

Styrelsen och verkställande direktören för  
**Sveafastigheter Umeå AB**

Org.nr 556748-3903

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**



Erik Hävermark

Sveafastigheter Umeå AB

Org.nr 556748-3903

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Sveafastigheter Umeå AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-20
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 tusental kronor. Avrundningsdifferenser kan förekomma. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

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

Under året omstrukturerades och refinansierades Sveafastigheter-koncernen där koncernmoderbolaget är Sveafastigheter AB (publ). Bolaget har i samband med detta sålt fastigheterna Åkerbäret 1, Gärdet 14, Bytesgården 5, Ripan 6 samt Ödlan 2. Sveafastigheter AB (publ) noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024.

Bolaget har ändrat namn från Unobo Hem i Umeå AB till Sveafastigheter Umeå AB.

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.

### Verksamhet

Bolaget verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

### Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	15 551	29 047	28 897	28 386	28 112
Resultat efter finansiella poster	78 609	-13 098	377	1 455	2 067
Balansomslutning (tkr)	227 572	471 618	452 957	453 845	230 798
Soliditet (%)	84,6%	24,5%	28,6%	30,0%	12,0%

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	115 449 936
Årets resultat	76 942 680
	<b>192 392 616</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	192 392 616
	<b>192 392 616</b>

**Resultaträkning**

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Hysesintäkter	6	15 551	29 047
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 551</b>	<b>29 047</b>
Fastighetskostnader	7	-10 362	-14 909
Övriga externa kostnader		-87	-364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 993	-10 919
Utrangering av materiella anläggningstillgångar		-257 003	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-272 445</b>	<b>-26 192</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-256 894</b>	<b>2 855</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		342 768	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 315	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-20 579	-15 963
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>335 504</b>	<b>-15 953</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>78 609</b>	<b>-13 098</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Periodiseringsfond		-210	-813
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-210</b>	<b>-813</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>78 400</b>	<b>-13 911</b>
Skatt på årets resultat	10	-1 457	-310
<b>Årets resultat</b>		<b>76 943</b>	<b>-14 221</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	71 112	430 106
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	0	38 531
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	13	154 956	0
Uppskjuten skattefordran		34	1 361
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>226 102</b>	<b>469 998</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	14	10	0
Aktuell skattefordran		758	465
Övriga fordringar		691	656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	10	499
		<b>1 470</b>	<b>1 620</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 470</b>	<b>1 620</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>227 572</b>	<b>471 618</b>

**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		115 450	129 671
Årets resultat		76 943	-14 221
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>192 393</b>	<b>115 450</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>192 493</b>	<b>115 550</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 023	813
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 023</b>	<b>813</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>	17		
Leverantörsskulder		34	926
Skulder till koncernföretag		33 291	351 093
Övriga skulder	18	64	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	667	3 213
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 056</b>	<b>355 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>227 572</b>	<b>471 618</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>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>129 671</b>	<b>129 771</b>
Årets resultat		0	0	-14 221	-14 221
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115 450</b>	<b>115 550</b>
<b>Ingående eget kapital, 2024-01-01</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>115 450</b>	<b>115 550</b>
Årets resultat	0	0	0	76 943	76 943
<b>Utgående eget kapital, 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>192 393</b>	<b>192 493</b>

**Kassaflödesanalys**

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2024- 31 dec. 2024
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		-256 894	2 855
Återläggning av avskrivningar		261 996	10 919
Betalt räntenetto		-7 265	-15 953
Betald skatt		-422	-1 011
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-2 585</b>	<b>-3 189</b>
Förändring rörelsefordringar		444	671
Förändring rörelseskulder		-3 399	-3 952
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-5 539</b>	<b>-6 471</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Avttring av fastigheter		96 998	0
Investering i förvaltningsfastighet		38 531	-29 618
Avttring av andelar i koncernbolag		342 768	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>478 297</b>	<b>-29 618</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
	20		
Förändring av koncernfordringar		-154 956	25
Förändring av koncernskulder		-317 802	36 065
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-472 758</b>	<b>36 090</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	21	<b>0</b>	<b>0</b>

Sveafastigheter Umeå AB

Org.nr 556748-3903

---

## Not 1 Företagsinformation

---

Namn: Sveafastigheter Umeå Gärdet 5 AB, säte i Stockholm

Org nummer: 556748-3903

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Sveafastigheter 3.102 Holding AB, 559464-1044. 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, med säte i Stockholm.

---

## Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

---

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

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

---

## Not 3 Förändringar i redovisningsprinciperna

---

### Förstagångstillämpning av RFR 2

Föregående år upprättades årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen (1955:1554) och BFNAR 2012:01 Årsredovisning och koncernredovisning enligt K3.

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip från Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:01) Årsredovisning och koncernredovisning, K3 till rådet för finansiell rapportering, RFR2. Effekten av principbytet ger ingen betydande effekt för bolagets ställning och har därmed ej beaktats retroaktivt.

