

Årsredovisning och koncernredovisning

Sveafastigheter Holding 2.1 AB

Org.nr 559464-1226

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

Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Sveafastigheter Holding 2.1 AB, 559464-1226 ("Sveafastigheter Holding 2.1 AB") 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 2.1 ABs verksamhet bedrivs i dotterbolagen vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av främst bostadsfastigheter.

Bolaget ägs till 100 % av Sveafastigheter Holding 2 AB, 559464-1218, som i sin tur ägs av Sveafastigheter AB 559449-4329. 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 2.1 AB 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 42 fastigheter.

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden uppgår till 3 492 650 tkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 2,1 %. Sveafastigheter Holding 2.1 ABs värderingsprinciper av fastighetsbeståndet har kordinerats 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 3 492 650 tkr. Under perioden har fastigheter för 0 kr avyttrats. Därtill har 9 725 tkr investerats i befintliga fastigheter.

Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 113 758 Tkr, och driftnettot uppgick till 74 159 Tkr. Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 0 Tkr avyttrats.

Sveafastigheter Holding 2.1 ABs finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 21%.

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Sveafastigheter Holding 2.1 AB att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Under perioden uppgår räntekostnaderna till -160 228 Tkr och finansnettot uppgick till -45 150 Tkr.

Kostnaderna för central administration uppgick till 16 791 Tkr.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 93 384 Tkr. I värdeförändringen så har allmän hyresutveckling genom högre faktiskt inflationsutfall än vad som var antaget för 2023, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den orealiserade värdeförändringen.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -9 645 Tkr och uppskjuten skatt till -32 133 Tkr. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

Periodens resultat uppgick till 57 659 Tkr. Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2024 till 3 351 389 Tkr. Soliditeten uppgick till 80,0%. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 12 149 Tkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 39 059 Tkr.



Väsentliga händelser under året

Under året har 42 fastigheter förvärvats.

Utsikter för 2025

Sveafastigheter Holding 2.1 AB 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 hyresinbetalningar 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, (Belopp i Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	113 758	-
Driftnetto	74 159	-
Årets resultat	57 659	-1
Marknadsvärde fastigheter	3 492 650	-
Antal fastigheter	42	-
Belåningsgrad (%)	21,0%	0,0%
Soliditet (%)	80,0%	101,5%

Moderbolaget	2024	2023
Årets resultat, mkr	-44 112	-1
Balansomslutning	12 294 905	151
Soliditet (%)	18,3%	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	2 293 704 375
Årets resultat	-44 112 404
	<u>2 249 591 971</u>
Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras så att: i ny räkning överföres	<u>2 249 591 971</u>

Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Hysesintäkter	4	113 758	-
Övriga intäkter		8 049	-
Fastighetskostnader	5	-45 698	-
Fastighetsskatt	5	-1 951	-
Driftnetto		74 159	-
Centraladministration	5, 6	-16 791	-
Resultat före finansiella poster		57 367	-
Värdeförändringar			
Värdeförändring finansiella instrument	13	-6 164	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	93 384	-
Rörelseresultat		144 588	-
Finansnetto			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	115 078	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-160 228	-1
Summa Finansnetto		-45 150	-1
Aktuell skatt	9	-9 645	-
Uppskjuten skatt	9	-32 133	-
Årets resultat		57 659	-1
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		57 659	-1

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

		2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat		57 659	-1
Årets totalresultat efter skatt		57 659	-1
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		57 659	-1



Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	3 492 650	-
Nyttjanderätt	11	4 488	-
Inventarier, verktyg och installationer	12	24	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 497 163	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar på koncernföretag	13	668 683	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		668 683	-
Summa anläggningstillgångar		4 165 846	-
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	13	1 645	-
Övriga kortfristiga fordringar	13,14	6 161	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 933	-
Kassa och bank	13,16	12 149	-
Summa omsättningstillgångar		22 887	25
SUMMA TILLGÅNGAR		4 188 733	25
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	25	25
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		3 351 364	0
Summa eget kapital		3 351 389	25
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13,18	746 883	-
Uppskjutna skatteskulder	9	22 278	-
Leasingskuld	11	4 488	-
Derivat	13	6 164	-
Långfristiga skulder till koncernföretag	13,18	25	-
Övriga långfristiga skulder	13	505	-
Summa långfristiga skulder		780 344	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	1 285	-
Aktuella skatteskulder	9	2 967	-
Övriga kortfristiga skulder	13	24 027	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	28 722	-
Summa kortfristiga skulder		57 000	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 188 733	25

Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-12-19	0	0	0
Inbetalt aktiekapital	25	0	25
Årets totalresultat		-1	-1
Erhållna aktieägartillskott		1	1
Eget kapital 2023-12-31	25	0	25
Ingående eget kapital 2024-01-01	25	0	25
Årets totalresultat		57 659	57 659
Erhållna aktieägartillskott		3 293 704	3 293 704
Eget kapital 2024-12-31	25	3 351 364	3 351 389



Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftnetto		74 159	0
Centraladministration		-16 791	0
Ej kassaflödespåverkande poster	22	55	0
Erhållen ränta		115 078	0
Erlagd ränta		-160 229	-1
Betald inkomstskatt		-16 532	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 261	-1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-10 714	-25
Förändringar av rörelseskulder		54 034	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		39 059	-26
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	10	-9 725	0
Förvärv av fastigheter	10	-3 389 541	0
Förändring koncernfordringar		-668 683	0
Investering i materiella anläggningstillgångar	12	-80	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 068 029	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		3 293 704	25
Upptagna lån		746 909	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		505	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23	4 041 118	25
Årets kassaflöde		12 149	0
Likvida medel vid årets början		-	0
Likvida medel vid årets slut	16	12 149	0

Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Sveafastigheter Holding 2.1 AB, organisationsnummer 559464-1226 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.

Bolaget ägs till 100 % av Sveafastigheter Holding 2 AB, 559464-1218. Koncernredovisning upprättas av koncernmoder Sveafastigheter AB (publ) 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 2.1 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 värdetförändring.

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

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 orealiserade som realiserade värdetförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdetförändring förvaltningsfastigheter. Realiserade värdetförändringar 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 värdetförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inkl. tidigare realiserade värdetförändringar.

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.

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.

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.

Hysesfordringar: 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 ränteintäkterna 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 Uppllysning 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.

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 intäcks- 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 fördelar 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 2.1 AB
559464-1226

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	57 227	-
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	20 090	-
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	12 838	-
Summa	90 155	-

Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Driftskostnader	-39 400	-
Underhåll	-6 298	-
Administration	-16 791	-
Fastighetsskatt	-1 951	-
Summa	-64 440	-

Fastighetskostnader, inklusive fastighetskatten, uppgick under året till 47 649 Tkr (0) och är i sin helhet hänförliga till förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter.

Not 6 Arvode till revisor

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Ernst & Young AB	-	-
Revisionsuppdraget	-868	-
Summa	-868	-

Not 7 Finansiella intäkter

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	-	-
Ränteintäkter från närstående bolag	114 912	-
Övriga ränteintäkter	166	-
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	115 078	-

Not 8 Finansiella kostnader

Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-	-
Räntekostnader kreditinstitut	-12 808	-
Räntekostnader koncernbolag	-144 870	-1
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-157 678	-1
Övriga finansiella kostnader	-2 551	-
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-160 229	-1
Summa räntekostnader	-160 229	-1

Not 9 Skatt

Sveafastigheter Holding 2.1 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	2023-12-19 - 2023-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-9 661	-
Justeringar avseende tidigare år	16	-
Uppskjuten skatt IFRS9	1 270	-
Uppskjuten skatt underskott	-3 171	-
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-2 782	-
Uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-27 450	-
Redovisad skatt	-41 778	-

Avstämning av effektiv skattesats	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Resultat före skatt	99 437	-1
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (20,6%)	-20 484	0
Skatteeffekt av:		
Skatt hänförlig till tidigare år	16	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	20	-
Ej avdragsilla kostnader	-689	-
Ej avdragsgill ränta	-7 575	-
Temporära skillnader avseende fastigheter	-11 127	-
Skatteeffekt underskottsavdrag	-1 939	-
Redovisad skatt	-41 778	0

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncern är

-42,0% -20,6%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatteskuld	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Uppskjuten skatt fastigheter	27 450	-
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	6 023	-
Uppskjuten skatt underskott	-9 924	-
Uppskjuten skatt IFRS9	-1 270	-
Redovisat värde	22 278	-

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,81 procent till 8,05 procent. Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, 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	3 389 541	-
Investeringar i befintliga fastigheter	9 725	-
Orealiserade värdeförändringar	93 384	-
Utgående redovisat värde	3 492 650	-

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 71 tkr. Räntesatsen uppgår till 5,75% för år 2024.

