

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Järven 4 Fastigheter AB

556796-2393

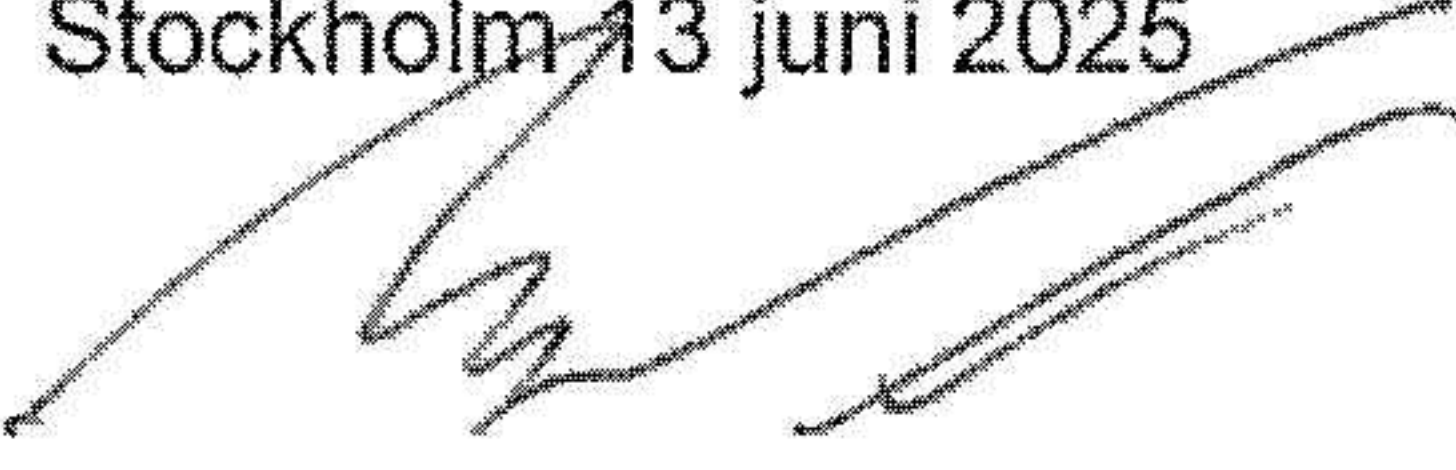
Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **Järven 4 Fastigheter AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 12 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **förlusten** ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 13 juni 2025


Daniel Tellberg



ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Järven 4 Fastigheter AB

556796-2393

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6



Järven 4 Fastigheter AB
556796-2393

ÅRSREDOVISNING FÖR JÄRVEN 4 FASTIGHETER AB

Styrelsen för Järven 4 Fastigheter AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Järven 4 i Norrköping.

Bolaget äger aktier i bolaget Fastighetsutveckling IB 31 AB, org nr 559115-3308.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 2 340 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under året.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (tkr)	-	-	-	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 108	-11 840	-8 225	-9 006
Soliditet	7%	6%	6%	14%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Uppskrivnings-		Balanserat		Totalt
	Aktiekapital	fond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	100	15 967	-7 811	-2 367	5 889
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-2 367	2 367	0
Avskrivning av uppskriven byggnad		-491	491		0
Erhållet aktieägartillskott			2 340		2 340
Årets resultat				-2 095	-2 095
Utgående balans	100	15 476	-7 347	-2 095	6 134



Järven 4 Fastigheter AB
556796-2393

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande förlust, i kronor:

Balanserad förlust	-7 347 239
Årets förlust	-2 095 068
	<hr/>
	-9 442 307

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	-9 442 307
	<hr/>
	-9 442 307

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Järven 4 Fastigheter AB
556796-2393

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 299	-1 249
Övriga externa kostnader		-349	-269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 321	-2 321
Summa rörelsekostnader		-3 969	-3 839
Rörelseresultat		-3 969	-3 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 141	-8 006
Summa finansiella poster		-4 139	-8 001
Resultat efter finansiella poster		-8 108	-11 840
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		6 013	9 473
Summa bokslutsdispositioner		6 013	9 473
Resultat före skatt		-2 095	-2 367
ÅRETS RESULTAT		-2 095	-2 367



Järven 4 Fastigheter AB
556796-2393

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	87 598	89 919
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	3 132	3 091
Summa materiella anläggningstillgångar		90 730	93 010
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	144	144
Summa finansiella anläggningstillgångar		144	144
Summa anläggningstillgångar		90 874	93 154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	25
Summa kortfristiga fordringar		0	25
Kassa och bank			
Kassa och bank		66	246
Summa kassa och bank		66	246
Summa omsättningstillgångar		66	271
SUMMA TILLGÅNGAR		90 940	93 425



