

# Årsredovisning

för

Sveafastigheter 2.103 Holding AB

559464-1234

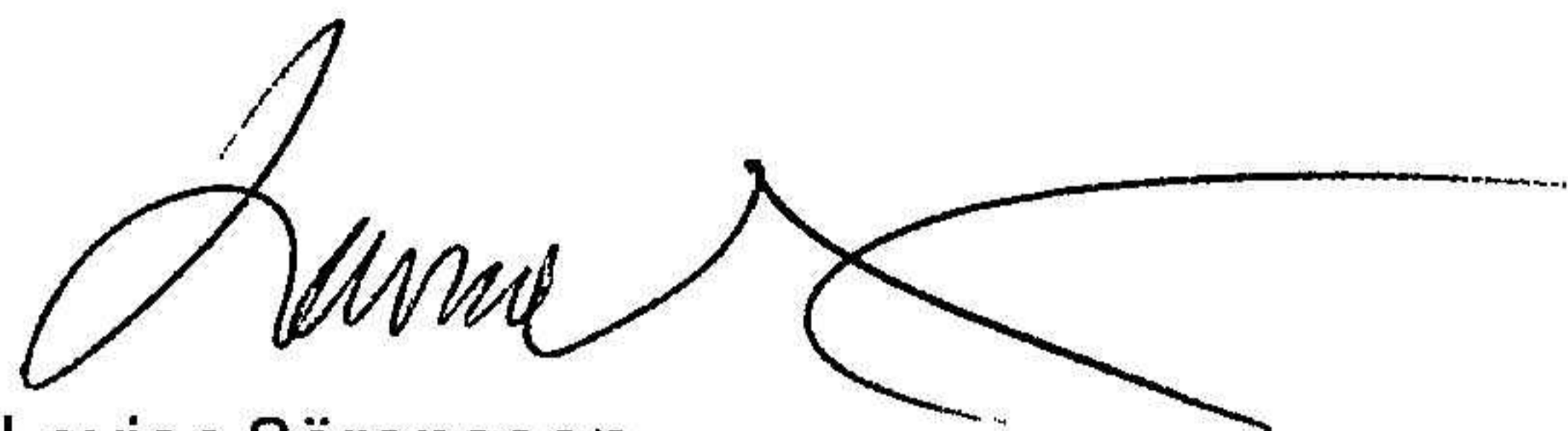
Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sveafastigheter 2.103 Holding AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning och revisionsberättels överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2025-04-30. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-04-30



Lovisa Sörensson  
Styrelseledamot

**Årsredovisning**  
för  
**Sveafastigheter 2.103 Holding AB**  
559464-1234

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31



Styrelsen för Sveafastigheter 2.103 Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### 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 förvärvat Sveafastigheter Söderhamn AB, 559004-1728, Sveafastigheter Oskarshamn Emmekalv och Älvehult AB, 559440-7644, Sveafastigheter Tierp Jörsön och Söderfors Bruk AB, 556588-2841, Sveafastigheter Tierp Jörsön 7:6 AB, 559202-8830 och Sveafastigheter Umeå Backen 8:15 AB, 559481-7578. Sveafastigheter AB (publ) noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024.

Bolaget har under året ändrat namn från Sveafastigheter Holding 2.1.1 AB till Sveafastigheter 2.103 Holding AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023 (1 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-31 648	0
Soliditet (%)	48,8	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000			25 000
Erhållna aktieägartillskott		499 394 000		499 394 000
Årets resultat			-31 647 703	-31 647 703
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>499 394 000</b>	<b>-31 647 703</b>	<b>467 771 297</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	499 394 000
årets förlust	-31 647 703
	<b>467 746 297</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	467 746 297
	<b>467 746 297</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-12-19 -2023-12-31 (1 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-22 035	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 035</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-22 035</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	9 555 567	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-21 518 997	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-19 662 238	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-31 625 668</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-31 647 703</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-31 647 703</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-31 647 703</b>	<b>0</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	469 821 209	0
Fordringar hos koncernföretag	5	488 222 476	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>958 043 685</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>958 043 685</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	25 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>958 043 685</b>	<b>25 000</b>



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

499 394 000

0

Årets resultat

-31 647 703

0

**Summa fritt eget kapital**

**467 746 297**

**0**

**Summa eget kapital**

**467 771 297**

**25 000**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag

490 264 388

0

**Summa långfristiga skulder**

**490 264 388**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 000

0

**Summa kortfristiga skulder**

**8 000**

**0**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**958 043 685**

**25 000**



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-12-19 -2023-12-31
Ränteintäkter från fordringar hos koncernbolag	9 555 567	0
	9 555 567	0

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-12-19 -2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-19 662 238	0
	-19 662 238	0

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Förvärv	489 551 206	0
Lämnade aktieägartillskott	1 789 000	0
Nedskrivning	-21 518 997	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>469 821 209</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>469 821 209</b>	<b>0</b>

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	488 222 476	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>488 222 476</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>488 222 476</b>	<b>0</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	490 264 388	0
	<b>490 264 388</b>	<b>0</b>

### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är dotterföretag till Sveafastigheter Holding 2.1 AB, 559464-1226 med säte i Stockholm.  
Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 559449-4329 med säte i Stockholm.



Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Hävermark  
Ordförande

Ola Svensson

Lovisa Sörensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557545388081

## Document

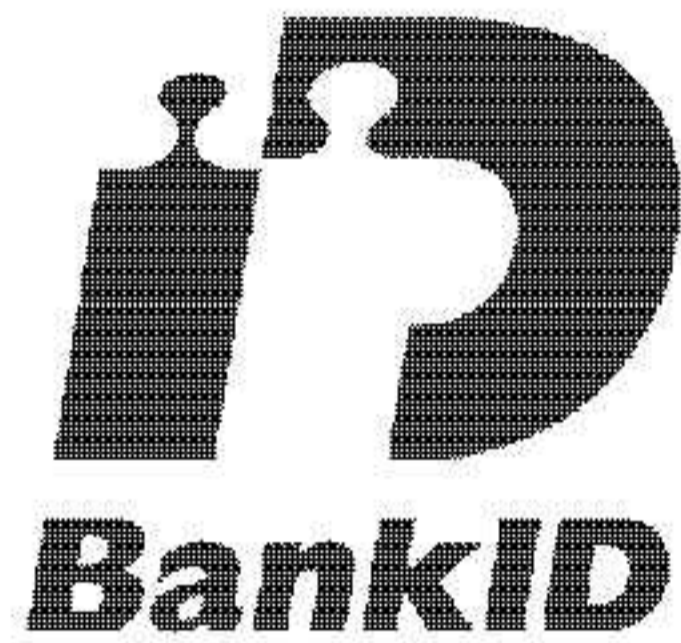
559464-1234\_Sveafastigheter Holding 2.1.1 AB\_ÅR 2024  
Main document  
9 pages  
Initiated on 2025-04-28 16:55:11 CEST (+0200) by Mia Valerius (MV)  
Finalised on 2025-04-29 22:25:27 CEST (+0200)

