

# Årsredovisning

för

Sveafastigheter 1.202 Holding AB

559266-0806

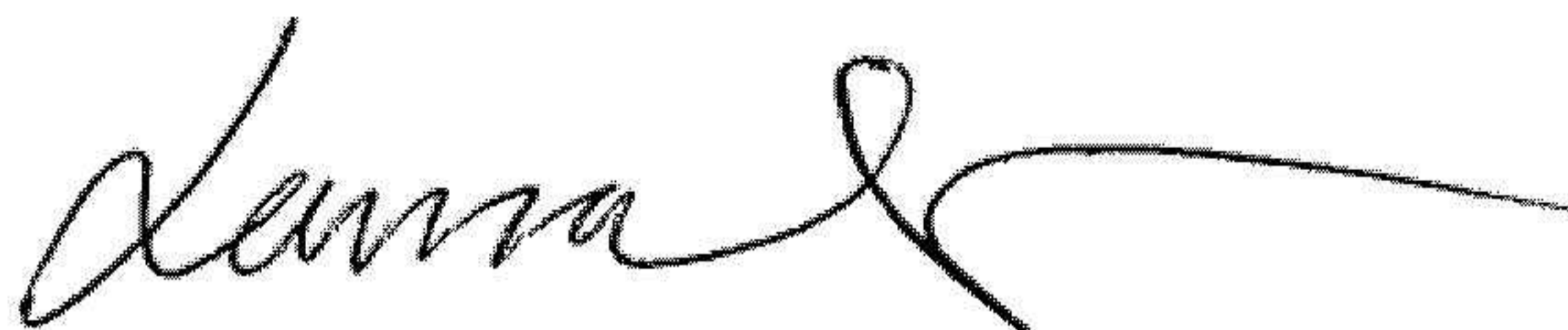
Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sveafastigheter 1.202 Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning och revisionsberättels överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 2025-06-26. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-06-26



Lovisa Sörensson  
Styrelseledamot

Sveafastigheter 1.202 Holding AB  
Org.nr 559266-0806

2025080800695

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Sveafastigheter 1.202 Holding AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8



Sveafastigheter 1.202 Holding AB

Org.nr 559266-0806

2025080800696

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i tusental kronor och avrundningsdifferenser kan förekomma. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen är att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheter på finansmarknaden.

Under året omstrukturerades och refinansierades Sveafastigheter-koncernen där koncernmoderbolaget är Sveafastigheter AB (publ), 559449-4329. Bolaget har i samband med detta sålt dotterbolag Samhäll 69 AB, 559157-9858, SBB Röinge Holding AB, 559105-7582 och SBB Höganäs 15 KB, 969675-3848.

Sveafastigheter AB (publ) noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024.

## Verksamhet

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har under året byt namn från IB Bostad 83 AB till Sveafastigheter 1.202 Holding AB

Under året har bolaget sålts från Sveafastigheter 1.208 Holding AB, 559266-0798, till Sveafastigheter 1.201 Holding AB, 559266-0780.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat efter finansiella poster	6 982	-18 793	14 193	19 182
Balansomslutning (tkr)	2 106 076	2 456 368	2 096 839	1 831 235
Soliditet (%)	1,4%	0,9%	2,0%	1,5%

## Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	22 874 545
Årets resultat	6 983 208
	<b>29 857 753</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	29 857 753
	<b>29 857 753</b>



## Resultaträkning

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Fastighetskostnader		0	-7
Övriga externa kostnader		-1	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>5</b>	<b>-1</b>	<b>-7</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1</b>	<b>-7</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-75 343	-61 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	150 381	77 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-68 055	-34 760
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>6 983</b>	<b>-18 786</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 982</b>	<b>-18 793</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		1	0
Lämnat koncernbidrag		0	-430
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1</b>	<b>-430</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 983</b>	<b>-19 223</b>
Skatt på årets resultat	8	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>6 983</b>	<b>-19 223</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Sveafastigheter 1.202 Holding AB  
Org.nr 559266-0806

