

Styrelsen och verkställande direktören för  
**Sveafastigheter Unobo Holding AB**

Org.nr 559276-5563

avger härmed

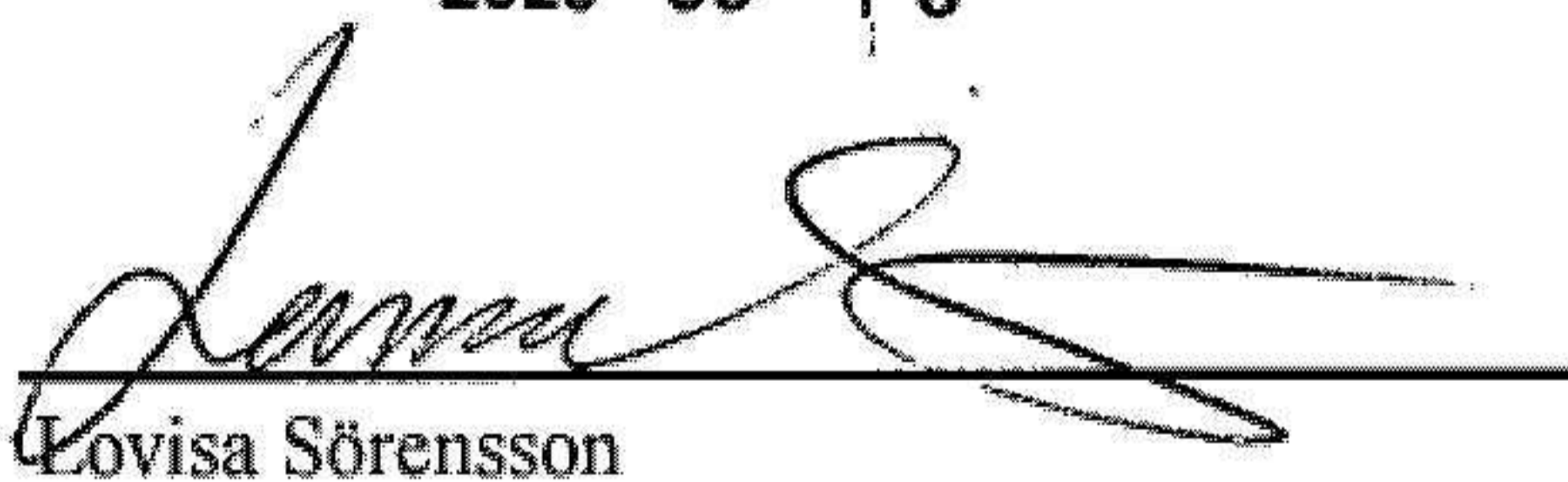
**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den **2025-06-13**. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm **2025-06-13**

  
Lovisa Sörensson

Sveafastigheter Unobo Holding AB

Org.nr 559276-5563

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Sveafastigheter Unobo Holding AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-20
Underskrifter	20

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).



## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Avrundningsdifferenser kan förekomma. Uppgifter inom parantes 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). Sveafastigheter AB (publ) noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024.

Bolaget har under räkenskapsåret bytt redovisningsprincip från Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) till RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2024) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3.

Effekten av principbytet ger ingen betydande effekt för bolagets ställning och därmed ej beaktats retroaktivt.

Bolaget har ändrat namn från Unobo AB till Sveafastigheter Unobo Holding AB.

### Verksamhet

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

Bolaget har under året sålt från sina andelar i följande verksamhet:

- Unobo Hodling 1 AB, org nr 559276-5571, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 2 AB, org nr 559276-5621, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 3 AB, org nr 559276-5662, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 4 AB, org nr 559276-5696, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 5 AB, org nr 559277-1983, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 6 AB, org nr 559277-2007, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 7 AB, org nr 559277-2049, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 8 AB, org nr 559277-2098, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 9 AB, org nr 559277-2114, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 10 AB, org nr 559277-2155, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 11 AB, org nr 559281-0831, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 12 AB, org nr 559281-0872, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 13 AB, org nr 559276-5274, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 14 AB, org nr 559277-2171, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 15 AB, org nr 559281-0856, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 16 AB, org nr 559277-2189, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 17 AB, org nr 559281-0864, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 18 AB, org nr 559276-5530, med säte i Stockholm.
- Unobo Hodling 22 AB, org nr 559423-7314, med säte i Stockholm.



