

Årsredovisning för  
**Sveaviken PM AB**

559387-1030

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Peter Backström  
Verkställande direktör

Stockholm 2025-06-30

# 2024

# Årsredovisning

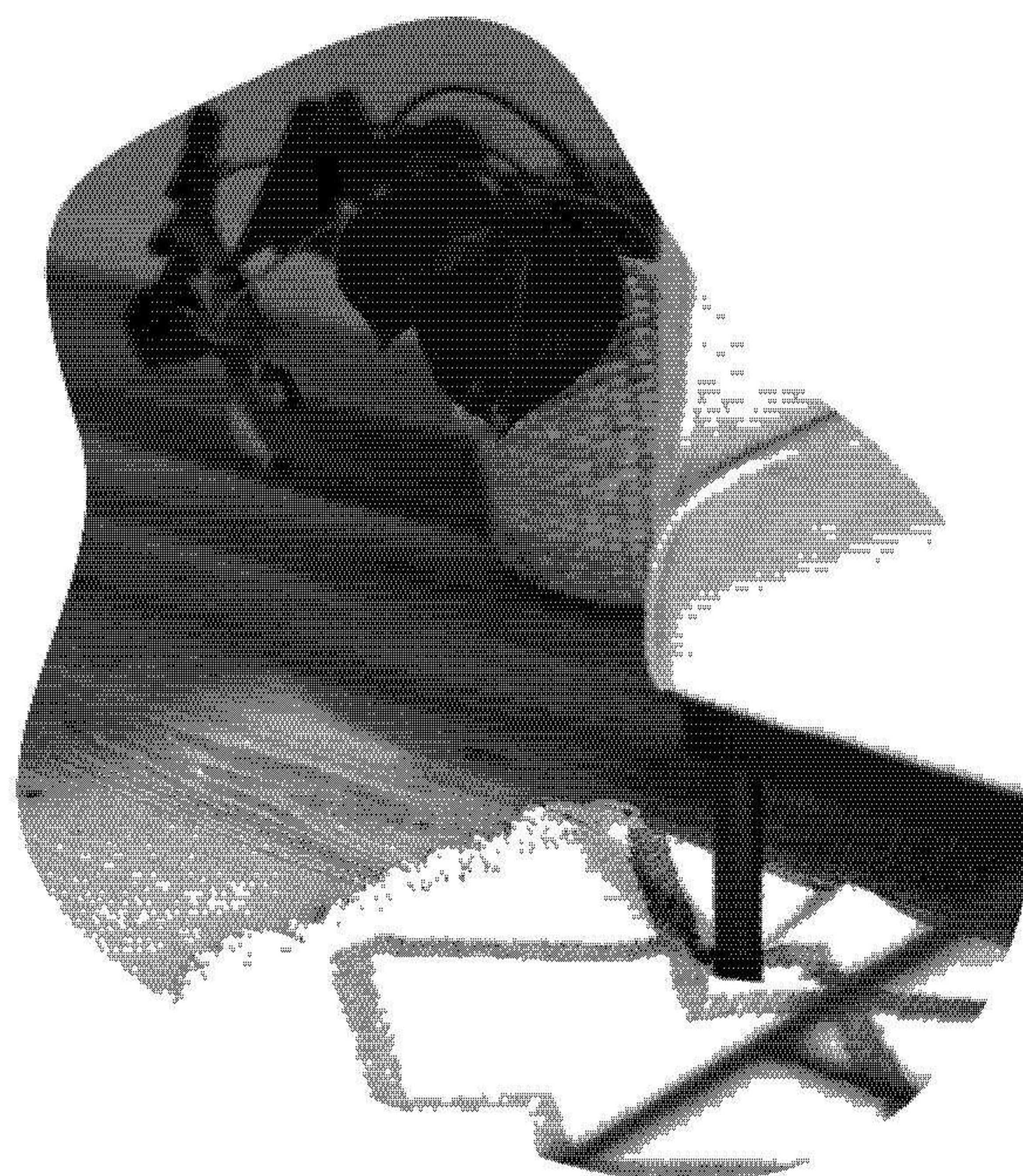
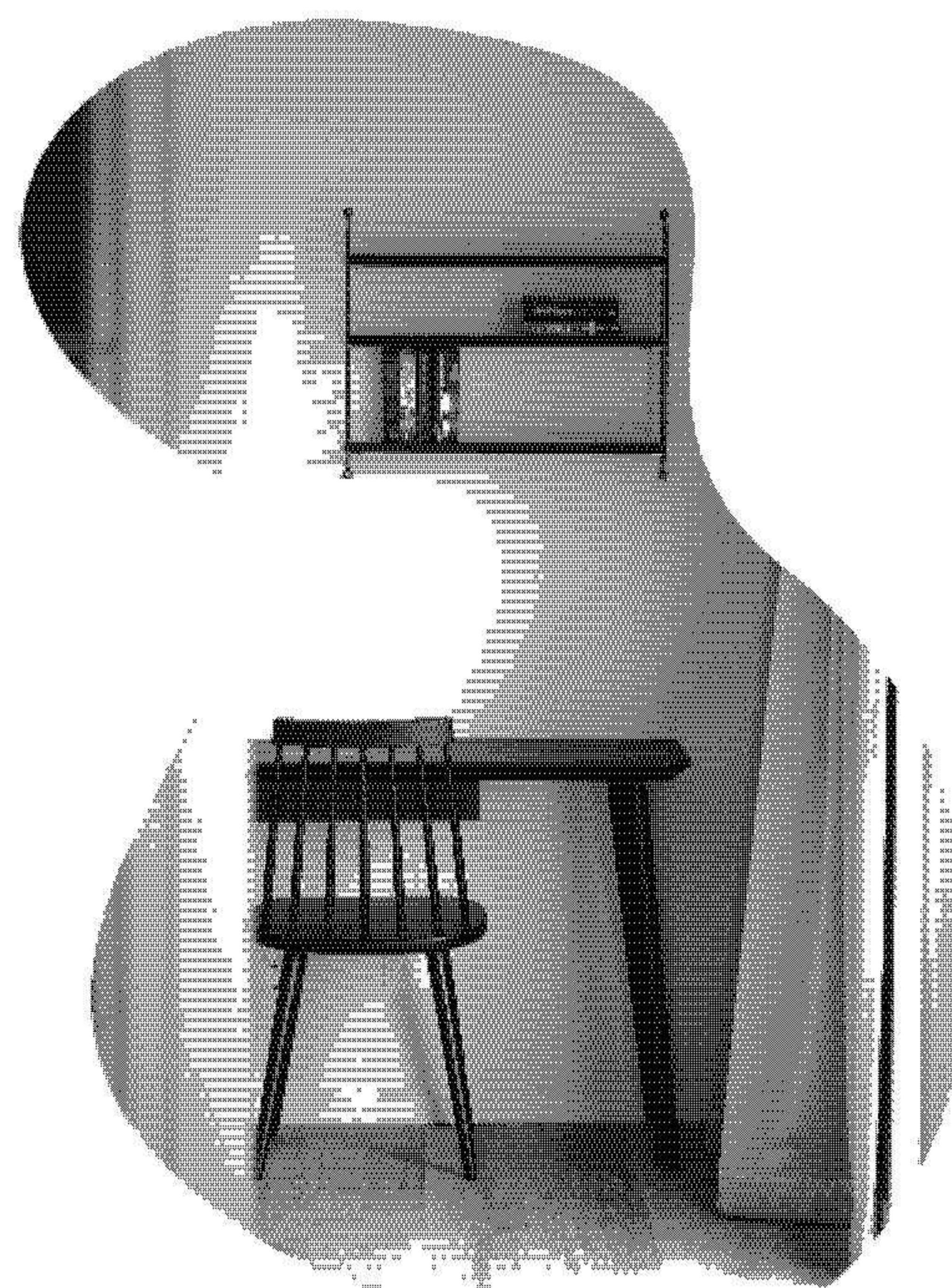
Nya tidens fastighetsförvaltning

