

Årsredovisning

för

Sveafastigheter 1.211 Holding AB

559266-0848

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sveafastigheter 1.211 Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den **2025-06-23**. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm **2025-06-23**



Lovisa Sörensson
Styrelseledamot

Sveafastigheter 1.211 Holding AB

Org.nr. 559266-0848

Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Sveafastigheter 1.211 Holding AB avger härmed följande årsredovisning.

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



Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i tusental 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), 559449-4329 med säte i Stockholm. Sveafastigheter AB (publ) noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024.

Verksamhet

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

Bolaget har under året byt namn från IB Bostad 87 AB till Sveafastigheter 1.211 Holding AB.

Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020 (5 mån)
Resultat efter finansiella poste	-56 656	-65 649	89 739	3 158	-2 800
Balansomslutning (tkr)	251 759	279 669	664 204	390 221	372 008
Soliditet (%)	0,5%	11,9%	15,1%	2,7%	1,6%

Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	56 706 623
Årets resultat	-56 706 605
	18
disponeras så att	
i ny räkning överföres	18
	18

Resultaträkning

	Not	31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Övriga rörelseintäkter		9	0
Summa rörelseintäkter		9	0
Övriga externa kostnader		0	-7
Summa rörelsekostnader	5	0	-7
Rörelseresultat		9	-7
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-38 719	-57 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	44 832	14 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-62 778	-23 487
Summa resultat från finansiella poster		-56 665	-65 642
Resultat efter finansiella poster		-56 656	-65 649
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-50	0
Summa bokslutsdispositioner		-50	0
Resultat före skatt		-56 707	-65 649
Skatt på årets resultat	8	0	-1 247
Årets resultat		-56 707	-66 896

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Sveafastigheter 1.211 Holding AB

Org.nr. 559266-0848

Balansräkning

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	9	251 759	279 668
Summa anläggningstillgångar		251 759	279 668
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		1	1
		1	1
Summa omsättningstillgångar		1	1
Summa tillgångar		251 759	279 669



Balansräkning

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		56 707	98 906
Årets resultat		-56 707	-66 895
Summa fritt eget kapital		0	32 010
Summa eget kapital		25	32 035
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 629	1 629
Summa obeskattade reserver		1 629	1 629
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	250 094	245 515
Summa långfristiga skulder		250 094	245 515
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	10
Skulder till koncernföretag	11	0	469
Aktuella skatteskulder		4	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	8	7
Summa kortfristiga skulder		12	490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 759	279 669

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2023-01-01	25	0	0	98 906	98 931
Årets resultat	0	0	0	-66 895	-66 895
Utgående eget kapital, 2023-12-31	25	0	0	32 011	32 036
Ingående eget kapital, 2024-01-01	25	0	0	32 011	32 036
Årets resultat	0	0	0	-56 707	-56 707
Aktieägartillskott	0	0	0	24 696	24 696
Utgående eget kapital, 2024-12-31	25	0	0	0	25

Kassaflödesanalys

	Not	1 jan. 2024- 31 dec.	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		9	-7
Erhållen ränta		44 832	14 861
Erlagd ränta		-62 778	-23 487
Betald skatt		0	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-17 938	-8 642
Förändring rörelsefordringar		0	-1
Förändring rörelseskulder		-9	-260
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-17 946	-8 903
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Avttring av andelar i koncernbolag		0	1 062
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	1 062
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
	13		
Koncernbidrag		-50	0
Lämnade aktieägartillskott		-10 810	-16 400
Erhållen aktieägartillskott		24 696	0
Förändring av koncernfordringar		0	341 615
Förändring av koncernskulder		4 110	-317 374
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 946	7 841
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut	14	0	0

Sveafastigheter 1.211 Holding AB

Org.nr. 559266-0848

Not 1 Företagsinformation

Namn: Sveafastigheter 1.211 Holding AB, säte i Stockholm

Org nummer: 559266-0848

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Sveafastigheter 1.208 Holding AB, 559266-0798 med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Sveafastigheter Holding 1.2 AB, org.nr. 559464-0947 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 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

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 saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

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

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 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2024- 31 dec.	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Ränteintäkter, koncernföretag	44 832	14 861
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	44 832	14 861
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	44 832	14 861

