

**Årsredovisning**  
för  
**Sveafastigheter SHI AB**  
556711-6818

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Sveafastigheter SHI AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 4 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka den 4 juni 2024

  
Ann-Sofie Lindroth

**Årsredovisning**  
för  
**Sveafastigheter SHI AB**  
556711-6818

Räkenskapsåret  
2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7



Styrelsen för Sveafastigheter SHI AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i EUR. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela euro. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska, direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt dirva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget ägs till 100% av Nyfosa Finland NYAB 167 AB, org nr 559333-2173 med säte i Nacka.

Företaget har sitt säte i Nacka.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Den 1 januari 2023 bytt bolaget redovisningsvaluta från SEK till EUR.

Hög inflation och stigande marknadsräntor påverkade bolagets och dess dotterbolags finansieringskostnader samt dotterbolagens fastighetskostnader.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

#### *Förväntningar avseende den framtida utvecklingen*

Bedömningen är att inflations- och räntenivåerna kommer att vara kvar på relativt höga nivåer en tid framöver. Bolagets verksamhet förväntas drivas vidare med fokus på en stabil finansiell ställning och likviditet.

<b>Flerårsöversikt (TEUR)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	87	393	0	-732
Soliditet (%)	100	99	100	100

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	89 914	11 201 387	393 275	11 684 576
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-940 000		-940 000
Balanseras i ny räkning		393 275	-393 275	0
Årets resultat			87 485	87 485
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>89 914</b>	<b>10 654 662</b>	<b>87 485</b>	<b>10 832 061</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (euro):

balanserad vinst	10 654 662
	87 485
	<b>10 742 147</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (80 euro per aktie)	800 000
i ny räkning överföres	9 942 147
	<b>10 742 147</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Övriga rörelseintäkter		1	-1
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1</b>	<b>-1</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-8 104	-4 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 104</b>	<b>-4 272</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 103</b>	<b>-4 273</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		900 000	384 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		272	12 596
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-800 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 684	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>95 588</b>	<b>397 548</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>87 485</b>	<b>393 275</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>87 485</b>	<b>393 275</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>87 485</b>	<b>393 275</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

1

10 838 180

11 638 180

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**10 838 180**

**11 638 180**

**Summa anläggningstillgångar**

**10 838 180**

**11 638 180**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

1 394

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 394**

**0**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

0

111 022

**Summa kassa och bank**

**0**

**111 022**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 394**

**111 022**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 839 574**

**11 749 202**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

89 914

89 914

**Summa bundet eget kapital**

**89 914**

**89 914**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

10 654 662

11 201 386

Årets resultat

87 485

393 275

**Summa fritt eget kapital**

**10 742 147**

**11 594 661**

**Summa eget kapital**

**10 832 061**

**11 684 575**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

6 763

270

Övriga skulder

0

60 704

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

750

3 653

**Summa kortfristiga skulder**

**7 513**

**64 627**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 839 574**

**11 749 202**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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 1 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 832 816	11 480 823
Aktieägartillskott	0	5 201 669
Återbetalning aktieägartillskott	0	-2 849 676
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 832 816</b>	<b>13 832 816</b>
Ingående nedskrivningar	-2 194 636	-2 194 636
Årets nedskrivningar	-800 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 994 636</b>	<b>-2 194 636</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 838 180</b>	<b>11 638 180</b>

#### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Nyfosa AB med organisationsnummer 559131-0833 med säte i Nacka.

**Not 3 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier i dotterbolag	10 838 180	11 638 180
Pant i bankräkning	1 393	111 022
	<b>10 839 573</b>	<b>11 749 202</b>

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen

Nacka den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ann-Sofie Lindroth  
Ordförande

Josephine Björkman

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

KPMG AB

Tatijana Strömstedt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter SHI AB, org. nr 556711-6818

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter SHI AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveafastigheter SHI ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter SHI AB enligt god revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de

inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sveafastigheter SHI AB för år 2023 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 Sveafastigheter SHI 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm per den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Tatijana Strömstedt  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557518894847

## Dokument

556711-6818\_Sveafastigheter SHI AB\_ÅR 2023  
Huvuddokument  
10 sidor  
Startades 2024-05-31 14:05:52 CEST (+0200) av  
Magdalena Ekbäck (ME)  
Färdigställt 2024-06-04 13:34:37 CEST (+0200)

## Initierare

Magdalena Ekbäck (ME)  
magdalena.ekback@nyfosa.se  
+46702913005

## Signerare

Ann-Sofie Lindroth (AL)  
ann-sofie.lindroth@nyfosa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Märtha Ann Sofie Lindroth"  
Signerade 2024-05-31 14:26:50 CEST (+0200)

Josephine Björkman (JB)  
josephine.bjorkman@nyfosa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Josephine Maria Björkman"  
Signerade 2024-05-31 15:04:59 CEST (+0200)

Tatijana Strömstedt (TS)  
KPMG  
tatijana.stromstedt@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Tatijana Strömstedt"  
Signerade 2024-06-04 13:34:37 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518894847

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