2025080800698

## Balansräkning

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	9	301 981	440 394
Fordringar hos koncernföretag	10	1 797 459	280 091
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 099 440</b>	<b>720 485</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	10	0	1 735 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	6 636	0
		<b>6 636</b>	<b>1 735 883</b>
Kassa och bank		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 636</b>	<b>1 735 883</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 106 076</b>	<b>2 456 368</b>



Sveafastigheter 1.202 Holding AB  
Org.nr 559266-0806

2025080800699

## Balansräkning

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25</b>	<b>25</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		22 875	42 077
Årets resultat		6 983	-19 223
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>29 858</b>	<b>22 854</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 883</b>	<b>22 879</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	13		
Skulder till kreditinstitut		1 752 521	1 797 176
Skulder till koncernföretag		257 880	626 566
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 010 401</b>	<b>2 423 742</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	35 949	0
Leverantörsskulder		4 988	4 988
Skulder till koncernföretag		20 423	263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	4 432	4 496
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 792</b>	<b>9 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 106 076</b>	<b>2 456 368</b>



Sveafastigheter 1.202 Holding AB

Org.nr 559266-0806

2025080800700

### Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2023-01-01	25	0	0	42 077	42 102
Årets resultat	0	0	0	-19 223	-19 223
Utgående eget kapital, 2023-12-31	25	0	0	22 854	22 879
Ingående eget kapital, 2024-01-01	25	0	0	22 854	22 879
Årets resultat	0	0	0	6 983	6 983
Aktieägartillskott	0	0	0	21	21
Utgående eget kapital, 2024-12-31	25	0	0	29 858	29 883



Sveafastigheter 1.202 Holding AB

Org.nr 559266-0806

2025080800701

## Kassaflödesanalys

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		-1	-7
Erhållen ränta		150 381	77 354
Erlagd ränta		-68 055	-34 760
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>82 325</b>	<b>42 587</b>
Förändring rörelsefordringar		-6 636	19 987
Förändring rörelseskulder		-64	269
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>75 625</b>	<b>62 843</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i andelar i koncernbolag		0	-11 268
Avttring av andelar i koncernbolag		219 404	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>219 404</b>	<b>-11 268</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	15		
Mottagna koncernbidrag		1	0
Förändring av externa lån		-8 706	75
Lämnat aktieägartillskott		-156 333	0
Erhållna/lämnat aktieägartillskott		21	-149 537
Förändring av koncernfordringar		218 515	-280 521
Förändring av koncernskulder		-348 526	378 408
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-295 028</b>	<b>-51 575</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel i början av året		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>0</b>	<b>0</b>



Sveafastigheter 1.202 Holding AB  
Org.nr 559266-0806

---

**Not 1 Företagsinformation**

---

Namn: Sveafastigheter 1.202 Holding AB, säte i Stockholm  
Org nummer: 559266-0806  
Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

**Koncernförhållanden**

Bolaget är dotterföretag till Sveafastigheter 1.201 Holding AB, 559266-0780, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Sveafastigheter 1.201 Holding AB, 559266-0780, med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660, med säte i Stockholm.

---

**Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen**

---

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Sveafastigheter AB, org.nr. 559449-4329 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

---

**Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

---

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

**Skatt**

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på skattesatsen 20,6 procent.

---

**Not 4** **Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

---

**Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

*Aktuell inkomstskatt*

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

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

*Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

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

**Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Sveafastigheter 1.202 Holding AB

Org.nr 559266-0806

### **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 eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, derivatinstrument, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument och upplupna kostnader.

#### *Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. 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 bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. 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. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

2025080800704



Sveafastigheter 1.202 Holding AB

Org.nr 559266-0806

2025080800705

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed 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. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster 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, medförande en rating understigande investment grade, 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 ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. 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 till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### *Likvida medel*

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.



Sveafastigheter 1.202 Holding AB

Org.nr 559266-0806

2025080800706

**Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga**

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

**Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

**Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid**

*Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.*

**Kommande ändringar i RFR 2**

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som

påbörjas den 1 januari 2025 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.



