4711

Räkenskapsåret

2024

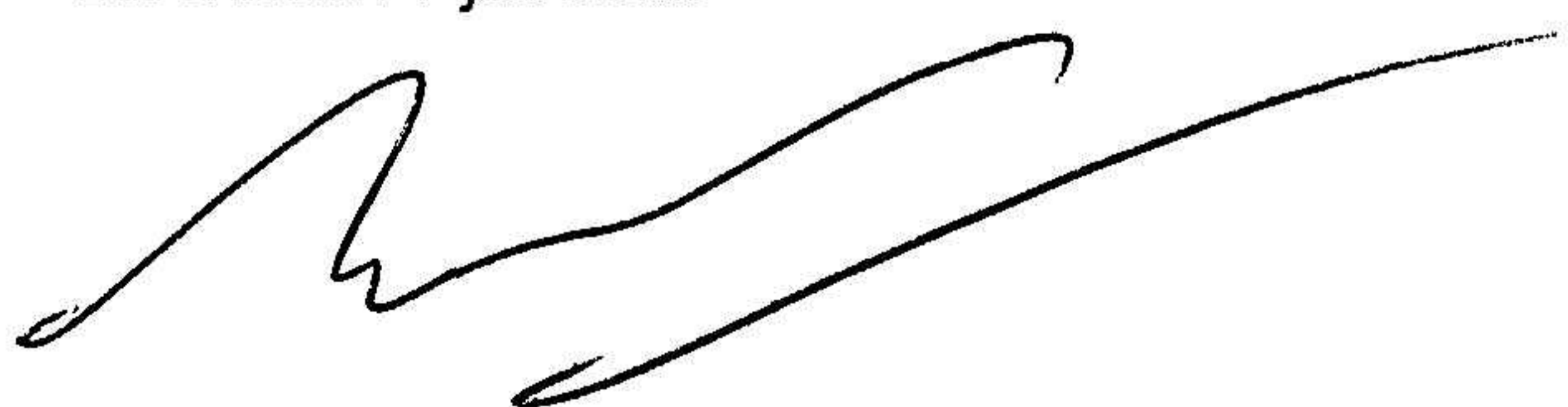
FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 30 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 3 juli 2025



Daniel Tellberg



Årsredovisning
för
Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB

559395-4711

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB, org.nr. 559395-4711, 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 Bostadsutveckling XIV AB, org.nr. 559376-6818, med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget var tidigare ett dotterbolag till Sveafastigheter Bostad Flen ÄL AB, org.nr. 559376-6826 men har under 2024 bytt ägare och är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Bostadsutveckling XIV AB, org.nr. 559376-6818.

Under året har Sveafastigheter Bostad Flen ÄL AB, med organisationsnummer 559376-6826, uppgått i bolaget genom nedströmsfusion.

Den 21 november 2024 ingick SBB Sveafastigheter Bostad AB avtal med Nordisk Renting om försäljning av Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB innehållande fastigheten Vävskeden 21, ett äldreboende under uppförande med Flens kommun som hyresgäst. Försäljningen är villkorad av att projektet färdigställs vilket är planerat till tredje kvartalet 2025.

Bolaget har under året erhållit 13 385 tkr i aktieägartillskott och uppgår per balansdagens datum till 14 729 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022 (4 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-10 883	-656	-32
Soliditet (%)	-5,3	0,1	0,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	655 951	-613 665	67 286
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-613 665	613 665	0
Fusionsresultat		-643 756		-643 756
Erhållna aktieägartillskott		13 385 000		13 385 000
Årets resultat			-10 795 831	-10 795 831
Belopp vid årets utgång	25 000	12 783 530	-10 795 831	2 012 699

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 783 530
årets förlust	-10 795 831
	1 987 699
disponeras så att i ny räkning överföres	1 987 699
	1 987 699