**pm** Sveaviken  
Property  
Management



# Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- Finansiella rapporter
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter



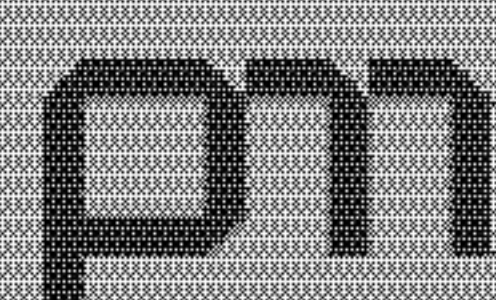
## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- Finansiella rapporter
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter

# Effektiv förvaltning

Sveaviken PM representerar den nya tidens förvaltning och strävar efter en datadriven fastighetsförvaltning som är nytänkande och optimerar fastigheternas värde och hållbarhet. Samtidigt bygger vi en flexibel organisation där varje individ känner delaktighet och bidrar till utvecklingen. Med korta och snabba beslutsvägar samt ett integrerat digitalt ekosystem kan Sveaviken PM erbjuda en mer effektiv förvaltning som sänker kostnaderna, ökar driftnettot och skapar högre kundnöjdhet.

**Vi brinner för framtidens fastighetsförvaltning.**



Nya tidens fastighetsförvaltning

Bild: Autogyron i Örebro 3



## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- Finansiella rapporter
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter

# VD har ordet

☺☺

Sveaviken PM bildades hösten 2023, då fastighetsutvecklaren Sveaviken bostad AB bolagiserade sin förvaltningsverksamhet. Förvaltningsverksamheten har därför byggts upp utifrån att vara skräddarsydd för fastighetsutvecklare och institutionella ägare såsom fonder. Vi har fått ett positivt mottagande från marknaden och det är tydligt att vårt erbjudande står starkt!



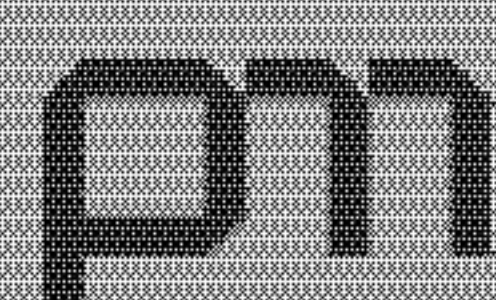
Vi har fått flera kvitton på att vårt koncept fungerar och flera av våra kunder väljer att lägga över sin förvaltning till Sveaviken PM från konkurrerande bolag och vi har även fått nya kunder i konkurrens med andra aktörer. Ett kvitto på att vi håller vad vi lovar. För att citera en av våra större kunder, så är vår rapportering "outstanding". Det visar att de satsningar vi gjort för att med ett digitalt ekosystem baserat på en "best of breed" och "open source" strategi skapar stora möjligheter till automatiserad och skräddarsydd rapportering.