Sveafastigheter Unobo Holding AB

Org.nr 559276-5563

### Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 741 719	-208 914	-25 061	-15 667	0
Balansomslutning (tkr)	7 580 636	6 291 553	4 043 990	4 034 339	933 785
Soliditet (%)	96%	87%	100%	64%	45%
Antal anställda	0	5	6	6	9

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserad vinst	5 607 484 569
Årets resultat	1 650 261 987
	<b>7 257 746 556</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	7 257 746 556
	<b>7 257 746 556</b>



**Resultaträkning**

	Not	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Hysesintäkter		0	0
Övriga rörelseintäkter		5 866	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 866</b>	<b>0</b>
Fastighetskostnader		-4 302	0
Övriga externa kostnader		-7 204	-14 601
Personalkostnader	5	-6 064	-11 161
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 570</b>	<b>-25 762</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-11 704</b>	<b>-25 762</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 515 766	-237 037
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	208 774	81 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	28 884	-27 299
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>1 753 423</b>	<b>-183 152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 741 719</b>	<b>-208 914</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag		0	25 158
Förändring av periodiseringsfonder		-56 540	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-56 540</b>	<b>25 158</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 685 178</b>	<b>-183 755</b>
Skatt på årets resultat	8	-34 916	108
<b>Årets resultat</b>		<b>1 650 262</b>	<b>-183 647</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag		0	2 013 298
Fordringar hos koncernföretag	9	7 471 197	0
Uppskjuten skattefordran	10	279	253
Andra långfristiga fordringar		1 094	994
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 472 570</b>	<b>2 014 546</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	9,11	0	4 155 732
Övriga fordringar		388	6 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	0	2 294
		<b>388</b>	<b>4 164 429</b>
Kassa och bank		107 678	112 578
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>108 066</b>	<b>4 277 007</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 580 636</b>	<b>6 291 553</b>



**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	13	25	25
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25</b>	<b>25</b>
 <u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		5 607 485	5 686 379
Årets resultat		1 650 262	-183 647
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 257 747</b>	<b>5 502 732</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 257 772</b>	<b>5 502 757</b>
 <b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		56 540	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>56 540</b>	<b>0</b>
 <b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	1 352	1 228
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 352</b>	<b>1 228</b>
 <b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	15	226 991	500 186
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>226 991</b>	<b>500 186</b>
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	2 203
Skulder till koncernföretag		1 031	280 669
Aktuella skatteskulder		35 389	1 047
Övriga skulder	16	373	807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 188	2 655
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 981</b>	<b>287 381</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 580 636</b>	<b>6 291 553</b>

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2023-01-01</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 686 379</b>	<b>5 686 404</b>
Årets resultat	0	0	0	-183 647	-183 647
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 502 732</b>	<b>5 502 757</b>
<b>Ingående eget kapital, 2024-01-01</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 502 732</b>	<b>5 502 757</b>
Årets resultat	0	0	0	1 650 262	1 650 262
Aktieägartillskott	0	0	0	93 600	93 600
<b>Utgående eget kapital, 2024-12-31</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 246 594</b>	<b>7 246 619</b>

**Kassaflödesanalys**

	Not	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		-11 704	-25 762
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Erhållen ränta		208 774	81 184
Erlagd ränta		28 884	-27 299
Betald inkomstskatt		-477	1 563
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>225 477</b>	<b>29 686</b>
Förändring rörelsefordringar		8 308	-6 607
Förändring rörelseskulder		-4 104	-299 868
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>229 681</b>	<b>-276 789</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Förändring av andra långfristiga lån		1 515 666	-237 465
Avyttring av andelar i koncernbolag		2 013 298	168 490
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>3 528 964</b>	<b>-68 975</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	<b>18</b>		
Erhållet aktieägartillskott		93 600	2 501 940
Förändring koncernfordran		-3 304 312	-2 278 359
Förändring av koncernskuld		-552 833	227 575
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 763 545</b>	<b>451 156</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		112 579	7 185
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19</b>	<b>107 678</b>	<b>112 579</b>

---

**Not 1** **Företagsinformation**

---

Namn: Sveafastigheter Unobo Holding AB, säte i Stockholm  
Org.nr 559276-5563  
Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

**Koncernförhållanden**

Bolaget är dotterföretag till Sveafastigheter 1.402 Holding AB, 559464-1275. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Sveafastigheter AB, 559449-4329, med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660.

