

Årsredovisning

för

Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB

559479-5881

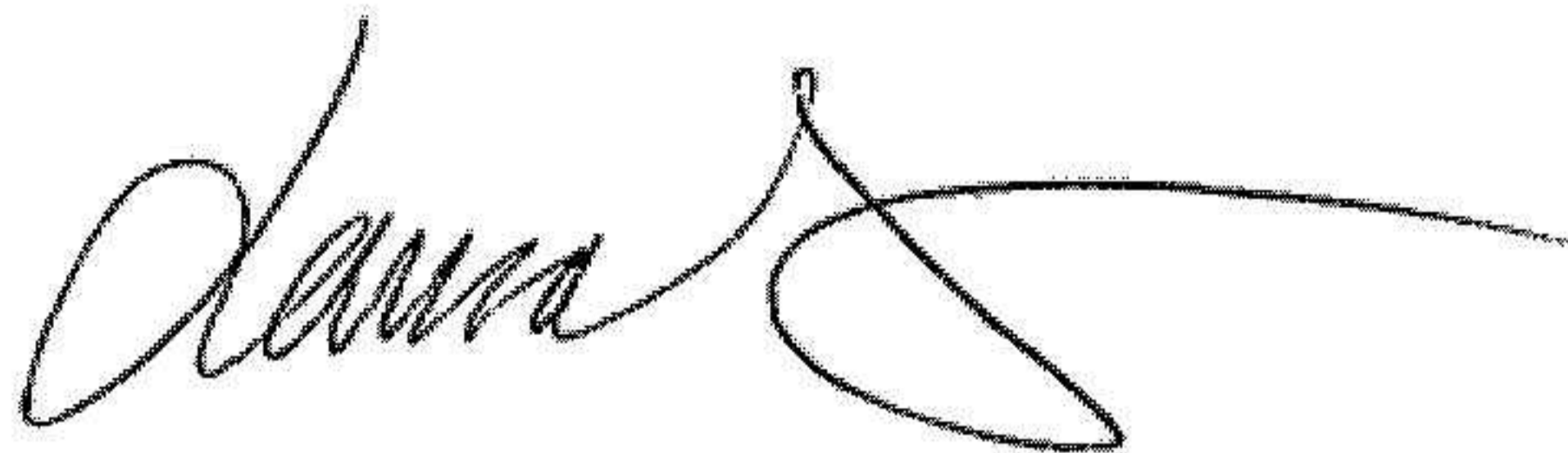
Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning och revisionsberättels överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 2025-05-21. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-05-21



Lovisa Sörensson
Styrelseledamot

Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB

Org.nr 559479-5881

Arsredovisning

för räkenskapsåret 15 april 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Sveafastigheter Västerås Almen 2 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 Västerås Almen 2 AB

Org.nr 559479-5881

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 fastigheten Almen 2. 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 Almen 2 Fastighetsbolag AB till Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB

Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Flerårsöversikt

	2024
Hysesintäkter	3 185 877
Resultat efter finansiella poster	52 079
Balansomslutning	42 373 905
Soliditet (%)	0,1%

Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	414 000
Årets resultat	-413 702
	298
disponeras så att	
i ny räkning överföres	298
	298



Resultaträkning

	Not	15 apr. 2024- 31 dec. 2024
Hysesintäkter	5	3 185 877
Övriga rörelseintäkter		13 949
Summa rörelseintäkter		3 199 826
Fastighetskostnader	6	-986 874
Övriga externa kostnader		-269 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 962
Summa rörelsekostnader	7	-1 402 159
Rörelseresultat		1 797 667
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag		0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	95 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 841 359
Summa resultat från finansiella poster		-1 745 588
Resultat efter finansiella poster		52 079
Bokslutsdispositioner		
Förändring periodiseringsfond		-269 292
Summa bokslutsdispositioner		-269 292
Resultat före skatt		-217 213
Skatt på årets resultat	10	-196 489
Årets resultat		-413 702

