

Styrelsen för
SVF Väla-Ramlösa AB
org nr 559323-1391

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

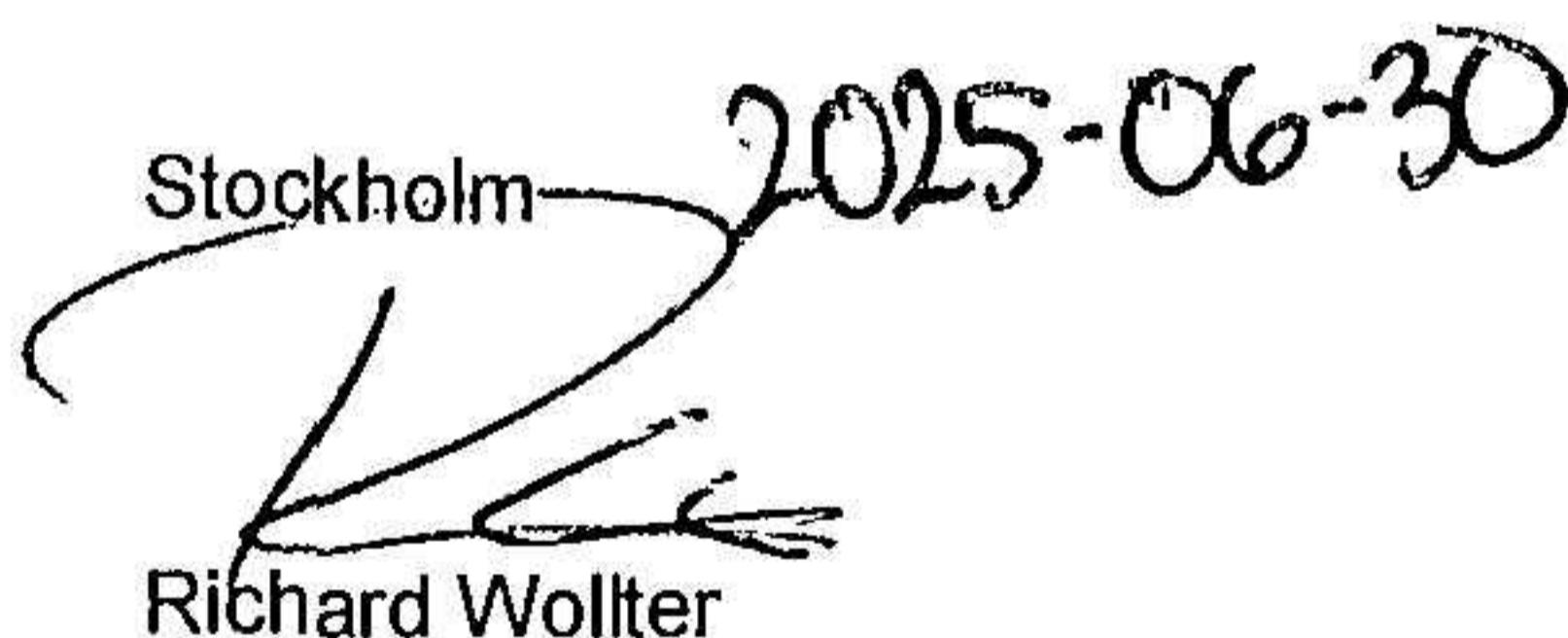
Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	14

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SVF Väla-Ramlösa AB intygar att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2025-06-30. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

2025-06-30


Richard Wollter

ank=20250707;2025071006196

Styrelsen för

SVF Väla-Ramlösa AB

org nr 559323-1391

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, förvalta fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret, varför några löner eller ersättningar inte har utbetalats.

Koncernförhållande

SVF Väla-Ramlösa AB är dotterbolag till SVF Portfölj AB, 559205-5429 med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår i är Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter AB, org nr 559208-1623.

Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital samt lån från moderbolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 har präglats av turbulens på de finansiella marknaderna som en konsekvens av bland annat kriget i Ukraina med stigande räntor och inflation som följd. Under slutet av 2024 har räntehöjningarna mattats av i takt med att även inflationen bromsat in.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

De fastighetsägande dotterföretagen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den generella ekonomiska trenden, regional ekonomisk utveckling, inflation och ränteutvecklingen. Ekonomins generella utveckling är en central styrparameter för utbud och efterfrågan, och har således stor inverkan på vakansgrad och hyresnivåer. Förändringar av ränteläget och inflationen styr avkastningskravet och följaktligen marknadsvärdet av fastigheterna. Då fastigheterna och verksamheten till stor del är finansierad med lån från kreditinstitutioner, med undantag från eget kapital, utgör räntekostnader en betydande del av de totala kostnaderna vilket medför en hög exponering mot ränterisk på grund av förändringar av ränteläget.

Miljöpåverkan

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen och i mesta möjliga mån nyttja miljöanpassad och förnybar energi. I de fall då hyresgästerna står för sin egen energiförbrukning arbetar bolaget aktivt för att hitta lämpliga energibesparingsåtgärder.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets verksamhet förväntas utvecklas med ett positivt resultat.

Finansiell utveckling, KSEK	2024	2023	2022	2021 (7 mån)
Nettoomsättning	12 113	12 256	10 709	-
Resultat efter finansnetto	-3 552	-1 056	-3 468	-160
Balansomslutning	160 930	173 271	174 745	168 299
Soliditet, %	35,3	34,8	35,5	40,1

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande medel står:

Balanserad vinst	57 341 225
Årets resultat	-1 610 421
kronor	55 730 804

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	55 730 804
kronor	55 730 804

Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1, 2	<u>-2024-12-31</u>	<u>-2023-12-31</u>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter	3,4	12 113 403	12 256 464
Övriga intäkter		18 629	4 786
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	5		
	6,8	-2 964 506	-2 589 255
Övriga externa kostnader	7	-87 341	-58 357
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-6 471 178	-4 365 204
Rörelseresultat		2 609 007	5 248 434
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		785	14 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 161 633	-6 319 362
Resultat efter finansiella poster		-3 551 841	-1 056 017
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		2 348 807	-693 377
Resultat före skatt		-1 203 034	-1 749 394
Skatt på årets resultat	10	-407 387	-564 103
Årets resultat		-1 610 421	-2 313 497

ank=20250707-2025071006197

Balansräkning

	Not 1, 2	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	149 026 430	155 695 108
Summa anläggningstillgångar		149 026 430	155 695 108
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		2 240 896	17 343
Fordringar hos koncernföretag		7 677 879	14 255 989
Övriga fordringar		489	199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	9 531	10 680
Kassa och bank		1 975 239	3 291 738
Summa omsättningstillgångar		11 904 034	17 575 949
SUMMA TILLGÅNGAR		160 930 464	173 271 057
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fusionresultat		-	-2 295 676
Aktieägartillskott		67 553 817	67 553 817
Balanserat resultat		-10 212 592	-5 603 419
Årets resultat		-1 610 421	-2 313 497
Summa fritt eget kapital		55 730 804	57 341 225
Summa eget kapital		55 755 804	57 366 225
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 336 912	3 685 719
Summa obeskattade reserver		1 336 912	3 685 719
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		94 395 223	106 387 000
Summa långfristiga skulder		94 395 223	106 387 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		182 479	185 574
Skulder till koncernföretag		4 270 908	892 007
Skatteskulder		1 556 866	1 355 278
Övriga skulder		642 671	149 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 789 600	3 249 469
Summa kortfristiga skulder		9 442 525	5 832 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 930 464	173 271 057

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 15.

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	25 000	67 398 457 *	-5 448 059	61 975 398 *
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-5 448 059	5 448 059	-
Fusionsresultat		-2 295 676		-2 295 676
Årets resultat			-2 313 497	-2 313 497
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	25 000	59 654 722 *	-2 313 497	57 366 225 *
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	25 000	59 654 722	-2 313 497	57 366 225
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		-2 313 497	2 313 497	-
Årets resultat			-1 610 421	-1 610 421
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	25 000	57 341 225	-1 610 421	55 755 804

