ank=20250626-20250627205306

Årsredovisning för

# Apelsinhöjden 8 Holding AB

559042-9691

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

**Innehållsförteckning:** **Sida**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Noter | 6-7 |
| Underskrifter | 7 |


## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Apelsinhöjden 8 Holding AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-18. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-18

Carolina Karlström
Styrelseledamot

ank=20250626-20250627720507

Årsredovisning för

# Apelsinhöjden 8 Holding AB

559042-9691

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

**Innehållsförteckning:** **Sida**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Noter | 6-7 |
| Underskrifter | 7 |

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Apelsinhöjden 8 Holding AB, 559042-9691, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet är att direkt eller genom dotterbolag äga och förvalta fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har förändringar i ägarstrukturen skett där bolaget har fått ett nytt huvudkoncernmoderbolag, Bridge SNBCo Holding AB, org.nr 559489-7000.
Bakgrunden till förändringen är att det tidigare huvudkoncernmoderbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607 under året avnoterades från Nasdaq First North och fusionerades in i ALM Equity AB (publ), org.nr 556549-1650 (ALM Equity). I samband med det tecknade ALM Equity ett avtal med Aermont Capital Real Estate Fund V SVSp (Aermont) om att bilda ett gemensamt bolag för portföljen av tillgångar som fusionerats in från Svenska Nyttobostäder AB (publ).
Samtliga tillgångar från fusionen har därefter strukturerats under Bridge SNBCo Holding AB som per årsskiftet ägs till 60 procent av ett dotterbolag till Aermont och 40 procent av ALM Equity.

## Flerårsöversikt

| | *2024* | *2023* | *2022* | *Belopp i kr*<br>*2021* |
|---|---|---|---|---|
| Resultat efter finansiella poster | -12 353 | -1 050 | - | - |
| Soliditet, % | 70 | 69 | 68 | 68 |

## Förändringar i eget kapital

| | *Aktie-kapital* | *Reserv-fond* | *Balanserad vinst* | *Årets vinst* |
|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 50 000 | - | 90 231 559 | -1 050 |
| Aktieägartillskott, erhållna | | | 3 031 440 | |
| Omföring av föreg års resultat | | | -1 050 | 1 050 |
| Årets resultat | | | | -12 353 |
| **Vid årets slut** | **50 000** | **-** | **93 261 949** | **-12 353** |

ank=20250626;20250627;20250508

## Resultatdisposition

| | *Belopp i kr* |
|---|---|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 93 249 596, disponeras enligt följande: | |
| balanserat resultat | 93 261 949 |
| årets resultat | -12 353 |
| Totalt | 93 249 596 |
| | |
| disponeras för | |
| balanseras i ny räkning | 93 249 596 |
| Summa | 93 249 596 |

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

# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2024-01-01-2024-12-31* | *2023-01-01-2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| Rörelseresultat | | | |
| *Rörelsekostnader* | | | |
| Övriga externa kostnader | | - | -1 050 |
| **Summa rörelsekostnader** | | - | -1 050 |
| **Rörelseresultat** | | - | -1 050 |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar | | -12 353 | - |
| **Summa finansiella poster** | | -12 353 | - |
| ***Resultat efter finansiella poster*** | | -12 353 | -1 050 |
| ***Resultat före skatt*** | | -12 353 | -1 050 |
| **Årets resultat** | | **-12 353** | **-1 050** |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | | 3 078 487 | 10 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 078 487 | 10 000 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 3 078 487 | 10 000 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 130 135 649 | 131 037 742 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 130 135 649 | 131 037 742 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 130 135 649 | 131 037 742 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 133 214 136 | 131 047 742 |

ank=20250626-20250627205509

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 93 261 949 | 90 231 559 |
| Årets resultat | | -12 353 | -1 050 |
| Summa fritt eget kapital | | 93 249 596 | 90 230 509 |
| **Summa eget kapital** | | 93 299 596 | 90 280 509 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| ***Skulder till koncernföretag*** | | 39 914 540 | 40 767 233 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 39 914 540 | 40 767 233 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 133 214 136 | 131 047 742 |

ank=20250626-20250627205310

# 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.

### Värderingsprinciper

*Fordringar*

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### *Definition av nyckeltal*

*Soliditet*
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Andelar i koncernföretag

| | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 10 000 | 10 000 |
| -Förvärv | 3 080 840 | - |
| Vid årets slut | 3 090 840 | 10 000 |
| | | |
| Ackumulerade nedskrivningar: | | |
| -Vid årets början | - | - |
| -Årets nedskrivningar | -12 353 | - |
| Vid årets slut | -12 353 | - |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **3 078 487** | **10 000** |

## Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Not 4 Koncernuppgifter

Bolaget är dotterföretag till Svenska Nyttobostäder Nova Holding AB, Org.nr 559362-7143, säte i Stockholm.
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Bridge SNBCo Holding AB, Org.nr 559489-7000, med säte i Stockholm.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Joakim Alm
Styrelseordförande

Carolina Karlström
Styrelseledamot

John Sjölund
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557546330097

## Dokument

**1345 Apelsinhöjden 8 Holding AB 559042-9691 ÅR 2024**
Huvuddokument
8 sidor
*Startades 2025-05-09 11:50:06 CEST (+0200) av ALM Equity Ekonomi (AEE)*
*Färdigställt 2025-05-22 10:55:10 CEST (+0200)*

## Initierare

**ALM Equity Ekonomi (AEE)**
Alm Equity Management AB
ekonomi@almequity.se

## Signerare

**Joakim Alm (JA)**
Personnummer 610622-1176
joakim.alm@almequity.se

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR PER JOAKIM ALM"*
*Signerade 2025-05-10 20:37:34 CEST (+0200)*

**Carolina Karlström (CK)**
Personnummer 860426-2561
carolina.karlstrom@almequity.se

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLINA IDA JOANNA KARLSTRÖM"*
*Signerade 2025-05-12 15:53:23 CEST (+0200)*

**John Sjölund (JS)**
Personnummer 771005-8954
john.sjolund@almequity.se

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHN SJÖLUND"*
*Signerade 2025-05-14 19:51:41 CEST (+0200)*

**Ida Brandt (IB)**
Personnummer 831101-0261
ida.brandt@se.ey.com

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA BRANDT"*
*Signerade 2025-05-22 10:55:10 CEST (+0200)*

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY



ank=20250626_20250627205511

# Verifikat

Transaktion 09222115557546330097

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

ank=20250626-20250627205312

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Apelsinhöjden 8 Holding AB, org.nr 559042-9691

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apelsinhöjden 8 Holding AB för räkenskapsåret 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 Apelsinhöjden 8 Holding AB 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 Apelsinhöjden 8 Holding 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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.

Penneo dokumentnyckel: VIDDF-7INX7-RFSDV-YRABZ-OBZMI-CO6RN

## 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 Apelsinhöjden 8 Holding AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Apelsinhöjden 8 Holding 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: VIDDF-7INX7-RFSDV-YRABZ-0BZMI-CO6RN

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."*

**IDA BRANDT**
**Auktoriserad revisor**
På uppdrag av: EY
*Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-05-22 10:43:49 UTC*

BankID

ank=20250626-20250627205513

Penneo dokumentnyckel: VIDDF-7INX7-RFSDV-YRABZ-0BZMI-CO6RN

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595

# ÅRS-
# RE
# 202




## BRIDGE SNBCO HOLDING AB

Organisationsnummer:
559489-7000

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595

# INNEHÅLL

Nyckeltal 3

Förvaltningsberättelse 4

Finansiella rapporter 6

Noter 14

Underskrifter 38

Revisionsberättelse 39

Definitioner 41

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Nyckeltal

| Verksamhetsrelaterade nyckeltal | 2024 |
|---|---|
| Byggrätter, antal bostäder | 1 777 |
| Byggrätter, ljus BTA kvm | 126 874 |
| Byggrättsvärde bokfört, mkr | 1 254 |
| Antal sålda bostäder | 14 |
| Försäljningsnivå konvertering, % | 27 |
| Antal bostäder i förvaltning | 2 866 |
| Hyresvärde, mkr | 345 |
| Fastighetsvärde, mkr | 6 191 |
| Överskottsgrad, % | 65 |
| Uthyrningsgrad bostäder, % | 85 |

| Finansiella nyckeltal | |
|---|---|
| Hyresintäkter, mkr | 97 |
| Driftnetto, mkr | 60 |
| Försäljningsintäkter, mkr | 50 |
| Rörelseresultat, mkr | -48 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr | 5 |
| Årets resultat, mkr | -204 |
| Eget kapital, mkr | 3 134 |
| Balansomslutning, mkr | 8 231 |
| Soliditet, % | 38 |
| Belåningsgrad, % | 58 |
| Genomsnittlig räntenivå, % | 5,36 |

För definitioner av nyckeltal, se sidan 41.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Förvaltningsberättelse

**Styrelsen för Bridge SNBCo Holding AB, organisationsnummer 559489-7000, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2024.**

## Verksamhet

### Beskrivning av Bridge SNBCo Holding AB:s verksamhet

Bridge SNBCo Holding AB är ett bolag inom fastighetsbranschen som utvecklar, förvaltar och äger fastigheter i Stockholm i nära anslutning till allmänna kommunikationer. Koncernens fastighetsportfölj fördelas i tre skeden; under förvaltning, utveckling av byggrätter och konvertering av förvaltningsfastigheter till bostadsrätter för försäljning.

Utvecklingen av byggrätter utgår från varje fastighets egna unika förutsättningar i anknytning till områdets och marknadens efterfrågan. Det innebär att byggrätterna kan utvecklas både som bostadsrätter och hyresrätter, både till det egna förvaltningsbeståndet och extern försäljning.

Det förvaltade beståndet omfattar både bostäder och lokaler som hyrs ut till både företag och privatpersoner. Målet för den förvaltande verksamheten är att genom kontinuerlig förädling av beståndet och en effektiv förvaltning skapa stabila kassaflöden liksom en god tillväxt över tid.

Koncernen innehar även konverteringsprojekt där beslut tagits att paketera fastigheter till bostadsrättsförening och sälja bostadsrätter på privatmarknaden. Osålda bostadsrättsandelar redovisas som andelar i bostads- och äganderätter, bostäder som ännu inte lagts ut till försäljning hyrs ut på korttidskontrakt via den egna förvaltningen.

Den 31 december 2024 bestod fastighetsportföljen av 13 projektfastigheter för utveckling omfattande cirka 1 770 bostäder, 16 förvaltningsfastigheter omfattande 2 866 bostäder och 3 konverteringsprojekt.

Detta är bolagets och koncernens första verksamhetsår.