### Våra medarbetare är vår viktigaste tillgång!

Under 2024 har vi dubblerat vår personalstyrka, vi har därför lagt ned stort arbete på vår identitet och värdegrund.

När vi summerade 2024 så användes ord som **driv**, **vetgirighet**, **fantastiska kollegor**, **vi skapar vår framtid tillsammans**, **utveckling** från de inspel vi fått från våra medarbetare. Det är laget som bygger bolaget, och vi har enorma förutsättningar inför 2025, med utveckling av nya tjänster och nya kunder. ”

Peter Backström,  
VD Sveaviken PM  
Stockholm, maj 2025.



Nya tidens fastighetsförvaltning



# Förvaltningsberättelse

## Om verksamheten

Sveaviken PM grundades 2023 med en tydlig vision att genom innovation, digitalisering och nytänkande bidra till att öka fastigheters värde och förbättra människors vardag, idag och för framtiden. Bolaget verkar inom fastighetsförvaltning med ett helhetskoncept som utmanar traditionella arbetssätt och sätter **användarupplevelse, effektivitet och hållbarhet i centrum.**

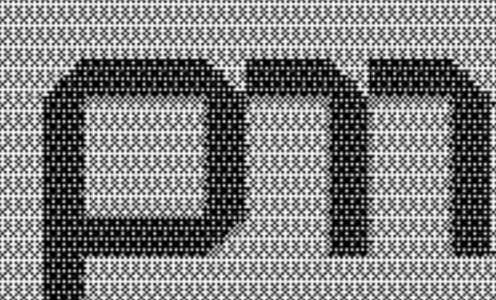
Inspirerade av lösningar från besöksnäring, digital vård och e-handel har Sveaviken PM utvecklat ett nytt förvaltningskoncept baserat på ett digitalt ekosystem. Kärnan i detta är en teknisk plattform byggd på öppen källkod, som möjliggör sömlös integration av ett brett urval av tjänster. Plattformen agerar nav för fastighetsdata, idag är cirka 20 system integrerade, vilket skapar förutsättningar för en datadriven och automatiserad förvaltning med minskat behov av manuella insatser och platsbesök. Resultatet är ökad kontroll, snabbare ärendehantering och lägre förvaltningskostnader för fastighetsägaren.

Verksamheten omfattar 2024 teknisk och ekonomisk förvaltning av bostäder och lokaler motsvarande cirka 150 000 kvm boarea och 20 000 kvm lokalarea. Därutöver hanterar bolaget den ekonomiska förvaltningen för omkring 80 fastighetsbolag med verksamhet spridd över hela landet. Sveaviken PM har etablerat långsiktiga samarbeten med ett flertal aktörer och står rustat för fortsatt stark tillväxt. Inom ramen för befintliga partnerskap förväntas bolaget mer än fördubbla antalet förvaltade bostäder och lokaler under de kommande tolv månaderna.

Bolaget drivs av ett långsiktigt mål, att utmana och utveckla fastighetsbranschen genom smart teknik, innovativa arbetsmetoder och ett kundfokus som genomsyrar hela organisationen. Sveaviken PM ska vara det självklara valet för fastighetsägare som söker en framtidssäkrad och kvalitativ förvaltning.

## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- **Förvaltningsberättelse**
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- **Finansiella rapporter**
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter



# Förvaltningsberättelse

## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- **Förvaltningsberättelse**
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- **Finansiella rapporter**
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter

## Vi som är Sveaviken PM

På Sveaviken PM präglas företagskulturen av nytänkande, ansvarstagande och en stark vilja att utvecklas – både som individer och som organisation. Vi strävar efter att ständigt utmana det etablerade, testa nya vägar och växa tillsammans med våra kunder, leverantörer och medarbetare.

**Våra värderingar är tydligt förankrade i det dagliga arbetet och uttrycks genom:**

- Hög genomförandeförmåga
- Frihet under ansvar
- Tillit mellan varandra
- Tydlig riktning och vision

Vi är övertygade om att engagerade och kompetenta medarbetare är nyckeln till vår framgång. Därför investerar vi i vår personal genom utbildning, ledarskapsutveckling och möjligheten att växa i sina roller. Under året har vi bland annat genomfört en coachningsutbildning för att stärka ledarskapet i organisationen och lagt grunden till en gemensam värdegrund genom workshops och interna initiativ.

Ett av våra mest framgångsrika initiativ är vår studentpool, som syftar till att knyta till oss framtidens talanger redan under studietiden. Genom samarbete med bland annat KTH, Stockholms universitet och flera yrkeshögskolor skapar vi praktikmöjligheter och extrajobb som ger studenter konkret erfarenhet av branschen. Resultaten talar för sig själva, hittills har fyra av våra tillsvidareanställda medarbetare börjat sin resa hos oss som studenter.