Övergången medför ändrade avskrivningstider, eftersom komponentavskrivning ej tillämpas i RFR2.

---

## Not 4 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:

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 11.

### Skatt

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

### **Intäktsredovisning**

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter 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.

### **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 realiserats eller regleras.

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

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

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

Sveafastigheter Umeå AB

Org.nr 556748-3903

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Förvaltningsfastigheter

100 år

### **Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

### **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.

Sveafastigheter Umeå AB

Org.nr 556748-3903

### **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 6 Hyresintäkter**

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	<b>1 jan. 2024- 31 dec. 2024</b>	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>
Hyresintäkter	15 551	29 047
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>15 551</b>	<b>29 047</b>

Bolagets leasingavtal avser bostäder, parkeringsplatser och kommersiella lokaler. Leasingavtal för bostäder/parkeringplatser, de kommersiella leasingavtal har hyresperiod om 3 månader till 24 månader.

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Mindre än 1 år	913	6 960
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>913</b>	<b>6 960</b>

**Not 7 Fastighetskostnader**

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Drift	-7 252	-9 598
Reparation och underhåll	-1 546	-3 236
Fastighetskatt	-417	-584
Fastighetsadministration	-1 147	-1 492
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-10 362</b>	<b>-14 909</b>

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	-10 362	-14 909
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-10 362</b>	<b>-14 909</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Ränteintäkter, koncernföretag	13 294	0
Ränteintäkter, övrigt	21	10
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 315</b>	<b>10</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Räntekostnader, koncernföretag	-20 578	-15 919
Räntekostnader, övrigt	-1	-44
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-20 579</b>	<b>-15 963</b>

**Not 10 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	-130	-503
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 327	193
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-1 457</b>	<b>-310</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat före skatt	78 400	-13 911
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-16 150	2 866
Ej skattepliktiga intäkter	2	1
Ej avdragsgilla kostnader	-54 588	-3 370
Justering avseende skatter för föregående år	0	0
Justering uppskjuten skatt	-1 327	193
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som en tillgång	0	0
Under året utnyttjade underskottsavdrag som tidigare inte redovisats som en tillgång	0	0
Ej skattepliktiga intäkter avseende försäljning aktier i db	70 610	0
Schablonintäkt periodiseringsfond	-4	0
<b>Summa</b>	<b>-1 457</b>	<b>-310</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 1,9% (-2,2%). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

	Dec. 31, 2024	Dec. 31, 2023
<b>Redovisas enligt följande i balansräkningen:</b>		
Uppskjuten skattefordran	34	1361
<b>Netto uppskjutna skatter</b>	<b>34</b>	<b>1361</b>

**Not 11** **Förvaltningsfastigheter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	539 848	536 648
Omklassificeringar, aktiverade projekt	38 531	3 200
Avyttringar, iom försäljning fastigheter	-490 311	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 068</b>	<b>539 848</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-109 742	-98 823
Försäljningar	97 779	0
Årets avskrivning	-4 762	-10 919
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 726</b>	<b>-109 742</b>
Årets nedskrivning	-231	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-231</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 111</b>	<b>430 106</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 86,3 mkr (584,5 mkr). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Savilles Sweden AB.

**Värderingsmetodik**

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

**Not 12** **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 531	12 113
Inköp under året, aktiverade utgifter		29 617
Omklassificeringar, aktiverade projekt på byggnader	-38 531	-3 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>38 531</b>

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Förändring fordringar	154 956	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>154 956</b>	<b>0</b>

*Nedskrivning av fordringar på koncernföretag*

Bolaget tillämpar den generella metoden för de koncerninterna fordringarna, vilket innebär en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Bolaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer som indikerar att betalningsinställelse föreligger. Bolaget bedömer att koncernföretagen i dagsläget har likartade riskprofiler och bedömning sker på kollektiv basis. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon koncernintern fordran. Sådana bedömningar baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av rating sker, medförande en rating understigande investment grade. Bolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar koncernföretagens tillgångar och dess förväntade marknadsvärde vid en påtvingad realisation/försäljning. Sådana tillgångar utgörs antingen av förvaltningsfastigheter eller av andelar i bolag som har förvaltningsfastigheter. Baserat på bolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Bolagets fordringar på koncernföretag redovisas i balansräkningen enligt nedan:

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
<b>Långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Lån till koncernbolag	154 956	0
<b>Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>154 956</b>	<b>0</b>

**Not 14 Kundfordringar**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kundfordringar	26	52
Reservering för förväntade kreditförluster	-16	-52
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

**Aldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2024	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	0	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	26	16	61%
<b>Redovisat värde</b>	<b>26</b>	<b>16</b>	<b>61%</b>

**Aldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2023	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	0	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	9	9	100%
Förfallna fordringar > 90 dagar	42	42	100%
<b>Redovisat värde</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>200%</b>

*Nedskrivning av kundfordringar*

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda fastighetskostnader	0	333
Övrigt	10	166
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>499</b>

**Not 16 Eget kapital****Aktiekapital**

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

**Förklaring till poster i balansräkningen***Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

*Balanserat resultat*

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

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

**Not 17 Finansiella instrument och finansiell riskhantering****Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

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

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

**Ränterisk**

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets räntebärande externa skulder uppgick per balansdagen till 0 kr (0).