### Väsentliga händelser under året

Bolaget startades i augusti under Svenska Nyttobostäder AB (publ), org.nr 559250-9607, som därefter fusionerades i ALM Equity AB (publ), org.nr 556549-1650, fusionen slutfördes den 2 september. ALM Equity har sedan avyttrat 60 procent av bolaget till en internationell fond förvaltad av Aermont Capital Real Estate Fund V SVSp som ett led i att finansiera affärsplanen för tillgångar från fusionen.

Under september förvärvade bolaget samtliga fastighetstillgångar från Svenska Nyttobostäder AB/ALM Equity AB (publ) och köpeskillingarna tillsköts som ovillkorade aktieägartillskott från ALM Equity AB. Utöver de fastighetstillgångar som var tillträdda vid fusionen övertog bolaget också rättigheterna från Svenska Nyttobostäder AB att tillträda utestående leveranser av färdigställda fastigheter från ALM Equity. Dessa tillträden har också fullgjorts under andra halvåret då tre fastighetsobjekt motsvarande 620 bostäder tillträtts.

Aktieägarna har under året förmedlat ägarlån om 285 mkr fördelade pro rata och löper med en ränta om Stibor 3M plus 3 procent.

### Väsentliga händelser efter årets slut

Efter årsskiftet har 535 mkr av de kortfristiga skulderna till kreditinstitut refinansierats tillsammans med ett nytt fastighetslån kopplat till en fastighet tidigare kortsiktigt finansierad med ägarlån. Total ny skuld till kreditinstitut uppgår till 650 mkr på en löptid om 3 år.
Vidare har ytterligare 700 mkr av de kortfristiga skulderna till kreditinstitut återbetalats genom ägarinlåning. Avsikten är att refinansiera dessa med nya lån från kreditinstitut.

## Ekonomi

*Detta är bolagets och koncernens första räkenskapsår och därför presenteras inga jämförelsesiffror.*

### Resultaträkningen juli – december 2024

Nettoomsättningen uppgick för året till 147 mkr, de består framför allt av leasingintäkter från den förvaltande verksamheten om 97 mkr och intäkter från försäljning av bostadsrätter i konverteringsprojekt om 50 mkr.

Rörelseresultatet uppgick till -48 mkr vilket innefattar nedskrivningar av exploateringsfastigheter om –103 mkr.
Resultatet för perioden uppgick till -204 mkr vilket utöver ovan inkluderar finansiella kostnaderna om -96 mkr och -63 mkr i skattekostnader varav -10 mkr hänförlig till aktuell skatt och -53 mkr till uppskjuten skatt.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**Balansräkningen per 31 december 2024**

*Tillgångar*

Balansomslutningen uppgick vid årets slut till 8 231 mkr varav tillgångarna i stort består av förvaltningsfastigheter om 6 191 mkr, exploateringsfastigheter om 1 254 mkr och andelar i bostads- och äganderätter om 594 mkr. Exploateringsfastigheterna har skrivits ned efter nedskrivningsprövning med 103 mkr.

*Eget kapital*

Eget kapital uppgick till 3 134 mkr med en soliditet på 38 procent vid årets slut. I samband med förvärv och tillträde av fastighetstillgångarna från Svenska Nyttobostäder AB/ALM Equity AB (publ) tillsköts 3 338 mkr som ovillkorade aktieägartillskott. Tillskotten motsvarar förvärvsvärdet av fastighetstillgångarna.

*Skulder*

Räntebärande finansiering uppgick vid årets slut till 4 824 mkr varav långfristiga lån till kreditinstitut uppgår till 2 289 mkr och kortfristiga lån till kreditinstitut uppgår till 2 250 mkr. Aktieägarlånen uppgår till 285 mkr fördelade pro rata och löper med en ränta om Stibor 3M plus 3 procent.

**Finansiell ställning och kassaflöde**

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 70 mkr. Finansieringen sker främst genom banklån, ägarinlåning och aktieägartillskott. Likviditetsflödet inom koncernen kan variera något beroende på försäljningen av bostadsrätter i konverteringsprojekten. Den egna förvaltningen skapar ett jämt och stabilt kassaflöde.

**Moderbolaget**

Moderbolaget Bridge SNBCo Holding AB:s resultat för året uppgick till –2 mkr och balansomslutningen uppgick vid periodens slut till 3 623 mkr varav största posten består av andelar i koncernföretag om 3 443 mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 336 mkr. Soliditeten var på balansdagen 92 procent.

| **Förslag till vinstdisposition (KR)** | **MODERBOLAG** |
|---|---|
| *Till årsstämmans förfogande står:* | |
| Balanserade vinstmedel | 3 338 347 144 |
| Årets resultat | -2 306 427 |
| | **3 336 040 717** |
| *Disponeras på följande sätt*:* | |
| Till stamaktieägarna utdelas | - |
| Till preferensaktieägare utdelas | - |
| I ny räkning överföres | 3 336 040 717 |
| | **3 336 040 717** |

**Enligt styrelsens förslag till årsstämman*

## Hållbarhetsrapport

Bolaget har ett helhetsansvar för den miljömässiga och sociala påverkan som verksamheten ger upphov till och hållbarhetsarbetet ska genomsyra alla delar av organisationen. Under året har stort fokus legat på att förbättra energiprestandan i förvaltnings-beståndet, utreda lämpliga miljöcertifieringssystem samt vidta åtgärder för att öka tryggheten i bostadsområdena.

Detta är bolagets första räkenskapsår och därmed upprättas ingen hållbarhetsrapport.

**Risker och osäkerhetsfaktorer**

Bridge SNBCo Holding AB:s verksamhet påverkas till stor del av externa omvärldsfaktorer som bolaget inte kan påverka på egen hand. Omvärldsbevakning av beteenden, trender, lagar och regler med mera sker löpande för att kunna möte nya förutsättningar.

Affärsmodell och rutiner för uppföljning av verksamheten är utformade för att identifiera och minimera risker samtidigt som förändringar i omvärlden bevakas.

Koncernen och moderbolagets väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer avser framför allt värdeförändringar av fastigheter, förändrade prisnivåer på lagerbostäder, finansieringsrisk, ränterisk, utveckling av hyresgästers finansiella ställning och högre produktionskostnader för utvecklingsfastigheter. Mer om finansiella risker i not 23.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Koncernens rapport över totalresultat

| BELOPP I MKR | Not | Jul – dec 2024 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning | 3, 8 | 147 |
| Produktions- och driftskostnader | 4 | -87 |
| **Bruttoresultat** | | **60** |
| | | |
| Försäljnings- och administrationskostnader | 5, 6 | -10 |
| Övriga kostnader | 7 | -103 |
| **Rörelseresultat före orealiserade värdeförändringar** | | **-53** |
| | | |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | | 5 |
| **Rörelseresultat** | | **-48** |
| | | |
| Resultat från finansiella poster | | |
| Finansiella intäkter | 10 | 1 |
| Finansiella kostnader | 11 | -96 |
| Orealiserade värdeförändringar derivat | | 2 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-141** |
| | | |
| Skatt | 13 | -63 |
| **Årets resultat** | | **-204** |
| | | |
| **Övrigt totalresultat** | | |
| Övrigt totalresultat | | 0 |
| **Periodens övriga totalresulat efter skatt** | | **0** |
| | | |
| **Periodens totalresultat** | | **-204** |
| | | |
| Resultat per stamaktie före utspädning, kr | | neg |
| Resultat per stamaktie efter utspädning, kr | | neg |
| | | |
| Antal utestående stamaktier vid periodens slut | | 10 000 |
| Antal utestående preferensaktier vid periodens slut | | 15 000 |
| | | |
| Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning | | 10 000 |
| Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning | | 10 000 |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Koncernens rapport över finansiell ställning

| BELOPP I MKR | Not | 31 dec 2024 |
|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | |
| **Anläggningstillgångar** | | |
| Maskiner och inventarier | 15 | 1 |
| Förvaltningsfastigheter | 16 | 6 191 |
| Finansiella instrument | 12 | 16 |
| Nyttjanderättstillgångar | 9 | 35 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 18 | 8 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **6 251** |
| | | |
| **Omsättningstillgångar** | | |
| Exploateringsfastigheter | 19 | 1 254 |
| Andelar i bostads- och äganderätter | 20 | 594 |
| Kundfordringar | | 13 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 21 | 32 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 | 17 |
| Likvida medel | 25 | 70 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 980** |
| | | |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **8 231** |
| | | |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | |
| **Eget kapital** | **26** | |
| Aktiekapital | | 0 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 3 338 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | -204 |
| **Summa eget kapital** | | **3 134** |
| | | |
| **Långfristiga skulder** | **22, 23, 30** | |
| Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut | | 2 289 |
| Leasingskuld | 9 | 35 |
| Uppskjuten skatteskuld | 13 | 115 |
| **Summa lånfristiga skulder** | | **2 439** |
| | | |
| **Kortfristiga skulder** | **22, 23, 30** | |
| Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut | | 2 250 |
| Efterställda räntebärande reverslån | | 285 |
| Leverantörsskulder | | 20 |
| Aktuell skatteskuld | 13 | 21 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 10 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 72 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **2 658** |
| | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **8 231** |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| | Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **BELOPP I MKR** | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Reserver | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | **Summa** | Innehav utan bestäm-mande inflytande | **Totalt eget kapital** |
| **Ingående eget kapital 2024-07-08** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| Årets resultat | | | | -204 | -204 | | -204 |
| Årets övrigt totalresultat | | | | | 0 | | 0 |
| **Årets totalresultat** | **0** | **0** | **0** | **-204** | **-204** | **0** | **-204** |
| | | | | | | | |
| **Transaktioner med ägare:** | | | | | | | |
| Lämnad utdelning | | | | | 0 | | 0 |
| Nyemission | | | | | 0 | | 0 |
| Emissionskostnader | | | | | 0 | | 0 |
| Skatteeffekt emissionskostnader | | | | | 0 | | 0 |
| Ovillkorade aktieägartillskott | | 3 338 | | | 3 338 | | 3 338 |
| **Summa transaktioner med ägare** | **0** | **3 338** | **0** | **0** | **3 338** | **0** | **3 338** |
| | | | | | | | |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **0** | **3 338** | **0** | **-204** | **3 134** | **0** | **3 134** |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Koncernens rapport över kassaflöden