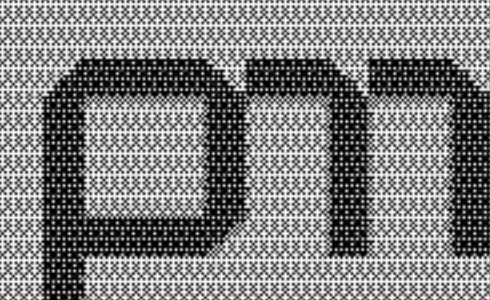
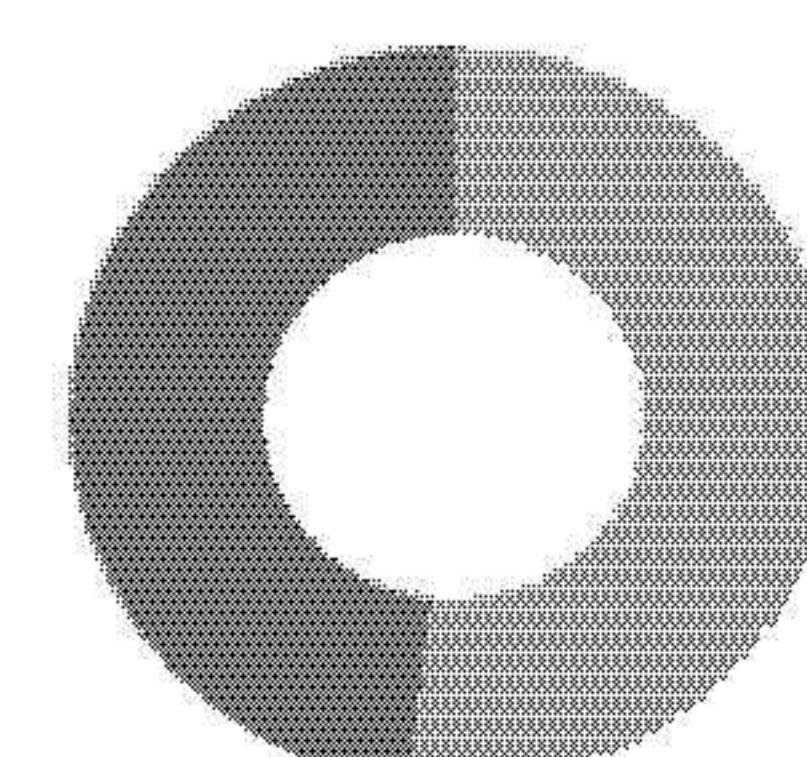
Medarbetare är vår viktigaste resurs. Vår kultur, präglad av utvecklingsvilja och framtidstro, är en avgörande del av Sveaviken PM:s fortsatta framgång och attraktionskraft som arbetsgivare.

## Medarbetare 2024

Medeltal: 20 anställda

Varav 18 heltidsanställda vid årets slut

- Kvinnor  
52%
- Män  
48%



Nya tidens fastighetsförvaltning



## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- Finansiella rapporter
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter

# Årets händelser

Under 2024 har Sveaviken PM tagit flera viktiga steg för att stärka sin position som ett modernt och nytänkande förvaltningsbolag.

## Nyetablering och expansion

I februari flyttade verksamheten in i nya lokaler i Sthlm 01 i Hammarby Sjöstad. För att möta bolagets tillväxt och framtida behov tecknades under hösten avtal om en större lokal i samma fastighet. Flytten planeras till vintern 2025 och markerar ett strategiskt steg för att skapa en arbetsmiljö som stödjer fortsatt expansion.

## Affärsutveckling och tillväxt

Vi går in i 2025 med en stark pipeline och är i diskussioner med både fonder och fastighetsutvecklare om ytterligare uppdrag. Flera befintliga kunder har valt att lägga till fastigheter i vår förvaltning, ett tydligt kvitto på förtroendet för vår leverans och kompetens. Bolaget förväntas fördubbla antalet förvaltade objekt under de närmsta 12 månaderna.

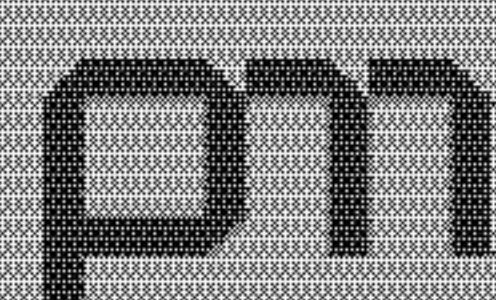
## Uthyrning och marknadsarbete

Uthyrningsverksamheten har vidareutvecklats och förstärkts med nya medarbetare. Fokus har varit att etablera ett skalbart koncept med hög digitaliseringsgrad. Arbetet har inkluderat produktion av 3D-filmer, riktade marknadsinsatser samt aktiv närvaro i projekten. Under året har PM både välkomnat nya hyresgäster och påbörjat uthyrning av cirka 1 500 bostäder i projekt som Kv Marielundshöjden, Kv Hansastaden, Kv Silhuetten, Brokvarteret, Kv Parkhusen och Kv Trädgårdsmästeriet.

Marknadsarbetet har utvecklats med en intern resurs för grafisk produktion, digital marknadsföring, annonsering och event. Dessa initiativ har stärkt Sveaviken PM:s varumärke och projekten vilket har bidragit till ett ökat inflöde av intressenter.

## Byggprojektledning - ny affärsenhet

Ett viktigt steg under året var starten av bolagets projektledningsverksamhet inom bygg och lokalanpassning. Genom att projektleda bland annat restauranger och skönhetsalonger har vi byggt upp en stark struktur för kalkyl, ROI och samverkan med uthyrning. Verksamheten har mottagits väl och förväntas bli en viktig tillväxtmotor framåt.



## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- **Händelser under året**
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- **Finansiella rapporter**
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter

# Årets händelser

## Digitalisering och systemstöd

PM har fortsatt att arbeta utifrån sina digitala strategier "best of breed" och "open source". Under året har ett nytt BI-verktyg implementerats för att leverera skräddarsydda rapporter och dashboards till kund. En upphandling av nytt ekonomisystem har genomförts med fokus på best of breed-lösningar och open source-principer.

## Mobilitet

I Nykvarn centrum har PM implementerat ett system för automatisk parkeringsadministration med ANPR-teknik, vilket möjliggör effektivare nyttjande av garage- och parkeringsytor samt öppnar upp för nya mervärden framåt.

## Innovation och AI

Sveaviken PM har tagit ytterligare ett steg inom digital utveckling genom att lansera en AI-baserad chattfunktion med GPT-teknik. Syftet är att förbättra tillgängligheten och servicen för hyresgäster och intressenter.

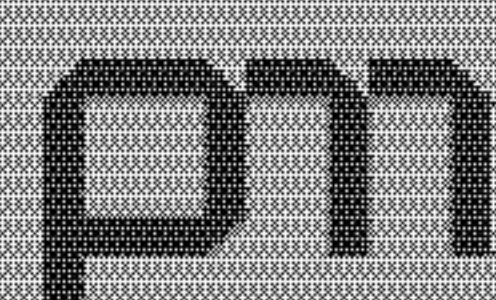
## Kultur och ledarskap

Under året har bolaget satsat på kultur- och ledarskapsutveckling. En coachningsutbildning för chefer har genomförts för att förstärka ledarskapet i organisationen. Även en gemensam workshop och kick-off har arrangerats för att skapa en gemensam värdegrund och stärka bolagets kultur.

## Hållbarhet

Under året tog vi ett strategiskt steg framåt genom att etablera ett nytt affärsben med fokus på konsulttjänster inom hållbarhet. För att driva initiativet har vi rekryterat en dedikerad hållbarhetspecialist som arbetar både internt och externt med hållbarhetsfrågor. I samband med detta har kompetensutveckling genomförts för att möjliggöra certifiering av fastigheter. Två fastigheter har certifierats under året och ett uppdrag för certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift har inletts.

Parallellt har vårt arbete enligt vår ISO-certifiering fortsatt, i syfte att säkerställa god kvalitet och struktur i våra interna processer.



## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- **Finansiella rapporter**
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter

# Finansiella rapporter

Styrelsen och verkställande direktören för Sveaviken PM AB, 559387-1030, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bildades 2022 och under 2023 bolagiserade Sveaviken Bostad sin förvaltningsdel och Sveaviken PM (Property Management) bildades som ett helägt dotterbolag till SIBS AB.

Under Sveaviken Bostad hade förvaltningsdelen utvecklats och blivit väldigt framgångsrik med en datadriven fastighetsförvaltning byggd på ett digitalt ekosystem med öppen källkod. Genom att bilda ett eget förvaltningsbolag öppnades möjligheten att erbjuda en effektivare förvaltning som sänker kostnader, ökar driftnetton och skapar högre kundnöjdhet för fastighetsägare över hela Sverige.

Bolaget har sitt säte i Stockholm och huvudkontoret ligger i kontorskomplexet Sthlm 01 med adress Hammarbybacken 27.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

- Företagets största osäkerhetsfaktor är under 2024 förseningar i byggprojekt, vilket fördröjer avtalstart och intäkter från förvaltningsavtal.

## Flerårsöversikt

	2024	Belopp i Tkr 2022/2023
Nettoomsättning	26 400	5 892
Resultat efter finansiella poster	3 063	724
Soliditet %	18,4	0,6

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

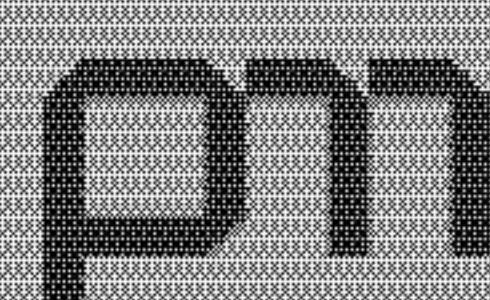
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

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



Nya tidens fastighetsförvaltning



## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- Finansiella rapporter
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter

## Förändringar i eget kapital

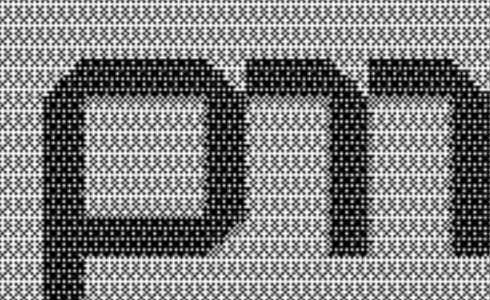
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 000		17 343
Balanseras i ny räkning		17 343	-17 343
Årets resultat			1 873 518
Belopp vid årets utgång	25 000	17 343	1 873 518

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:	Belopp i kr
Balanserat resultat	17 343
Årets resultat	1 873 518
<b>Summa</b>	<b>1 890 861</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 890 861
<b>Summa</b>	<b>1 890 861</b>

