

Årsredovisning för  
**Sveaviken Bostad AB**  
559050-3065

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sveaviken Bostad AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-29. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-30



Pär Thomaeus  
Verkställande direktör

Årsredovisning för  
**Sveaviken Bostad AB**  
559050-3065

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sveaviken Bostad AB, 559050-3065, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget skall bedriva verksamhet inom bostadsutveckling samt äga och förvalta fast egendom och idka därmed förenlig verksamhet.

Företagets säte är Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har under året förvärvat aktier i Sveaviken Holding 8 AB, 559347-5402, Sveaviken Holding 9 AB, 559355-9890, Sveaviken Holding 10 AB, 559355-9882 och Sveaviken Holding 11 AB, 559359-9060.

2022 var ett händelserikt år för Sveaviken Bostad och dess dotterbolag.

- Sveaviken Bostad förvärvar i Botkyrka och planerar för mellan 3000 och 5000 bostäder.
- Sveaviken Bostad och Nordsten förvärvar grannfastighet i Enköping.
- Bolaget förvärvar fastighet i centrala Huddinge med byggrätt för 100 bostäder.
- Sveaviken Bostad och Slättö genomför flera affärer för att renodla ägande och optimera förvaltning.
- Bolaget förvärvar i Kungsbacka och planerar för nytt bostadsområde.
- Sveaviken Bostad köper byggrätter i Hemmesta centrum på Värmdö.
- Sveaviken Bostad förvärvar byggrätter vid Kallfors Golfklubb i Södertälje kommun.

2023070434575

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	12 640 883	11 497 733	6 156 605	199 328
Resultat efter finansiella poster	-25 858 197	236 643 631	-2 464 633	-4 504 356
Soliditet, %	2	62	0	3

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Årets resultat	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000		246 926 800
Aktieägartillskott, erhållna			30 000 000
Utdelning			-242 742 964
Årets resultat		-22 158 197	-22 158 197
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>-22 158 197</b>	<b>12 025 639</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 12 025 639, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	34 183 836
årets resultat	-22 158 197
Totalt	12 025 639
balanseras i ny räkning	12 025 639
Summa	12 025 639

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2023070434574

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		12 640 883	11 497 733
Övriga rörelseintäkter		715	2 870
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>12 641 598</b>	<b>11 500 603</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-	-332 601
Övriga externa kostnader		-23 160 377	-9 814 856
Personalkostnader	2	-12 548 071	-6 079 992
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-76 200	-13 040
Övriga rörelsekostnader		-5 472	-191
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-35 790 120</b>	<b>-16 240 680</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23 148 522</b>	<b>-4 740 077</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	242 742 964
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 539 319	1 515 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 248 994	-2 875 027
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 709 675</b>	<b>241 383 708</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-25 858 197</b>	<b>236 643 631</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		3 700 000	123 910
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>3 700 000</b>	<b>123 910</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 158 197</b>	<b>236 767 541</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 158 197</b>	<b>236 767 541</b>

2023070434575

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	5	213 803	121 252
Summa materiella anläggningstillgångar		213 803	121 252
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	35 750 000	32 250 000
Fordringar hos koncernföretag		679 971 503	315 599 607
Andra långfristiga fordringar		-	8 921 570
Summa finansiella anläggningstillgångar		715 721 503	356 771 177
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>715 935 306</b>	<b>356 892 429</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		1 844 805	33 374 586
Övriga fordringar		545 198	681 562
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		4 548 175	655 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		363 266	5 017 516
Summa kortfristiga fordringar		7 301 444	39 728 764
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		508 473	554 786
Summa kassa och bank		508 473	554 786
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 809 917</b>	<b>40 283 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>723 745 223</b>	<b>397 175 979</b>