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Övriga rörelseintäkter		463 145	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		463 145	0
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-515 569	-2 910
Övriga externa kostnader		-34 406	-19 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 841	0
Summa rörelsekostnader		-559 816	-22 460
Rörelseresultat		-96 671	-22 460
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	94 602	7 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-10 880 591	-641 227
Summa finansiella poster		-10 785 989	-633 491
Resultat efter finansiella poster		-10 882 660	-655 951
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		86 829	42 286
Summa bokslutsdispositioner		86 829	42 286
Resultat före skatt		-10 795 831	-613 665
Årets resultat		-10 795 831	-613 665

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	32 646 683	449 149
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	152 157 404	54 296 268
Summa materiella anläggningstillgångar		184 804 087	54 745 417
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	6	12 859 694	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 859 694	0
Summa anläggningstillgångar		197 663 781	54 745 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	688 306
Övriga fordringar		137 066	4 326 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	7 736
Summa kortfristiga fordringar		137 066	5 022 406
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		998 015	0
Summa kassa och bank		998 015	0
Summa omsättningstillgångar		1 135 081	5 022 406
SUMMA TILLGÅNGAR		198 798 862	59 767 823

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 783 530	655 951
Årets resultat		-10 795 831	-613 665
Summa fritt eget kapital		1 987 699	42 286
Summa eget kapital		2 012 699	67 286
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till koncernföretag		195 382 935	0
Summa långfristiga skulder		195 382 935	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	15 638 431
Skulder till koncernföretag		1 210 825	43 375 828
Skatteskulder		184 400	970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 003	685 308
Summa kortfristiga skulder		1 403 228	59 700 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 798 862	59 767 823

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

2%/år

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

	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag	64 582	7 736
	64 582	7 736

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-10 880 591	-641 227
	-10 880 591	-641 227

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	449 149	429 650
Inköp (Fusion övervärde)	32 207 375	19 499
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 656 524	449 149
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-9 841	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 841	0
Utgående redovisat värde	32 646 683	449 149
Taxeringsvärden mark	277 382 358	291 000
	277 382 358	291 000

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 296 268	9 563 534
Inköp	97 861 136	44 732 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 157 404	54 296 268
Utgående redovisat värde	152 157 404	54 296 268

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	12 859 694	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 859 694	0
Utgående redovisat värde	12 859 694	0

Not 7 Långfristiga skulder koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder koncernföretag	195 382 935	
	195 382 935	

Not 8 Ställda säkerheter

Inga

Not 9 Eventualförpliktelser

Inga

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett hel ägt dotterbolag till SBB Sveafastigheter Bostad AB, org.nr. 559273-3363, säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av slutlig koncernmoder Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660, säte i Stockholm.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm, datum enligt digital signering

Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Linda Marie Emilsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Verifikat

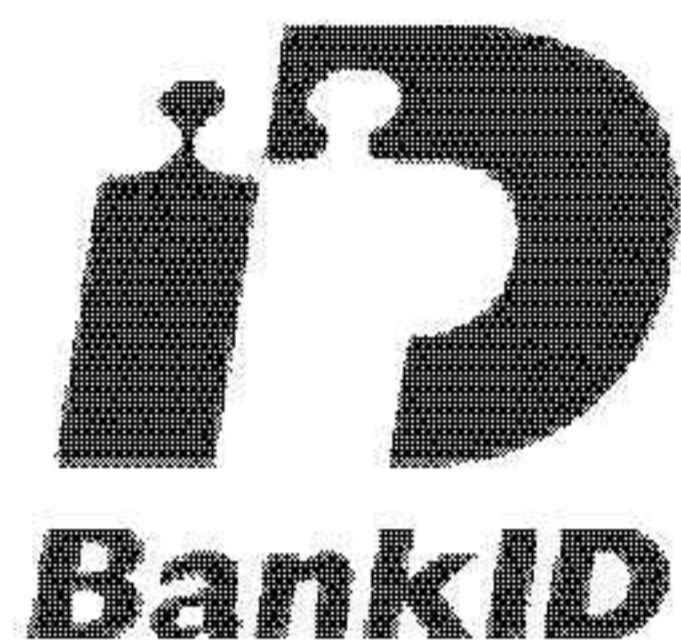
Transaktion 09222115557550919828

Dokument

559395-4711_Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen
AB_ÅR 2024.pdf
Huvuddokument
9 sidor
Initiated on 2025-06-30 21:53:55 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-06-30 22:31:05 CEST (+0200)