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

	Not	31 dec. 2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Förvaltningsfastigheter	11	39 497 564
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 814 849
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Fordringar hos koncernföretag	13	676 674
Summa anläggningstillgångar		41 989 087
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Hysesfordringar	14	28 188
Fordringar hos koncernföretag	13	341 940
Aktuell skattefordran		0
Övriga fordringar		9 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 329
		384 818
Kassa och bank		0
Summa omsättningstillgångar		384 818
Summa tillgångar		42 373 905

Balansräkning

	Not	31 dec. 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	16	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital		25 000
Summa bundet eget kapital		25 000
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat		414 000
Årets resultat		-413 702
Summa fritt eget kapital		298
Summa eget kapital		25 298
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder		269 292
Summa obeskattade reserver		269 292
Långfristiga skulder	17	
Uppskjuten skatteskuld		30 067
Skulder till koncernföretag		39 401 451
Summa långfristiga skulder		39 431 518
Kortfristiga skulder		
Aktuella skatteskulder		166 422
Övriga skulder	18	1 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 479 733
Summa kortfristiga skulder		2 647 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 373 905



Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB

Org.nr 559479-5881

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2024-04-15	0	0	0
Bolagets bildande	25 000	0	25 000
Årets resultat	0	-413 702	-413 702
Aktieägartillskott	0	414 000	414 000
Utgående eget kapital, 2024-12-31	25 000	298	25 298



Kassaflödesanalys

	Not	15 apr. 2024- 31 dec. 2024
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat		1 797 667
Återläggning av avskrivningar		145 962
Erhållen ränta		95 771
Erlagd ränta		-1 841 359
Betald skatt		0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		
		198 041
Förändring rörelsefordringar		-42 878
Förändring rörelseskulder		2 481 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
		2 636 538
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investering i förvaltningsfastigheter		-41 458 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
		-41 458 375
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
	20	
Bolagets bildande		25 000
Erhållna/lämnat aktieägartillskott		414 000
Förändring av koncernfordringar		-1 018 614
Förändring av koncernskulder		39 401 451
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
		38 821 837
Årets kassaflöde		
Likvida medel i början av året		0
Likvida medel vid årets slut	21	0

Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB

Org.nr 559479-5881

Not 1 Företagsinformation

Namn: Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB, säte i Stockholm

Org nummer: 559479-5881

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Sveafastigheter Almen MergCo AB, 559464-1291, med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Sveafastigheter AB, org.nr. 559449-4329, med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660, med säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

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

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till 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 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 eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

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

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

Likvida medel

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

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.

	15 apr. 2024- 31 dec. 2024
Hyresintäkter	3 185 877
Summa hyresintäkter	3 185 877

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
Mindre än 1 år	6 067 190
1 - 5 år	40 795
Mer än 5 år	0
Framtida hyresinbetalningar	6 107 985

Not 6	Fastighetskostnader	15 apr. 2024- 31 dec. 2024
	Drift	443 321
	Reparation och underhåll	130 691
	Fastighetsadministration	282 498
	Fastighetsskatt	130 364
	Summa fastighetskostnader	986 874

	15 apr. 2024- 31 dec. 2024
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	986 874
Summa fastighetskostnader	986 874

Not 7	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	2024
	Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	49%

Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	15 apr. 2024- 31 dec. 2024
	Ränteintäkter, koncernföretag	95 686
	Ränteintäkter, övrigt	85
	Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	95 771
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	95 771

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	15 apr. 2024- 31 dec. 2024
	Räntekostnader, koncernföretag	1 841 359
	Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	1 841 359
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 841 359

Not 10 Skatt på årets resultat

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

	15 apr. 2024- 31 dec. 2024
Redovisad skatt i resultaträkning	
Aktuell skatt	-166 422
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-30 067
Summa redovisad skatt	-196 489
Avstämning av effektiv skattesats	2024
Resultat före skatt	-217 213
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	44 746
Ej avdragsgilla kostnader	-211 168
Justering uppskjuten skatt	-30 067
Summa	-196 489