| BELOPP I MKR | Not | 2024 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat | | -48 |
| Justering ej kassaflödespåverkande poster | 28 | 94 |
| Erhållen ränta | | 1 |
| Erlagd ränta | | -84 |
| Betald skatt | | 51 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital** | | **14** |
| | | |
| *Kassaflöde från förändringar rörelsekapital* | | |
| Förändring exploateringsfastigheter | | -16 |
| Förändring andelar i bostads- och äganderätter | | 35 |
| Förändring rörelsefordringar | | 58 |
| Förändring rörelseskulder | | 27 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **118** |
| | | |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | -21 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-21** |
| | | |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | **28** | |
| Upptagna lån | | 180 |
| Amortering lån | | -207 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-27** |
| | | |
| **Årets kassaflöde** | | **70** |
| | | |
| **Avstämning kassaflöde** | | |
| Likvida medel vid årets början | | 0 |
| Årets kassaflöde | | 70 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **70** |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Moderbolagets resultaträkning

| BELOPP I MKR | Not | 2024-07-08 -2024-12-31 |
|---|---|---|
| Nettoomsättning | | – |
| Produktions- och driftskostnader | | – |
| **Bruttoresultat** | | **–** |
| | | |
| Försäljnings- och administrationskostnader | 5, 6 | -1 |
| **Rörelseresultat** | | **-1** |
| | | |
| *Resultat från finansiella poster* | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | – |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-2** |
| | | |
| Bokslutsdispositioner | | – |
| Skatt på årets resultat | | – |
| **Årets resultat** | | **-2** |

| BELOPP I MKR | Not | 2024-07-08 -2024-12-31 |
|---|---|---|
| Årets resultat | | -2 |
| Övrigt totalresultat | | - |
| **Årets totalresultat** | | **-2** |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Moderbolagets balansräkning

| BELOPP I MKR | Not | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | |
| **Anläggningstillgångar** | | |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | |
| Andelar i koncernföretag | 17 | 3 443 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **3 443** |
| | | |
| **Omsättningstillgångar** | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 180 |
| Kassa och bank | | – |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **180** |
| | | |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **3 623** |
| | | |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | |
| **Eget kapital** | **26** | |
| *Bundet eget kapital* | | |
| Aktiekapital (15 000 aktier) | | 0 |
| Preferenskapital (10 000 aktier) | | 0 |
| | | 0 |
| *Fritt eget kapital* | | |
| Balanserat resultat | | 3 338 |
| Årets resultat | | -2 |
| | | 3 336 |
| | | |
| **Summa eget kapital moderbolaget** | | **3 336** |
| | | |
| **Kortfristiga skulder** | **22, 23, 30** | |
| Efterställda räntebärande reverslån | | 285 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 2 |
| **Summa skulder** | | **287** |
| | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **3 623** |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

| BELOPP I MKR | Aktiekapital | Preferens-kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2024-07-08** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| Omföring resultat föregående år | | | | | 0 |
| Årets resultat | | | | -2 | -2 |
| Årets övrigt totalresultat | | | | | 0 |
| **Årets totalresultat** | **0** | **0** | **0** | **-2** | **-2** |
| | | | | | |
| *Transaktioner med ägare:* | | | | | |
| Nyemission | | | | | 0 |
| Emissionskostnader | | | | | 0 |
| Skatteeffekt emissionskostnader | | | | | 0 |
| Ovillkorat akiteägartillskott | | | 3 338 | | 3 338 |
| Sakutdelning | | | | | 0 |
| Lämnad utdelning | | | | | 0 |
| **Summa transaktioner med ägare** | **0** | **0** | **3 338** | **0** | **3 338** |
| | | | | | |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **0** | **0** | **3 338** | **-2** | **3 336** |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Moderbolagets rapport över kassaflöden

| BELOPP I MKR | Not | 2024 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | | -1 |
| Justering ej kassaflödespåverkande poster | 28 | – |
| Erhållen ränta | | – |
| Erlagd ränta | | -1 |
| Betald skatt | | – |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital** | | **-2** |
| | | |
| Förändring rörelsefordringar | | -75 |
| Förändring rörelseskulder | | 2 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-75** |
| | | |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Mottagna koncernbidrag och aktieägartillskott | | 3 338 |
| Lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott | | -3 443 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-105** |
| | | |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | 28 | |
| Nyemission | | 0 |
| Upptagna lån | | 180 |
| Amortering av lån | | – |
| Ovillkorade aktieägartillskott | | – |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **180** |
| | | |
| **Årets kassaflöde** | | **0** |
| | | |
| **Avstämning kassaflöde** | | |
| Likvida medel vid årets början | | 0 |
| Årets kassaflöde | | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **0** |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Noter

## NOT 1 – ALLMÄN INFORMATION

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Bridge SNBCo Holding AB, organisationsnummer 559489-7000 (nedan kallat Bridge SNBCo) och dess dotterbolag. Moderbolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 59, 111 56 Stockholm.

Styrelsen har den 22 maj 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 23 maj 2025.

Bridge SNBCo Holding AB ägs till 60 procent av Stockholm Grafton AB, org.nr 559489-7323 och till 40 procent av ALM Equity AB (publ), org.nr 556549-1650. Stockholm Grafton AB är ett dotterbolag till Aermont Capital Real Estate Fund V SVSp.

Styrelsen i Bridge SNBCo bestod per bokslutsdagen av fem män och noll kvinnor.

**Valuta**
Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal svenska kronor (mkr).

## NOT 2 – REDOVISNINGSPRINCIPER, BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

**Tillämpade regelverk**
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Därtill tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 ”Kompletterande redovisningsregler för koncerner”.

De angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent för koncernens bolag.

De direkt ägda dotterbolag som omfattas av Bridge SNBCos koncernredovisning framgår av not 17 och de indirekt ägda dotterbolagen framgår av not 32.

**Redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar**
Bolaget har valt att upplysa om väsentlig information om redovisningsprinciper, bedömningar och uppskattningar för specifika områden i respektive not för det aktuella området. I denna not återfinns det som är av mer generell karaktär.

I respektive not har information om redovisningsprinciper, bedömningarna och uppskattningar märkts upp med följande symboler:

■ Redovisningsprinciper
▲ Bedömningar
◆ Uppskattningar

**Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS**
Det har skett ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga samtidigt som det införs nya upplysningskrav för skulder förenade med kovenanter med ikraftträdande år 2024.

Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

**Nya eller ändrade IFRS som ännu inte börjat tillämpas**
Inga andra kommande förändringar av IFRS eller IFRIC-tolkningar med någon väsentlig inverkan på koncernen har identifierats. Inga nya eller ändrade IFRS har därmed förtidstillämpats.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# NOT 2 – REDOVISNINGSPRINCIPER, BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR, FORTS

**Värderingsgrunder**
Tillgångar och skulder redovisas till historiska anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivat se vidare i not 22 Finansiella tillgångar och skulder. Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

**Kassaflödesanalys**
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och visar koncernens in- och utbetalningar under perioden. Analysen är indelad efter löpande verksamhet, investeringsverksamhet och finansieringsverksamhet.

**Moderbolaget**
Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter enligt årsredovisningslagen och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person".

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan eller finns beskrivna under respektive not. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

**Klassificering och uppställningsformer**
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens former.

# NOT 3 – NETTOOMSÄTTNING

**Koncernen**

| Mkr | 2024 |
|---|---|
| Leasingintäkter hyresavtal | 97 |
| Avtalsintäkter lager bostadsrättsandelar | 50 |
| Avtalsintäkter fastighetsutveckling | 0 |
| Övriga intäkter | – |
| **Summa** | **147** |

**Leasingintäkter hyresavtal**
Bridge SNBCo är leasegivare avseende avtal där koncernen hyr ut bostäder och lokaler, se mer information kring leasingintäkter i not 8.

**Avtalsintäkter fastighetsutveckling**
■ Koncernens intäkter från fastighetsutveckling hänförs från uppförande och försäljning av nya bostäder där kunderna utgörs i huvudsak av externa förvaltningsbolag och privatpersoner.
Försäljningen av bostäder till privatpersoner sker genom bostadsrättsföreningar vilka Bridge SNBCo har bedömt utgör föremål för konsolidering då koncernen innehar ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna. Försäljning av bostäder till förvaltningsbolag sker genom att fastigheter med bostäder överlåts i bolagsform. I avtal med kunder i båda former återfinns normalt endast ett prestationsåtagande, att överlämna en inflyttningsklar bostad. Transaktionspriset är i allt väsentligt ett fast pris. Intäkter och kostnader ska redovisas efterhand åtaganden i avtalet med kunden uppfylls, för bostadsrätter anses det vara när tillträde av bostäderna kan ske. Om ett fastighetsutvecklingsprojekt består av flera etapper anses åtagandet uppfyllas efterhand respektive etapp levereras till kunderna. Under året färdigställdes inga delprojekt.

**Avtalsintäkter lager bostadsrättsandelar**
■ Intäkter från försäljning av lagerförda andelar i bostadsrätter avser lager av bostadsrätter från koncernens konverteringsprojekt. Intäkterna kommer från avtal med externa kunder om försäljning av bostadsrätter från lagret och de redovisas när samtliga avtalsvillkor för frånträde är uppfyllda. Under året har 14 bostadsrätter sålts.

# NOTER

## NOT 4 – PRODUKTIONS- OCH DRIFTKOSTNADER

| | Koncernen |
|---|---|
| **Mkr** | **2024** |
| Drift- och förvaltningskostnader | -37 |
| Kostnader lager bostadsrättsandelar | -49 |
| Kostnader fastighetsutveckling | -1 |
| Övriga produktions- och driftkostnader | 0 |
| **Summa** | **-87** |

**Drifts- och förvaltningskostnader**

■ Kostnader för drift- och förvaltning av de fastigheter och bostadsrättsandelar som ägs av Bridge SNBCo redovisas i den period de uppstår.

**Kostnader lager bostadsrättsandelar**

■ Kostnader från försäljning av lagerförda andelar i bostadsrätter avser lager av bostadsrätter från koncernens konverteringsprojekt. Kostnaderna avser anskaffningskostnad och andra försäljningsrelaterade kostnader och redovisas i samma period som intäkten redovisas, se not 3.

**Kostnader fastighetsutveckling**

■ Kostnader för fastighetsutveckling avser till största del kostnader hänförliga till att utveckla och uppföra de bostäder som sålts till externa förvaltningsbolag och privatpersoner.
Kostnaderna avser främst kostnader för fastighetsförvärv, utveckling av detaljplan, framtagande av bygglov och entreprenad-kostnader. Under fastighetsutvecklingsfasen redovisas nedlagda utgifter som Pågående bostadsprojekt i balansräkningen. Dessa utgifter redovisas som kostnader i samma period som intäkten redovisas för dessa projekt, se not 3. Inga pågående eller avslutade utvecklingsprojekt under 2024.