*Jämförelsetalen har rättats

20250707:2025071006198

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	2 609 007	5 248 434
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6 471 178	4 365 204
<i>Erhållen ränta</i>	785	14 911
<i>Erlagd ränta</i>	-14 894	-8 085
<i>Betald skatt</i>	-205 799	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	8 860 277	9 620 464
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	-1 791 323	-1 744 396
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	-8 582 953	-6 729 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 513 999	1 146 445
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investering i befintlig fastighet	197 500	-466 011
Kassaflöde från investeringsverksamheten	197 500	-466 011
Årets kassaflöde	-1 316 499	680 434
Likvida medel i början av året	3 291 738	2 611 304
Likvida medel vid årets slut	1 975 239	3 291 738

SVF Väla-Ramlösa AB
Org nr 559323-1391

Tilläggsupplysningar - noter

Allmänt om bolaget

SVF Väla-Ramlösa AB, org nr 559323-1391, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets postadress är Box 55921, 102 16 Stockholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till SVF Portfölj AB, 559205-5429, vars moderbolag Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter, 559208-1623, tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Finansiella intäkter och finansiella kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Skatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när de inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	25
Markanläggning	20
Byggnadsinventarier	5-10

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns åtaganden och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Viktiga uppskattningar, bedömningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar. Dessa uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Poster som påverkas av bedömningar och uppskattningar är fastigheter, underskott och hyresfordringar.

Not 3 Intäkter**Hyresintäkter**

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna fördelar sig enligt följande:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hyresintäkter, industri	10 953 699	11 109 931
Debiterade förbrukningsavgifter m.m	1 159 704	1 146 534
Summa	12 113 403	12 256 464

Not 4 Operationella leasingavtal

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avtalade hyresintäkter år 1	11 400 020	11 646 818
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	16 527 150	22 011 101
Avtalade hyresintäkter senare än år 5	-	-
Summa framtida hyresinbetalningar	27 927 170	33 657 919

Not 5 Medelantal anställda, löner och ersättningar

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 6 Direkta fastighetskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Teknisk och administrativ förvaltning	-1 027 728	-1 027 728
Driftkostnader	-362 280	-244 142
Reparation och underhåll	-271 521	-247 778
Försäkringar	-131 640	-115 485
El och värmekostnader	-609 380	-499 482
Fastighetsskatt	-454 640	-454 640
Övriga kostnader	-107 317	-
Summa	-2 964 506	-2 589 255

Not 7 Ersättning till revisor

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-47 044	-47 044

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppdrag som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inköp av tjänster från moderbolaget	-1 027 728	-1 027 728

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader till koncernföretag	-6 146 739	-6 311 277
Räntekostnader, övrigt	-14 894	-8 085
Övriga finansiella kostnader	0	-
Summa	-6 161 633	-6 319 362

Not 10 Skatt på årets resultat

Skattekostnader i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten har beräknats efter gällande skattesats i Sverige 20,6 procent. Eventuell uppskjuten skatt värderas till 20,6 procent, den skattesats som gäller den dag skatten beräknas realiseras. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat kan skilja från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-407 837	-564 103
Summa aktuell skatt	-407 837	-564 103
Avstämning av effektiv skatt	2024	2023
Resultat före skatt	-1 203 034	-1 749 394
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	247 825	360 375
Skatteeffekt av kvittning räntenetto	-	-700 242
Skatteeffekt på återförd periodiseringsfond	-4 136	-2 677
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	550 780	434 241
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-493 042	-643 841
Skatteeffekt av begränsat avdrag för räntekostnader	-703 350	-
Övriga poster, schablonintäkt periodiseringsfonder	-5 464	-11 959
Redovisad skatt (2024: 33,9%; 2023: 32,2%)	-407 387	-564 103

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	185 562 322	185 096 311
Investeringar i befintliga fastigheter	-197 500	-
	185 364 822	185 562 322
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-29 867 214	-23 398 418
Årets avskrivningar	-6 471 178	-6 468 796
	-36 338 392	-29 867 214
<i>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</i>		
Ingående balans	-	-2 103 592
Årets återföring nedskrivning	-	2 103 592
	-	-
Utgående redovisat värde	149 026 430	155 695 108

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeökning. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs vid utgången av räkenskapsåret 2023 av fyra fastigheter. Fastigheterna har värderats externt av Savills (UK) Limited.