Järven 4 Fastigheter AB
556796-2393

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond	8	15 476	15 967
Summa bundet eget kapital		15 576	16 067
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-7 347	-7 811
Årets resultat		-2 095	-2 367
Summa fritt eget kapital		-9 442	-10 178
Summa eget kapital		6 134	5 889
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55	66
Skulder till koncernföretag		84 659	87 355
Skatteskulder		7	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		85	104
Summa kortfristiga skulder		84 806	87 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 940	93 425



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 3 §.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader

- | | |
|--------------------|-------|
| - Byggnader | 50 år |
| - Markanläggningar | 20 år |

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Magsam Holding 1 AB, org nr 559267-5218, som har sitt säte i Stockholm. Moderbolag i den minsta och största koncernen som Järven 4 Fastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB, org nr 559487-8703, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -4 141 tkr (fg år -8 006).

Järven 4 Fastigheter AB
556796-2393

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 781	91 781
Utgående anskaffningsvärden	91 781	91 781
Ingående avskrivningar	-17 829	-15 631
Årets avskrivningar	-1 830	-2 198
Utgående avskrivningar	-19 659	-17 829
Ingående uppskrivningar	15 967	16 090
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-491	-123
Utgående uppskrivningar	15 476	15 967
Redovisat värde	87 598	89 919

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 091	3 091
Inköp	41	-
Utgående anskaffningsvärden	3 132	3 091
Redovisat värde	3 132	3 091

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144	144
Utgående anskaffningsvärden	144	144
Redovisat värde	144	144



Järven 4 Fastigheter AB
556796-2393

Not 8 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	15 967	16 090
Avskrivning uppskrivning	-491	-123
Utgående balans	15 476	15 967

Byggnader och mark hade haft ett redovisat värde om 73 952 tkr (76 150) om uppskrivning ej hade skett.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har bolagets moderbolag Magsam Holding 1 AB bytt namn till SBB Orminge Väsjön 1 Holding AB. Namnändringen registrerades hos Bolagsverket den 2025-02-12.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström

Krister Karlsson

Daniel Tellberg

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

Ernst & Young Aktiebolag

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557547634225

Dokument

556796-2393_Järven 4 Fastigheter AB_ÅR 2024_2.pdf

Huvuddokument

9 sidor

Initiated on 2025-05-23 16:57:19 CEST (+0200)

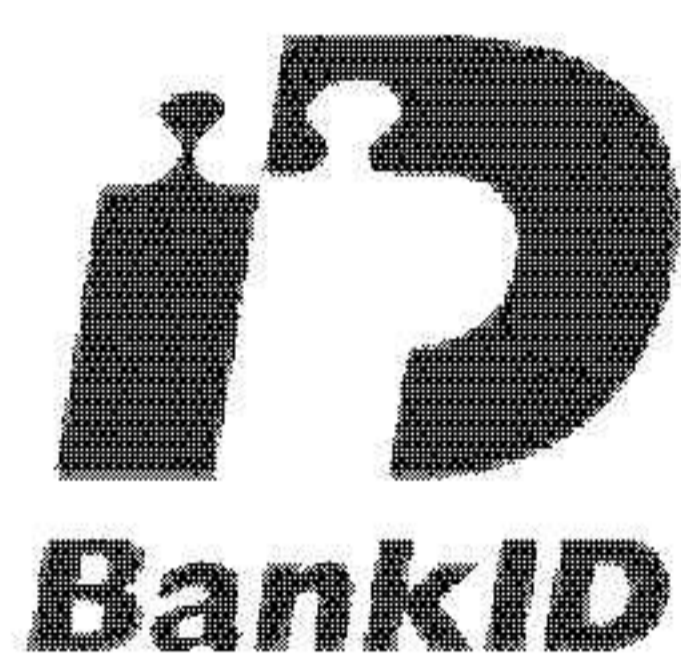
Färdigställt 2025-06-10 10:06:18 CEST (+0200)

Signerare

Daniel Tellberg (DT)

