

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	10
Koncernens rapport över finansiell ställning	11
Förändringar i koncernens eget kapital	13
Koncernens kassaflödesanalys	14
Moderbolagets resultaträkning	15
Moderbolagets balansräkning	16
Förändringar i moderbolagets eget kapital	18
Moderbolagets kassaflödesanalys	19
Tilläggsupplysningar	20

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-04. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 9 juni 2025



Fredrik Engberg

# ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
**559014-9919**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	10
Koncernens rapport över finansiell ställning	11
Förändringar i koncernens eget kapital	13
Koncernens kassaflödesanalys	14
Moderbolagets resultaträkning	15
Moderbolagets balansräkning	16
Förändringar i moderbolagets eget kapital	18
Moderbolagets kassaflödesanalys	19
Tilläggsupplysningar	20

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

---

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR SVENSKA SAMHÄLLSFÄSTIGHETER AB (PUBL)

---

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

##### Affärsidé och strategi

Svenska Samhällsfastigheter AB är moderbolag för koncernen Svenska Samhällsfastigheter. Bolaget grundades 2015 och äger, förvaltar och utvecklar fastigheter.

Bolagets affärsidé och strategi bygger på att långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och studentbostäder i attraktiva svenska orter och samhällen med god efterfrågan på relevanta lokaler och boenden. Affärsidén baseras på ett långsiktigt investeringsperspektiv, stor kunskap och erfarenhet från den svenska fastighetsmarknaden samt finansiell styrka. Bolagets strategi avser att skapa värden för ägare, medarbetare, hyresgäster, långivare, leverantörer och samhället i stort. Som en långsiktig fastighetsägare är arbetet med hållbarhet en naturlig och strategiskt viktig del i Svenska Samhällsfastigheters verksamhet.

##### Affärsmodell

Svenska Samhällsfastigheters affärsmodell innebär en aktiv och effektiv förvaltning av bolagets tillgångar med närhet till hyresgäster och leverantörer och där bolaget utvecklar och förädlar fastigheterna för att skapa långsiktiga värden. Bolaget arbetar även aktivt med utvärdering av nya investeringsmöjligheter i form av fastighetsförvärv inom bolagets strategiska segment.

##### Förvaltning

Svenska Samhällsfastigheter har en effektiv förvaltningsorganisation och arbetar både med interna resurser samt noggrant utvalda externa leverantörer av fastighetsskötsel och -förvaltning. Förvaltningen sker i nära samarbete med bolagets hyresgäster då en kundnära förvaltning bidrar till en låg vakansgrad och möjliggör utveckling och anpassning av fastigheterna efter hyresgästernas behov.

##### Utveckling och förädling

Utveckling av befintliga fastigheter är en viktig del i Svenska Samhällsfastigheters affärsmodell. Med målsättningen att skapa långsiktiga värden omfattar bolagets fastighetsutveckling ny-, till- och ombyggnation.

##### Transaktion

Svenska Samhällsfastigheter följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen på bolagets marknader för att ta tillvara möjligheterna till nya investeringar. Fastigheternas läge, skick, vakansgrad samt befintliga hyresgäster är några av de viktiga faktorer som utvärderas för respektive investering. De av bolagets fastigheter som inte anses vara strategiska avyttras när tidpunkten anses vara rätt.

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

### Finansiering och likviditet

Svenska Samhällsfastigheter finansieras med eget kapital och banklån. Över tid är målsättningen att hålla belåningsgraden under 65 procent av fastigheternas belåningsvärde. Koncernens belåningsgrad ska aldrig överskrida 70 procent. Räntetäckningsgraden ska över tid som lägst vara 1,5 gånger per tolv månadersperiod. Belåningsgraden uppgick per 31 december 2024 till 57 procent (63) och räntetäckningsgraden för 2024 till 1,2 gånger (1,3). Angivna nyckeltal definieras i avsnittet Nyckeltal ej definierade enligt IFRS.

Per den 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till 631,6 mkr (532,2). Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 953,3 mkr (962,0). Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 23,8 mkr (14,6).

### Ägarförhållanden

Svenska Samhällsfastigheter AB ägs per den 31 december 2024 till 30 procent av grundarna Peter Bornvik (via bolag), Fredrik Engberg och Martin Schmidt, familjen af Jochnick (22 %), JovB Investment (13,6 %), Roosgruppen (12,7 %), FROS Ventures (12,7 %) och fastighetsbolaget Altira (9,8 %).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

#### Väsentliga händelser under året

##### Allmänt

Efter det att koncernen konsoliderades den 24 juni 2021 är 2024 fjärde året för Svenska Samhällsfastigheters upprättande av koncernredovisning enligt IFRS.