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%	237/-238
Kalkylränta	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-176/193
Drift-/underhållskostnader	5%/-5%-enheter	-71/71
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/-0,25%-enheter	-176/93

Not 11 Leasingavtal

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

2024-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	-	-
Tillkommande avtal	4 488	4 488
Utgående balans	4 488	4 488

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 2 mkr. Tomträtter betraktas enligt IFRS16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingkulden som uppstår amoteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

Not 12 Inventarier

Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningar	80	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-56	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56	-
Utgående redovisat värde	24	-
	2024-12-31	2023-12-31

Not 13 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			
Hysesfordringar	-		1 645
Övriga kortfristiga fordringar	-		6 161
Kassa och bank	-		12 149
Långfristiga fordringar koncernföretag	-		668 683
Summa	0		688 638
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-		746 883
Långfristiga skulder till koncernbolag	-		25
Övriga långfristiga skulder	-		505
Derivat	6 164	2	-
Leverantörsskulder	-		1 285
Övriga kortfristiga skulder	-		24 027
Summa	6 164		772 725

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
Summa	-		25
Finansiella skulder			
Övriga kortfristiga skulder	-		-
Summa	-		-

Förfallstruktur hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna hyresfordringar	987	-
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	724	-
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	771	-
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	3 180	-
Redovisat värde	5 662	-

Reservering hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Årets reserveringar	-	4 017
Summa reserv osäkra hyresfordringar	-	4 017

Kreditrisexponering

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 (ojusterade) 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

Derivat

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Förändring för derivat i nivå 2 presenteras ovan.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-6 164	-
Utgående redovisat värde	-6 164	-

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 704	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 457	-
Redovisat värde	6 161	-

Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 933	-
Redovisat värde	2 933	-

Not 16 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	12 149	-
Redovisat värde	12 149	-

Not 17 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 2023-12-19	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 18 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. Finanspolicyen 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 2.1 AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Sveafastigheter Holding 2.1 ABs 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 kontraktssliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Sveafastigheter Holding 2.1 AB ägs till 100 % av Sveafastigheter Holding 2 AB, 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	33	773	-	-	806
Övriga kortfristiga skulder	24 027	-	-	-	24 027
Leverantörsskulder	1 285	-	-	-	1 285
Leasingskuld	4 488	-	-	-	4 488
Upplupna kostnader	28 722	-	-	-	28 722
Derivat	1	2	1	0	4
Summa	58 556	775	0	0	59 332

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 fastställda 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 2.1 AB. Ränterisk påverkar Sveafastigheter Holding 2.1 AB som löpande räntekostnader för lån. Med ränterisk avses i första hand risken i Sveafastigheter Holding 2.1 ABs löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Sveafastigheter Holding 2.1 ABs 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 2.1 AB. 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	275	36,4%
1-2 år	-	-
2-3 år	-	-
3-4 år	-	-
4-5 år	482	63,6%
> 5 år	-	-
Summa	757	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 746 883 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 2.1 AB
559464-1226

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 928	-
Upplupna drifts- och centraladministrations kostnader	5 216	-
Periodiserade hyresintäkter	13 544	-
Övriga poster	8 034	-
Redovisat värde	28 722	-

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i koncernföretag	3 351 389	-
Fastighetsinteckningar	1 811 065	-
Summa	5 162 454	-

Not 21 Eventualförpliktelser

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

Not 22 Ej kassaflödespåverkande poster

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	55	-
Summa	55	-

Not 23 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2024-12-31
			Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	
Skulder till kreditinstitut	-	746 883	-	-	746 883
Skulder till koncernföretag	-	25	-	-	25
Övriga långfristiga skulder	-	505	-	-	505
	0	747 413	-	-	747 413

	2023-12-19	Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2023-12-31
			Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

Not 24 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan Sveafastigheter Holding 2.1 AB och dess dotterbolag har eliminerats i koncernen och redovisas inte i denna not.

Sveafastigheter Holding 2.1 AB har en närståenderelation med bolag inom Sveafastigheter AB koncernen och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. 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 42 fastigheter förvärvats från SBB-koncernen, i samband med bildandet av Sveafastigheter-koncernen.