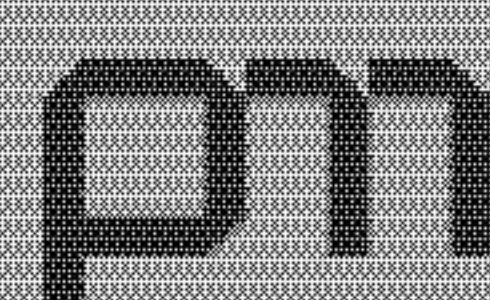


## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2022-07-01 - 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		26 399 576	5 981 644
Övriga rörelseintäkter		1 000	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>26 400 576</b>	<b>5 981 644</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		- 5 812 135	- 1 362 043
Personalkostnader	2	- 17 507 846	- 3 895 559
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 16 925	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 23 336 906</b>	<b>- 5 257 602</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 063 670</b>	<b>724 042</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 088	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 2 630	- 500
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 542</b>	<b>- 311</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 063 128</b>	<b>723 731</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	- 700 000
Förändring av periodiseringsfonder		- 700 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>- 700 000</b>	<b>- 700 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 363 128</b>	<b>23 731</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		- 489 610	- 6 388
<b>Årets resultat</b>		<b>1 873 518</b>	<b>17 343</b>

## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- Finansiella rapporter
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter

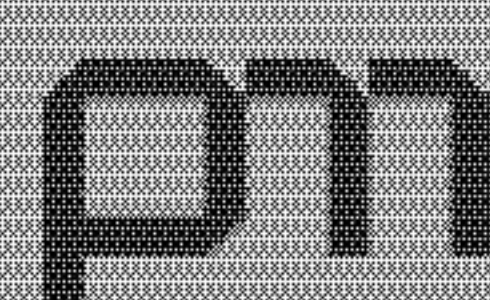


## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	69 416	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 416</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	4	336 200	285 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>336 200</b>	<b>285 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>405 616</b>	<b>285 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 547 694	5 287 701
Fordringar hos koncernföretag		6 953 999	844 600
Övriga fordringar		541	53 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		980 359	426 233
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 482 593</b>	<b>6 612 376</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 513 232	504 255
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 513 232</b>	<b>504 255</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 995 825</b>	<b>7 116 631</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 401 441</b>	<b>7 401 631</b>

## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- **Finansiella rapporter**
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter

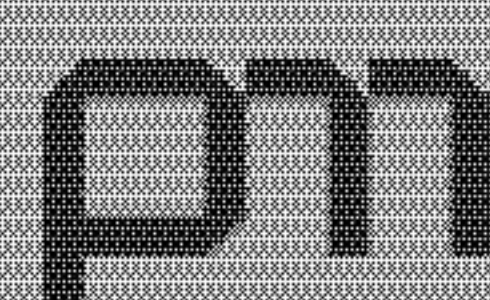


## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		17 343	0
Årets resultat		1 873 518	17 343
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 890 861</b>	<b>17 343</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 915 861</b>	<b>42 343</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		700 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>700 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		392 293	887 614
Skatteskulder		821 219	48 899
Övriga skulder		2 370 191	2 588 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 201 877	3 833 905
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 785 580</b>	<b>7 359 288</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 401 441</b>	<b>7 401 631</b>

## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- **Finansiella rapporter**
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3) för mindre företag.

#### Övergång från K2 till K3

Från och med räkenskapsåret 2024 upprättas koncern- och årsredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Övergången till K3 har inte inneburit några förändringar av värdering eller presentation i årsredovisningen, varken för 2023 eller 2024.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Finansiella instrument

Redovisning i och borttagning från balansräkningen.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till en annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet enligt BFNAR 2012:1 kapitel 11.

#### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

#### Andelar i dotterbolag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

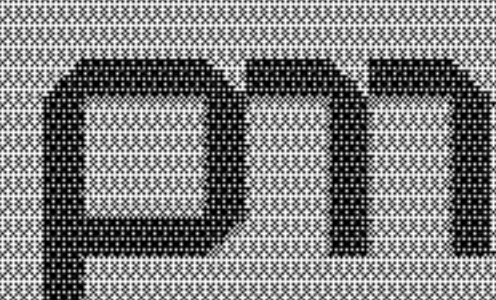
Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- Finansiella rapporter
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter



## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- Finansiella rapporter
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter

### Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda.

Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar	Procent	År
Avskrivningar		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	33,3	3

## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- Finansiella rapporter
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter

### Not 2 Medelantalet anställda

2024-01-01 - 2022-07-01 -  
2024-12-31 2023-12-31

Medelantalet anställda	20	11
------------------------	----	----

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31 2023-12-31

<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	86 341	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>86 341</b>	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	- 16 925	
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 16 925</b>	
<b>Redovisat värde</b>	<b>69 416</b>	

### Not 4 Andra långfristiga fordringar

2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	285 000	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Lämnade depositioner	51 200	285 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>336 200</b>	<b>285 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>336 200</b>	<b>285 000</b>

### Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2024-12-31 2023-12-31

Garantibelopp Fastigo	41 954	
-----------------------	--------	--

#### Kommentar till not

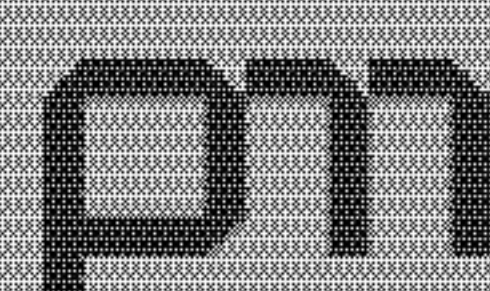
Enligt stadgarna för fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, Fastigo, ska medlemsföretagen uppta ett garantibelopp motsvarande 2 procent av föregående års årslönesumman i syfte att täcka kostnaden för eventuell konflikt. Sveaviken PM AB gör bedömningen att risken för en sådan konflikt är låg.

