

# Årsredovisning

för

Sveafastigheter 1.203 Holding AB

559266-0863

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sveafastigheter 1.203 Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den **2025-06-25**. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm **2025-06-25**



Lovisa Sörensson  
Styrelseledamot

Sveafastigheter 1.203 Holding AB

Org.nr. 559266-0863

## Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Sveafastigheter 1.203 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). Bolaget har i samband med detta sålt dotterbolaget IB Bostad 95 AB, 559305-4835 och IB Bostad 62 AB, 559159-7504. 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 89 AB till Sveafastigheter 1.203 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 poster	-40 152	-67 560	-7 871	-36 554	-4 061
Balansomslutning (tkr)	293 285	440 508	429 556	418 233	546 060
Soliditet (%)	0,6%	1,3%	0,9%	0,5%	1,6%

### Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	40 222 098
Årets resultat	-40 221 775
	<b>323</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	323
	<b>323</b>

**Resultaträkning**

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Övriga rörelseintäkter		9	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9</b>	<b>0</b>
Övriga externa kostnader		0	-7
<b>Summa rörelsekostnader</b>	5	<b>0</b>	<b>-7</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9</b>	<b>-7</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-15 883	-53 423
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	25 472	6 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-49 751	-20 615
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-40 161</b>	<b>-67 554</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-40 152</b>	<b>-67 560</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-70	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-70</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-40 222</b>	<b>-67 560</b>
Skatt på årets resultat	8	0	-1 513
<b>Årets resultat</b>		<b>-40 222</b>	<b>-69 073</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Sveafastigheter 1.203 Holding AB

Org.nr. 559266-0863

## Balansräkning

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	9	287 284	375 465
Fordringar hos koncernföretag	10	0	65 042
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>287 284</b>	<b>440 507</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		6 000	0
Övriga fordringar		1	1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 001</b>	<b>1</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>293 285</b>	<b>440 508</b>



**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25	25
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25</b>	<b>25</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		40 222	72 986
Årets resultat		-40 222	-69 073
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>3 913</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25</b>	<b>3 938</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		2 363	2 363
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 363</b>	<b>2 363</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12		
Skulder till koncernföretag		267 469	410 770
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>267 469</b>	<b>410 770</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	10
Aktuella skatteskulder		6	6
Övriga skulder	13	23 414	23 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	8	7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 428</b>	<b>23 437</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>293 285</b>	<b>440 508</b>

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2023-01-01</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 508</b>	<b>1 533</b>
Årets resultat	0	0	0	-69 073	-69 073
Aktieägartillskott	0	0	0	71 478	71 478
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 913</b>	<b>3 938</b>
<b>Ingående eget kapital, 2024-01-01</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 913</b>	<b>3 938</b>
Årets resultat	0	0	0	-40 222	-40 222
Aktieägartillskott	0	0	0	36 309	36 309
<b>Utgående eget kapital, 2024-12-31</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

**Kassaflödesanalys**

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		9	-7
Erhållen ränta		25 472	6 484
Erlagd ränta		-49 751	-20 615
Betald skatt		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>			
		<b>-24 270</b>	<b>-14 137</b>
Förändring rörelsefordringar		0	1
Förändring rörelseskulder		-9	7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		<b>-24 279</b>	<b>-14 129</b>
<b>Avttring av andelar i koncernbolag</b>			
		82 745	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
		<b>82 745</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	<b>15</b>		
Erhållna aktieägartillskott		36 309	71 478
Lämnade aktieägartillskott		-10 447	-841
Koncernbidrag		-70	0
Förändring av koncernfordringar		59 042	-65 042
Förändring av koncernskulder		-143 301	8 534
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		<b>-58 467</b>	<b>14 129</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel i början av året		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			
	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Sveafastigheter 1.203 Holding AB

Org.nr. 559266-0863

---

## Not 1 Företagsinformation

---

Namn: Sveafastigheter 1.203 Holding AB, säte i Stockholm

Org nummer: 559266-0863

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Sveafastigheter 1.202 Holding AB, 559266-0806. 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

### *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

### *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.

**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.

### **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 realiserats, 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 för tid**

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. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Ränteintäkter, koncernföretag	25 472	6 484
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>25 472</b>	<b>6 484</b>
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>25 472</b>	<b>6 484</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Räntekostnader, koncernföretag	49 751	20 615
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>49 751</b>	<b>20 615</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>49 751</b>	<b>20 615</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	0	-6
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	-1 507
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>-1 513</b>