Transaktioner med närstående	2024-12-31	2023-12-31
Utgående fordran per balansdag	668 683	-
Utgående skuld per balansdag	25	-
Ränteintäkter	114 912	-
Räntekostnader	-144 870	-

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

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Intäkter		0	0
Driftnetto		0	0
Central administration	4	-38	0
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-60 443	0
Rörelseresultat		-60 480	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	297 240	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-269 778	-1
Resultat från finansiella poster		27 462	-1
Resultat efter finansiella poster		-33 019	-1
Bokslutsdispositioner	8	-6 856	0
Resultat före skatt		-39 875	-1
Skatt	9	-4 237	0
Årets resultat		-44 112	-1

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat efter skatt		-44 112	-1

Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	10	1 960 087	125
Fordringar hos koncernföretag	11	10 324 126	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 284 213	126
Summa anläggningstillgångar		12 284 213	126
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	11	0	25
Summa kortfristiga fordringar		0	25
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	12	10 692	0
Summa omsättningstillgångar		10 692	0
SUMMA TILLGÅNGAR		12 294 905	151
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Erhållna aktieägartillskott	17	2 293 705	1
Balanserat resultat		-1	0
Årets resultat		-44 112	-1
Summa fritt eget kapital		2 249 592	0
Summa eget kapital		2 249 617	25
Obeskattade reserver	13	6 856	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	266 376	0
Skulder till koncernföretag	11	9 721 897	126
Summa långfristiga skulder		9 988 273	126
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	44 084	0
Aktuella skatteskulder	9	4 237	0
Övriga skulder		19	0
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		1 818	0
Summa kortfristiga skulder		50 158	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 294 905	151

Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel		
Ingående eget kapital 2023-12-19	0	0	0	0
Inbetalt aktiekapital	25	0	0	25
Aktieägartillskott		1	0	1
Årets resultat		-1	0	-1
Utgående eget kapital 2023-12-31	25	0	0	25
Ingående eget kapital 2024-01-01	25	0	0	25
Aktieägartillskott		2 293 704	0	2 293 704
Årets resultat		-44 112	0	-44 112
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	2 249 592	0	2 249 617



Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-60 480	-
Nedskrivning av koncern & intresseföretag		60 443	-
Erhållen ränta		297 240	-
Erlagd ränta		-269 778	-1
Betald inkomstskatt		0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		27 424	-1
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		25	-25
Förändringar av rörelseskulder		45 921	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		73 370	-26
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag		-64 563	-125
Tillskott till koncernföretag	10	-1 955 911	-
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		120	-
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-10 324 127	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 344 481	-125
Finansieringsverksamheten			
Inbetalt aktiekapital		0	25
Erhållna aktieägartillskott		2 293 704	1
Förändring skulder till kreditinstitut		266 376	-
Förändring i skulder hos koncern-, och intresseföretag		9 721 722	126
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		12 281 803	152
Årets kassaflöde		10 692	1
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut	12	10 692	-

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 13 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 närståenderelation 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	44 084	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	9 721 897	-126
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	10 324 126	1
Ränteintäkter	297 223	-
Räntekostnader	-266 739	-

Not 4 Arvode till revisor

	2024-12-31	2022-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	-8	-
Summa	-8	-

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01	2023-12-19
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Nedskrivningar	-60 443	-
Summa	-60 443	-

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-12-19
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	297 223	-
Övriga ränteintäkter och liknande poster	17	-
Summa ränteintäkter	297 240	-

Sveafastigheter Holding 2.1 AB
559464-1226

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-266 739	-1
Räntekostnader, lån	-1 810	-
Övriga räntekostnader	-1 229	-
Summa räntekostnader	-269 778	-1

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-6 856	-
Summa	-6 856	-

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-12-19 - 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-4 237	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-
Uppskjuten skattekostnad	0	-
Total skatt	-4 237	-
Redovisat resultat före skatt	-39 875	-1
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	8 214	-0
Skatteeffekt av:		
Effekt av nedskrivning andelar	-12 451	-
Redovisad skatt	-4 237	-0

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125	-
Förvärv	64 563	125
Försäljning dotterbolag	-120	-
Lämnade aktieägartillskott	1 955 911	-
Nedskrivning	-60 392	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 960 087	125
Utgående redovisat värde	1 960 087	125

Direkt ägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Säte
Sveafastigheter 2.101 Holding AB	559281-0864	Stockholm
Sveafastigheter 1.404 Holding AB	559464-1093	Stockholm
Sveafastigheter 2.103 Holding AB	559464-1234	Stockholm
Sveafastigheter 2.104 Holding AB	559464-1242	Stockholm
Sveafastigheter 2.105 Holding AB	559464-1259	Stockholm