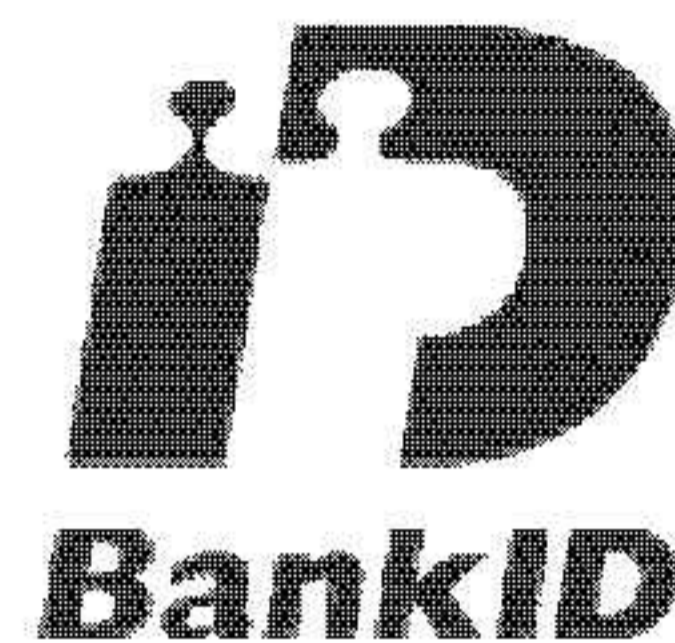
Signerare

Daniel Tellberg (DT)
Personnummer 19870424-0434
daniel.tellberg@sbbnorden.se
+46760353535



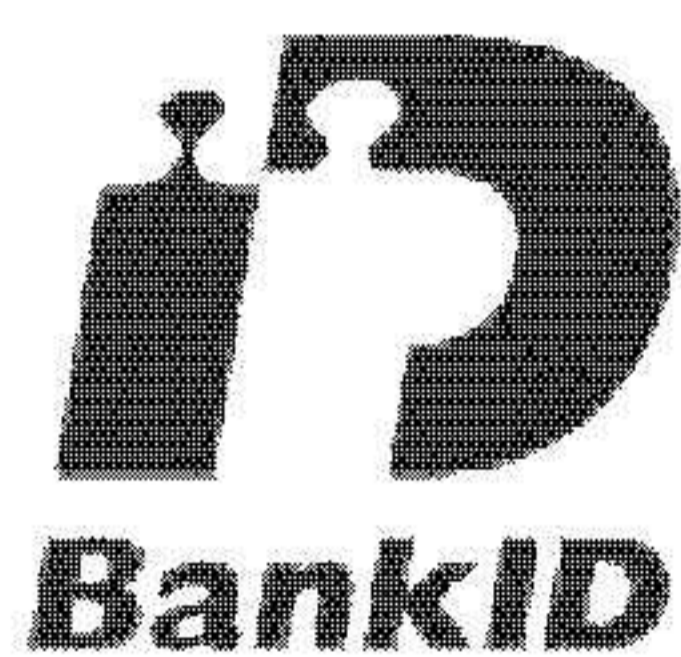
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2025-06-30 21:55:06 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)
Personnummer 19700817-6633
krister@sbbnorden.se
+46703525665