Samtliga förvaltningsfastigheter har värderats till verkligt värde vilket medfört en värdeförändring om 121,2 mkr (-112,6). Per den 31 december 2024 uppgår förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde till 1 644,4 mkr (1 515,3).

Under 2024 har Svenska Samhällsfastigheter fortsatt koncernens hållbarhetsarbete efter den plan som bestämdes under 2021.

##### Transaktioner

- Den 30 augusti 2024 frånträdde Svenska Samhällsfastigheters dotterbolag Fagerhage Fastighetsutveckling AB fastigheten Stockholm Husarö 6. Försäljningen medförde en positiv realiserad värdeförändring om ca 1,6 mkr, vilket motsvarade ca 25 % över bokfört värde.

##### Finansiering

- Svenska Samhällsfastigheter har under 2024 ingått nya fastränteswappavtal motsvarande 140 mkr vilket medfört en genomsnittlig räntebindning om 1,0 år (0,6) per den 31 december 2024.

##### Tvister

- Svenska Samhällsfastigheter ABs dotterbolag Fastighets AB Serenadplatsen har en eventuell förpliktelse att vidta vissa tekniska åtgärder i fastigheten Karlstad Trombonen 2. Bolaget gör bedömningen att entreprenören vid uppförandet av fastigheten, Nischer Properties AB, ska stå för kostnaden för dessa åtgärder varför Fastighets AB Serenadplatsen i maj 2024 lämnat in en ansökan om stämning mot Nischer Properties AB. Stämningen avser betalning av fordran om 33 750 000 kr hänförlig till fel i entreprenaden vid uppförandet av fastigheten Karlstad Trombonen 2.

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

*Väsentliga händelser efter årets slut*

*Tvister*

- I januari 2025 har Svenska Samhällsfastigheters dotterbolag Fastighets AB Serenadplatsen mottagit Länsstyrelsen Värmlands beslut om återkrav av statligt investeringsstöd avseende fastigheten Karlstad Trombonen 2. Bakgrunden till förslaget är att Länsstyrelsen uppmärksammat brister i byggnadernas energianvändning som strider mot de villkor som beslutades i samband med utbetalning av investeringsstödet. Beslutet innebär en initial återbetalning om ca 10,9 mkr samt möjlighet för Fastighets AB Serenadplatsen att genomföra åtgärder för att minska elförbrukningen och helt, eller till delar, undvika ytterligare krav om återbetalning. Svenska Samhällsfastigheters ABs dotterbolag SSF Studentfastigheter AB har i januari 2025 riktat motsvarande krav mot Nischer Properties AB samt säljarna av Fastighets AB Serenadplatsen, det fastighetsägande bolaget. Länsstyrelsens krav har beaktats i bokslutet per 2024-12-31 med ett belopp om 10,9 mkr, vilket negativt påverkat resultatet 2024 med ca 8,7 mkr. Det totala investeringsstödet uppgick till ca 30,4 mkr.

**Resultat och ställning (koncernen)**

Årets totalresultat uppgick till 99 410 tkr (-97 205) och eget kapital till 631 628 tkr (532 218). Svenska Samhällsfastigheter AB (publ):s finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar. Finansiering sker via egna medel och lån från kreditinstitut. Påverkan av resultat, eget kapital och soliditet återspeglas i de nyckeltal som återrapporteras i årsredovisningen.

**Omsättning, resultat och ställning**

**Koncernen**

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	108 667	98 080	79 464	31 726
Förvaltningsresultat	13 490	13 998	23 987	34 508
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	631 628	532 218	629 423	666 160
Balansomslutning	1 701 418	1 561 630	1 593 966	1 331 293
Soliditet	37,1%	34,1%	39,5%	50,0%

**Moderbolaget**

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Resultat före skatt	63 565	-15 088	-11 265	-5 869
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Eget kapital	566 196	502 631	517 718	528 983
Balansomslutning	698 034	656 238	585 839	542 265
Soliditet	81,1%	76,6%	88,4%	97,6%

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

Nyckeltal ej definierade enligt IFRS	Definition	Motiv för användning
Soliditet	Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare i relation till totala tillgångar	Nyckeltalet belyser finansiell risk
Belåningsgrad	Räntebärande skulder reducerade med likvida medel i relation till fastigheternas bokförda värde	Nyckeltalet belyser finansiell risk
Räntetäckningsgrad	Driftsöverskott minus kostnader för central administration plus ränteintäkter i förhållande till räntekostnader (för de senaste 12 månaderna)	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk

Avstämning nyckeltal ej definierade enligt IFRS

	2024	2023
<b>Soliditet</b>		
Eget kapital hänförligt till moderföretags ägare	631 628	532 218
Totala tillgångar	1 701 418	1 561 630
<b>Soliditet</b>	<b>37,1%</b>	<b>34,1%</b>
<b>Belåningsgrad</b>		
Räntebärande skulder	953 275	962 023
Likvida medel	23 819	14 592
Fastigheternas bokförda värde	1 644 406	1 515 306
<b>Belåningsgrad</b>	<b>56,5%</b>	<b>62,5%</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Driftsöverskott	86 351	77 191
Kostnader för central admin.	-19 261	-15 690
Ränteintäkter	3 316	2 223
Räntekostnader	-56 916	-49 726
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

#### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Svenska Samhällsfastigheter är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### **Marknadsrisker**

---

##### **Värdeförändringar på bolagets fastigheter**

Svenska Samhällsfastigheter följer IFRS och redovisar fastigheterna till verkligt värde i balansräkningen. Eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas över resultaträkningen. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att påverka bolagets resultat- och balansräkning negativt. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge, förändring i utbud eller efterfrågan eller till följd av fastighets specifika omständigheter. Utöver det måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar värderingarna och i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämna information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Minst årsvis använder Svenska Samhällsfastigheter externa, välrenommerade och oberoende värderingsinstitut för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Bolaget vidtar även löpande åtgärder för att begränsa risken för sjunkande marknadsvärden genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med marknadsmässiga och adekvata avtalsvillkor.

---

##### **Transaktionsrelaterade risker**

Fastighetsförvärv är en del av Svenska Samhällsfastigheters verksamhet och till sin natur förenat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna exempelvis av framtida bortfall av hyresgäster, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister. Vid fastighetsförsäljningar är det normalt att säljaren lämnar garantier avseende hyresavtalens giltighet, miljörisker med mera. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är vanligtvis belopps- och tidsbegränsade.

De transaktionsrelaterade riskerna förebyggs genom relevanta kontroller och undersökningar samt att bolaget har adekvat kompetens inom transaktionsverksamheten. Om Svenska Samhällsfastigheters organisation skulle sakna kompetens inom ett visst område engageras externa rådgivare.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## Finansiella risker

---

### Finansiering

Svenska Samhällsfastigheters finansiering består primärt av eget samt externt tillhandahållet kapital i form av räntebärande lån från banker och andra finansiella institut. Förutsättningarna på kapital- och kreditmarknaderna kan förändras, vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller inte kan genomföras till rimliga villkor. Därtill kan försvagad konjunktur, förändring i utbud eller efterfrågan på bolagets lokaler och bostäder inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning samt nyckeltal, vilket kan komma försvåra möjligheten till refinansiering av befintliga skulder.

För att begränsa refinansieringsrisken ser Svenska Samhällsfastigheter kontinuerligt över låneportföljens kapitalbindningsstruktur samt att i god tid refinansiera lån som närmar sig förfall. Svenska Samhällsfastigheter använder sig även av flera olika finansieringsinstitut, vilket också bedöms bidra till att begränsa bolagets refinansieringsrisk.

---

### Ränterisk

Räntekostnader är koncernens största löpande kostnad och Svenska Samhällsfastigheters upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget negativt påverkar bolagets finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.

Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras vilket i sin tur kan påverka ränteläget. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

Svenska Samhällsfastigheters finansiella policy anger att, över tid, minst 30 % av koncernens utestående låneskuld ska löpa med bunden ränta om minst 1 år. Utifrån detta mål följer bolaget löpande utvecklingen av marknadsräntorna och utvärderar kontinuerligt låneportföljens räntebindningsstruktur. Räntebindning kan ske genom antingen upplåning av fastföräntade lån eller genom att ingå derivatavtal.

---

### Likviditetsrisk

Svenska Samhällsfastigheter definierar likviditetsrisk som risken att inte ha tillgång till likviditet eller kreditlöften för att täcka sina betalningsåtaganden, inklusive räntebetalningar och amorteringar. Brist på likviditet för att täcka förfallna betalningar kan ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Svenska Samhällsfastigheter har ett positivt operativt kassaflöde och en balanserad belåningsgrad på fastighetsportföljen. Vidare har bolaget en revolverande kreditfacilitet om 100 miljoner kronor. Sammantaget begränsar detta bolagets likviditetsrisk.