## NOT 5 – ERSÄTTNING TILL REVISORER

| **Revisionsföretag** | **Koncernen** | **Moderbolaget** |
|---|---|---|
| *Ernst & Young AB* | **2024** | **2024** |
| Revisionsuppdrag | -3 | -1 |
| Skatterådgivning | – | – |
| Övriga arvoden | – | – |
| **Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer** | **-3** | **-1** |

Med revisionsuppdrag avses granskning av bokföring, årsredovisning, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt övriga arbetsuppgifter som ankommer bolagets revisor att utföra.

Övriga arvoden omfattar annan revisionsverksamhet utöver ordinarie revisionsuppdrag vilket är all annan rådgivning eller annat biträdande som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



## NOT 6 – FÖRSÄLJNINGS - OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

| | Koncernen | Moderbolaget |
|---|---|---|
| | 2024 | 2024 |
| Konsult, juridik/advokatkostnad | -3 | – |
| Revisionskostnad | -4 | -1 |
| Av- och nedskrivningar | -1 | – |
| Övriga externa kostnader | -2 | – |
| **Summa** | **-10** | **-1** |

## NOT 7 – ÖVRIGA KOSTNADER

| | Koncernen |
|---|---|
| | 2024 |
| Nedskrivning exploateringsfastigheter | -103 |
| Övrigt | 0 |
| **Summa** | **-103** |

## NOT 8 – LEASINGAVTAL - LEASEGIVARE

■ Bridge SNBCo är leasegivare avseende avtal där koncernen hyr ut bostäder och lokaler. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal, då Bridge SNBCo bedömer att koncernen behåller de ekonomiska fördelar och ekonomiska risker som är förknippade med uthyrningen.

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal utgörs av koncernens hyresavtal som löper tills vidare där kunden i regel har rätt att säga upp avtalen inom 3–12 månader, vissa ett fåtal hyresavtal löper med längre löptider. Årets leasingintäkter uppgår till 97 mkr.

Framtida odiskonterade leasingintäkter per 31 december för leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

*Framtida minimileaseavgifter (Mkr)*

| | 2024-12-31 |
|---|---|
| Inom 1 år | 232 |
| Mellan 1 och 2 år | 110 |
| Mellan 2 och 3 år | 89 |
| Mellan 3 och 4 år | 85 |
| Mellan 4 och 5 år | 29 |
| Senare än 5 år | 5 |
| **Summa** | **550** |

Moderbolaget har inga leasingavtal där denne är leasegivare.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



## NOT 9 – LEASINGAVTAL - LEASETAGARE

Koncernens leasingavtal utgörs främst av tomträttsavtal. Årets totala leasingavgifter uppgår till -1 mkr. Löptidsanalys för leasingskulden finns i not 23 Finansiella risker.

■ Bridge SNBCo tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde, till exempel skrivare och hjärtstartare. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden på raden försäljnings- och administrationskostnader i resultaträkningen.

■ Alla leasingavtal skrivs av under leasingperioden, då ingen äganderätt bedöms övergå i något av Bridge SNBCos leasingavtal.

■ Nyttjanderättstillgångarnas leasingskulder nuvärdesberäknas med koncernens marginella låneränta och redovisas till det belopp justerat med förutbetalda leasingavgifter.Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla räntan på leasingskulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingskulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

| 2024 | Tomträtter | Totalt |
|---|---|---|
| Ingående redovisat värde | – | – |
| Tillkomna nyttjanderättsavtal | 36 | 36 |
| Avskrivningar nyttjanderättstillgångar | -1 | -1 |
| Avslutade nyttjanderättstillgångar | – | – |
| Omvärdering av nyttjanderättsavtal | – | 0 |
| **Utgående redovisat värde** | **35** | **35** |

Leasingskulderna uppgår vid årsskiftet till totalt 35 mkr är klassificerade som långfristiga.

■ I moderbolaget tillämpas undantaget i RFR 2 beträffande leasingavtal, men identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16. Moderbolaget är inte leasetagare för något.

■ Uppskjuten skatt på leasing nettoredovisas i balansräkningen, information om uppskjuten skatt hänförligt till leasingavtal där Bridge SNBCo är leasetagare finns i not 13 Skatt på årets resultat.

## NOT 10 – FINANSIELLA INTÄKTER

| | Koncernen |
|---|---|
| | 2024 |
| Externa ränteintäkter | 1 |
| **Summa** | **1** |

■ Finansiella intäkter består i huvudsak av ränteintäkter på projektfinansiering och redovisas i enlighet med effektivräntemetoden

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



## NOT 11 – FINANSIELLA KOSTNADER

| | Koncernen | Moderbolaget |
|---|---|---|
| | 2024 | 2024 |
| Externa räntekostnader | -96 | -1 |
| **Summa** | **-96** | **-1** |

■ Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och redovisas enligt effektivräntemetoden. Redovisade räntekostnader är netto efter aktiverade räntekostnader som uppgår till 6 mkr. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i de finansiella kostnaderna.

## NOT 12 – FINANSIELLA INSTRUMENT

| | Koncernen |
|---|---|
| | 2024 |
| Derivat | 16 |
| **Summa** | **16** |

Resultat från finansiella instrument kommer från orealiserade värdeförändringar på koncernens utestående derivat i form av ränteswapar kopplade till fastighetslån. Mer information om värdering till verkligt värde i not 22.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# NOT 13 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

| | Koncernen | Moderbolaget |
|---|---|---|
| | **2024** | **2024** |
| Aktuell skatt | -8 | 0 |
| Justering avseende tidigare år | -1 | 0 |
| Uppskjuten skatt | -54 | 0 |
| **Redovisad skatt** | **-63** | **0** |

| **Avstämning effektiv skattesats** | | |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | -141 | -2 |
| Skatt enligt gällande skattesats (20,6 %) | 29 | – |
| Ej skattepliktiga intäkter | – | – |
| Ej avdragsgilla kostnader | -15 | – |
| Ej bokförda, skattepliktiga intäkter | 96 | – |
| Ej bokförda, avdragsgilla kostnader | -80 | – |
| Skattemässiga avskrivningar på fastigheter | 20 | – |
| Ej avdragsgilla ränteintäkter och räntekostnader | -51 | 0 |
| Förändring av underskottsavdrag | -8 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -54 | – |
| **Redovisad skatt** | **-63** | **0** |
| Effektiv skattesats | -44,6% | 0,0% |

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Ej avdragsgilla kostnader består i huvudsak av bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader hän förliga till den förvaltande verksamheten. Ej bokförda skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader kan hänföras till koncernmässiga nedskrivningar av projekt samt återläggning av förvärvat resultat som i koncernen eliminerats bort.

■ Finansiella kostnader kopplade till projekt inom fastighetsutveckling aktiveras koncernmässigt från den tidpunkt när ett projekt finansieras externt, vilket påverkar uppskjuten skatt. Dessa återläggs i samband med färdigställande. Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld i nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

| **Uppskjuten skatteskuld** | **2024-12-31** |
|---|---|
| Orealiserade värdeförändringar | 110 |
| Aktiverade finansiella kostnader | 8 |
| Övriga temporära skillnader | 0 |
| **Redovisat värde** | **118** |

| **Uppskjuten skattefordran** | **2024-12-31** |
|---|---|
| Underskottsavdrag | 0 |
| Orealiserad värdeförändring | 3 |
| **Redovisat värde** | **3** |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



## NOT 13 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT, FORTS

| Uppskjuten skatt | 2024-12-31 |
|---|---|
| Netto uppskjuten skattefordran | 0 |
| Netto uppskjuten skatteskuld | 115 |
| **Summa** | **115** |

◆/▲ I Ackumulerade underskottsavdrag inom koncernen uppgick vid utgången av 2024 till 142 mkr. De underskottsavdrag som bedöms vara möjliga att använda till att reducera skatten på framtida vinster inom koncernen har aktiverats som skattefordran till en nivå som motsvarar den uppskjutna skatten på de orealiserade värdeförändringarna. Framtida vinster för koncernen bedöms till största del genereras från bolagsaffärer vilka bedöms vara ej är skattepliktiga, varför enbart en mindre uppskjuten skattefordran tas upp. Ny utvärdering huruvida uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag ska redovisas eller ej sker löpande.

Källan till osäkerheter i uppskattningar som innebär en väsentlig risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret är uppskjuten skattefordran.

## NOT 14 – RESULTAT PER AKTIE

| | Koncernen |
|---|---|
| **Kr** | **2024** |
| **Resultat per stamaktie före utspädning** | |
| Årets resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare | -204 338 000 |
| Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare | 0 |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier | 10 000 |
| **Resultat per stamaktie före utspädning, kr** | **-20 433,80** |
| **Resultat per stamaktie efter utspädning** | |
| Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare | -204 338 000 |
| Avgår resultat hänförligt till preferensaktieägare | 0 |
| Genomsnittligt antal utestående stamaktier | 10 000 |
| Effekt av potentiella stamaktier avseende teckningsoptioner | 0 |
| **Resultat per stamaktie efter utspädning, kr** | **-20 433,80** |

■ Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, minskat med preferenskapitalets andel av resultatet, divideras med viktat genomsnittligt antal utestående stamaktier under året.

Vid beräkning av resultat per stamaktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Utspädningseffekt av potentiella stamaktier redovisas endast om en omräkning till stamaktier skulle leda till en minskning av resultatet per aktie efter utspädning. Utspädningseffekt föreligger inte vid årsbokslutet eftersom det inte finns några utestående potentiella stamaktier.

För upplysning om förändring av antalet utestående aktier, se not 26 Eget kapital.

## NOT 15 – MASKINER OCH INVENTARIER

| | Koncernen |
|---|---|
| | **2024** |
| Ingående anskaffningsvärden | 0 |
| Årets anskaffningar | – |
| Genom förvärv av dotterföretag | 7 |
| Årets avyttringar | – |
| *Utgående ackumulerat anskaffningsvärde* | 7 |
| | |
| Ingående avskrivningar | 0 |
| Genom förvärv av dotterföretag | -5 |
| Årets avyttringar | – |
| Årets avskrivningar | -1 |
| *Utgående ackumulerade avskrivningar* | **-6** |
| | |
| **Utgående redovisat värde** | **1** |

Koncernens maskiner och inventarier består av inredning/möbler. Bedömd nyttjandeperiod för samtliga maskiner och inventarier uppgår till 5 år.

■ Maskiner och inventarier redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsskifte.

Moderbolaget har inga maskiner och inventarier.