## Initiator

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

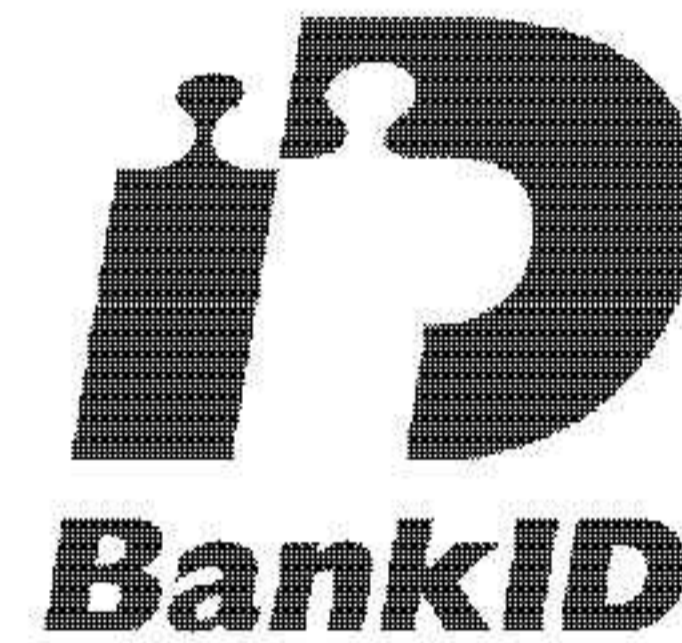
## Signatories

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



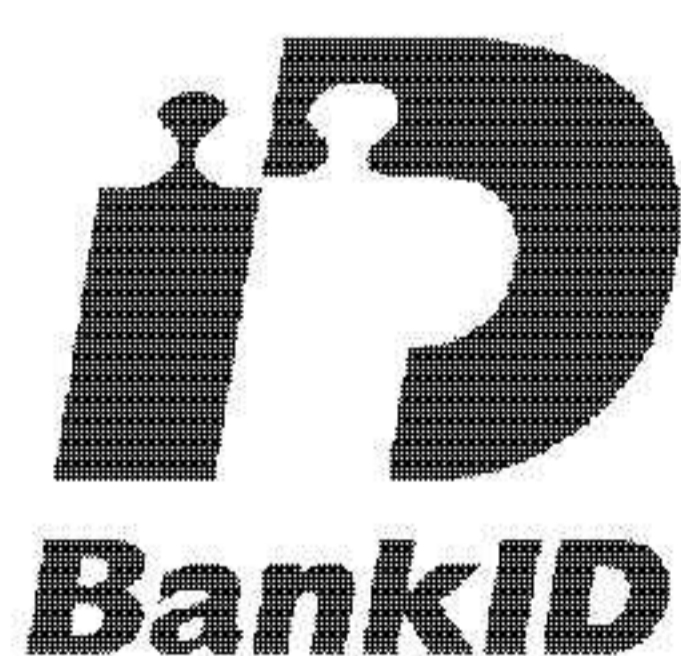
The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik Hävermark"  
Signed 2025-04-29 06:42:10 CEST (+0200)

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



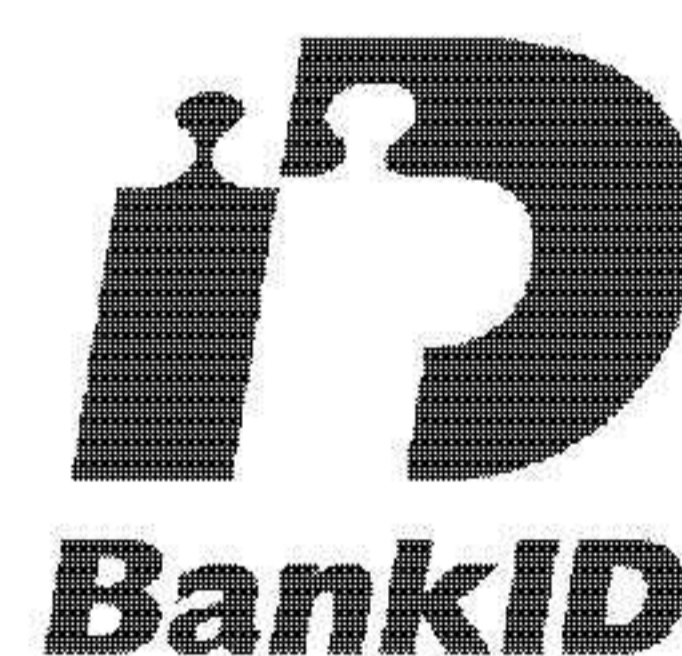
The name returned by Swedish BankID was "Ola Kristoffer Svensson"  
Signed 2025-04-29 05:26:05 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Lovisa Hanna Maria Sörensson"  
Signed 2025-04-29 12:11:47 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 2025-04-29 22:25:27 CEST (+0200)

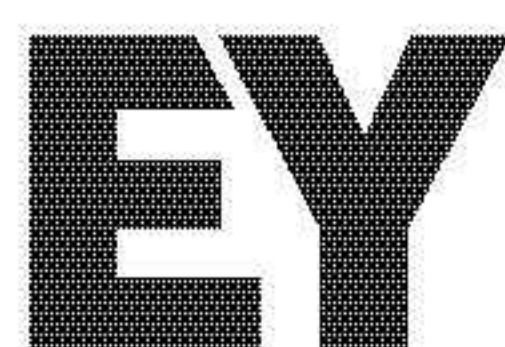


# Verification

Transaction 09222115557545388081

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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>





Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter 2.103 Holding AB, org.nr 559464-1234

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter 2.103 Holding 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 2.103 Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter 2.103 Holding 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.

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-12-19 - 2023-12-31 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-12-19 - 2023-12-31 har därmed inte utförts.

#### Styrelsens ansvar

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

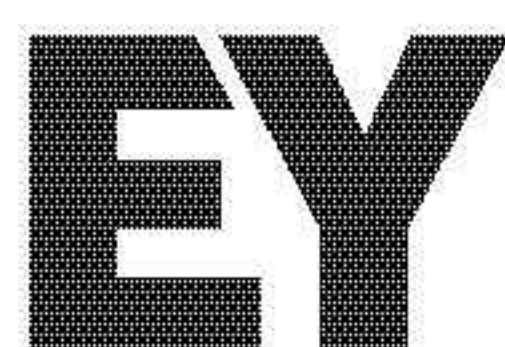
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 förvän-

tas 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.



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sveafastigheter 2.103 Holding AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter 2.103 Holding 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.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Jeanette Mårtensson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-29 20:27:35 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### 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.