

Årsredovisning och koncernredovisning

Sveafastigheter Holding 2.2 AB

Org.nr 559464-1283

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.
Stockholm den 30 juni 2025.


Erik Hävermark

Årsredovisning och koncernredovisning

Sveafastigheter Holding 2.2 AB

Org.nr 559464-1283

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31



Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Sveafastigheter Holding 2.2 AB, 559464-1283 ("Sveafastigheter Holding 2.2") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Information om verksamheten

Sveafastigheter Holding 2.2 verksamhet bedrivs i dotterbolagen vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av bostadsfastigheter.

Bolaget ägs 100 % av Sveafastigheter Holding 2 AB med org nr 559464-1218. Koncernredovisning upprättas av koncernmoder Sveafastigheter AB (publ) med org nr 559449-4329. Detta bolag ägs i sin tur av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm och upprättar koncernårsredovisning för den övergripande koncernen.

Fastighetsbestånd

Sveafastigheter Holding 2.2 äger bostadsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av bostadsfastigheter. Beståndet är inriktat mot bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet består av 14 fastigheter.

Det samlade värdet av fastighetsportföljen uppgår till 2 172 000 Tkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 2 %. Sveafastigheter Holding 2.2 värderingsprinciper av fastighetsbeståndet har koordinerats med Sveafastigheter-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av detta har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2024-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 2 172 000 tkr.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 64 602 Tkr och driftnettot uppgick till 42 165 Tkr.

Sveafastigheter Holding 2.2 finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 46,9 %.

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Sveafastigheter Holding 2.2 att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Under perioden uppgår räntekostnaderna till 64 466 Tkr och finansnettot uppgick till -49 797 Tkr.

Kostnaderna för central administration uppgick till -911 Tkr.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -34 382 Tkr. I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling genom högre faktiskt inflationsutfall än vad som var antaget för 2024, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -4 982 Tkr och uppskjuten skatt till -7 941 Tkr. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

Periodens resultat uppgick till -50 212 Tkr.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2024 till 962 868 Tkr. Soliditeten uppgick till 43,7 %.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 7 632 Tkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 36 440 Tkr.



Väsentliga händelser under året

Under året har 14 fastigheter förvärvats.

Utsikter för 2025

Sveafastigheter Holding 2.2 ska fortsätta vara en ledande aktör på bostadsmarknaden och tillhandahålla långsiktigt hållbara fastighetslösningar. Fokus ska ligga på långsiktigt fastighetsägande i segmentet bostadsfastigheter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktion, infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyrestintäkter för bostäder och lokaler. För det fall att uthyrningen av bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyresgästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga. Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansiering- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

Koncernen	2024	2023
Nettoomsättning	63 934	-
Driftnetto	42 165	-
Årets resultat	-50 212	-
Marknadsvärde fastigheter	2 172 000	-
Antal fastigheter	14	-
Belåningsgrad (%)	46,9%	0,0%
Soliditet (%)	43,7%	100,0%

Moderbolaget	2024	2023
Årets resultat	-37 234	-1
Balansomslutning	2 319 682	151
Soliditet (%)	42,1%	17,5%

Nyckeltalsdefinitioner

<i>Driftnetto:</i>	<i>Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.</i>
<i>Marknadsvärde fastigheter:</i>	<i>Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.</i>
<i>Antal fastigheter:</i>	<i>Antal fastigheter vid periodens utgång.</i>
<i>Belåningsgrad (%):</i>	<i>Nettoskuld, räntebärande skulder minskat med likvida medel, i relation till verkligt värde för förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.</i>
<i>Räntenetto</i>	<i>Ränteintäkter minus räntekostnader.</i>
<i>Soliditet (%):</i>	<i>Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.</i>

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	1 013 054 375
Årets resultat	-37 234 454
	<u>975 819 921</u>

Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras så att:
i ny räkning överföres

975 819 921

Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hysesintäkter	4	63 934	-
Övriga intäkter		668	-
Fastighetskostnader	5	-21 540	-
Fastighetsskatt	5	-896	-
Driftnetto		42 165	-
Centraladministration	5, 6	-911	-
Fastighetsadministration	5, 6	-3 985	-
Resultat före finansiella poster		37 269	-
Värdeförändringar			
Värdeförändring finansiella instrument	11	9 621	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-34 382	-
Rörelseresultat		12 508	-
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 669	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-64 466	-
Summa Finansnetto		-49 797	-
Aktuell skatt	9	-4 982	-
Uppskjuten skatt	9	-7 941	-
Årets resultat		-50 212	-
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-50 212	-

