

# Årsredovisning

för

Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB

559287-3797

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning och revisionsberättels överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2025-06-09. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-06-09



Lovisa Sörensson  
Styrelseledamot

Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB

Org.nr 559287-3797

## Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB avger härmed följande årsredovisning.

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



Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB

Org.nr 559287-3797

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Under året omstrukturerades och refinansierades Sveafastigheter-koncernen där koncernmoderbolaget är

Sveafastigheter AB (publ). Sveafastigheter AB (publ) noterades på Nasdaq First North Premier Growth

Market den 18 oktober 2024.

### Verksamhet

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

Bolaget har under året bytt namn från SBB Kasernhöjden Utveckling 1 AB till Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB

Under året har bolaget sålts av SBB Karlstad 2 Holding AB, 559324-0194 till Sveafastigheter Karlstad Regementet 21 AB, 559324-0194.

### Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023
Hysesintäkter	6 843 827	820 854
Resultat efter finansiella poster	-7 817 767	-412 154
Soliditet (%)	98%	0,1%

### Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	187 265 280
Årets resultat	-3 886 294
	<b>183 378 987</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	183 378 987
	<b>183 378 987</b>



**Resultaträkning**

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Hysesintäkter	5	6 843 827	820 854
Övriga rörelseintäkter		2 439 091	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 282 917</b>	<b>820 856</b>
Fastighetskostnader	6	-4 928 705	-165 817
Övriga externa kostnader		-388 828	-208 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 730 744	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>	7	<b>-7 048 277</b>	<b>-374 747</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 234 641</b>	<b>446 109</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 892 297	16 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-12 944 704	-874 315
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-10 052 408</b>	<b>-858 263</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 817 767</b>	<b>-412 154</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring periodiseringsfond		0	-75 000
Erhållet koncernbidrag		5 707 930	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>5 707 930</b>	<b>-75 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 109 837</b>	<b>-487 154</b>
Skatt på årets resultat	10	-1 776 457	-46 566
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 886 294</b>	<b>-533 720</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	173 473 241	2 129 600
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	18 294	171 574 414
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	13		
Fordringar hos koncernföretag		5 834 164	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>179 325 699</b>	<b>173 704 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar	14	146 348	33 545
Fordringar hos koncernföretag	13	6 933 029	0
Övriga fordringar		0	202 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37 129	0
		<b>7 116 506</b>	<b>236 239</b>
Kassa och bank		0	1 252 206
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 116 506</b>	<b>1 488 445</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>186 442 205</b>	<b>175 192 459</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		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		187 265 280	700 000
Årets resultat		-3 886 294	-533 720
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>183 378 987</b>	<b>166 280</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>183 403 987</b>	<b>191 280</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		75 000	75 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	17		
Uppskjuten skatteskuld		1 776 457	0
Skulder till koncernföretag		0	173 373 478
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 776 457</b>	<b>173 373 478</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	17	0	101 496
Aktuella skatteskulder		263 366	425 183
Övriga skulder	18	44 945	461 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	878 450	564 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 186 761</b>	<b>1 552 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>186 442 205</b>	<b>175 192 459</b>

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2023-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
Årets resultat	0	-533 720	-533 720
Aktieägartillskott	0	700 000	700 000
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>166 280</b>	<b>191 280</b>
<b>Ingående eget kapital, 2024-01-01</b>	<b>25 000</b>	<b>166 280</b>	<b>191 280</b>
Årets resultat	0	-3 886 294	-3 886 294
Aktieägartillskott	0	187 099 000	187 099 000
<b>Utgående eget kapital, 2024-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>183 378 987</b>	<b>183 403 987</b>

**Kassaflödesanalys**

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		2 234 641	446 109
Återläggning av avskrivningar		1 730 744	0
Erhållen ränta		2 892 297	16 052
Erlagd ränta		-12 944 704	-874 315
Betald skatt		-161 817	378 617
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-6 248 840</b>	<b>-33 537</b>
Förändring rörelsefordringar		52 762	3 763 761
Förändring rörelseskulder		-102 628	-8 482 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-6 298 705</b>	<b>-4 752 239</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter		-1 518 265	-67 951 094
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 518 265</b>	<b>-67 951 094</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	<b>20</b>		
Koncernbidrag		5 707 930	0
Erhållna aktieägartillskott		187 099 000	700 000
Förändring av koncernfordringar		-12 767 193	0
Förändring av koncernskulder		-173 474 974	144 183 399
Förändring långfristiga ej räntebärande skulder		0	-84 436 914
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 564 763</b>	<b>60 446 485</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		-1 252 206	-12 256 848
Likvida medel vid årets slut	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>1 252 206</b>

Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB

Org.nr 559287-3797

## **Not 1 Företagsinformation**

---

Namn: Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB, säte i Stockholm

Org nummer: 559287-3797

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

### **Koncernförhållanden**

Bolaget är dotterföretag till Sveafastigheter Karlstad Regimentet 21 AB, 559324-0194, med säte i Stockholm.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är

Sveafastigheter AB (publ), 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 BFAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

### **Förstagångstillämpning av RFR 2**

Föregående år upprättades årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen (1955:1554) och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag enligt K2.

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip från Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2016:10) K2 till Rådet för finansiell rapportering, RFR2. Effekten av principbytet ger ingen betydande effekt för bolagets ställning och har därmed ej beaktats retroaktivt.

I bolaget innebär byte av redovisningsprincip att uppskjuten skatt bokats upp avseende temporära skillnader i fastigheter från och med 2024.

Enligt RFR2 redovisas uppskjuten skatt. 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 nyttjas.

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

---

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

Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB

Org.nr 559287-3797

*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 på skattesatsen 20,6 procent.



**Not 4**

**Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

---

**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 realiserar eller regleras.

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

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

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

### **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 eventuelltillgångar.

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

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

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

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### *Likvida medel*

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

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

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

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

**Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

**Kassaflödesanalys**

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

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

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

**Kommande ändringar i RFR 2**

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2025 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

**Not 5 Hyresintäkter**

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

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Hyresintäkter	6 843 827	820 854
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>6 843 827</b>	<b>820 854</b>

Bolagets leasingavtal avser bostäder, parkeringsplatser och kommersiella lokaler. Leasingavtal för bostäder/parkeringsplatser och kommersiella leasingavtal har oftast en hyresperiod om 3 månader till 36 månader. Uppsägningstid uppgår vanligtvis till 9 månader.

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

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mindre än 1 år	8 586 037	5 005 265
1 - 5 år	0	0
Mer än 5 år	0	0
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>8 586 037</b>	<b>5 005 265</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Drift	4 408 921	154 508
Reparation och underhåll	23 168	11 309
Fastighetsadministration	496 616	0
Fastighetsskatt	0	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>4 928 705</b>	<b>165 817</b>
	<b>1 jan. 2024- 31 dec. 2024</b>	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	4 928 705	165 817
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>4 928 705</b>	<b>165 817</b>

**Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	19%	34%

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Ränteintäkter, bank	42 755	16 030
Ränteintäkter, koncernföretag	2 846 862	0
Ränteintäkter, övrigt	2 680	22
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>2 892 297</b>	<b>16 052</b>
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 892 297</b>	<b>16 052</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Räntekostnader, bank	0	0
Räntekostnader, koncernföretag	12 937 963	874 315
Räntekostnader, övrigt	9 741	0
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>12 947 704</b>	<b>874 315</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>12 947 704</b>	<b>874 315</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	0	-46 566
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 776 457	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-1 776 457</b>	<b>-46 566</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat före skatt	-2 109 837	-487 154
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	434 626	100 354
Skattepliktiga poster som ej finns i bokföringen	-405	0
Ej skattepliktiga intäkter	227	3 302
Ej avdragsgilla kostnader	1 040 019	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	-1 474 466	-150 223
Justering uppskjuten skatt	-1 776 457	0
<b>Summa</b>	<b>-1 776 457</b>	<b>-46 566</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -84,2 procent (-9,6). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

**Uppskjuten skatt** **31 dec. 2024** **31 dec. 2023**

<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	1 776 457	0
<b>Utgående värde</b>	<b>1 776 457</b>	<b>0</b>