## NOT 16 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

| | Koncernen |
|---|---|
| | **2024** |
| Ingående fastighetsvärde | 0 |
| Tillträdda fastigheter | 6 165 |
| Orealiserade värdeförändringar | 5 |
| Årets investeringar | 21 |
| Årets avyttringar | 0 |
| Omklassificeringar | 0 |
| *Utgående fastighetsvärde* | *6 191* |
| | |
| **Utgående redovisat verkligt värde** | **6 191** |

**Taxeringsvärden**

| | **2024** |
|---|---|
| Taxeringsvärde byggnader | 3 081 |
| Taxeringsvärde mark | 742 |
| **Summa taxeringsvärden** | **3 823** |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# NOT 16 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS

| Färdigställda och tillträdda | Kommun | Antal bostäder |
|---|---|---|
| Brygghusen i Väsjön | Sollentuna | 45 |
| Mälarterrassen | Stockholm | 161 |
| Poeten | Solna | 228 |
| Skalden | Solna | 266 |
| Torghuset | Salem | 62 |
| Esplanaden | Stockholm | 52 |
| Ängshuset | Stockholm | 78 |
| Kronan Barkarby | Järfälla | 276 |
| Häggvik Nova 7 | Sollentuna | 324 |
| Häggvik Nova 8 | Sollentuna | 125 |
| Skogshusen | Nacka | 182 |
| Flädern | Salem | 93 |
| Stella 9-10 | Sollentuna | 424 |
| Kastellet | Sollentuna | 154 |
| Alba | Stockholm | 396 |
| **Totalt antal bostäder i förvaltning** | | **2 866** |

Förvaltningsfastigheter avser de fastigheter som tillträtts, ägs och förvaltas av koncernen i syfte att långsiktigt erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och fastighetsinventarier.

■ Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgifterna kommer koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet utifrån samma princip. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I samband med årsbokslutet har del av aktiverade kostnader kopplat till fastigheten kostnadsförts som att de inte bedöms vara värdehöjande, dessa är då omklassificerade till raden produktions- och driftskostnader i rapport över totalresultat.

Beståndet består av bostäder och lokaler belägna i Stockholmsområdet medpotentiellt hyresvärde om 345 mkr.

◆ **Värderingsmodell**
Initialt värderas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde plus eventuella transaktionskostnader och därefter värderas de i enlighet med verkligt värdemetoden.

Värdering sker enligt nivå 3 i värderingshierarkin genom kassaflödesanalys baserat på nuvärdeberäkning av beräknade framtida kassaflöden kombinerat med en ortsprisanalys. Värdering sker årligen av en auktoriserad värderingsman och följs internt upp kvartalsvis eller vid händelser som har väsentlig påverkan på värdet. Värdet justeras över resultatet och realiseras vid försäljning.

Per 2024-12-31 har samtliga förvaltningsfastigheter blivit externt värderade av CBRE. De har vid värderingstillfällen fått ta del av information om gällande och nytecknade hyreskontrakt, bedömda drift· och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och bedömda framtida vakanser. En kalkylperiod brukar i normalfallet sträcka sig över tio år.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# NOT 16 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FORTS

### ◆ Värderingsantaganden

Vid bedömningen av fastigheternas framtida intjäningsförmåga har följande antaganden i värderingarna använts. I de fall antaganden förändras under kalkylens löptid eller är olika mellan förvaltningsfastigheterna anges de som ett intervall. Hyresantagen är utifrån befintlig hyra och marknadshyra. Drift- och underhållskostnader bedöms individuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

**Antagande vid värdering vid årets slut**

| | 2024 |
|---|---|
| Kalkylperiod (år) | 10-15 |
| Avkastningskrav (%) | 3,9-4,7 |
| Genomsnittligt avkastningskrav (%) | 4,3 |
| Inflationsbedömning (%) | 1-2 |
| Kalkylränta (%) | 6,1-6,7 |
| Långsiktig vakans (%) | 0,7-2,5 |
| Hyresantagande | Befintlig hyra och marknadshyra |
| Drift- och underhållskostnader | Invdiuellt per fastighet utifrån utfall och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt. |

**Känslighetsanalys**

| Värdepåverkan i Mkr | 2024 |
|---|---|
| Driftnettoförändring +/- 3 % | 186 / -186 |
| Avkastningskrav +/- 1% | -1 095 / 1 994 |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# NOT 17 – AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNBOLAG

| | Moderbolaget |
|---|---|
| | **2024** |
| Ingående anskaffningsvärde | 0 |
| Förvärv | 514 |
| Aktieägartillskott | 2 929 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **3 443** |

Koncernbolag är bolag som står under Bridge SNBCos bestämmande inflytande och redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

I samband med förvärv tillämpar bolaget möjligheten att göra en förenklad bedömning av huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att det verkliga värdet i allt väsentligt hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer bolaget att förvärvet ska klassificeras som ett tillgångsförvärv. Vad som utgör i allt väsentligt det verkliga värdet bedöms från fall till fall.

■ Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas den direkt i årets resultat.

▲ Bostadsrättsföreningar konsolideras in i koncernen i de fall där bolaget bedömer att de är under koncernens kontroll. I normalfallet bedöms tidpunkten för när koncernen inte längre har kontroll över föreningen infalla i samband med slutkundernas tillträde i färdigställda projekt och externa kunders tillträde i konverteringsprojekt. Även om koncernen innehar lager av bostadsrättandelar till försäljning så innehar koncernen inte längre bestämmande inflytande så snart antal externa medlemmar tillkommer i föreningen då varje medlem endast har en röst oavsett hur många andelar denne äger.

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt ägda aktier och andelar.

Bolaget har bestämmande inflytande i samtliga nedan angivna bolag då Bridge SNBCo Holding AB innehar samtliga röster.

| *Företag* | *Organisationsnr* | *Säte* | *Andelar* | *Kapitalandel* | *Röstandel* | *Bokfört värde** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *2024-12-31* | *2024-12-31* |
| Svenska Nyttobostäder Projekt AB | 559437-5106 | Stockholm | 25 000 | 100% | 100% | 3 443 |
| **Summa helägda andelar** | | | | | | **3 443** |
| **Summa totala koncernandelar** | | | | | | **3 443** |

** Bokfört värde och finansiell information uppgår i vissa fall till 0 Mkr då dessa understiger 500 tkr och därmed avrundas nedåt.*

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i både hel- och delägda bolag. Koncernbolagens verksamheter är framför allt att äga och förvalta aktier och fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Se not 32 för Bridge SNBCo Holding ABs indirekt ägda aktier och andelar i koncernbolag.

# NOTER

## NOT 18 – FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | Koncernen |
|---|---|
| | **2024-12-31** |
| Ingående redovisat värde | - |
| Årets anskaffningar | 10 |
| Årets försäljningar/utrangeringar | -2 |
| **Utgående redovisat värde** | **8** |

Finansiella anläggningstillgångar består av likvida medel deponerade hos långivare, depositionerna nyttjas löpande till amortering av utstående lån till långivarna.

## NOT 19 – EXPLOATERINGSFASTIGHETER

■ Exploateringsfastigheter avser de fastigheter som bolaget har kontroll över och befinner sig i skeden som föregår produktionsstart. Förvärv av exploateringsfastigheter bokas i sin helhet upp först när den juridiska äganderätten överförs vilket normalt sker i samband med att ett avtal uppfyller samtliga villkor. De är före nedskrivningar värderade till anskaffningskostnad och direkt nedlagda kostnader kopplande till framtagande av detaljplan, konceptualisering och bygglov. De värderas enligt lägsta värdets princip vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnad inklusive aktiverade kostnader och beräknat nettoförsäljningsvärde.

◆ Nettoförsäljningsvärdet är det bedömda försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Försäljningsvärdet bedöms kvartalsvis varav minst en gång om året av en extern värderingsman. I bedömningen är den väsentligaste inputen bedömda intäkter, kostnader, typ av produkt, område och avkastningskrav. Värderingen utgår sedan från nuvärdesberäknade kassaflöden.

▲ Koncernens fastighetsinnehav för utveckling redovisas som omsättningstillgångar, då innehavet innefattas i koncernens normala verksamhetscykel och bedöms ingå i ett bostadsprojekt och/eller ha kundtillträde inom 2–5 år. En exploateringsfastighet omklassificeras till Pågående bostadsprojekt när projektet når produktionsstart.

| | Koncernen |
|---|---|
| | **2024** |
| Ingående redovisat värde | 0 |
| Nyanskaffningar | 1 341 |
| Aktiverade projektkostnader | 13 |
| Aktiverade räntekostnader | 3 |
| Årets nedskrivningar | -103 |
| **Utgående redovisat värde** | **1 254** |

Totalt innefattar exploateringsfastigheter 3 huvudprojekt fördelat i 11 delprojekt under utveckling vid utgången av 2024. Under året har inga projekt tillkommit och det har inte byggstartats några delprojekt för privata bostadsmarknaden.

◆ Byggrättsportföljen har under året värderats både av CBRE och internt vilket medfört en nedskrivning av redovisade värden om 103 mkr.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



## NOT 20 – ANDELAR I BOSTADS- OCH ÄGANDERÄTTER

| | Koncernen |
|---|---|
| | **2024** |
| Ingående redovisat värde | 0 |
| Årets förvärv | 660 |
| Årets nedskrivningar | 0 |
| Årets försäljningar | -66 |
| **Utgående redovisat värde** | **594** |

■ Andelar i bostads- och äganderätter består av de enheter som är osålda i koncernens konverteringsprojekt och på sikt osålda bostäder från färdigställda utvecklingsprojekt. Andelarna värderas enligt lägsta värdets princip.

◆ Under 2024 har 14 bostäder sålts. Andelarna har under året värderats av Bjurfors och internt. Värderingarna utgår från relevanta ortprisanalyser och bedömningar av skick, läge, planlösning och standard.

## NOT 21 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | Koncernen |
|---|---|
| | **2024** |
| Fordran på köpare av lager | 8 |
| Momsfordringar | 14 |
| Skattefordringar | 9 |
| Övriga fordringar | 1 |
| **Summa** | **32** |

Fordran på köpare från lager av bostadsrättsandelar innefattar fordringar på köpare som förvärvat bostadsrätter men inte genomfört fullt ekonomiskt tillträde vid årsskiftet.

Momsfordringar är samtliga utestående fordringar på Skatteverket.

Skattefordringar avser utestående saldon på koncernens skattekonton och betalda preliminärskatter.