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt extern värdering	168 300 000	171 800 000

Fastigheterna är värderade under december 2024 dvs i nära anslutning till årsbokslutet. Anlitade värderingsföretag är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingen har utförts genom analys av fastigheternas status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom en kassaflödeskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdeberäkning av bedömda framtida drift netton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastighet. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Kapitalandel är i överensstämmelse med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga förutbetalda kostnader	9 531	10 680
Utgående redovisat värde	9 531	10 680

Not 13 Eget kapital

	<u>Utestående aktier</u>	<u>Registrerade aktier</u>
Antal aktier vid årets ingång	25 000	25 000
Antal aktier vid årets utgång	25 000	25 000

En akties kvotvärde uppgår till 1 kr. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Ingen utdelning kommer att föreslås till årsstämman 2025. För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital.

Bundet och fritt eget kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna förvaltningskostnader	312 243	72 270
Upplupna revisorskostnader	94 088	47 044
Förutbetalda hyresintäkter	2 383 269	3 130 155
Summa	2 789 600	3 249 469

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Säkerheter för kreditfaciliteter	106 387 000	106 387 000
Fastighetsinteckning		

Säkerheter är ställda till förmån för moderbolagets lån hos kreditinstitut.

Not 16 Händelser efter balansdagen

Bolaget påverkas främst av det höga ränteläget i spåren av den rådande inflationen samt höga råvarukostnader som påverkar byggmaterialpriserna. Bolaget är en stabil fastighetsägare med en väldiversifierad hyresgästsmix som genom aktiv förvaltning och hyresförbättrande renoveringar ökar kassaflöden och fastighetsvärden genom hela konjunkturcykeln, varför bolagets utsikter bedöms ljusa trots en turbulent omvärld.

ansk=20250707-2025071006201

Not 17 Förslag till vinstdisposition*Till årsstämman förfogande medel står:*

Balanserad vinst	57 341 225
Årets resultat	-1 610 421
kronor	55 730 804

Styrelsen föreslår:

att i ny räkning balansera	55 730 804
kronor	55 730 804


Datum framgår av de elektroniska underskrifterna.

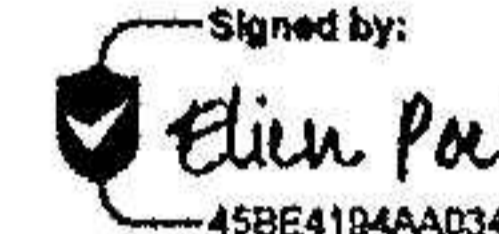
Signed by:

F398C7089B48469...
Olivier Astruc
Ordförande

DocuSigned by:

51D18E965EA04B3...
Guillaume Barbier
Styrelseledamot

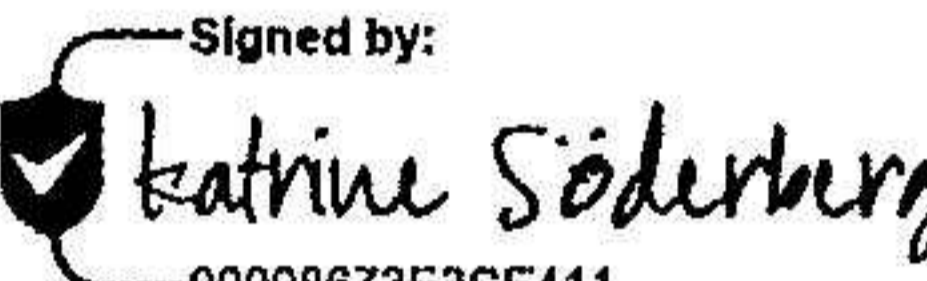
Signed by:

F1F77978E3E946A...
Richard Wollter
Styrelseledamot

Signed by:

45BE4194A034CF...
Elien Poelmans
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Signed by:

00098673E3CE411...