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årets resultat	-50 212	-
Årets totalresultat efter skatt	-50 212	-
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	-50 212	-

Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	2 172 000	-
Inventarier, verktyg och installationer		179	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 172 179	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	11	9 621	-
Långfristiga fordringar på koncernbolag	11	5 248	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 869	1
Summa anläggningstillgångar		2 187 048	1
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	11	577	-
Övriga kortfristiga fordringar	11,12	4 090	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 598	-
Summa kortfristiga fordringar		6 265	25
Kassa och bank	14	7 632	0
Summa omsättningstillgångar		13 897	25
SUMMA TILLGÅNGAR		2 200 945	26
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	15	25	25
Övrigt tillskjutet kapital		-	1
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		962 843	-
Summa eget kapital		962 868	26
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,16	1 006 242	-
Uppskjutna skatteskulder	9	4 778	-
Långfristiga skulder till koncernföretag	11,16	180 838	-
Summa långfristiga skulder		1 191 859	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,16	19 282	-
Leverantörsskulder	11	1 643	-
Övriga kortfristiga skulder	11	3 810	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	21 483	-
Summa kortfristiga skulder		46 218	-0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 200 945	26

Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	25	1	26
Årets totalresultat		-	0
Eget kapital 2023-12-31	25	1	26
Ingående eget kapital 2024-01-01	25	1	26
Årets totalresultat		-50 212	-50 212
Erhållna aktieägartillskott		1 013 054	1 013 054
Eget kapital 2024-12-31	25	962 843	962 869



Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		42 165	-
Centraladministration		-911	-
Fastighetsadministration		-3 985	-
Ej kassaflödespåverkande poster	20	19	-
Erhållen ränta		13 439	-
Erlagd ränta		-18 490	-
Betald inkomstskatt		-8 144	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		24 093	-
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-5 010	-
Förändringar av rörelseskulder		17 357	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 440	-
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-2 267	-
Förvärv av fastigheter	10	-2 204 115	-
Investeringar i inventarier		-198	-
Förändring koncernfordringar		-5 247	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 211 827	-
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		1 013 053	-
Upptagna lån		1 150 684	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		19 282	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21	2 183 019	-
Årets kassaflöde		7 632	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut	14	7 632	-

Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Sveafastigheter Holding 2.2 AB, organisationsnummer 559464-1283 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter. Toppmoderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte på Strandvägen 1 i Stockholm. Styrelsen har, datum enligt digital signering, godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 30 juni 2025.

Sveafastigheter Holding 2.2 AB ägs 100 % av Sveafastigheter Holding 2 AB med org nr 559464-1218. Koncernredovisning upprättas av koncernmoder Sveafastigheter AB (publ) med org nr 559449-4329. Detta bolag ägs i sin tur av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm och upprättar koncernårsredovisning för den övergripande koncernen.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Dotterbolag

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

Resultaträkningen

Resultaträkningens intäkter

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Sveafastigheter Holding 2.2 AB konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avvyringsfall. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

Central administration

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Finansiella intäkter och kostnader

Räntintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Realiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare realiserade värdeförändringar.

Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionsperioden.

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens tekniska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och ej beaktas. Avskrivningar redovisas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.



Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

Klassificering och värdering av finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 16 Finansiella risker.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder 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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hyresfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. För övriga kortfristiga fordringar tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäckerna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat.

Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

NOT 2 Upplysning om nya och kommande standarder

Nya standarder

Ändringar i IAS 1 har gjorts avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024, och samtidigt har nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenant under nästkommande tolv månadersperiod införts. Övriga ändringar i standarder som har publicerats och trätt i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare har inte haft en väsentlig inverkan på Koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommandeperioder och inte heller på framtida transaktioner.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, den nya standarden för presentation och upplysningar i finansiella rapporter ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, med fokus på ändringar av presentationen i resultaträkningen. IFRS 18 kommer inte att påverka värdering av poster i de finansiella rapporterna. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2027. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

Tillägg till IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, med fokus på tidpunkt för redovisning och bortbokning av vissa finansiella tillgångar och skulder, ytterligare vägledning för att bedöma om en finansiell tillgång uppfyller kriteriet för enbart betalningar av kapitalbelopp och ränta (SPPI), införande av nya upplysningskrav för instrument med kontraktvillkor som kan påverka kassaflödet. Detta innefattar instrument kopplade till så kallade ESG-mål (Eng. Environmental, Social and Governance). Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2026. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen kommer under 2025 att utvärdera effekterna av införandet av standarden.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Sveafastigheters rapporter.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Fastighetstransaktioner

I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelarna som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla bolaget, samt den tidpunkt då bolaget kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.



Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

Uppskjuten skatt

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden och i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida överskott.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende leasingavgifter, vilka avser betalningar under leasingperioden, vilken omfattar icke uppsägningsbar period tillsammans med perioder som omfattas av möjlighet att förlänga om leasetagaren är rimligt säker på att förlängning kommer att ske presenteras i tabell nedan. Bostads- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningsfrist ingår inte i tabellen.

Avtalade framtida hyresintäkter	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	22 453	-
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	3 732	-
Summa	26 185	-

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Driftskostnader	-17 381	-
Underhåll	-4 160	-
Administration	-4 896	-
Fastighetsskatt	-896	-
Summa	-27 332	-

Fastighetskostnader, inklusive fastighetsskatten, uppgick under året till -22 436 Tkr (0) och är i sin helhet hänförliga till förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter.

Not 6 Arvode till revisor

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ernst & Young AB	-	-
Revisionsuppdraget	-428	-
Summa	-428	-

Not 7 Finansiella intäkter

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Ränteintäkter från koncernföretag	14 652	-
Övriga ränteintäkter	18	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	14 669	-

Not 8 Finansiella kostnader

Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntekostnader kreditinstitut	-11 404	-
Övriga räntekostnader	-16 665	-
Räntekostnader närstående bolag	-36 396	-
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-64 466	-
Övriga finansiella kostnader	0	-
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-64 466	-
Tomrätsavgäld	0	-
Summa räntekostnader	-64 466	-

Not 9 Skatt

Sveafastigheter Holding 2.2 AB redovisar skattekostnader i form av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknad utifrån gällande skattesats på 20,6 procent i Sverige.

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-4 982	-
Uppskjuten skatt IFRS9	-1 982	-
Uppskjuten skatt underskott	-3 400	-
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-1 661	-
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-898	-
Redovisad skatt	-12 924	-

Avstämning av effektiv skattesats	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Resultat före skatt	-37 288	-
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (20,6%)	7 681	-
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgill ränta	-6 252	-
Temporära skillnader fastigheter	-14 353	-
Redovisad skatt	-12 924	-

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncern är

34,7%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatteskuld	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Uppskjuten skatt fastigheter	898	-
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	1 913	-
Uppskjuten skatt underskott	-15	-
Uppskjuten skatt IFRS9	1 982	-
Redovisat värde	4 778	-

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,85 procent till 5,18 procent. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1.

Verkligt värde	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	-	-
Förvärv	2 204 115	-
Investeringar i befintliga fastigheter	2 267	-
Orealiserade värdeförändringar	-34 382	-
Utgående redovisat värde	2 172 000	-

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Under 2024 har ränta aktiverats till ett belopp om 0 tkr.

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

Mkr	Förändring	2024-12-31 Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	165/-162
Kalkylränta	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-123/143
Drift-/underhållskostnader	+0,5%/-0,5%-enheter	-59/61
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-123/143

Not 11 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

2024-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Hyresfordringar	-		577
Övriga kortfristiga fordringar	-		4 090
Kassa och bank	-		7 632
Derivat	9 621	2	-
Långfristiga fordringar koncernföretag	-		5 248
Summa	9 621		17 547
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-		1 006 242
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-		19 282
Långfristiga skulder till närstående bolag	-		180 838
Leverantörsskulder	-		1 643
Övriga kortfristiga skulder	-		3 810
Summa	-		1 211 816

Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	-		25
Långfristiga fordringar koncernföretag	-		1
Summa	0		26

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallostruktur hyresfordringar		
Ej förfallna hyresfordringar	205	-
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	1	-
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	89	-
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	642	-
Redovisat värde	937	-

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering hyresfordringar		
Årets reserveringar	-360	-
Summa reserv osäkra hyresfordringar	-360	-