Övriga externa fordringar består främst av fordran på externa bostadsrättsföreningar.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# NOT 22 – FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

**Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2024**
**Koncernen**

| **Finansiella tillgångar** | Värderade till verkligt värde via resultatet | Värderade till upplupet anskaffningsvärde | **Summa redovisat värde** |
|---|---|---|---|
| Finansiella anläggningstillgångar | – | 8 | 8 |
| Derivat | 16 | – | 16 |
| Andelar i bostads- och äganderätter | – | 594 | 594 |
| Kundfordringar | – | 13 | 13 |
| Övriga kortfristiga fordringar | – | 32 | 32 |
| Upplupna intäkter | – | 17 | 17 |
| Likvida medel | – | 70 | 70 |
| **Summa** | **16** | **734** | **750** |
| | | | |
| **Finansiella skulder** | | | |
| Derivatinstrument | – | 0 | 0 |
| Långfristiga räntebärande skulder | – | 2 289 | 2 289 |
| Leasingskuld | – | 35 | 35 |
| Kortfristiga skulder kreditinstitut | – | 2 250 | 2 250 |
| Efterställda räntebärande reverslån | – | 285 | 285 |
| Leverantörsskulder | – | 20 | 20 |
| Övriga kortfristiga skulder | – | 31 | 31 |
| Upplupna kostnader | – | 72 | 72 |
| **Summa** | **0** | **4 982** | **4 982** |

**Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2024**
**Moderbolaget**

| **Finansiella tillgångar** | Värderade till verkligt värde via resultatet | Värderade till upplupet anskaffningsvärde | **Summa redovisat värde** |
|---|---|---|---|
| Fordringar hos koncernbolag | – | 180 | 180 |
| Likvida medel | – | 0 | 0 |
| | **0** | **180** | **180** |
| | | | |
| **Finansiella skulder** | | | |
| Efterställda räntebärande reverslån | – | 285 | 285 |
| Upplupna kostnader | – | 2 | 2 |
| **Summa** | **0** | **287** | **287** |

Koncernens finansiella tillgångar och skulder värderas i huvudsak till upplupet anskaffningsvärde. De tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde framgår av tabellerna nedan. Redovisat värde bedöms motsvara det verkliga värdet.

Bridge SNBCos exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella tillgångarna och skulderna beskrivs i not 23. Den maximala exponeringen för tillgångarna motsvarar det redovisade värdet av de finansiella tillgångarna.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# NOT 22 – FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER, FORTS

**Värdering till verkligt värde**
IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

**Nivå 1** – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

**Nivå 2** – Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

**Nivå 3** – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

**Moderbolagets finansiella tillgångar och skulder**

■ Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden.

I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

# NOT 23 – FINANSIELLA RISKER

| | | | 2024-12-31 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Löptidsanalys Koncernen** | <6 mån | 6-12 mån | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | **Totalt** |
| Obligation | – | – | – | – | – | **0** |
| Skulder till kreditinstitut | 1 565 | 685 | 2 289 | – | – | **4 539** |
| Leverantörsskulder | 20 | – | – | – | – | **20** |
| Efterställda räntebärande reverslån | 285 | – | – | – | – | **285** |
| Övriga kortfristiga skulder | 31 | – | – | – | – | **31** |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 72 | – | – | – | – | **72** |
| | **1 973** | **685** | **2 289** | **0** | **0** | **4 947** |

| | | | 2024-12-31 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Löptidsanalys Moderbolaget** | <6 mån | 6-12 mån | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | **Totalt** |
| Obligation | – | – | – | – | – | **0** |
| Leverantörsskulder | – | – | – | – | – | **0** |
| Efterställda räntebärande reverslån | 285 | – | – | – | – | **285** |
| Skulder hos koncernföretag | – | – | – | – | – | **0** |
| Övriga kortfristiga skulder | – | – | – | – | – | **0** |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 | – | – | – | – | **2** |
| | **287** | **0** | **0** | **0** | **0** | **287** |

Bridge SNBCos verksamhet utsätts för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (valutarisk, ränterisk och annan prisrisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Koncernens finansiella transaktioner och risker kontrolleras och följs upp centralt av bolagets styrkommitté bestående av representanter från styrelsen. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid.

Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden såsom kreditrisker, valutarisker, ränterisker, refinansieringsrisker, likviditetsrisker samt användning av derivatinstrument och placering av överlikviditet.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# NOT 23 – FINANSIELLA RISKER, FORTS

**Likviditets- och finansieringsrisk**
Koncernens finansiering består primärt av eget kapital, icke räntebärande samt räntebärande skulder såsom banklån, byggkreditiv och delägarlån. Moderbolaget har per årsskiftet utestående delägarlån om 285 mkr. Övriga räntebärande och icke räntebärande skulder är upptagna direkt av framför allt koncernens fastighetsägande koncernbolag. Motparter är svenska affärsbanker, institutioner, leverantörer och privatkunder. Vissa lån löper med särskilda åtaganden om upprätthållande av exempelvis belåningsgrad och soliditet. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av låntagaren. Samtliga kovenanter följs upp löpande internt och de flesta rapporteras till finansiärer kvartalsvis. Per årsskiftet var alla kovenanter uppfyllda.

Det har identifierats en värderisk kopplat till ett fastighetslån om 285 mkr som förfaller till hösten 2025, bedömningen är att om risken realiseras kommer lånebeloppet sänkas vid eventuell förlänging. Utöver det har kovenanten med kravet på belåningsgrad om max 80 procent omförhandlats till 85 procent, även detta lån är kortsiktigt omfattande 355 mkr som kommer refinansieras med ny aktör.Utöver det inga identifierade risker för konvenantbrott.

| Kovenant | </> nivå | Frekvens | Redovisat värde skulder (mkr) | Värde tillgångar (mkr) |
|---|---|---|---|---|
| Soliditet | >25% | Kvartalsvis | 1 840 | – |
| Belåningsgrad | <50% | Kvartalsvis | 130 | 769 |
| Belåningsgrad | <60% | Årsvis | 75 | 125 |
| Belåningsgrad | <65% | Kvartalsvis | 135 | 232 |
| Belåningsgrad | <67,5% | Halvårsvis | 503 | 784 |
| Belåningsgrad | <75% | Kvartalsvis | 2 753 | 4 681 |
| Belåningsgrad | <80%* | Kvartalsvis | 355* | 1 168 |
| Räntetäckningsgrad | >2,2x | Halvårsvis | 503 | – |
| Räntetäckningsgrad | >1x/1,1x | Kvartalsvis | 120 | – |

**Redovisat värde skulder anger skulder som kovenanten avser, i beräkning av kovenanten ingår skulder om 700 mkr tillhörande underliggande dotterbolag som äger tillgångarna vars värde bedöms till 1 168 mkr utifrån bankens värdering. Denna kovenant har justerats till 85 procent efter årsskiftet.*

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Styrelsen hanterar likviditetsrisker genom att kontinuerligt följa upp kassaflöde och likviditetsprognos för att reducera risken och säkerställa betalningsförmågan. I projekt under utveckling eftersträvas hög andel kortfristig räntebärande finansiering och att projekten är fullt finansierade innan entreprenad avropas. Förvaltningsobjekt finansieras med lång räntebärande finansiering. För att förstärka säkerheten att klara oförutsedda likviditetsbehov kvarstår ytterligare likvida medel i moderbolaget.

Med finansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Risken hanterar bolaget genom kontinuerlig kontroll av bolagets likviditet och finansiella position genom utvecklade finansiella modeller på kort och lång sikt. Koncernen använder flera finansieringskällor, arbetar med flera motparter och olika typer av instrument vilket minskar effekterna om någon motpart eller finansieringskälla tillfälligt sinar.

Koncernens kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen längre ned. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Koncernen har både lång- och kortfristiga lån från kreditinstitut. Leasingskulder klassificeras som långsiktiga lån.

**Kreditrisk**
Kreditrisk är risken att en kund eller en motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Bridge SNBCos kredit- och motpartsrisker består i att leverantörer, partners eller kunder inte kan fullgöra sina åtaganden eller betalningar enligt avtal. I samband med tecknande av avtal kompletteras dessa vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen, panter, moderbolagsborgen eller liknande. Bolaget arbetar löpande med att följa och utvärdera motparternas finansiella ställning.

Totalt i hela koncernen är kreditriskexponeringen begränsad. I koncernen är kreditrisken fördelad på ett stort antal motparter. Det kan i samband med transaktioner finnas en kreditriskexponering mot enskilda parter. Vid sådana tillfällen görs en riskbedömning och om det bedöms nödvändigt tas extra säkerheter in för att minimera kreditrisken.

Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att avtal ingås med kunder som har lämplig kreditbakgrund. Kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Bridge SNBCo definierar ökning av kreditrisk om kunden är 30 dagar sen med betalning. En finansiell tillgång anses vara i fallissemang när kunden är 60 dagar sen med betalning. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god och inga väsentliga kreditförluster är identifierade. Individuell bedömning görs löpande för att avgöra om fordran ska bokas som befarad. Under 2024 har kreditförluster om 1 mkr konstaterats, 12 mkr har bokats befarade och 0 mkr har återförts efter slutlig uppgörelse och redovisas i rörelseresultatet.

# NOT 23 – FINANSIELLA RISKER, FORTS

| | Koncernen | | |
|---|---|---|---|
| | **Kundfodran Bruttoredovisad** | **Kreditförlust reservering** | **Kundfodran Nettoredovisad** |
| Ej förfallna kundfordringar | 1 | – | 1 |
| Förfallna kundfordringar 1 - 30 dagar | 4 | 0 | 4 |
| Förfallna kundfordringar 31 - 90 dagar | 4 | -1 | 3 |
| Förfallna kundfordringar > 90 dagar | 25 | -20 | 5 |
| **Summa kundfordringar** | **34** | **-21** | **13** |

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster för kund- och hyresfordringar. Det innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga kund- och hyresfordringar. Reservering för förväntade kreditförluster beräknas genom en förlustandelsmodell som baseras på historiska kreditförluster och framåtriktad information. Kunderna inom koncernens respektive verksamheter har i mångt och mycket likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder inom respektive verksamhet. Vid större enskilda fordringar görs bedömningen per motpart. En fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och alla aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Indikatorer på att det inte finns någon rimlig förväntan om betalning inkluderar bland annat att avtalsenliga betalningar är mer än 180 dagar sena.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av i huvudsak likvida medel, låneavtal och uppdragsavtal. Koncernen tillämpar en ratingmetod som baseras på motpartens bedömda rating och förlust givet fallissemang för beräkning av förväntade kreditförluster.

Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster på kortfristiga och långfristiga fordringar på koncernföretag.

**Finansiell kreditrisk**
Motparter i kassatransaktioner är endast finansiella institutioner med hög kreditvärdighet.

**Marknadsrisker**
Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs av ränterisk. I dagsläget har koncernen inte några lån eller innehav som exponerar koncernen för valutarisk eller annan prisrisk.

**Ränterisk**
Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Räntekostnader utgör en betydande del av koncernens kostnader. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer och förändringar som påverkar koncernens finansieringskostnader.

Ränterisk definieras som risken för resultat- och kassaflödespåverkan, genom förändring av marknadsräntan. För att öka förutsägbarheten i koncernens finansiella kostnader har Bridge SNBCo möjlighet att använda räntederivat.