ank=20250707,2025071006202

Certificate Of Completion

Envelope Id: F2122401-247A-4E83-94E9-8C200A8EFF9B	Status: Completed
Subject: Docusign: SVF - Annual reports	
Source Envelope:	
Document Pages: 474	Signatures: 206
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Johan Tivéus Kronlund
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	Hamngatan 2, Stockholm, ST 111 47 Johan.Tiveus@gda.se IP Address: 212.75.75.180

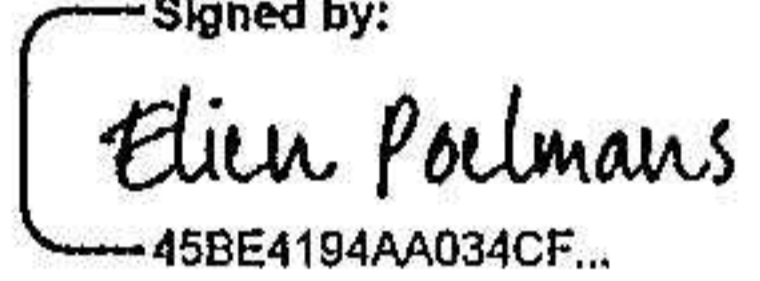
Record Tracking

Status: Original	Holder: Johan Tivéus Kronlund	Location: DocuSign
30 June 2025 11:55	Johan.Tiveus@gda.se	

Signer Events

Elien Poelmans
 elien.poelmans@eqtpartners.com
 Manager
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

Signed by:

 45BE4194AA034CF...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 94.252.75.31
 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusi
 gn.net/ds-server/s/noauth/psm/
 tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 30 June 2025 | 13:29
 Viewed: 30 June 2025 | 13:49
 Signed: 30 June 2025 | 13:50

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client
 ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
 Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA -
 S11

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Government Issued Id Document
 Type of Document: Passport
 Identification Level: ID Only
 Transaction Unique ID: ff047f42-7c75-5b8b-a6fc-4423ecb492ba
 Country or Region of ID: BE
 Result: Failed
 Performed: 30 June 2025 | 13:47

Identity Verification Details:
 Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
 Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
 Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Government Issued Id Document
 Type of Document: Passport
 Identification Level: ID Only
 Transaction Unique ID: ff047f42-7c75-5b8b-a6fc-4423ecb492ba
 Country or Region of ID: BE
 Result: Passed
 Performed: 30 June 2025 | 13:48

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

anlk=20250707-2025071006204

Signer Events **Signature** **Timestamp**

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5daacc22-0434-5921-a2a0-2fee6c4a8261
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2025 | 14:23

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5daacc22-0434-5921-a2a0-2fee6c4a8261
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2025 | 14:35

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Katrine Söderberg
Katrine.soderberg@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signed by:
Katrine Söderberg
00098873E3CE411...

Sent: 30 June 2025 | 17:31
Viewed: 30 June 2025 | 17:39
Signed: 30 June 2025 | 18:16

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.234.91.246
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 54d1b6b1-5aac-571b-b12f-8735f283b751
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2025 | 17:38

Identity Verification Details:
Workflow ID: 6b2d3c20-6e49-4c91-b1d1-5bd580d827b6
Workflow Name: DocuSign ID Verification for EU Advanced
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 990e28fa-7d45-5de5-9556-aae46d05fcad
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 30 June 2025 | 18:18

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events **Signature** **Timestamp**

Editor Delivery Events **Status** **Timestamp**

Agent Delivery Events **Status** **Timestamp**

Intermediary Delivery Events **Status** **Timestamp**

encl=20250707-2025071006205

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Jinah.Padilla jinah.patricia.padilla@se.ey.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	VIEWED Using IP Address: 213.114.224.134	Sent: 30 June 2025 13:23... Viewed: 30 June 2025 13:29
---	--	---

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 June 2025 13:23
Envelope Updated	Security Checked	30 June 2025 17:16
Certified Delivered	Security Checked	30 June 2025 17:39
Signing Complete	Security Checked	30 June 2025 18:16
Completed	Security Checked	30 June 2025 18:16

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SVF Väla-Ramlösa AB, org.nr 559323-1391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SVF Väla-Ramlösa AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SVF Väla-Ramlösa ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 SVF Väla-Ramlösa 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