	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Sveafastigheter 2.101 Holding AB	100	100	25 000	64 563	25
Sveafastigheter 1.404 Holding AB	100	100	25 000	96 620	25
Sveafastigheter 2.103 Holding AB	100	100	25 000	638 800	25
Sveafastigheter 2.104 Holding AB	100	100	25 000	325 683	25
Sveafastigheter 2.105 Holding AB	100	100	25 000	834 421	25
Summa bokfört värde				1 960 087	125
Utgående redovisat värde				1 960 087	125



Sveafastigheter Holding 2.1 AB
 559464-1226

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			
Fordringar hos koncernföretag	-		10 324 126
Summa	-		10 324 126
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-		266 376
Långfristiga skulder till koncernföretag	-		9 721 897
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-		44 084
Summa	-		10 032 357

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			
Fordringar hos koncernföretag	-		1
Övriga fordringar	-		25
Summa	-		26
Finansiella skulder			
Långfristiga 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.

Not 12 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	10 692	-
Summa	10 692	-

Not 13 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	6 856	-
Summa	6 856	-

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag	3 351 389	-
Summa	3 351 389	-

Not 15 Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag uppgår till 756 500 Tkr (-).

Not 16 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 17 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 18 Förslag till vinstdisposition

	2024-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i kr:	
Balanserat resultat	2 293 704 375
Årets resultat	-44 112 404
	2 249 591 971
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	2 249 591 971

Sveafastigheter Holding 2.1 AB

559464-1226

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 Aktiebolag

Jeanette Mårtensson
Auktoriserad Revisor



Verification

Transaction 09222115557550493697

Document

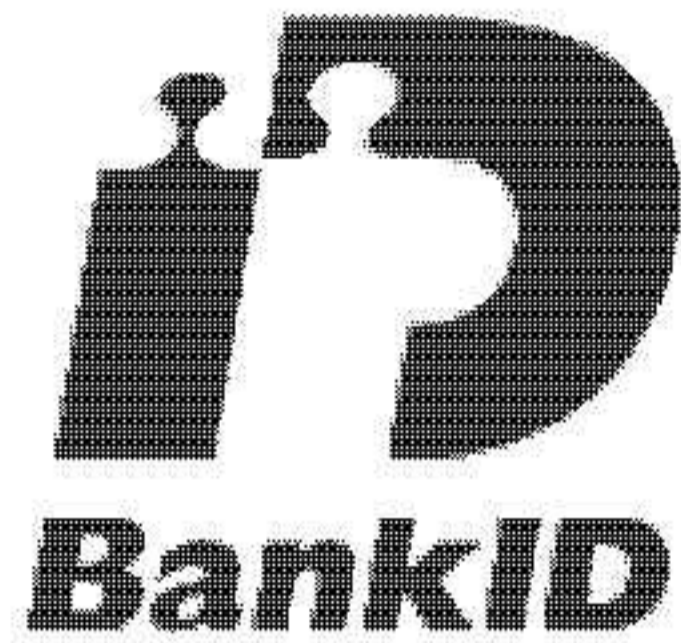
Årsredovisning Holding 2.1AB_SUB790207_ver 250625v2
Main document
22 pages
Initiated on 2025-06-26 08:21:44 CEST (+0200) by
Karolina Linder (KL)
Finalised on 2025-06-30 18:24:10 CEST (+0200)