Kreditriske exponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (justerade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	-	-
Orealiserade värdeförändringar	9 621	-
Utgående redovisat värde	9 621	-

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 172	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 918	25
Redovisat värde	4 090	25

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 230	-
Övrigt poster	368	-
Redovisat värde	1 598	-

Not 14 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	7 632	-
Redovisat värde	7 632	-



Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

Not 15 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2024-01-01	25 000	25 000
Utgående värden 2024-12-31	25 000	25 000
Ingående värden 2023-01-01	25 000	25 000
Utgående värden 2023-12-31	25 000	25 000

Aktiekapital

Per den 31 december 2024 uppgick aktiekapitalet till 25 000 kr och består av 25 000 aktier med kvotvärdet 1 kr. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innahas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Not 16 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerat mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnä bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimit
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Sveafastigheter Holding 2.2 AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Sveafastigheter Holding 2.2 AB:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Koncernens kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Sveafastigheter Holding 2.2 ägs till 100 % av Sveafastigheter Holding 2 AB med org nr 559464-1218 som i sin tur ägs av Sveafastigheter AB (publ) med org nr 559449-4329. Sveafastigheter AB (publ) har en lång ränte- och kapitalbindning och balanserad finansiell struktur med tillgång till en rad olika finansieringskällor vilket bidrar till långsiktig finansiell stabilitet.

Löptidsanalys	2024-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut långfristig	71 108	1 095 496	-	-	1 166 604
Övriga kortfristiga skulder	3 810	-	-	-	3 810
Leverantörsskulder	1 643	-	-	-	1 643
Upplupna kostnader	21 483	-	-	-	21 483
Derivat	9 808	14 338	8 490	-	32 636
Summa	107 852	1 109 834	8 490	-	1 226 176

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för Sveafastigheter Holding 2.2. Ränterisk påverkar Sveafastigheter Holding 2.2 som löpande räntekostnader för lån. Med ränterisk avses i första hand risken i Sveafastigheter Holding 2.2 löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Sveafastigheter Holding 2.2 samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Sveafastigheter Holding 2.2. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

Ränteförfallostruktur 2024

Förfalloår	Ränteförfall	Andel %
< 1 år	-	-
1-2 år	-	-
2-3 år	620	60,2%
3-4 år	409	39,7%
4-5 år	-	-
> 5 år	-	-
Summa	1 029	100%

Covenanter

I låneavtalen finns finansiella åtaganden som koncernen åtar sig att uppfylla under löptiden, så kallade covenant. De mest väsentliga covenanterna beskrivs nedan.

För säkerställda räntebärande skulder (skulder till kreditinstitut) med ett bokfört värde om 1 025 524 Tkr (0). Finansiella åtaganden är ofta unika för enskilda låneavtal. Exempel på vanligt förekommande covenant är belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Covenanterna mäts vanligtvis på låntagarnivå.

Övriga åtaganden är bland annat att låntagande dotterbolag ska vara helägda, att dotterbolag med pantsatta tillgångar inte upptar ytterligare lån och att långivaren regelbundet förses med viss finansiell information.

Sveafastigheter bevakar, testar och följer upp covenanterna på regelbunden basis i enlighet med låneavtalen. Uppfylls inte de finansiella åtagandena kan exempelvis ytterligare säkerhet behövas eller så kan i förlängningen motparten ha rätt att säga upp låneavtalet till betalning. Sveafastigheter har uppfyllt samtliga covenant mot alla motparter per 2024-12-31. Det finns inga indikationer att Sveafastigheter skulle ha svårigheter att uppfylla covenanterna. Det finns inga indikationer att Sveafastigheter skulle ha svårigheter att uppfylla covenanterna nästa gång de testas.



Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	9 580	-
Periodiserade hyresintäkter	7 740	-
Övriga poster	4 163	-
Redovisat värde	21 483	-

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 104 275	-
Aktier i koncernföretag	962 868	-
Summa	2 067 143	-

Not 19 Eventualförpliktelser

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 20 Ej kassaflödespåverkande poster

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	19	-
Summa	19	-

Not 21 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Kassaflödespåverkande		Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2024-12-31
	2024-01-01	transaktioner	Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	
Skulder till kreditinstitut	-	1 006 242	-	-	1 006 242
Skulder till koncernföretag	-0	144 442	36 396	-	180 838
	-0	1 150 684	36 396	-	1 187 080

	Kassaflödespåverkande		Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2023-12-31
	2023-01-01	transaktioner	Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-
Skulder till närstående bolag	-	-	-	-	-0
	-	-	-	-	-0

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan Sveafastigheter Holding 2.2 AB och dess dotterbolag har eliminerats i koncernen och redovisas inte i denna not.