	2024	2023
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	-40 222	-67 560
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	8 286	13 917
Skattepliktiga poster som ej finns i bokföringen	-5 014	-9
Skatt på ej skattepliktiga intäkter	3 811	0
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	-7 083	-11 005
Skatt på ej avdragsgilla räntekostnader	0	-2 908
Förändring av uppskjuten skatt (Skatteeffekt av temporära skillnader)	0	-1 507
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-1 513</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0,00 procent (-2,24). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Uppskjuten skatt</b>		
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Ingående värde	0	1 507
Skattekostnad (-) /intäkt (+) redovisad i resultaträkningen	0	-1 507
<b>Utgående värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	428 888	428 047
Lämnade aktieägartillskott	10 447	841
Försäljningar	-64 244	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>375 091</b>	<b>428 888</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-53 423	0
Årets nedskrivning	-34 384	-53 423
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-87 807</b>	<b>-53 423</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>287 284</b>	<b>375 465</b>

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Sveafastigheter Jönköping Varberg 1 AB	100%	100%	50 000	53 372
Sveafastigheter Höganäs Stataren 1 AB	100%	100%	500	24 927
Sveafastigheter Höganäs Olympia 14&15 AB	100%	100%	500	117 677
Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB	100%	100%	50 000	91 308

287 284

	Org.nr.	Säte
Sveafastigheter Jönköping Varberg 1 AB	559199-5153	Stockholm
Sveafastigheter Höganäs Stataren 1 AB	559206-2524	Stockholm
Sveafastigheter Höganäs Olympia 14&15 AB	559191-4691	Stockholm
Sveafastigheter Falun Britsarvsskolan 6 AB	559105-9976	Stockholm

**Not 10 Fordringar hos koncernföretag**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 042	0
Förändring fordringar	-59 042	65 042
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 000</b>	<b>65 042</b>

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Lån till koncernbolag	0	65 042
<b>Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>65 042</b>

<b>Kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Fordran på koncernbolag	6 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>

**Not 11** **Eget kapital****Aktiekapital**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023	31 dec. 2024	31 dec. 2023
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	1	1	25 000	25 000
			<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

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

Avser det registrerade aktiekapitalet.

*Balanserat resultat*

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

**Not 12** **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**

Finansieringsrisk 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. 2024	31 dec. 2023
Räntebärande nettoskuld	267 469	410 770
Summa eget kapital	25	3 938
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>10 562,3</b>	<b>104,3</b>

**Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	267 469	410 770
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>267 469</b>	<b>410 770</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	267 469	0	267 469

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	267 469	410 770
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>267 469</b>	<b>410 770</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Övrig post	23 414	23 414
<b>Summa</b>	<b>23 414</b>	<b>23 414</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Övriga poster	8	7
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>7</b>

**Not 15 Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	Kassaflödes- <u>Ej kassaflödespåverkande poster</u>				31 dec. 2024
	1 jan. 2024	påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	
<i>Långfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	410 770	-143 301	0	0	267 469
<b>Summa</b>	<b>410 770</b>	<b>-143 371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>267 399</b>

**Not 16 Likvida medel**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden och kassamedel	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 12 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

**Not 17 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 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sveafastigheter 1.203 Holding AB