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

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

**Not 11** **Förvaltningsfastigheter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 129 600	1 964 200
Årets aktivering	173 074 385	0
Inköp	0	165 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>175 203 985</b>	<b>2 129 600</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-1 730 744	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 730 744</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>173 473 241</b>	<b>2 129 600</b>
<b>Varav bokfört värde Mark</b>	<b>2 129 600</b>	<b>2 129 600</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 eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 193 mkr (206). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Newsec Advice AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

**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	171 574 414	103 788 720
Inköp under året, aktiverade utgifter	1 518 265	67 785 694
Omklassificeringar, aktiverade projektkostnader	-173 074 385	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 294</b>	<b>171 574 414</b>

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Förändring fordringar	12 767 193	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 767 193</b>	<b>0</b>

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Lån till koncernbolag	5 834 164	0
<b>Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>5 834 164</b>	<b>0</b>

<i>Omsättningstillgångar</i>	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Fordran på koncernbolag	6 933 029	0
<b>Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>6 933 029</b>	<b>0</b>

**Not 14 Kundfordringar**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kundfordringar	342 566	33 545
Reservering för förväntade kreditförluster	-196 218	0
<b>Summa</b>	<b>146 348</b>	<b>33 545</b>

**Åldersfördelning kundfordringar**

<b>Förfallna, antal dagar, 2024</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Varav reserverat</b>
Ej förfallna fordringar	42 152	0
Förfallna fordringar 0-29 dagar	44 870	0
Förfallna fordringar 30-89 dagar	66 130	6 804
Förfallna fordringar > 90 dagar	189 414	189 414
<b>Redovisat värde</b>	<b>342 566</b>	<b>196 218</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

**Åldersfördelning kundfordringar**

<b>Förfallna, antal dagar, 2023</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Varav reserverat</b>
Ej förfallna fordringar	33 545	0
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0
Förfallna fordringar 30-89 dagar	0	0
Förfallna fordringar > 90 dagar	0	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>33 545</b>	<b>0</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

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

#### *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	17 129	0
Övrigt	20 000	0
<b>Summa</b>	<b>37 129</b>	<b>0</b>

#### **Not 16 Eget kapital**

##### **Aktiekapital**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023	31 dec. 2024	31 dec. 2023
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	500	500
			<b>500</b>	<b>500</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.

**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 externa räntebärande 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.

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Räntebärande nettoskuld	0	173 373 478
Summa eget kapital	183 403 987	191 280
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>0,0</b>	<b>906,4</b>

**Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	0	173 373 478
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>173 373 478</b>

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 dec. 2024</b>					
Lånebelopp	0	0	0	0	0

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

**Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mellan 1 och 5 år	0	173 373 478
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>173 373 478</b>

**Not 18****Övriga skulder**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Momsredovisning	44 945	0
Övrig post	0	461 477
<b>Summa</b>	<b>44 945</b>	<b>461 477</b>

**Not 19****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna fastighetskostnader	234 078	90 376
Förutbetalda hyresintäkter	621 522	452 169
Övriga poster	22 850	22 000
<b>Summa</b>	<b>878 450</b>	<b>564 545</b>

**Not 20** **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	Kassaflödes- <u>Ej kassaflödespåverkande poster</u>		Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2024
	1 jan. 2024	påverkande			
<i>Kortfristiga:</i>					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	101 496	-101 496	0	0	0
<i>Långfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	173 373 478	-173 373 478	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>173 474 974</b>	<b>-173 474 974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 21** **Likvida medel**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	1 252 206
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 252 206</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.

**Not 22** **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	0	0

*Eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

**Not 23** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB  
Org.nr 559287-3797

**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 09222115557548499887

## Document

790721\_559287-3797\_Sveafastigheter Karlstad  
Kasernhöjden 1 A AB\_ÅR 2024  
Main document  
22 pages  
Initiated on 2025-06-03 12:46:59 CEST (+0200) by Mia  
Valerius (MV)  
Finalised on 2025-06-08 23:06:00 CEST (+0200)