Sveafastigheter Holding 2.2 AB har en närståenderelation med bolag inom Sveafastigheter AB (publ) och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Koncernens transaktioner med närstående inbegriper inlåning från bolagets ägare och på de lånen belöper ränta vilket uppgår till 9,89 % för år 2024. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Koncernen köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Sveafastigheter Services AB och management tjänster från Sveafastigheter AB (publ). Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Under året har 14 fastigheter förvärvats från SBB-koncernen, i samband med bildandet av Sveafastigheter-koncernen.

Transaktioner med närstående	2024-12-31	2022-12-31
Utgående skulder per balansdag	180 838	-
Utgående fordringar per balansdag	5 248	1
Räntetäkter	14 652	-
Räntekostnader	-36 396	-

Inga ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare eller styrelsearvode har utgått under 2024.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Intäkter		0	0
Driftnetto		0	0
Central administration		-24	0
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-35 253	0
Rörelseresultat		-35 277	0
Resultat från finansiella poster			
Värdeförändring derivat	6	9 621	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	34 020	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-43 622	-1
Resultat från finansiella poster		20	-1
Resultat efter finansiella poster		-35 257	-1
Skatt	9	-1 977	0
Årets resultat		-37 234	-1

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat efter skatt		-37 234	-1



Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	10	971 021	125
Fordringar hos koncernföretag	11	1 330 179	1
Derivat	11,12	9 621	
Uppskjutna skattefordringar		5	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 310 826	126
Summa anläggningstillgångar		2 310 826	126
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		0	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 230	0
Summa kortfristiga fordringar		1 230	25
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	13	7 627	0
Summa omsättningstillgångar		8 857	0
SUMMA TILLGÅNGAR		2 319 682	151
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	17	1 013 054	1
Årets resultat		-37 234	-1
Summa fritt eget kapital		975 820	0
Summa eget kapital		975 845	25
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 025 524	0
Avsättning uppskjuten skatt	9	1 982	0
Skulder till koncernföretag	11	299 028	0
Summa långfristiga skulder		1 326 535	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	7 715	126
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		9 588	0
Summa kortfristiga skulder		17 303	126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 319 682	151

Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Balanserade vinstmedel	
Ingående eget kapital 2023-01-01	25	-	-	25
Aktieägartillskott			1	1
Årets resultat			-1	-1
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	-	0	25
Ingående eget kapital 2024-01-01	25	-	0	25
Aktieägartillskott		1 013 054		1 013 054
Årets resultat		-	-37 234	-37 234
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	1 013 054	-37 234	975 845



Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-35 277	-
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Nedskrivning av koncern & intresseföretag		35 185	-
Erhållen ränta		34 020	-
Erlagd ränta		-43 622	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		-9 693	-
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-1 205	-
Förändringar av rörelseskulder		17 178	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 280	-
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		-895 186	-
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		300	-
Tillskott till koncernföretag		-111 195	-
Förändring av andra långfristiga fordringar		-1 330 178	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 336 259	-
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		1 013 054	-
Förändring skulder till kreditinstitut		1 025 524	-
Förändring av övriga långfristiga skulder		299 028	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 337 606	-
Årets kassaflöde		7 627	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		7 627	-

MODERBOLAGETS NOTER**Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

Finansiella instrument

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, se vidare not 11 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen avseende förvärv av bolag samt uppskjuten skatt.

Not 3 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Sveafastigheter AB koncernen och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning till bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 5,75 % ränta som betalas kvartalsvis. Bolaget köper management tjänster från Sveafastigheter AB (publ). Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	7 715	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	299 028	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	1 330 179	1
Ränteintäkter	34 020	-
Räntekostnader	-34 941	-

Not 4 Arvode till revisor

	2024-12-31	2023-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	-8	-
Summa	-8	-

Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01	2023-12-19
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Realisationsresultat vid försäljningar	-68	-
Nedskrivningar	-35 185	-
Summa	-35 253	-

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-12-19
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Orealiserad värdeförändring räntederivat	9 621	-
Summa	9 621	-