Org.nr. 559266-0863

**Stockholm, datum enligt digital signering**

---

**Erik Hävermark**

Styrelsens ordförande

---

**Ola Svensson**

Styrelseledamot

---

**Lovisa Sörensson**

Styrelseledamot



# Verification

Transaction 09222115557549976672

## Document

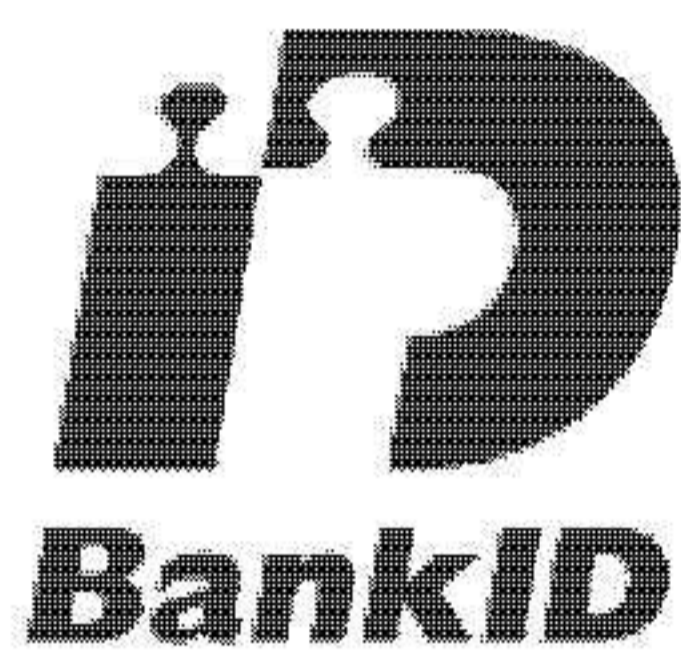
88192\_559266-0863 Sveafastigheter 1.203 Holding  
AB\_ÅR 2024  
Main document  
18 pages  
Initiated on 2025-06-19 16:09:28 CEST (+0200) by Mia  
Valerius (MV)  
Finalised on 2025-06-24 19:22:41 CEST (+0200)

## Initiator

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

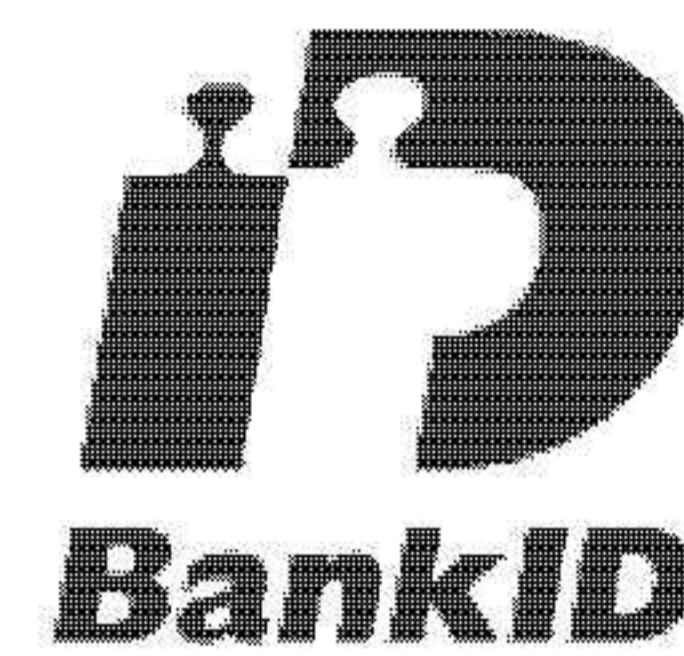
## Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik  
Hävermark"  
Signed 2025-06-23 08:02:25 CEST (+0200)

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



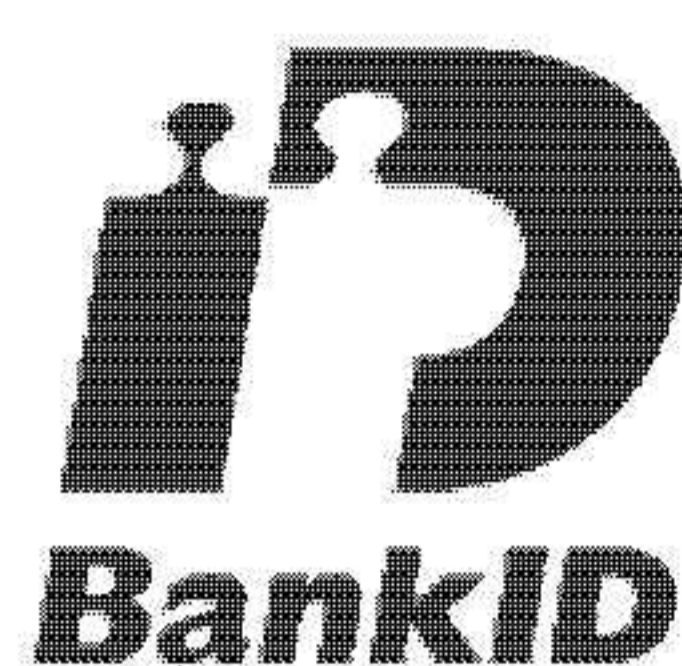
The name returned by Swedish BankID was "Ola  
Kristoffer Svensson"  
Signed 2025-06-19 16:32:20 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557549976672

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



---

The name returned by Swedish BankID was "Lovisa  
Hanna Maria Sörensson"  
Signed 2025-06-24 19:22:41 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>