2023070434576

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		34 183 836	10 159 259
Årets resultat		-22 158 197	236 767 541
Summa fritt eget kapital		12 025 639	246 926 800
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 075 639</b>	<b>246 976 800</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till koncernföretag		528 235 188	67 962 964
Summa långfristiga skulder		528 235 188	67 962 964
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 813 947	1 763 985
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i		36 322 297	-
Skulder till koncernföretag		136 154 920	77 446 995
Skatteskulder		234 237	-
Övriga skulder		427 274	2 208 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 481 721	817 198
Summa kortfristiga skulder		183 434 396	82 236 215
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>723 745 223</b>	<b>397 175 979</b>

2023070434577

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Personal

#### **Personal**

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Medelantalet anställda	10	2
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>2</b>

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Ränteintäkter, koncernföretag	2 539 281	1 515 771
Ränteintäkter, övriga	38	
<b>Summa</b>	<b>2 539 319</b>	<b>1 515 771</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Räntekostnader, koncernföretag	5 231 571	2 462 603
Räntekostnader, övriga	17 423	412 424
<b>Summa</b>	<b>5 248 994</b>	<b>2 875 027</b>

2023070434578

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	134 292	-
-Nyanskaffningar	168 751	134 292
	<u>303 043</u>	<u>134 292</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 040	-
-Årets avskrivning enligt plan	-76 200	-13 040
	<u>-89 240</u>	<u>-13 040</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>213 803</b>	<b>121 252</b>

## Not 6 Andelar i koncernföretag

	Antal / Kapitalandel %	2022-12-31	Redovisat värde
Akkumulerade anskaffningsvärden:			
-Vid årets början		32 250 000	
-Förvärv		3 500 000	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>35 750 000</b>	

### Företag

#### Organisationsnummer

Sveaviken Holding 1 AB, företags säte Stockholm 559172-1500	50 000 100,00%	31 050 000
Sveaviken Holding 2 AB, företags säte Stockholm 559221-4729	50 000 100,00%	550 000
Sveaviken Holding 3 AB, företags säte Stockholm 559242-2413	50 000 100,00%	50 000
Sveaviken Holding 4 AB, företags säte Stockholm 559282-6316	25 000 100,00%	525 000
Sveaviken Holding 5 AB, företags säte Stockholm 559319-3401	25 000 100%	25 000
Sveaviken Holding 6 AB, företags säte Stockholm 559335-9424	25 000 100%	25 000
Sveaviken Holding 7 AB, företags säte Stockholm 559338-5890	25 000 100%	225 000
Sveaviken Holding 8 AB, företags säte Stockholm 559347-5402	25 000 100%	725 000
Sveaviken Holding 9 AB, företags säte Stockholm 559355-9890	25 000 100%	225 000
Sveaviken Holding 10 AB, företags säte Stockholm 559355-9882	25 000 100%	2 225 000
Sveaviken Holding 11 AB, företags säte Stockholm 559359-9060	25 000 100%	125 000
		<u>35 750 000</u>

2023070434579

## Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Proprieborgen Fastighetsaktiebolaget Tango, 559134-5052	-	115 000 000
Proprieborgen Fastighets AB Kalmarporten, 559175-6225	-	220 000 000
Garantibelopp Fastigo	158 338	86 574
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>158 338</b>	<b>335 086 574</b>

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

## Not 8 Uppgifter om moderföretag

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

2023070434580

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Pär Thomaeus  
Verkställande direktör

Jonas Ramstedt  
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pia Johansson  
Auktoriserad revisor

2023070434581

# Deltagare

**SVEAVIKEN BOSTAD AB** 559050-3065 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pär Ragnar Thomaeus

Pär Thomaeus

2023-06-14 11:45:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas Ramstedt

Jonas Ramstedt

2023-06-22 10:45:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA JOHANSSON

Pia Johansson

Auktoriserad revisor

2023-06-29 15:45:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023070434582

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveaviken Bostad AB, org.nr 559050-3065

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveaviken Bostad AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveaviken Bostad ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Bostad AB.

### 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 Sveaviken Bostad 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 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 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 revisionsmed 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 Bostad AB för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveaviken Bostad 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 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
- 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.

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*

---

*2023-06-29 15:45:17 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA JOHANSSON

Datum

Pia Johansson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023070434585