Skulderna till kreditinstitut löper med antingen fast ränta, helt rörlig ränta eller kopplat till STIBOR. Räntan på låneskulder var per den 31 december 2024 i spannet 2,63–9,75 procent med en genomsnittsränta på 5,36 procent.

En ränteuppgång eller nedgång om 1 procentenhet per balansdagen skulle medföra en påverkan på resultat före skatt på +/-45 mkr och en påverkan på eget kapital efter skatt på +/-36 mkr.

**Kapitalhantering**
Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 3 134 mkr. Det finns inga uttalade finansiella mål i koncernen.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Inget av koncernföretagen står under externa kapitalkrav. Bridge SNBCo arbetar löpande med kapitalstrukturen för att anpassa utifrån rådande finansmarknad.

**Påverkan från omvärldsfaktorer**
Effekterna från förändrade omvärldsfaktorer till följd av kriget i Ukraina och tidigare pandemi som drev upp inflation och ränta fick ordentligt genomslag under 2023, under 2024 har det skett en vändning där inflationen backat tillbaka och styrräntan sänkts vid flertalet tillfällen. Samtidigt tar återställningen av det finansiella läget tid och omvärldsläget är återigen i ett mer osäkert läge som riskerar att påverka både kunder, leverantörer och därmed verksamheternas kalkyler och tidplaner. Bridge SNBCo arbetar kontinuerligt med riskhantering i olika processer och projekt för att tidigt identifiera och riskminimera.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# NOT 24 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | Koncernen |
|---|---|
| | 2024 |
| Förutbetalt investeringsbidrag | 13 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 4 |
| **Summa** | **17** |

# NOT 25 – LIKVIDA MEDEL

| | Koncernen | Moderbolaget |
|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2024-12-31 |
| Bankmedel* | 70 | 0 |
| **Summa** | **70** | **0** |

** Likvida medel i både koncernen och moderbolaget består endast av tillgodohavanden i bank .*

# NOT 26 – EGET KAPITAL

**Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital**

| | Antal stamaktier | Antal preferensaktier | Aktiekapital (Mkr) | Övrigt tillskjutet kapital (Mkr) | Årets resultat (Mkr) | Totalt (Mkr) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Per den 31 december 2023** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| Aktiekapital starta av bolag | 10 000 | 15 000 | 0 | – | – | 0 |
| Årets resultat | – | – | – | – | -204 | -204 |
| Aktieägartillskott | – | – | – | 3 338 | – | 3 338 |
| **Per den 31 december 2024** | **10 000** | **15 000** | **0** | **3 338** | **-204** | **3 134** |

**Aktiekapital**
Per den 31 december 2024 omfattades det registrerade aktiekapitalet av 25 000 aktier enligt fördelningen på aktieslagen ovan. Preferensaktierna medför en röst per aktie och stamaktierna en röst per aktie på årsstämman. Aktiernas kvotvärde uppgår till 1 krona.

**Utdelning**
Ingen utdelning har skett under 2024. Aermont Capital kommer vid kommande utdelningar ha företrädesrätt till utdelning upp till visst belopp beräknat enligt bolagsordningen. Därefter sker utdelning pro rata tills vissa avkastningskrav uppnåtts då ALM Equity får rätt till en större andel.

**Övrigt tillskjutet kapital**
Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av bolagets ägare som aktieägartillskott.

# NOT 27 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | Koncernen | Moderbolaget |
|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2024-12-31 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 26 | – |
| Upplupna räntekostnader | 13 | 2 |
| Upplupna kostnader drift- och förvaltning | 16 | – |
| Upplupna kostnader fastighetsutveckling | 13 | – |
| Upplupna kostnader lager bostadsrättsandelar | 2 | – |
| Övriga upplupna kostnader | 2 | – |
| **Summa** | **72** | **2** |

# NOTER

## NOT 28 – TILLKOMMANDE KASSAFLÖDESUPPLYSNINGAR

| | Koncernen | Moderbolaget |
|---|---|---|
| | 2024-12-31 | 2024-12-31 |
| Ej kassaflödespåverkande poster | | |
| Nedskrivningar projekt | 103 | – |
| Värdeförändringar | -5 | – |
| Övriga poster | -4 | – |
| **Summa** | **94** | **–** |

**Koncernen - Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

| | | 2024 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | Förvärvade skulder | Kassaflödes-påverkande förändringar | Ej kassaflödes-påverkande förändringar* | 2024-12-31 |
| Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut | 0 | 2 510 | -201 | -20 | 2 289 |
| Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut | 0 | 2 242 | -7 | 15 | 2 250 |
| Räntebärande delägarlån | 0 | – | 180 | 105 | 285 |
| **Summa** | **0** | **4 752** | **-28** | **100** | **4 824** |

**Moderbolaget - Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

| | | 2024 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | Förvärvade skulder | Kassaflödes påverkande förändringar | Ej kassaflödes-påverkande förändringar* | 2024-12-31 |
| Räntebärande delägarlån | 0 | – | 180 | 105 | 285 |
| **Summa** | **0** | **0** | **180** | **105** | **285** |

***Kommentarer till ej kassaflödespåverkande poster**
De största ej kassaflödespåverkande posterna i koncernen kommer av övertagen finansiering i samband med förvärv av tillgångarna. För moderbolaget består de ej kassaflödespåverkande posterna av övertaget lån till ägare i samband med förvärv av tillgångarna.

## NOT 29 – UPPLYSNINGAR MED NÄRSTÅENDE

Under året förvärvade bolaget samtliga tillgångar från ALM Equity AB (publ), 556549-1650 som de erhöll i samband med att de fusionerade in Svenska Nyttobostäder AB (publ), 559250-9607. Totalt förvärvades 133 direkta och indirekta bolag med 27 fastigheter. Den sammanlagda köpeskillingen om 3 443 Mkr tillsköts som eget kapital. ALM Equity tog också in en kapitalpartner för driva igenom affärsplanen för tillgångarna som numera äger 60 procent Bridge SNBCo.

I samband med att kapitalpartner togs in tecknades ett serviceavtal med ALM Equitys dotterbolag ALM Equity Management AB för förvaltnings- och utvecklingstjänster. Ersättningen uppgår till 2,5 procent av driftnettot för förvaltningstjänster och 3 procent projektkostnaden för utvecklingstjänster. Utöver det betalar Bridge SNBCo för faktiska kostnader för systemlicenser och timarvode för redovisningstjänster. Totalt har arvoden om 4 mkr kostnadsförts för 2024.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# NOT 30 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Per den 31 december 2024 fanns skulder i koncernen på totalt 4 539 mkr för vilka det har ställts säkerheter i form av bland annat aktier fastighetsinteckningar. Säkerheter har även ställts i form av borgensförbindelser inom koncernbolag och i moderbolaget.

| **Ställda säkerheter** | **Koncernen** | **Moderbolaget** |
|---|---|---|
| | **2024-12-31** | **2024-12-31** |
| Fastighetsinteckningar* | 4 659 | 0 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar** | 717 | 0 |
| Andelar i dotterbolag | 1 734 | 0 |
| Spärrade medel | 8 | 0 |
| **Summa** | **7 118** | **0** |

** Varav nyttjade fastighetsinteckningar per 31 december 2024 uppgick till 3 725 Mkr.*
*** Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 344 Mkr.*

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det ej är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

■ Moderbolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar kan tillämpas, i annat fall redovisas åtagandet som eventualförpliktelse.

Moderbolagets finansiella garantier består av borgensförbindelser till förmån för företag inom koncernen.

| **Eventualförpliktelser** | **Koncernen** | **Moderbolaget** |
|---|---|---|
| | **2024-12-31** | **2024-12-31** |
| Borgensförbindelser för koncernföretag | – | 3 284 |
| Borgensförbindelser avseende avtal och garantier | 85 | – |
| **Summa** | **85** | **3 284** |

Koncernen är från tid till annan inblandad i diverse processer och juridiska förfaranden som uppstår i den normala affärsverksamheten. Anspråken relaterar till, men är inte begränsade till, koncernens affärspraxis och skattefrågor. Vad gäller frågor som inte kräver några avsättningar anser koncernen, med utgångspunkt i för närvarande tillgänglig information, att de inte kommer att ha någon betydande negativ effekt på koncernens finansiella resultat.

Bridge SNBCo med koncernbolag är som fastighetsägare och verksamhetsutövare enligt miljölagstiftningen ansvarig för föroreningar och andra miljöskador. För närvarande har inga väsentliga miljökrav riktats mot något av koncernbolagen och bolaget har inte heller identifierat några väsentliga miljörisker.

# NOT 31 – VINSTDISPOSITION

| **Förslag till vinstdisposition (KR)** | **Moderbolag** |
|---|---|
| *Till årsstämmans förfogande står:* | |
| Balanserade vinstmedel | 3 338 347 144 |
| Årets resultat | -2 306 427 |
| | **3 336 040 717** |
| *Disponeras på följande sätt*:* | |
| Till stamaktieägarna utdelas | - |
| Till preferensaktieägare utdelas | - |
| I ny räkning överföres | 3 336 040 717 |
| **Summa** | **3 336 040 717** |

** enligt styrelsens förslag till årsstämman.*

**NOTER**

# NOT 32 – INDIREKT ÄGDA KONCERNFÖRETAG

Nedan specificeras moderbolagets indirekt ägda aktier och andelar.
Bolaget har bestämmande inflytande i samtliga nedan angivna företag då Bridge SNBCo Holding AB har samtliga röster.