## Initiator

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

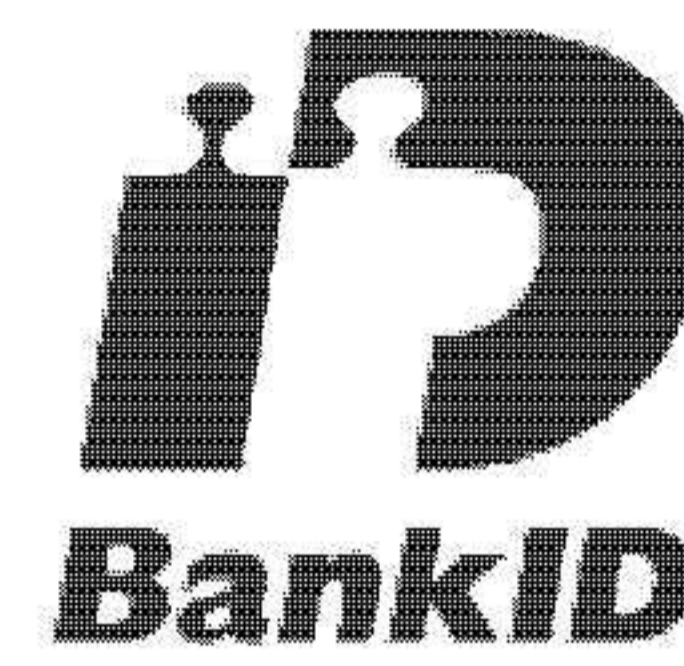
## Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik  
Hävermark"  
Signed 2025-06-03 22:55:32 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Ola  
Kristoffer Svensson"  
Signed 2025-06-03 14:11:20 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557548499887

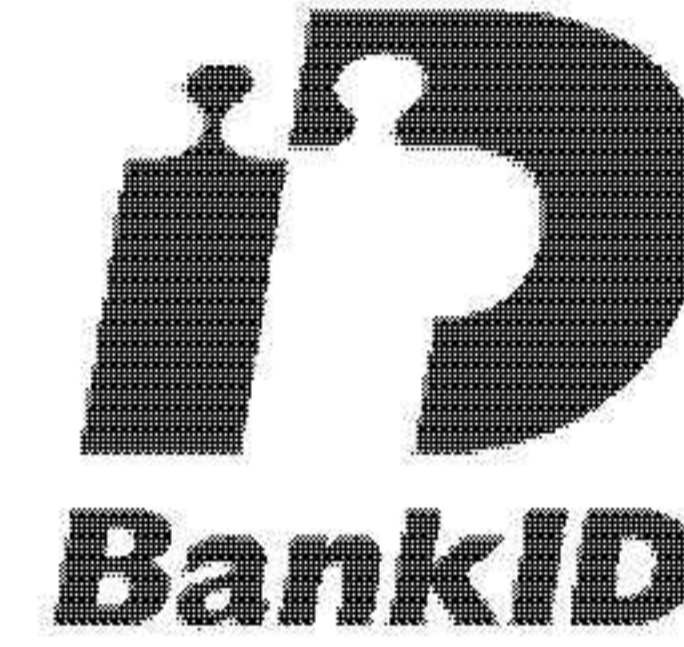
Lovisa Sörensson (LS)  
Sveafastigheter AB  
ID number 9407127928  
lovisa.sorensson@sveafastigheter.se



---

The name returned by Swedish BankID was "Lovisa  
Hanna Maria Sörensson"  
Signed 2025-06-03 13:42:27 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 2025-06-08 23:06:00 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 Karlstad Kasernhöjden 1 A AB, org.nr 559287-3797

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A 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 Karlstad Kasernhöjden 1 A 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 Karlstad Kasernhöjden 1 A 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 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.

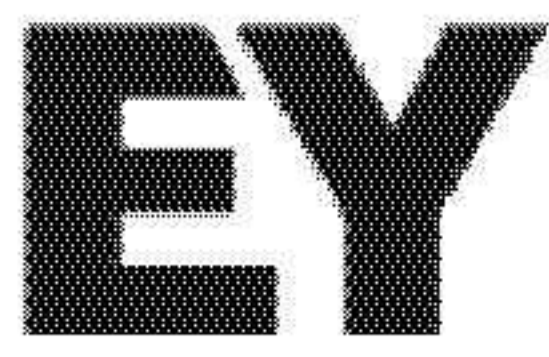
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas 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. Risker 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 Karlstad Kasernhöjden 1 A 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter Karlstad Kasernhöjden 1 A AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

2025-06-08 21:07:04 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.