Personnummer 19870424-0434

daniel.tellberg@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

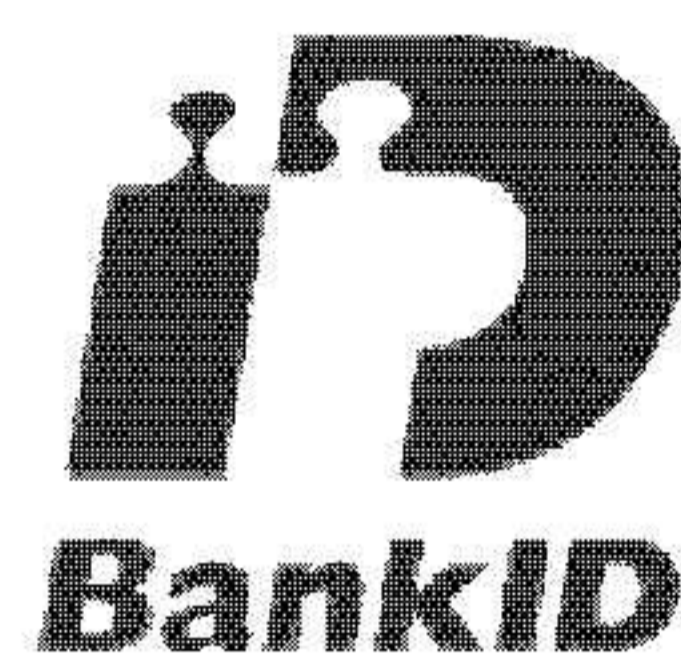
"Daniel Gustav Åke Tellberg"

Signerade 2025-06-05 13:03:02 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)

Personnummer 19700817-6633

krister@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl

Krister Karlsson"

Signerade 2025-06-09 09:51:39 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)

Personnummer 19701231-7835

leiv@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv

Inge Synnes"

Signerade 2025-06-05 13:23:47 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)

Personnummer 19651013-8941

annika.ekstrom@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Annika Elisabeth Ekström"

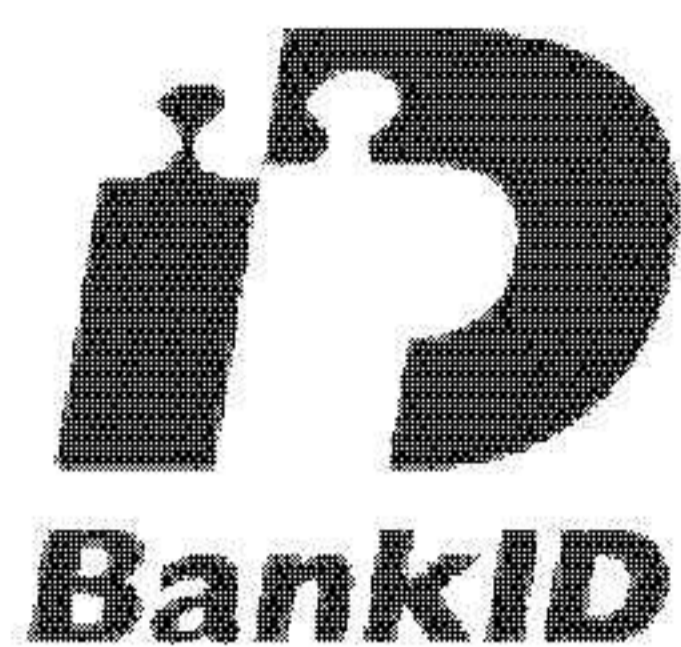
Signerade 2025-06-05 14:51:51 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547634225

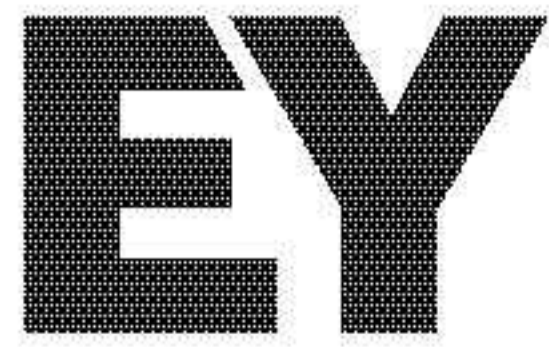
Jonas Svensson (JS)
Personnummer 19681130-1453
jonas.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS SVENSSON"
Signerade 2025-06-10 10:06:18 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>





**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Järven 4 Fastigheter AB, org.nr 556796-2393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Järven 4 Fastigheter AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Järven 4 Fastigheter 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.

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 Järven 4 Fastigheter 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 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

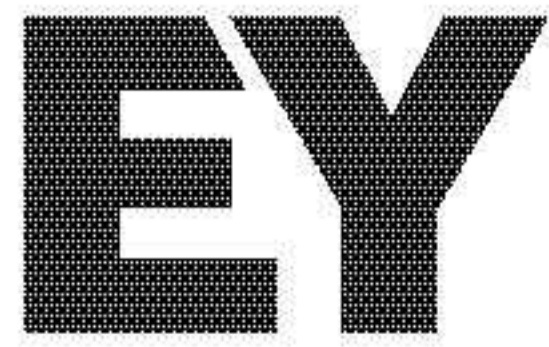
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**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 Järven 4 Fastigheter AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Järven 4 Fastigheter 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 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
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."

JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-10 08:07:02 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.