

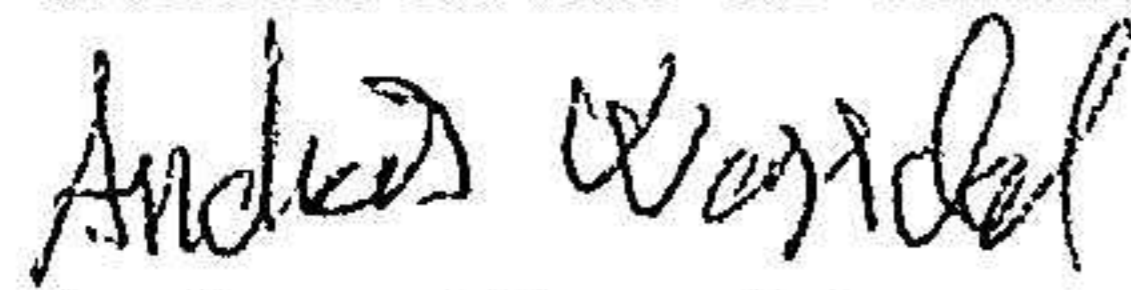
Årsredovisning för
Svenska Samhällsfastigheter Ultuna AB
559084-9476

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-02.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Andreas Wassdal
Styrelseledamot
2026-03-09

Årsredovisning för

Svenska Samhällsfastigheter Ultuna AB

559084-9476

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Svenska Samhällsfastigheter Ultuna AB, 559084-9476, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget med säte i Stockholm ska äga, utveckla och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	3 648 547	3 546 687	3 287 101	2 915 801
Resultat efter finansiella poster	1 194 104	608 842	623 336	1 168 444
Soliditet %	21,7	22,1	21,4	22,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	8 932 479	259 459
Balanseras i ny räkning		259 459	-259 459
Årets resultat			1 143 359
Belopp vid årets utgång	100 000	9 191 938	1 143 359

Resultatdisposition

<i>Till årsstämman förfogande står följande medel</i>	Belopp i kr
Balanserat resultat	9 191 938
Årets resultat	1 143 359
Summa	10 335 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	10 335 297
Summa	10 335 297

2026031809463

2026031809464

Resultaträkning

Belopp i SEK

	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 648 547	3 546 687
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 648 547	3 546 687
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader		-584 755	-741 754
Övriga externa kostnader		-63 438	-55 029
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-701 504	-692 213
Summa rörelsekostnader		-1 349 697	-1 488 996
Rörelseresultat		2 298 850	2 057 691
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	409 605	496 823
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-94 969	-18 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 419 382	-1 927 268
Summa finansiella poster		-1 104 746	-1 448 849
Resultat efter finansiella poster		1 194 104	608 842
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		210 000	-210 000
Summa bokslutsdispositioner		210 000	-210 000
Resultat före skatt		1 404 104	398 842
Skatter			
Skatt på årets resultat		-260 745	-139 383
Årets resultat		1 143 359	259 459

Balansräkning

Belopp i SEK

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

33 348 377

33 473 029

Summa materiella anläggningstillgångar

33 348 377

33 473 029

Summa anläggningstillgångar

33 348 377

33 473 029

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 500

-

Fordringar hos koncernföretag

13 646 787

7 831 646

Övriga fordringar

17 868

11 963

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 085 450

1 153 340

Summa kortfristiga fordringar

14 753 605

8 996 949

Kassa och bank

Kassa och bank

576

369 051

Summa kassa och bank

576

369 051

Summa omsättningstillgångar

14 754 181

9 366 000

SUMMA TILLGÅNGAR

48 102 558

42 839 029

2026031809465

2026031809466

Balansräkning

Belopp i SEK

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 191 938

8 932 479

Årets resultat

1 143 359

259 459

Summa fritt eget kapital

10 335 297

9 191 938

Summa eget kapital

10 435 297

9 291 938

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

-

210 000

Summa obeskattade reserver

-

210 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder

113 373

18 404

Summa långfristiga skulder

113 373

18 404

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

36 243 372

32 227 500

Leverantörsskulder

428 983

79 961

Skulder till koncernföretag

-

130 653

Skatteskulder

400 128

139 383

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

481 405

741 190

Summa kortfristiga skulder

37 553 888

33 318 687

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 102 558

42 839 029

Noter

Belopp i SEK om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

	År
Byggnader	50
Markanläggningar	20

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	403 075	405 091

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-15 049	-59 323

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 241 879	36 241 879
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	576 852	-
Utgående anskaffningsvärden	36 818 731	36 241 879
Ingående avskrivningar	-2 768 850	-2 076 638
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-701 504	-692 212
Utgående avskrivningar	-3 470 354	-2 768 850
Redovisat värde	33 348 377	33 473 029

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 426 000	33 000 000
Summa ställda säkerheter	36 426 000	33 000 000

Not 6 Uppllysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

Nuvarande namn	Org.nr	Säte
SSF Förskolor AB	559024-0817	Stockholm

Kommentar till not

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Svenska Samhällsfastigheter AB med organisationsnummer 559014-9919 med säte i Stockholm.

2026031809468

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-20
Stockholms kommun

Andreas Wassdal Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2026031809469

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida .

2026031809470

Andreas Wassdal

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Svenska Samhällsfastigheter Ultuna AB

636d9146-811f-4c2e-8194-7003b376f654 - 2026-02-20 15:49:04 UTC +02:00

BankID - f6236e4a-ff85-4c61-ba94-c609d768780f - NO

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Fredric Hävrén

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EY

7b02cd4a-a0a0-4348-8d3e-52800ec293fa - 2026-02-20 23:27:03 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 0c09ee47-2980-436c-9d83-b9f54dcf6691 - SE

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuus

ställning fullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

edustaja-oikeus

firmaedustaja-oikeus

representant

representant

custodial

huoltaja-edunvalvoja

forvaltere

foretatteverge

frihedsbeovende



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Samhällsfastigheter Ultuna AB org.nr 559084-9476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Samhällsfastigheter Ultuna AB för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Samhällsfastigheter Ultuna ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Svenska Samhällsfastigheter Ultuna 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Svenska Samhällsfastigheter Ultuna AB för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Svenska Samhällsfastigheter Ultuna AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
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."

Fredric Hävrén (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-20 21:31:13 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 förselt 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.