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -90,5 procent. Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten skatt 31 dec. 2024

Uppskjuten skatteskuld	
Ingående värde	0
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	30 067
Utgående värde	30 067

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	31 dec. 2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Förvärv	39 643 526
Omklassificeringar	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 643 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	0
Årets avskrivning	-145 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 962
Utgående redovisat värde	39 497 564
Varav bokfört värde Mark	10 447 150

Uppllysning 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 102 mkr. 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
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Inköp under året, förvärv, aktiverade utgifter	1 814 849
Omklassificeringar	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 814 849

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	31 dec. 2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Förändring fordringar	1 018 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 018 614

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	31 dec. 2024
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	
Lån till koncernbolag	676 674
Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag	676 674

<i>Omsättningstillgångar</i>	31 dec. 2024
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	
Fordran på koncernbolag	341 940
Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag	341 940

Not 14 Kundfordringar

	31 dec. 2024
Kundfordringar	84 578
Reservering för förväntade kreditförluster	-56 390
Summa	28 188

Åldersfördelning kundfordringar

Förfallna, antal dagar, 2024	Nominellt belopp	Varav reserverat
Ej förfallna fordringar	0	0
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0
Förfallna fordringar 30-89 dagar	28 188	0
Förfallna fordringar > 90 dagar	56 390	56 390
Redovisat värde	84 578	56 390

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

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

Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB

Org.nr 559479-5881

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
Förutbetalda fastighetskostnader	5 329
Summa	5 329

Not 16 **Eget kapital**

Aktiekapital	31 dec. 2024	
	Kvotvärde	Antal
Aktier	1	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 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.

	31 dec. 2024
Räntebärande nettoskuld	39 401 451
Summa eget kapital	25 298
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1 557,5

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2024
<i>Långfristiga:</i>	
Lån från koncernföretag	39 401 451
Summa långfristiga skulder	39 401 451

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	39 401 451	0	39 401 451

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2024
Mellan 1 och 5 år	39 401 451
Senare än 5 år	0
Summa	39 401 451

Not 18 Övriga skulder

	31 dec. 2024
Momsredovisning	1 642
Summa	1 642

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec. 2024
Upplupna fastighetskostnader	204 313
Förutbetalda hyresintäkter	209 467
Övriga poster	2 065 953
Summa	2 479 733

Not 20 **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	Kassaflödes- <u>Ej kassaflödespåverkande poster</u>				31 dec. 2024
	15 apr. 2024	påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	
<i>Långfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	0	39 401 451	0	0	39 401 451
Summa	0	39 401 451	0	0	39 401 451

Not 21 **Likvida medel**

	31 dec. 2024
Banktillgodohavanden och kassamedel	0
Summa	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 17 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

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

	31 dec. 2024
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:	
Fastighetsinteckningar	54 000 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

	31 dec. 2024
Eventalförpliktelser	
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	950 000 000

Not 23 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB

Org.nr 559479-5881

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 09222115557547120053

Document

880038_559479-5881_Sveafastigheter Västerås Almen 2
AB_ÅR 2024
Main document
21 pages
Initiated on 2025-05-19 11:09:33 CEST (+0200) by Mia
Valerius (MV)
Finalised on 2025-05-21 15:21:45 CEST (+0200)