| | | Indirekt ägarandel Bridge SNBCo Holding AB, % | |
|---|---|---|---|
| **Bolag** | **Org.nr.** | **Kapitalandel** | **Röstandel** |
| Indirekt ägande via Svenska Nyttobostäder Projekt AB | | | |
| SNB Förvaltning AB | 559085-0466 | 100 | 100 |
| Svenska Nyttobostäder Holding 1 AB | 559229-3129 | 100 | 100 |
| Svenska Nyttobostäder Holding 2 AB | 559229-3137 | 100 | 100 |
| SNB Häggvik 9 Fastighets 3 AB | 559229-3087 | 100 | 100 |
| SNB Häggvik 10 Förvaltning AB | 559229-8110 | 100 | 100 |
| SNB Förvaltning Holding AB | 559471-7638 | 100 | 100 |
| Rinkebyterrassen Holding 6 AB | 556965-2075 | 100 | 100 |
| Rinkebyterrassen Holding 5 AB | 556965-2109 | 100 | 100 |
| Småa Holding Flädern AB | 559260-1990 | 100 | 100 |
| Brygghusen vid Väsjön Holding AB | 559109-8503 | 100 | 100 |
| Sv Nyttobostäder Nova Holding AB | 559362-7143 | 100 | 100 |
| SNB Bostadsrätt Telefonplan Holding AB | 559446-8315 | 100 | 100 |
| Fyrlotsen Holding AB | 559260-5785 | 100 | 100 |
| Telefonplan Timotejen Mitten Mellan AB | 556985-9290 | 100 | 100 |
| Småa Holding Kastellet AB | 559260-1974 | 100 | 100 |
| Telefonplan Garage Holding AB | 556985-9332 | 100 | 100 |
| SNB Någonting Holding AB | 556985-7633 | 100 | 100 |
| Svenska Nyttobost Utveckling Holding 1 AB | 559431-5052 | 100 | 100 |
| Archfast Holding AB | 559456-5367 | 100 | 100 |
| SNB Förvaltning Holding A AB | 559471-7646 | 100 | 100 |
| SHYB Barkarby Holding AB | 559335-3211 | 100 | 100 |
| SNB Häggvik 9 Fastighets 2 AB | 559229-3038 | 100 | 100 |
| SHYB Torghuset Rönninge Holding AB | 559152-1553 | 100 | 100 |
| SNB Mälarterrassen Holding AB | 559077-6273 | 100 | 100 |
| Apelsinhöjden 9 Holding AB | 559042-9709 | 100 | 100 |
| Apelsinhöjden 10 Holding AB | 559042-9758 | 100 | 100 |
| Ek för Häggvik Stella 9 | 769628-8393 | 100 | 100 |
| Ek för Häggvik Stella 10 | 769628-8336 | 100 | 100 |
| SNB Häggvik 9 Fastighets 1 AB | 559229-3020 | 100 | 100 |
| Kronan Barkarby Fastighets AB | 559150-9459 | 100 | 100 |
| Grafnäs Hyresrätt AB | 559073-2334 | 100 | 100 |
| Rönninge Torghuset Fastighets AB | 559150-9392 | 100 | 100 |
| SNB Mälarterrassen Fastighet 1 AB | 559080-1063 | 100 | 100 |
| SNB Mälarterrassen Fastighet 2 AB | 559080-1055 | 100 | 100 |
| SNB Mälarterrassen Fastighet 3 AB | 559080-1048 | 100 | 100 |
| SNB Mälarterrassen Uthyrning AB | 559227-9292 | 100 | 100 |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# NOT 32 – INDIREKT ÄGDA KONCERNFÖRETAG, FORTS

| | | Indirekt ägarandel Bridge SNBCo Holding AB, % | |
|---|---|---|---|
| **Bolag** | **Org.nr.** | **Kapitalandel** | **Röstandel** |
| Mälarterrassen Ekonomisk förening | 769625-7836 | 100 | 100 |
| Brf Ånghuset på Rinkebyterrassen | 769628-8716 | 100 | 100 |
| SNB Häggvik 10 Fastighets 3 AB | 559229-3103 | 100 | 100 |
| SNB Esplanaden Rinkeby Förvaltning AB | 559199-4198 | 100 | 100 |
| Ekonomisk förening Esplanaden på Rinkebyterrassen | 769628-8740 | 100 | 100 |
| Ekonomisk förening Kastellet 2 | 769638-7039 | 100 | 100 |
| F Rönninge Fastighets 2 AB | 559376-0670 | 100 | 100 |
| Ek förening Flädern 2 | 769638-7005 | 100 | 100 |
| Brygghusen i Väsjön Group AB | 559187-7534 | 100 | 100 |
| Brygghusen i Väsjön Group 2 AB | 559196-3615 | 100 | 100 |
| Brygghusen i Väsjön Group 3 AB | 559196-3623 | 100 | 100 |
| Brf Brygghusen vid Väsjön | 769631-9974 | 100 | 100 |
| Apelsinhöjden 8 Holding AB | 559042-9691 | 100 | 100 |
| Apelsinhöjden 7 Holding AB | 559042-9725 | 100 | 100 |
| Ek för Häggvik Nova 8 | 769628-8476 | 100 | 100 |
| SNB Häggvik 8 Förvaltning AB | 559220-3193 | 100 | 100 |
| SNB Häggvik 7 Förvaltning AB | 559220-3185 | 100 | 100 |
| Ek för Häggvik Nova 7 | 769628-8419 | 100 | 100 |
| Tegelberget Projektbolag Holding AB | 559085-0508 | 100 | 100 |
| Svenska Nyttobostäder Bostadsrätt Telefonplan AB | 559194-8996 | 100 | 100 |
| The BRiCK Lignum Fastighets AB | 559378-1379 | 100 | 100 |
| Fyrlotsen Bostadsgaranti 1 AB | 559493-0884 | 100 | 100 |
| Fyrlotsen Bostadsgaranti 2 AB | 559493-0892 | 100 | 100 |
| SNB Häggvik 9 Förvaltning AB | 559229-3111 | 100 | 100 |
| The Brick Rubigo Fastighets AB | 559378-1361 | 100 | 100 |
| The Brick Rubigo Lokal AB | 559482-8781 | 100 | 100 |
| K Väsjön Fastighets 2 AB | 559373-3461 | 100 | 100 |
| Ekonomisk förening The Brick Alba | 769631-9354 | 100 | 100 |
| The Brick Alba Fastighets AB | 559378-1353 | 100 | 100 |
| TUJT 1 AB | 559105-4837 | 100 | 100 |
| Brf Tellus F2 | 769631-9313 | 100 | 100 |
| Brf The Brick Umbra | 769641-7455 | 100 | 100 |
| SNB Ingenting 1 i Poeten 3 AB | 556970-5980 | 100 | 100 |
| SNB Ingenting 2 i Poeten 2 AB | 556970-5956 | 100 | 100 |
| SNB Ingenting 3 i Poeten 1 AB | 556970-5964 | 100 | 100 |
| SNB Ingenting 4 i Skalden ABC AB | 559199-4149 | 100 | 100 |
| SNB Ingenting 5 i Skalden DEF AB | 559199-4156 | 100 | 100 |
| SNB Ingenting 6 i Skalden GH AB | 559199-4206 | 100 | 100 |

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



## NOT 32 – INDIREKT ÄGDA KONCERNFÖRETAG, FORTS

| | | Indirekt ägarandel Bridge SNBCo Holding AB, % | |
|---|---|---|---|
| **Bolag** | **Org.nr.** | **Kapitalandel** | **Röstandel** |
| SNB Ingenting Poeten P AB | 559202-8541 | 100 | 100 |
| Ekonomisk förening Poeten i Solna | 769627-4435 | 100 | 100 |
| SNB Ingenting Skalden P AB | 559202-8558 | 100 | 100 |
| Ekonomisk förening Ingentingskalden | 769627-4005 | 100 | 100 |
| Svenska Nyttobostäder Utveckling 4 AB | 559437-5130 | 100 | 100 |
| Svenska Nyttobostäder Utveckling Holding 5 AB | 559437-5098 | 100 | 100 |
| Svenska Nyttobostäder Utveckling Holding 2 AB | 559431-5060 | 100 | 100 |
| Kajhusen Holding AB | 559431-5078 | 100 | 100 |
| Apelsinhöjden Holding B AB | 559263-9545 | 100 | 100 |
| Svenska Nyttobostäder Utveckling Medlem 3 AB | 559437-5049 | 100 | 100 |
| Svenska Nyttobostäder Utveckling Medlem 4 AB | 559437-5056 | 100 | 100 |
| Kajhusen Fastighets AB | 559381-3982 | 100 | 100 |
| Apelsinhöjden 3 Holding AB | 559042-9683 | 100 | 100 |
| Apelsinhöjden 1 Holding AB | 559042-9865 | 100 | 100 |
| Apelsinhöjden 2 Holding AB | 559042-9675 | 100 | 100 |
| Apelsinhöjden 4 Holding AB | 559042-9659 | 100 | 100 |

## NOT 33 – HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter årsskiftet har 535 mkr av de kortfristiga skulderna till kreditinstitut refinansierats tillsammans med ett nytt fastighetslån kopplat till en fastighet tidigare kortsiktigt finansierad med ägarlån. Total ny skuld till kreditinstitut uppgår till 650 mkr på en löptid om 3 år.

Vidare har ytterligare 700 mkr av de kortfristiga skulderna till kreditinstitut återbetalats genom ägarinlåning. Avsikten är att refinansiera dessa med nya lån från kreditinstitut.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595

## UNDERSKRIFTER

Bridge SNBCo Holding AB
Stockholm den 22 maj 2025

**Kevin Pierre**
Styrelseordförande

**Joakim Alm**
yrelseledamot

**Gustaf Breitholtz**
Styrelseledamot

**John Sjölund**
tyrelseledamot

**Juan Manzanaro Fernandez-Montes**
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits enligt vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

**Ida Brandt**
Auktoriserad Revisor

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bridge SNBCo Holding AB, org.nr 559489-7000.

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bridge SNBCo Holding AB för räkenskapsåret 2024-07-08 – 2024-12-31

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncern-redovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595

# REVISIONSBERÄTTELSE

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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bridge SNBCo Holding AB för år räkenskapsåret 2024-07-08 – 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595



# Definitioner

**Antal bostäder i förvaltning**
Antalet färdigställda och tillträdda bostäder. Innefattar inte bostäder som säljs mot privatmarknaden.

**Antal sålda bostäder**
Antalet sålda bostäder i koncernens konverterings- och byggrättsprojekt.

**Belåningsgrad, %**
Räntebärande skulder i förhållande till det totala värdet av förvaltnings- och exploateringsfastigheter samt lagerbostäder. Belyser den finansiella risken.

**Försäljningsgrad, %**
Antal sålda bostäder i förhållande till totalt antal bostäder till försäljning i koncernens konverterings- och byggrättsprojekt. Belyser koncernens försäljningsnivå och -risker.

**Genomsnittlig räntenivå, %**
Räntekostnad i relation till räntebärande skulder.

**Hyresvärde, mkr**
Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta hyror. Belyser bolagets intäktspotential.

**Soliditet, %**
Eget kapital i procent av balansomslutningen. Belyser räntekänslighet och finansiell stabilitet.

**Uthyrningsgrad bostäder, %**
Intäkter för bostäder på årsbasis dividerat med hyresvärde enligt definition. Används för att visa fastigheternas ekonomiska utnyttjandegrad.

**Överskottsgrad, %**
Driftnetto i procent av intäkter. Belyser lönsamheten för förvaltningsfastigheterna före övriga rörelsekostnader, värdeförändringar, finansiella poster och skatt.

Docusign Envelope ID: F0EAEF2E-34F5-4070-917F-ED0E03258595