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2024- 31 dec.	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Räntekostnader, koncernföretag	62 778	23 487
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	62 778	23 487

Not 8 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	1 jan. 2024- 31 dec.	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	-4
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	-1 243
Summa redovisad skatt	0	-1 247

	2024	2023
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-56 707	-65 649
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	11 682	13 524
Skattepliktiga poster som ej finns i bokföringen	-3 706	-7
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	0	219
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	-7 976	-13 740
Förändring uppskjuten skatt(skatteeffekt temp skillnader)	0	-1 243
Summa	0	-1 247

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 1,90 procent (1,9). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten skattefordran

Ingående värde	0	1 243
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	0	-1 243
Utgående värde	0	0

Not 9 Andelar i koncernföretag

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	337 746	321 346
Lämnade aktieägartillskott	10 810	16 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	348 556	337 746
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-58 078	0
Årets nedskrivning	-38 719	-58 078
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-96 797	-58 078
Utgående redovisat värde	251 759	279 668

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Sveafastigheter Södertälje 2 AB	100%	100%	1 000	101 444
Sveafastigheter Göteborg Bergsjön AB	100%	100%	1 000	73 157
Sveafastigheter Helsingborg Leran 1 och 4 AB	100%	100%	1 500	77 034
Sveafastigheter Södertälje 1 AB				123
				251 759

	Org.nr.	Säte
Sveafastigheter Södertälje 2 AB	556717-0062	Stockholm
Sveafastigheter Göteborg Bergsjön AB	556729-9853	Stockholm
Sveafastigheter Helsingborg Leran 1 och 4 AB	556442-9206	Stockholm
Sveafastigheter Södertälje 1 AB	556564-9828	Stockholm

Not 10 **Eget kapital****Aktiekapital**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023	31 dec. 2024	31 dec. 2023
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	1	1	25 000	25 000
			25 000	25 000

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 11 **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.

	31 dec.	31 dec. 2023
Räntebärande nettoskuld	250 094	245 515
Summa eget kapital	25	32 035
Förhållande mellan skuld och eget kapital	9 971,4	7,7

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	250 094	245 515
Summa långfristiga skulder	250 094	245 515

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
31 dec. 2024					
Lånebelopp	0	0	250 094	0	250 094

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	250 094	245 515
Senare än 5 år	0	0
Summa	250 094	245 515

Not 12 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Övriga poster	8	7
Summa	8	7

Not 13 **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	1 jan. 2024	Kassaflödes-		Ej kassaflödespåverkande poster	
		påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2024
<i>Kortfristiga:</i>					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	469	-469	0	0	0
<i>Långfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	245 515	4 579	0	0	250 094
Summa	245 984	4 110	0	0	250 094

Not 14 **Likvida medel**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
Summa	0	0

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 11 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

Sveafastigheter 1.211 Holding AB

Org.nr. 559266-0848

Not 15 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter

31 dec. 2024 **31 dec. 2023**

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar

0

0

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

Not 16 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång



Sveafastigheter 1.211 Holding AB

Org.nr. 559266-0848

Stockholm, datum enligt digital signering

Erik Hävermark

Styrelsens ordförande

Ola Svensson

Styrelseledamot

Lovisa Sörensson

Styrelseledamot



Verification

Transaction 09222115557549906243

Document

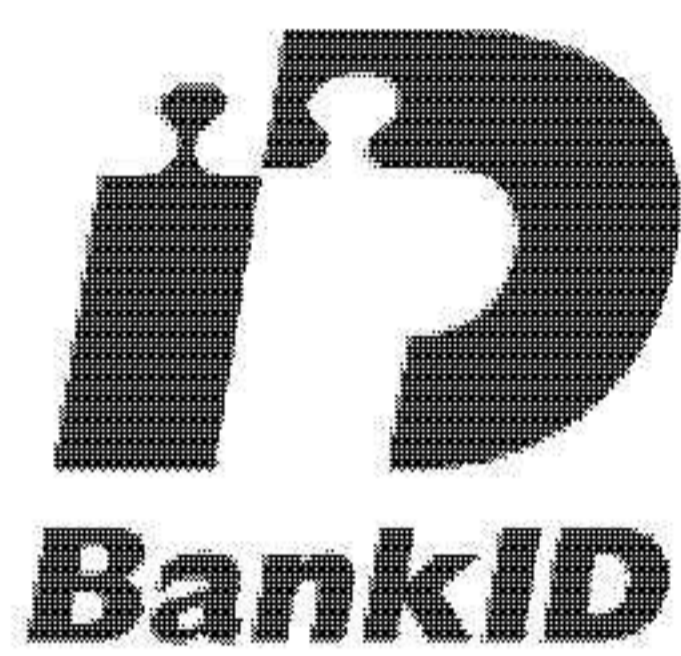
88190_559266-0848_Sveafastigheter 1.211 Holding AB_
ÅR 2024
Main document
19 pages
Initiated on 2025-06-19 09:31:34 CEST (+0200) by Mia
Valerius (MV)
Finalised on 2025-06-23 18:10:48 CEST (+0200)