**Kreditrisk**

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

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

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

**Likviditets- och refinansieringsrisk**

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

**Riskhantering av kapital**

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

**Not 18 Övriga skulder**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Momsredovisning	0	17
Övrig post	64	7
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>24</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna fastighetskostnader	469	1 097
Förutbetalda hyresintäkter	198	2 116
<b>Summa</b>	<b>667</b>	<b>3 213</b>

**Not 20 Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	Kassaflödes-		Ej kassaflödespåverkande poster		31 dec. 2024
	1 jan. 2024	påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	
<i>Kortfristiga:</i>					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	351 093	-317 802	0	0	33 291
<b>Summa</b>	<b>351 093</b>	<b>-317 802</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 291</b>

**Not 21 Likvida medel**

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

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

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

Se även not 17 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

Sveafastigheter Umeå AB

Org.nr 556748-3903

**Not 22** **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

---

*Ställda säkerheter*

**31 dec. 2024**   **31 dec. 2023**

**Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:**

Fastighetsinteckningar

0

0

*Eventualförpliktelser*

Inga eventualförpliktelser finns i bolaget.

**Not 26** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Stockholm, datum enligt digital signering**

\_\_\_\_\_  
**Erik Hävermark**

Styrelsens ordförande

\_\_\_\_\_  
**Ola Svensson**

Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
**Lovisa Sörensson**

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
**Jeanette Mårtensson**

Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557547752147

## Document

556748-3903 ÅR Sveafastigheter Umeå AB ÅR 202400 -  
202412 ver 1  
Main document  
20 pages  
Initiated on 2025-05-26 11:06:08 CEST (+0200) by Mia  
Valerius (MV)  
Finalised on 2025-06-12 22:54:29 CEST (+0200)

## Initiator

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

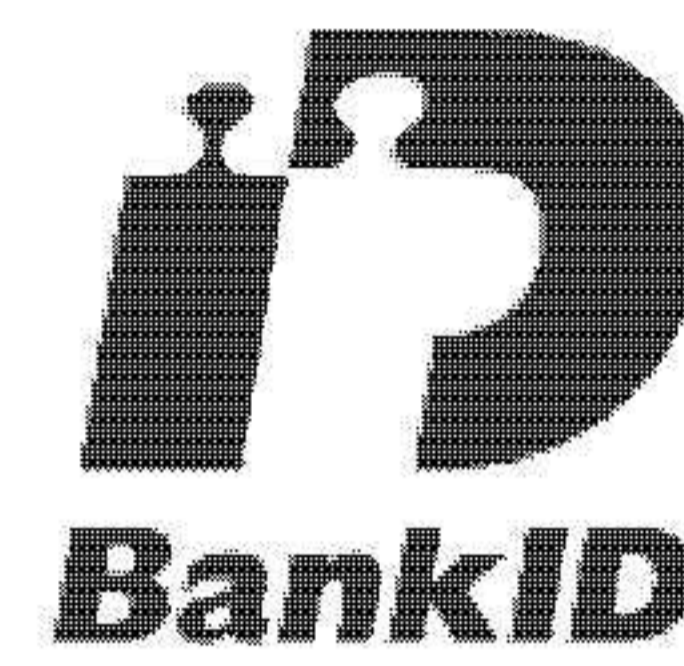
## Signatories

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 20:09:56 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Ola  
Kristoffer Svensson"  
Signed 2025-05-26 11:23:07 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557547752147

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



---

The name returned by Swedish BankID was "Lovisa  
Hanna Maria Sörensson"  
Signed 2025-05-26 11:29:49 CEST (+0200)

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

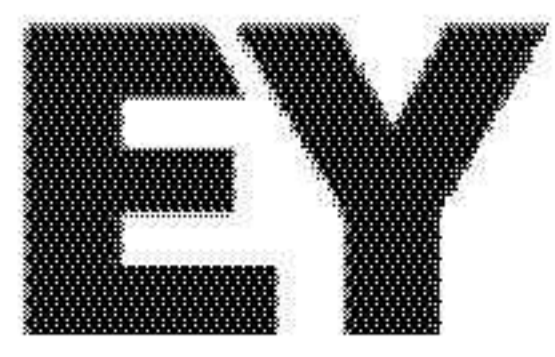


---

The name returned by Swedish BankID was "Jeanette  
Mårtensson"  
Signed 2025-06-12 22:54:29 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 Umeå AB, org.nr 556748-3903

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Umeå 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 Umeå 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 Umeå 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 22 april 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 Umeå 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.

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 Umeå 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.

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

2025-06-12 20:55:31 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.