---

**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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 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:

#### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

#### **Ersättningar till anställda**

##### *Kortfristiga ersättningar*

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, betald semester, betald sjukfrånvaro, bonus etc. beräknas utan diskontering och kostnadsförs i den period de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning för beräknade bonusbetalningar redovisas när bolaget har en rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänsterna ifråga har erhållits från de anställda och avsättning kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### *Pensioner*

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Bolaget har både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämd pensionsplan innebär att företagets rättsliga eller informella förpliktelse begränsas till det belopp företaget accepterat att bidra med. Det innebär att storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning beror på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag, jämte den kapitalavkastning som avgifterna ger. Sålunda är det den anställde som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Avgifterna redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

Koncernens åtaganden för ålders- och tjänstepension för tjänstemän tryggas genom en försäkring i Alecta. Dessa ska enligt gällande regelverk klassificeras som förmånsbestämda ITP-planer, vilka omfattas av flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas de som avgiftsbestämda planer. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

##### *Ersättningar vid uppsägningar*

En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal i det fall Bolaget enligt avtal bevisligen är förpliktigt att erlagga avgångsvederlag.

#### **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.

Sveafastigheter Unobo Holding AB

Org.nr 559276-5563

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 saldon 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.

#### **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.

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.

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

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.

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	2
Män	0	3
<b>Summa medelantalet anställda</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Ränteintäkter, bank	0	0
Ränteintäkter, koncernföretag	206 548	78 303
Ränteintäkter, övrigt	2 226	2 881
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>208 774</b>	<b>81 184</b>
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>208 774</b>	<b>81 184</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024– 31 dec. 2024	1 jan. 2023– 31 dec. 2023
Räntekostnader, koncernföretag	-29 427	-17 737
Räntekostnader, övrigt	543	-9 562
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>-28 884</b>	<b>-27 299</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-28 884</b>	<b>-27 299</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	-34 942	0
Förändring av uppskjuten skatt	26	108
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-34 916</b>	<b>108</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat före skatt	1 685 178	-183 755
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	-347 147	37 854
Skattepliktiga poster som ej finns i bokföringen		
Ej skattepliktiga intäkter	312 249	13 399
Ej avdragsgilla kostnader	-44	-48 954
Ej avdragsgilla räntekostnader		-1
Förändring av uppskjuten skatt	26	108
Skatteeffekt på skattemässigt underskott		
<b>Summa</b>	<b>-34 916</b>	<b>2 405</b>

Ny framtida bolagsskatt	0	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-34 916</b>	<b>2 405</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 2,1 procent (0,1). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattekostnad (-) /intäkt (+) redovisad i resultaträkningen	26	0
<b>Utgående värde</b>	<b>26</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	0	-9
<b>Utgående värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Uppskjuten skattefordran avser aktiverade underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

**Not 9 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 155 732	0
Tillkommande fordringar	3 315 465	4 155 732
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 471 197</b>	<b>4 155 732</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
<b>Långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Lån till koncernbolag	7 471 197	0
<b>Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>7 471 197</b>	<b>0</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Fordran på koncernbolag	0	4 155 732
<b>Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>4 155 732</b>

**Not 10 Uppskjuten skattefordran**

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Ingående balans	253	145
Tillkommande skattefordringar	26	108
<b>Utgående balans</b>	<b>279</b>	<b>253</b>

Se not 8 Skatt på årets resultat för ytterligare upplysning och specifikation avseende uppskjuten skattefordran.

**Not 11 Kortfristiga fordringar på koncernföretag**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	0	4 155 732
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>4 155 732</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda fastighetskostnader	0	2 294
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 294</b>

**Not 13 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.



	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Räntebärande nettoskuld	226 991	500 186
Summa eget kapital	7 257 772	5 502 757
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>

**Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	226 991	500 186
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>226 991</b>	<b>500 186</b>

Företagets lån har följande ränteförfallstruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 december 2024</b>					
Lånebelopp	0	0	226 991	0	226 991

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mellan 1 och 5 år	226 991	500 186
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>226 991</b>	<b>500 186</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Personalskatt	0	271
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	373	253
Övriga skulder	0	283
<b>Summa</b>	<b>373</b>	<b>807</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna personalkostnader	1 188	1 568
Upplupna fastighetskostnader	0	1 087
<b>Summa</b>	<b>1 188</b>	<b>2 655</b>