Initiator

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

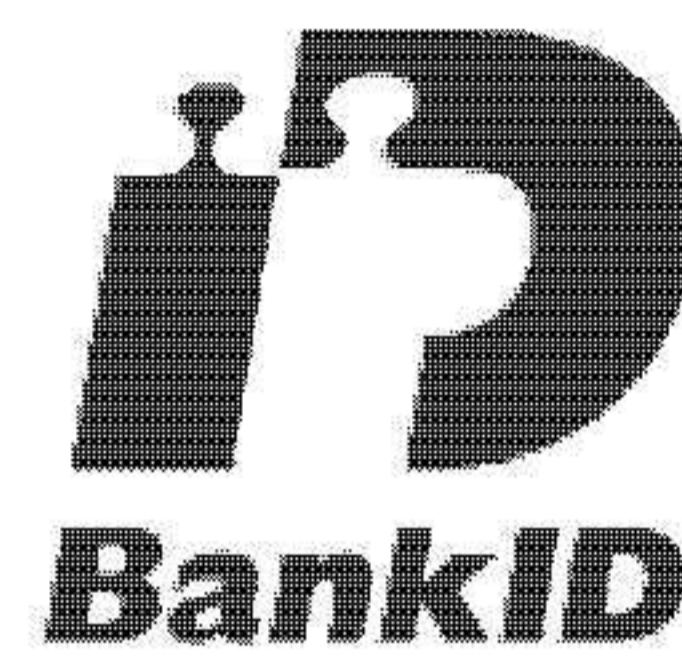
Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik
Hävermark"
Signed 2025-05-20 06:53:30 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Ola
Kristoffer Svensson"
Signed 2025-05-19 16:32:09 CEST (+0200)



Verification

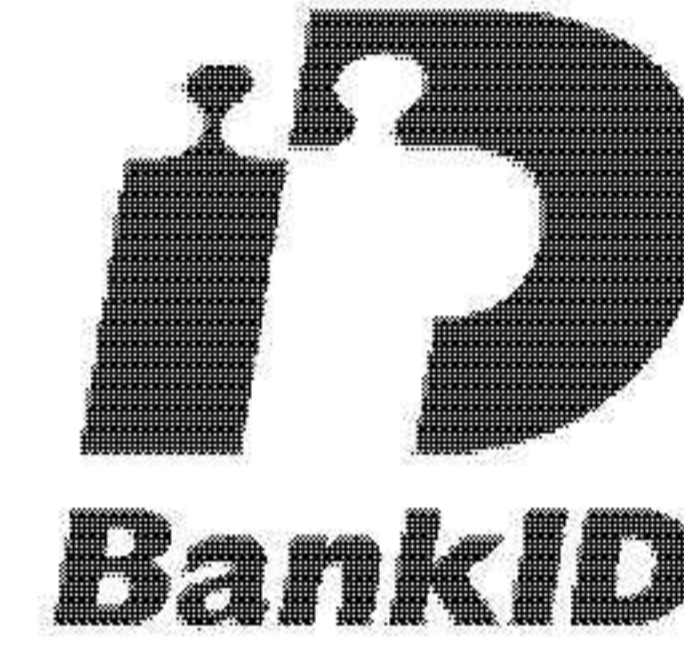
Transaction 09222115557547120053

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



*The name returned by Swedish BankID was "Lovisa
Hanna Maria Sörensson"
Signed 2025-05-20 06:42:23 CEST (+0200)*

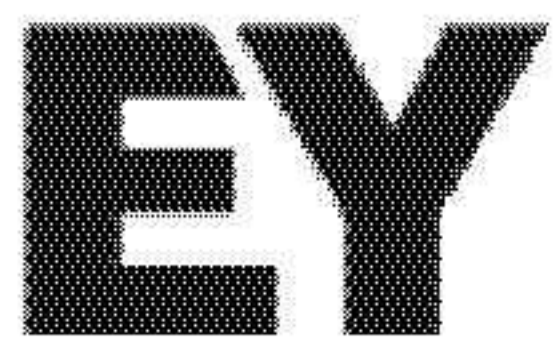
Jeanette Mårtensson (JM)
Ernst & Young AB
ID number 198302233526
jeanette.martensson@se.ey.com



*The name returned by Swedish BankID was "Jeanette
Mårtensson"
Signed 2025-05-21 15:21:45 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 Västerås Almen 2 AB, org.nr 559479-5881

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Västerås Almen 2 AB för räkenskapsåret 2024-04-15 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveafastigheter Västerås Almen 2 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 Västerås Almen 2 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 Västerås Almen 2 AB för räkenskapsåret 2024-04-15 – 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 Västerås Almen 2 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

2025-05-21 13:23:32 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.