Initiator

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

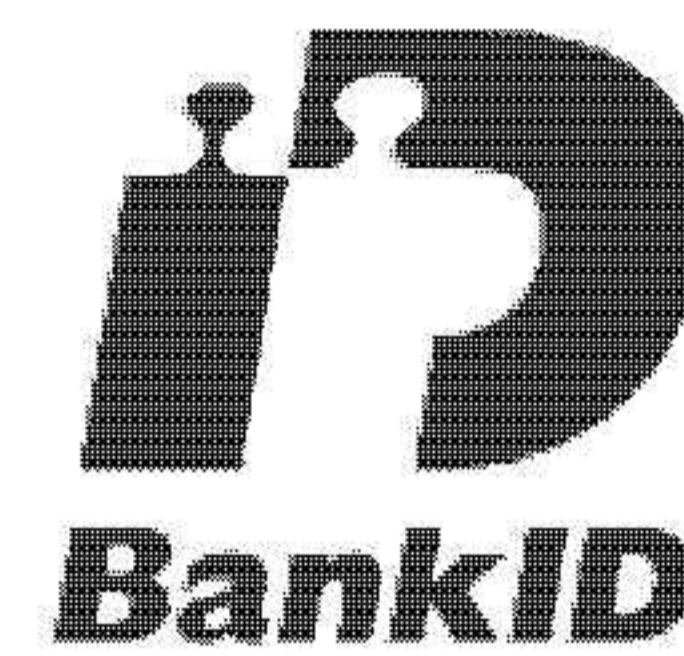
Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik
Hävermark"
Signed 2025-06-19 15:51:35 CEST (+0200)

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



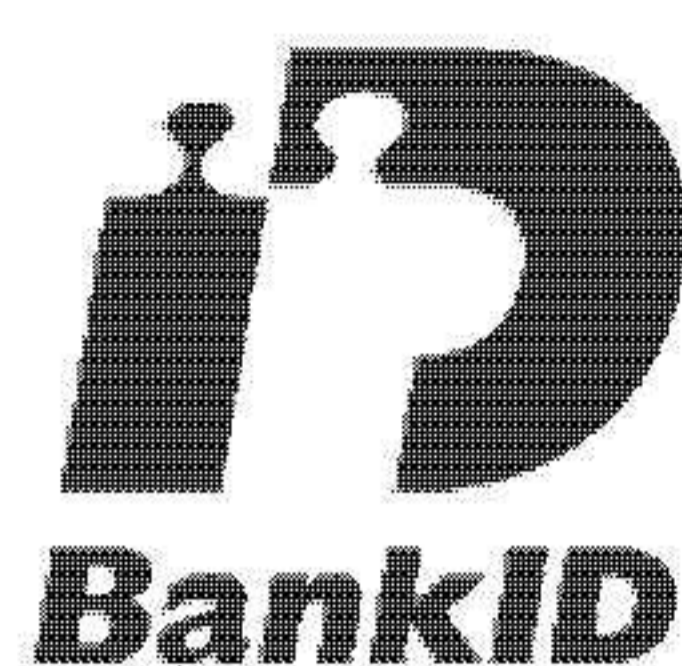
The name returned by Swedish BankID was "Ola
Kristoffer Svensson"
Signed 2025-06-19 11:56:06 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557549906243

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



The name returned by Swedish BankID was "Lovisa
Hanna Maria Sörensson"
Signed 2025-06-23 18:10:48 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>