**Not 18** **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	<b>Kassaflödes- <u>Ej kassaflödespåverkande poster</u></b>				<b>31 dec. 2024</b>
	<b>1 jan. 2023</b>	<b>påverkande</b>	<b>Förvärv/avyttring</b>	<b>Övrigt</b>	
<b>Kortfristiga:</b>					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	<b>280 669</b>	<b>-279 638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 031</b>
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	<b>500 186</b>	<b>-273 196</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>226 991</b>
<b>Summa</b>	<b>780 855</b>	<b>-552 833</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>228 022</b>

**Not 19** **Likvida medel**

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

Per den 31 december 2024 hade företaget 0 Tkr 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 15 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

**Not 20** **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

Sveafastigheter Unobo Holding AB  
Org.nr 559276-5563

**Not 21** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

***Stockholm, datum enligt digital signering***

---

***Erik Hävermark***  
Styrelsens ordförande

---

***Lovisa Sörensson***  
Styrelseledamot

---

***Ola Svensson***  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557548985235

## Document

309255\_559276-5563\_ÅR Sveafastigheter Unobo Holding  
AB\_2024  
Main document  
20 pages  
Initiated on 2025-06-09 16:38:51 CEST (+0200) by Mia  
Valerius (MV)  
Finalised on 2025-06-13 10:49:03 CEST (+0200)

## Initiator

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

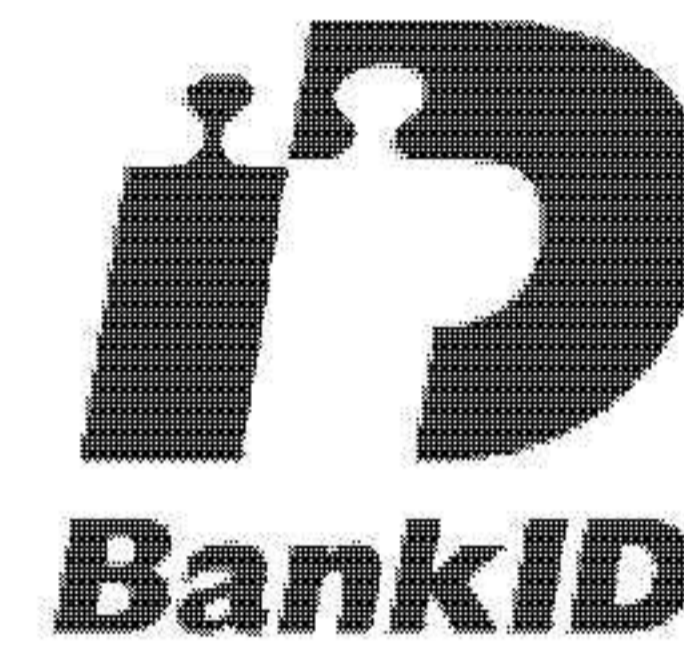
## Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik  
Hävermark"  
Signed 2025-06-10 06:30:51 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 2025-06-09 20:32:49 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557548985235

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



---

The name returned by Swedish BankID was "Lovisa  
Hanna Maria Sörensson"  
Signed 2025-06-10 09:10:34 CEST (+0200)

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

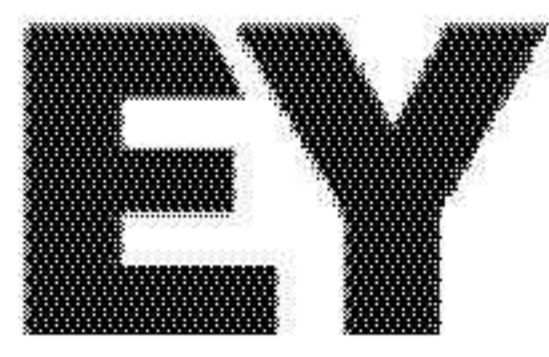


---

The name returned by Swedish BankID was "Jeanette  
Mårtensson"  
Signed 2025-06-13 10:49:03 CEST (+0200)

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 Unobo Holding AB, org.nr 559276-5563

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Unobo 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 Unobo 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.

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 Unobo 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.

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 mars 2024 med omodifierat uttalande i Rapport om årsredovisningen.

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.

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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sveafastigheter Unobo Holding AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter Unobo 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.

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.

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 revisioner 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.

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har skatter och avgifter inte redovisats och betalats i rätt tid.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

*Jeanette Mårtensson*  
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 (SSN-validerad)**

**Signing Partner**

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-13 08:52:24 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.