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-12-19
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	34 020	-
Summa ränteintäkter	34 020	-

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-12-19
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-34 941	-
Räntekostnader, lån	-9 580	-
Räntekostnader, swappar	1 230	-
Övriga räntekostnader	-331	-
Summa räntekostnader	-43 622	-

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024-01-01	2023-12-19
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Uppskjuten skattekostnad	-1 977	-
Total skattekostnad	-1 977	-
Redovisat resultat före skatt	-35 257	-1
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	7 263	0
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-1 982	-
Effekt av nedskrivning andelar	7 866	-
Justering uppskjuten skatt underskott	-7 862	-
Redovisad skattekostnad	-1 977	0

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125	125
Förvärv	895 186	-
Försäljning dotterbolag	-300	-
Lämnade aktieägartillskott	111 195	-
Nedskrivning	-35 185	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	971 021	125
Utgående redovisat värde	971 021	125

Direkt ägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Säte
Sveafastigheter 2.201 Holding AB	559277-2049	Stockholm
Sveafastigheter 2.202 Holding AB	559277-2098	Stockholm
Sveafastigheter 2.203 Holding AB	559277-2114	Stockholm

	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde	Bokfört värde
				2024-12-31	2023-12-31
Sveafastigheter 2.201 Holding AB	100	100	25 000	188 925	-
Sveafastigheter 2.202 Holding AB	100	100	25 000	273 901	-
Sveafastigheter 2.203 Holding AB	100	100	25 000	508 195	-
Sveafastigheter Holding 2.2.5 AB	100	100	25 000	-	25
Sveafastigheter Holding 2.2.4 AB	100	100	25 000	-	25
Sveafastigheter Holding 2.2.3 AB	100	100	25 000	-	25
Sveafastigheter Holding 2.2.2 AB	100	100	25 000	-	25
Sveafastigheter Holding 2.2.1 AB	100	100	25 000	-	25
Summa bokfört värde				971 021	125
Utgående redovisat värde				971 021	125

Sveafastigheter Holding 2.2 AB
 559464-1283

Indirekt ägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Säte	Andel
Sveafastigheter Linköping Räknestickan 1 AB	559276-5340	Stockholm	100
Sveafastigheter Linköping Risgrynet 1 AB	559273-5103	Stockholm	100
Sveafastigheter Linköping Risgrynet 2 AB	559273-5095	Stockholm	100
Sveafastigheter Linköping Riskornet 1 AB	559273-5087	Stockholm	100
Sveafastigheter Linköping Riket 3 AB	559276-5357	Stockholm	100
Sveafastigheter Linköping Idrottsstjärnan 3 AB	559276-5431	Stockholm	100
Sveafastigheter Linköping Läugerhyddan 2 AB	559276-5407	Stockholm	100
Sveafastigheter Linköping Nyponbusken 3 AB	559276-5415	Stockholm	100

Not 11 Finansiella instrument

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder
2024-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Derivat	9 621	2	
Fordringar hos koncernföretag	-		1 330 179
Summa	9 621		1 330 179

Finansiella skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut		1 025 524
Långfristiga skulder till koncernföretag		299 028
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	7 715
Summa	-	1 332 267

Värdering av finansiella tillgångar och skulder
2023-12-31

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag		1
Övriga kortfristiga fordringar	-	25
Summa	-	26
Finansiella skulder		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	126
Summa	-	126

Kreditexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

Derivatinstrument

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

Kortfristiga fordringar och skulder

För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1283

Not 12 Derivat

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värden	-	-
Utgående värde	-	-
Orealiserade värdeförändringar	9 621	-
Utgående redovisat värde	9 621	-

Not 13 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	7 627	-
Likvida medel i kassaflödesanalysen	7 627	-

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	962 868	-
Summa	962 868	-

Not 15 Hållbarhetsrapport

Bolaget upprättar enligt ÅRL 7 kap 31 a § inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), med organisationsnummer 556981-7660 och med säte i Stockholm, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där bolaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) årsredovisning som är publicerad på www.sbbnorden.se.