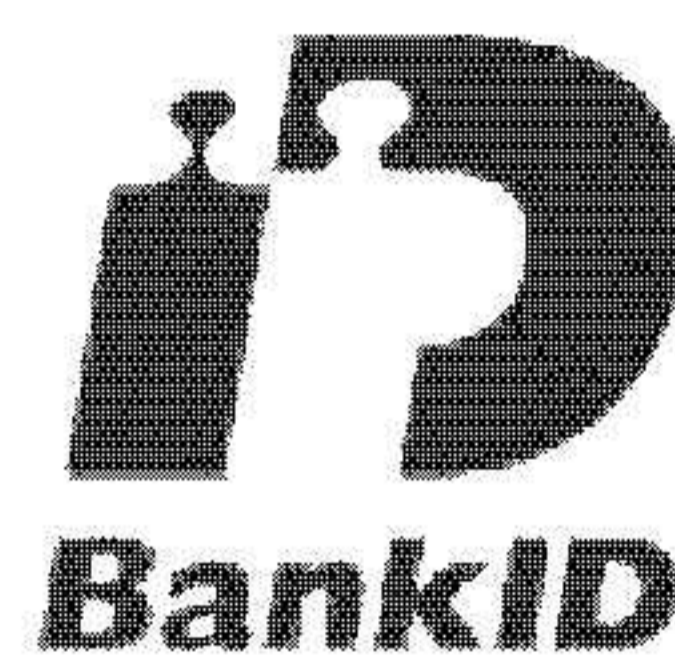
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Krister Karlsson"
Signerade 2025-06-30 22:15:56 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)
Personnummer 19701231-7835
leiv@sbbnorden.se
+46761478482



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv
Inge Synnes"
Signerade 2025-06-30 22:10:09 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)
Personnummer 19651013-8941
annika.ekstrom@sbbnorden.se
+46705173169



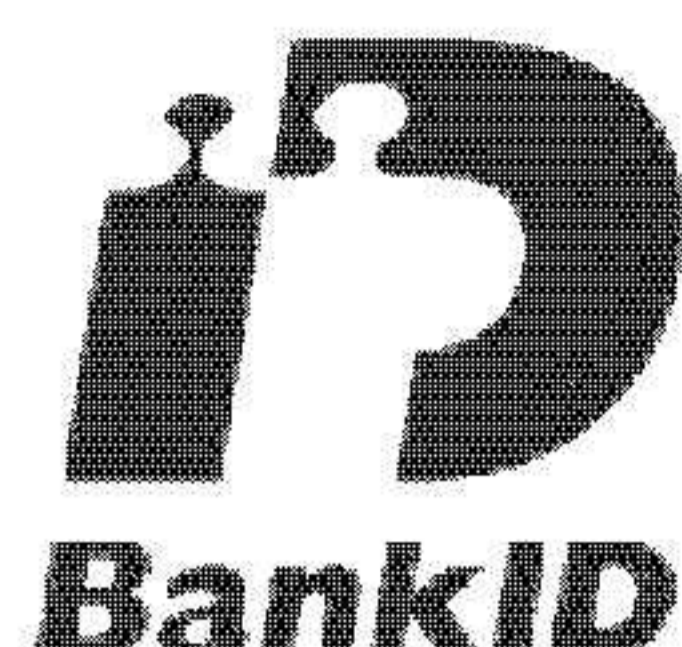
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Elisabeth Ekström"
Signerade 2025-06-30 21:56:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557550919828

Linda-Marie Emilsson (LE)
linda-marie.emilsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA-MARIE EMILSSON"
Signerade 2025-06-30 22:31:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB, org.nr 559395-4711

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen 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.

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 Bostad Vårdbostad Flen 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.

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.

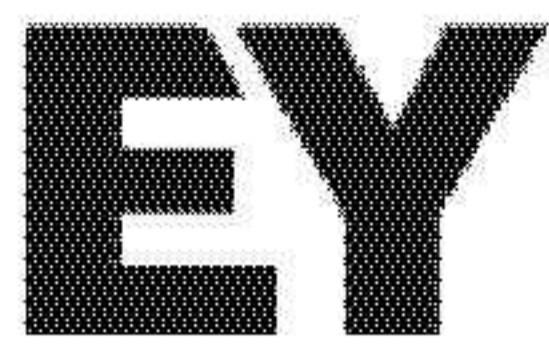
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas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

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 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter Bostad Vårdbostad Flen 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.

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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisioner 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 dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
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."

LINDA-MARIE EMILSSON (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: d869ab99e5f419[...]24599f312af9a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 20:29:59 UTC



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.