### Not 6 Upplysning om moderföretag

Nuvarande namn	Org. nr	Säte
SIBS AB (publ)	559050-3073	Stockholm

#### Kommentar till not

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är SIBS AB (Publ.) med organisationsnummer 559050-3073 med säte i Stockholm.



## Innehåll.

- Om Sveaviken PM
- VD har ordet
- Förvaltningsberättelse
- Händelser under året
  - Nyetablering och expansion
  - Affärsutveckling och tillväxt
  - Uthyrning och marknadsarbete
  - Byggprojektledning - ny affärsenhet
  - Digitalisering och systemstöd
  - Mobilitet
  - Innovation och AI
  - Kultur och ledarskap
  - Hållbarhet
- Finansiella rapporter
  - Flerårsöversikt
  - Förändringar i eget kapital
  - Resultatdisposition
  - Resultaträkning
  - Balansräkning
  - Noter
  - Underskrifter

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

---

Peter Backström  
Verkställande direktör

---

Pär Thomaeus  
Styrelseordförande

---

Carl Saidac  
Styrelseledamot

---

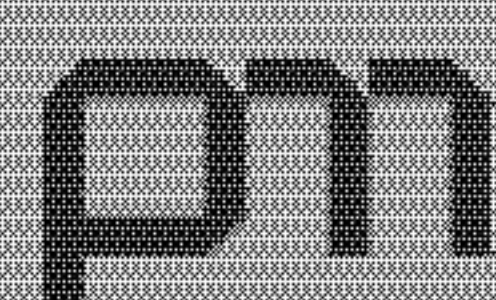
Erik Thomaeus  
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Pia Johansson  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557550834180

## Dokument

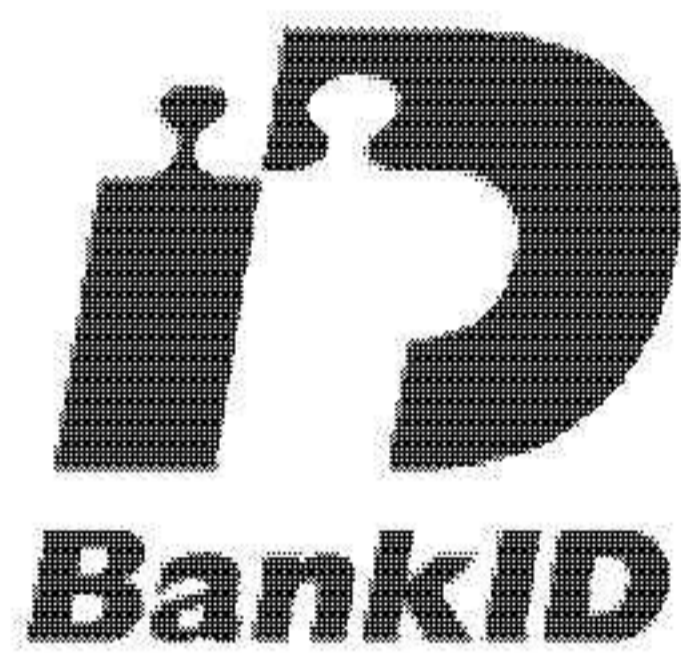
Årsredovisning 2024 - Sveaviken PM AB  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2025-06-30 12:04:01 CEST (+0200) av Oskar  
Bergström (OB)  
Färdigställt 2025-06-30 22:19:55 CEST (+0200)