Not 16 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 17 Förslag till vinstdisposition

	2024-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i kr:	
Balanserat resultat	1 013 054 375
Årets resultat	-37 234 454
	975 819 921
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	975 819 921



Sveafastigheter Holding 2.2 AB
559464-1341

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU, respektive god redovisningsed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, datum enligt digital signering

Erik Hävermark
Styrelseordförande

Ola Svensson
Styrelseledamot

Lovisa Sörensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson
Auktoriserad Revisor



Verification

Transaction 09222115557550493791

Document

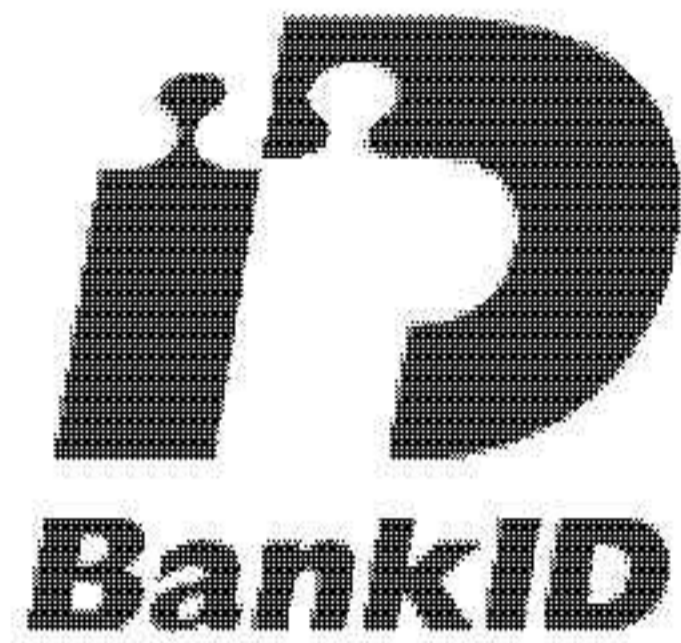
Årsredovisning Holding 2.2_SUB790208_ver 250625v2
Main document
23 pages
Initiated on 2025-06-26 08:22:13 CEST (+0200) by
Karolina Linder (KL)
Finalised on 2025-06-30 10:19:24 CEST (+0200)

Initiator

Karolina Linder (KL)
Sveafastigheter AB
karolina.linder@sveafastigheter.se

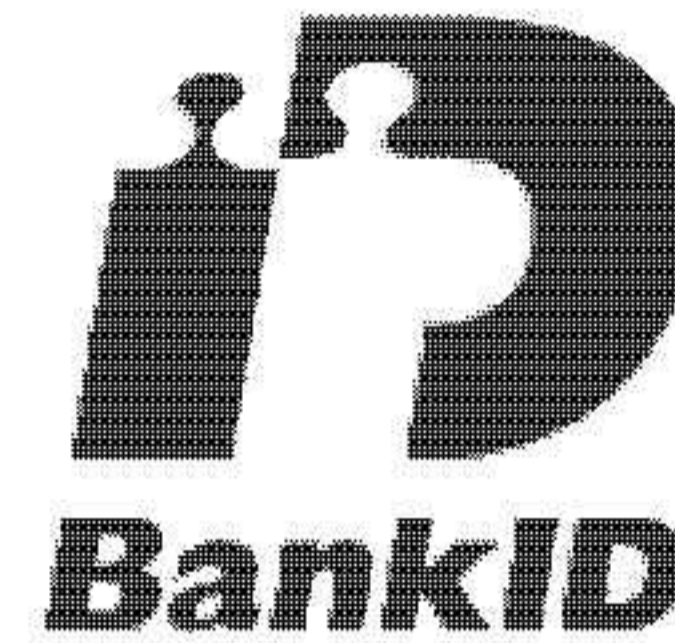
Signatories

Erik Hävermark (EH)
Sveafastigheter AB (publ)
ID number 7911050511
erik.havermark@sveafastigheter.se