Initiator

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

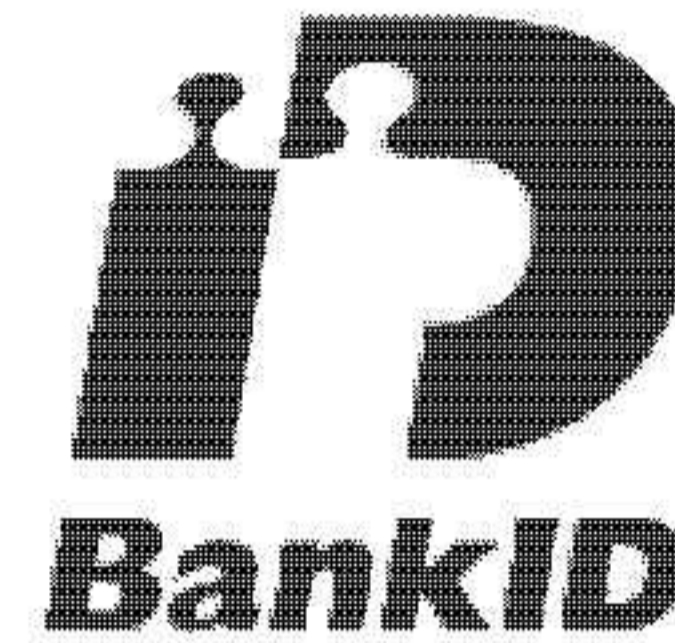
Signatories

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



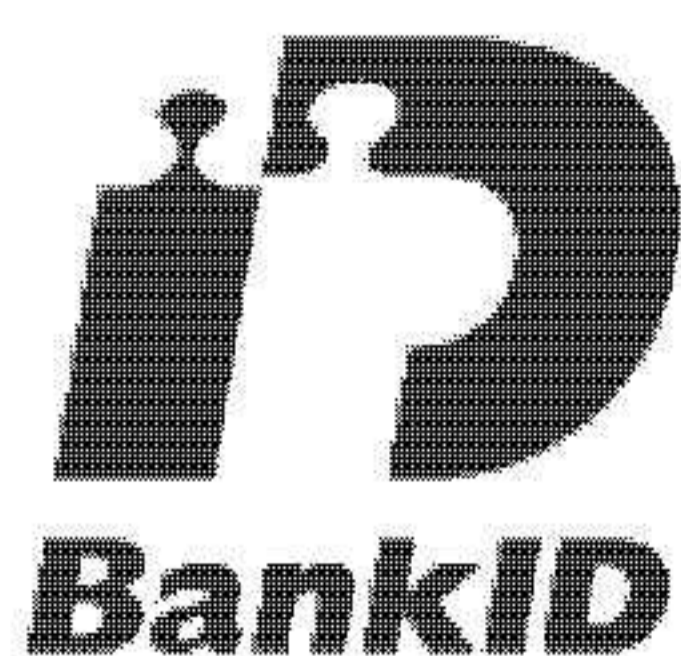
The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik Hävermark"
Signed 2025-06-26 10:05:57 CEST (+0200)

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



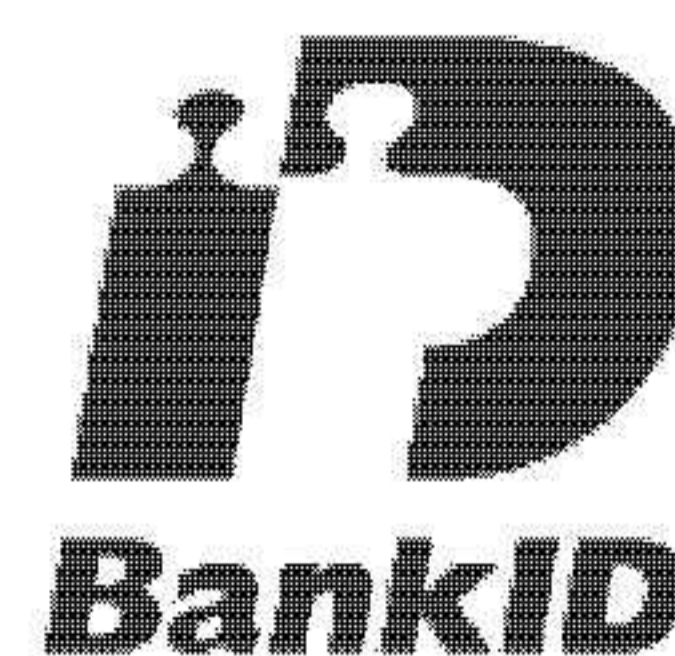
The name returned by Swedish BankID was "Ola Kristoffer Svensson"
Signed 2025-06-26 09:14:35 CEST (+0200)

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 09:50:03 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 18:24:10 CEST (+0200)

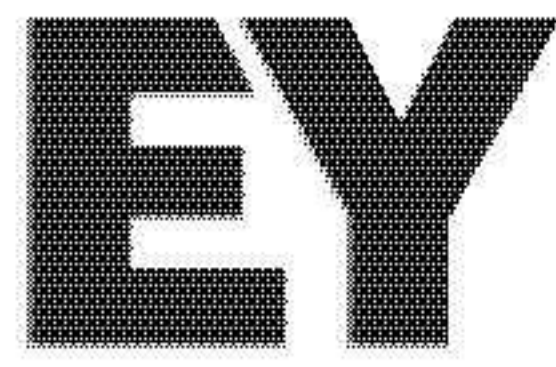


Verification

Transaction 09222115557550493697

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 2.1 AB, org.nr 559464-1226

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sveafastigheter Holding 2.1 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 2.1 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 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.

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 19:03:57 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.