## Initierare

Oskar Bergström (OB)  
Sveaviken Bostad AB  
osbe@sveavikenpm.se  
+460702150497

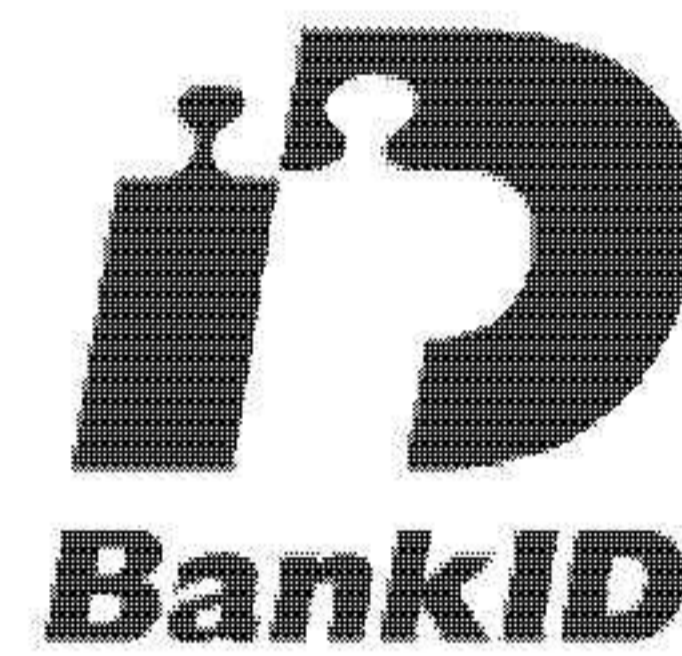
## Signerare

Pär Thomaeus (PT)  
pt@sveavikenbostad.se



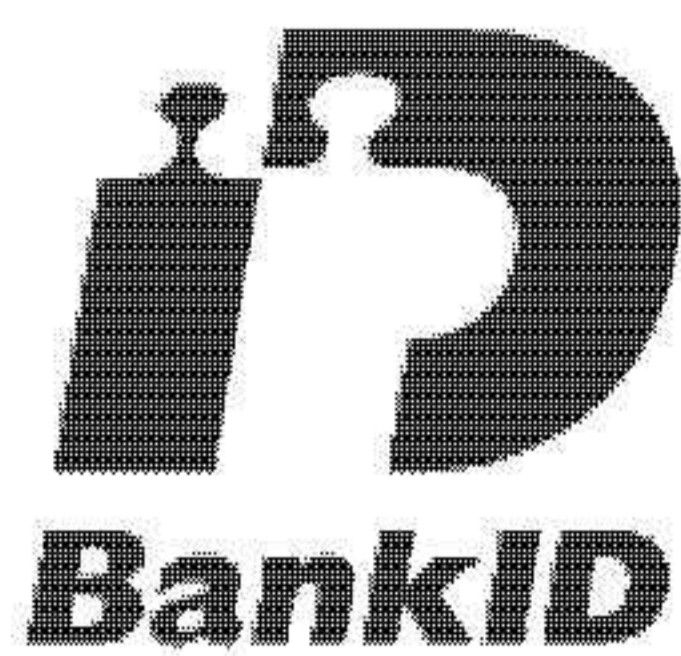
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär  
Ragnar Thomaeus"  
Signerade 2025-06-30 12:49:37 CEST (+0200)

Erik Thomaeus (ET)  
et@sibs.se



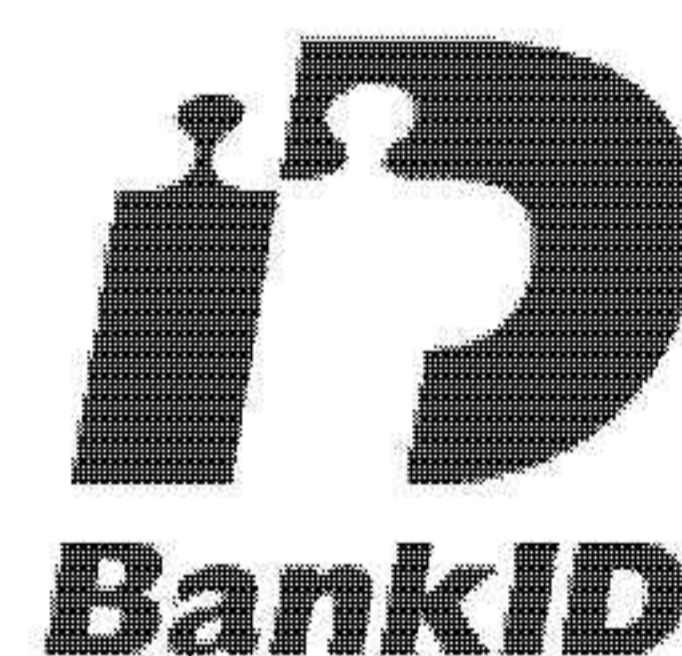
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Ragnar Thomaeus"  
Signerade 2025-06-30 12:18:03 CEST (+0200)

Pia Johansson (PJ)  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
pia.johansson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA  
JOHANSSON"  
Signerade 2025-06-30 22:19:55 CEST (+0200)

Carl Saidac (CS)  
cs@sibs.se



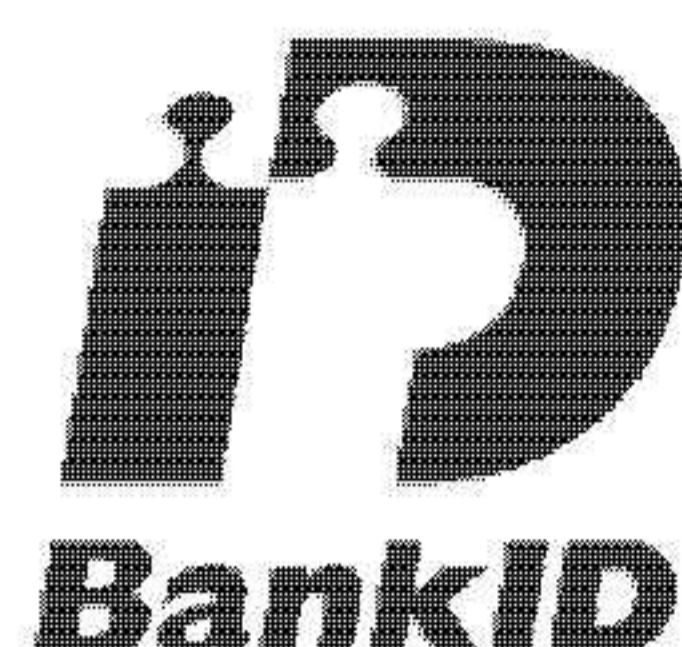
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL  
SAIDAC"  
Signerade 2025-06-30 15:27:53 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550834180

Peter Backström (PB)  
peba@sveavikenpm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS PETER BACKSTRÖM"  
Signerade 2025-06-30 13:46:05 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 Sveaviken PM AB, org. nr 559387-1030

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveaviken PM AB för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 5-17 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveaviken PM 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 för Sveaviken PM AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveaviken PM AB enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 huruvida 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sveaviken PM 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveaviken PM 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pia Johansson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-06-30 18:09:53 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA JOHANSSON

Pia Johansson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post