Sveafastigheter 1.202 Holding AB

Org.nr 559266-0806

2025080800707

**Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0%	-

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Ränteintäkter, koncernföretag	150 381	77 354
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>150 381</b>	<b>77 354</b>
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>150 381</b>	<b>77 354</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Räntekostnader, bank	-19 886	-19 952
Räntekostnader, koncernföretag	-47 516	-14 698
Räntekostnader, övrigt	-653	-110
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-68 055</b>	<b>-34 760</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-68 055</b>	<b>-34 760</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2024	2023
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	6 983	-19 223
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	-1 438	3 960
Skattepliktiga poster som ej finns i bokföringen	16 959	0
Ej skattepliktiga intäkter	9 368	0
Ej avdragsgilla kostnader	-24 889	-3 960
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
------------------------	----------	----------

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0% procent (0%). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.



Sveafastigheter 1.202 Holding AB

Org.nr 559266-0806

2025080800708

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	502 211	340 969
Inköp	0	11 268
Resultatandelar	0	437
Försäljningar	-173 929	0
Lämnade aktieägartillskott	156 333	149 537
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>484 615</b>	<b>502 211</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-61 817	0
Årets nedskrivning	-120 817	-61 817
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-182 634</b>	<b>-61 817</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>301 981</b>	<b>440 394</b>

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde 31 dec. 2024	Bokfört värde 31 dec. 2023
Sveafastigheter 1.203 Holding AB	100	100	25 000	24 784	82 600
Sveafastigheter 1.204 Holding AB	100	100	25 000	139 957	42 380
Sveafastigheter 1.205 Holding AB	100	100	25 000	23 950	25 259
Sveafastigheter 1.206 Holding AB	100	100	25 000	33 490	33 490
Sveafastigheter 1.207 Holding AB	100	100	25 000	78 252	78 252
Sveafastigheter Vallentuna Vallentuna-Rickeby 1:40 KB				1 548	4 483
Samhäll 69 AB	100	100	25 000	0	162 223
SBB Röinge Holding AB	100	100	25 000	0	11 268
SBB Höganäs 15 KB				0	439
				<b>301 981</b>	<b>440 394</b>

	Org.nr.	Säte
Sveafastigheter 1.203 Holding AB	559266-0863	Stockholm
Sveafastigheter 1.204 Holding AB	559266-0871	Stockholm
Sveafastigheter 1.205 Holding AB	559266-0889	Stockholm
Sveafastigheter 1.206 Holding AB	559266-0897	Stockholm
Sveafastigheter 1.207 Holding AB	559266-0905	Stockholm
Sveafastigheter Vallentuna Vallentuna-Rickeby 1:40 KB	969633-7709	Göteborg
Samhäll 69 AB	559157-9858	Stockholm
SBB Röinge Holding AB	559105-7582	Stockholm
SBB Höganäs 15 KB	969675-3848	Göteborg



Sveafastigheter 1.202 Holding AB

Org.nr 559266-0806

2025080800709

## Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	280 091	0
Förändring fordringar	1 517 368	280 091
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 797 459</b>	<b>280 091</b>

### Omsättningstillgångar

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 735 883	
Förändring fordran på koncernbolag	-1 735 883	1 735 883
<b>Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>1 735 883</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Periodisering uppläggningsavgift - kreditinstitut	6 636	0
<b>Summa</b>	<b>6 636</b>	<b>0</b>

## Not 12 Eget kapital

### Aktiekapital

	31 dec. 2024	31 dec. 2023	31 dec. 2024	31 dec. 2023
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	1	1	25 000	25 000
			<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

### Förklaring till poster i balansräkningen

#### Aktiekapital

Avser det registrerade aktiekapitalet.

#### Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Erhållna villkorade aktieägartillskott ingår i balanserade vinstmedel med 0 kr (0).



## Not 13 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

### Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

#### Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 1 788 mkr (1 797).

#### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

#### Likviditets- och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar refinansieringsrisker.

#### Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Räntebärande nettoskuld	2 046 350	2 423 742
Summa eget kapital	29 883	22 879
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>68,5</b>	<b>105,9</b>

Sveafastigheter 1.202 Holding AB

Org.nr 559266-0806

2025080800711

#### Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	1 752 521	1 797 176
Lån från koncernföretag	257 880	626 566
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 010 401</b>	<b>2 423 742</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	35 949	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>35 949</b>	<b>0</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>2 046 350</b>	<b>2 423 742</b>

Företagets lån har följande ränteförfallstruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 dec. 2024</b>					
Lånebelopp	-	35 949	2 010 401	-	2 046 350

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mellan 1 och 5 år	2 010 401	2 423 742
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>2 010 401</b>	<b>2 423 742</b>

#### Not 14

#### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna räntekostnader	4 432	4 496
<b>Summa</b>	<b>4 432</b>	<b>4 496</b>



**Not 15** **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	1 jan. 2024	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2024
<i>Kortfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	0	0	0	35 949	35 949
<i>Ej räntebärande skulder,</i>					
koncernföretag	263	20 160	0		20 423
<i>Långfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	1 797 176	-8 706	0	-35 949	1 752 521
Räntebärande skulder, koncernföretag	626 566	-368 686	0		257 880
<b>Summa</b>	<b>2 424 005</b>	<b>-357 232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 066 773</b>

**Not 16** **Likvida medel**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Per den 31 december 2024 hade företaget 0 kr tillgängliga i outnyttjade godkända krediter, för vilka alla tidigare villkor hade uppfyllts.

Bolagets bedömning om förväntade kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms avse oväsentliga belopp, varför ingen reserv för förväntade kreditförluster redovisas.

Se även not 13 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

**Not 17** **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

Inga eventualförpliktelser finns i bolaget.

**Not 18** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sveafastigheter 1.202 Holding AB  
Org.nr 559266-0806

*Stockholm, datum enligt digital signering*

---

**Erik Hävermark**  
Styrelsens ordförande

---

**Ola Svensson**  
Styrelseledamot

---

**Lovisa Sörensson**  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557545387477

## Document

559266-0806\_Sveafastigheter 1.202 Holding AB\_ÅR 2024  
 Main document  
 19 pages  
 Initiated on 2025-04-28 16:51:09 CEST (+0200) by Mia  
 Valerius (MV)  
 Finalised on 2025-05-21 13:44:18 CEST (+0200)

## Initiator

Mia Valerius (MV)  
 Sveafastigheter AB  
 mia.valerius@sveafastigheter.se

## Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik  
 Hävermark"  
 Signed 2025-04-29 06:46:55 CEST (+0200)

Ola Svensson (OS)  
 Sveafastigheter AB  
 ID number 7212234038  
 ola.svensson@sveafastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Ola  
 Kristoffer Svensson"  
 Signed 2025-04-29 05:30:29 CEST (+0200)

Lovisa Sörensson (LS)  
 Sveafastigheter AB  
 ID number 199407127928  
 lovisa.sorensson@sveafastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Lovisa  
 Hanna Maria Sörensson"  
 Signed 2025-04-29 12:03:38 CEST (+0200)

Jeanette Mårtensson (JM)  
 Ernst & Young AB  
 ID number 198302233526  
 jeanette.martensson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "Jeanette  
 Mårtensson"  
 Signed 2025-05-21 13:44:18 CEST (+0200)



2025080800715

# Verification

Transaction 092221.15557545387477

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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>





**Shape the future  
with confidence**

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter 1.202 Holding AB, org.nr 559266-0806

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter 1.202 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 Sveafastigheter 1.202 Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter 1.202 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sveafastigheter 1.202 Holding 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 Sveafastigheter 1.202 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.

Helsingborg det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor

2025080800718

# 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

2025-05-21 11:46:10 UTC



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

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

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Penneo dokumentnyckel: JW3GI-YWE1O-WXCTU-L7IDY-OMH3B-5KMMM