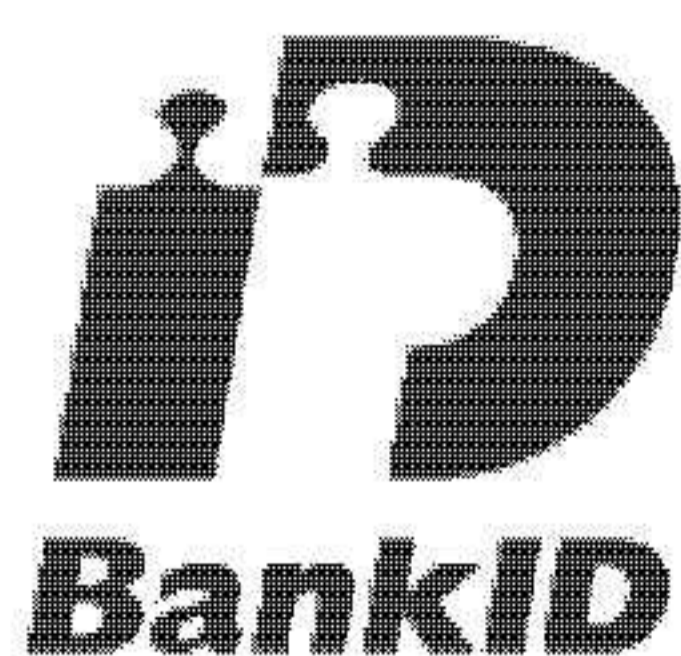
The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik Hävermark"
Signed 2025-06-26 10:03:54 CEST (+0200)

Ola Sveansson (OS)
Sveafastigheter AB (publ)
ID number 197212234038
ola.svensson@sveafastigheter.se



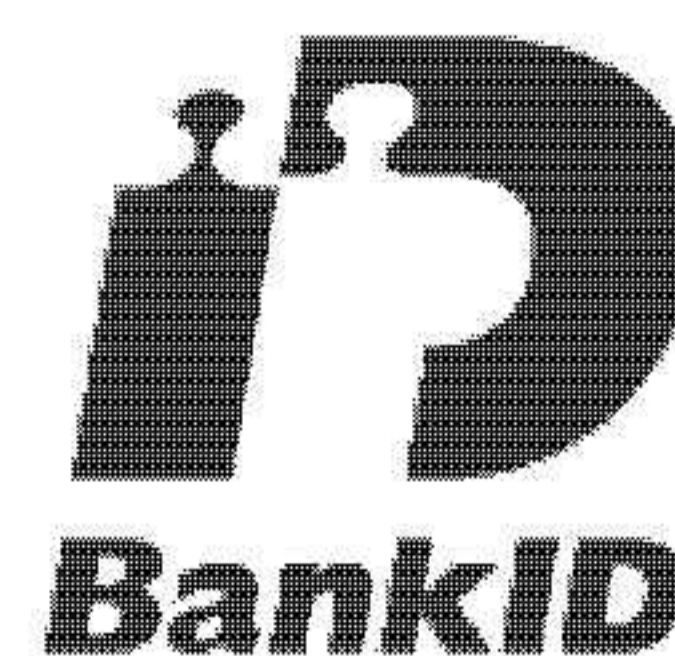
The name returned by Swedish BankID was "Ola Kristoffer Svensson"
Signed 2025-06-26 09:13:35 CEST (+0200)

Lovisa Sörensson (LS)
Sveafastigheter AB (publ)
ID number 9407127928
lovisa.sorensson@sveafastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Lovisa Hanna Maria Sörensson"
Signed 2025-06-26 09:51:05 CEST (+0200)

Jeanette Mårtensson (JM)
Sveafastigheter AB (publ)
ID number 198302233526
jeanette.martensson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Jeanette Mårtensson"
Signed 2025-06-30 10:19:24 CEST (+0200)

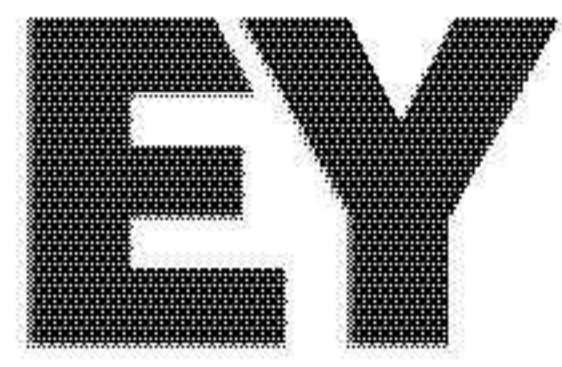


Verification

Transaction 09222115557550493791

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>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter Holding 2.2 AB, org.nr 559464-1283

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sveafastigheter Holding 2.2 AB för år 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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2023 har därmed inte utförts.

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 koncernredovisningen, 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. 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 Sveafastigheter Holding 2.2 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 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.

Helsingborg den dag som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jeanette Mårtensson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 19:05:13 UTC



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

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