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

## Operationella risker

### Hyresintäkter och -utveckling

Hyresintäkterna utgör Svenska Samhällsfastigheters huvudsakliga löpande intäkter. Hyresintäkterna påverkas av den långsiktiga efterfrågan på bolagets lokaler och bostäder, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknads- och bostadshyror vilka påverkas av den ekonomiska utvecklingen, demografisk tillväxt samt omfattningen av nybyggnationer på marknaden.

Svenska Samhällsfastigheter investerar i segment av fastighetsmarknaden där avflyttningar och hyresförluster historiskt sett varit begränsade. För att ytterligare begränsa risken i de kommersiella hyresavtalen strävar bolaget efter långa hyresgästrelationer och prioriterar hyresgäster med hög kreditvärdighet. Bolaget arbetar även kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal för att minimera risken på kort sikt. De kommersiella hyresavtalen har vanligtvis ett tillägg kopplat till konsumentprisindex och är därigenom helt eller delvis inflationsjusterade.

### Kreditrisk

Svenska Samhällsfastigheters primära motpartsrisik ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen.

Bolagets hyresgäster är till största delen helt eller delvis och direkt eller indirekt finansierade av skatteintäkter, vilket bidrar till att minska Svenska Samhällsfastigheters exponering mot hyresförluster.

I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och vid behov kompletteras avtalen med säkerheter i form av depositioner, hyresgarantier, moderbolagsborgen eller liknande. Bolaget arbetar även löpande med att följa och utvärdera hyresgästernas finansiella ställning.

### Drifts- och underhållskostnader

Drifts- och underhållskostnader består främst av kostnader för el, vatten, värme, städning, snöröjning och trädgårdsskötsel samt reparation och underhåll. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom regleringar i hyresavtal kan de påverka bolagets resultat negativt. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.

Svenska Samhällsfastigheter strävar mot att minska exponeringen mot kostnadsökningar genom att i största möjliga mån ingå hyresförhållanden där hyresgästerna har ett relativt omfattande drifts- och underhållsansvar och där huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av bolaget till självkostnad. De kommersiella hyresavtalen har dessutom vanligtvis ett tillägg kopplat till konsumentprisindex och är därigenom helt eller delvis inflationsjusterade.

### Organisatorisk risk

Svenska Samhällsfastigheters utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget har en begränsad organisation och skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.

Svenska Samhällsfastigheter ser kontinuerligt över möjligheten att förstärka organisationen med ytterligare medarbetare som besitter relevant kompetens. Regelbundna utvecklingssamtal genomförs med all personal, bland annat för att identifiera behov av kompetensutveckling. Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och bolaget överväger även möjligheten att upprätta incitamentsprogram för att behålla befintliga medarbetare och attrahera nya.

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

## Legala risker

### Regelefterlevnad och affärsetik

Bristande regelefterlevnad kan medföra ekonomiska förluster, tillsynssanktioner och försämrat anseende. Vissa regelverk är öppna för tolkning (exempelvis IFRS), innebärande att en regelövervakare och bolaget kan ha olika uppfattning. Risker finns även inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Svenska Samhällsfastigheter kan drabbas av dessa risker genom anställdas eller uppdragstagares agerande.

För att minska riskerna utbildas samtliga anställda i bolagets policys vilka inkluderar Svenska Samhällsfastigheters uppförandekod och hållbarhetspolicy. Bolaget kräver även att samtliga leverantörer accepterar och följer upp efterlevnaden av bolagets uppförandekod för leverantörer.

### Skatter och ändrad lagstiftning

Svenska Samhällsfastigheters verksamhet bedrivs i enlighet med bolagets tolkning av gällande skattelagar, förordningar och rättspraxis. Det kan inte uteslutas att bolagets tolkning är felaktig eller att föreskrifter eller rättspraxis ändras med potentiell retroaktiv verkan. Beslut från skattemyndigheter och domstolar kan komma att ändra Svenska Samhällsfastigheters tidigare eller nuvarande skattesituation, vilket kan påverka bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis, exempelvis avseende hyres-, förvärvs- och miljöfrågor, kan få negativa konsekvenser för bolaget. En betydande andel av Svenska Samhällsfastigheters kommersiella hyresgäster bedriver privat verksamhet som är offentligt finansierad, exempelvis verksamhet som i privat regi erbjuder tjänster som regleras av Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis som påverkar bolagets hyresgäster kan få negativa konsekvenser för bolaget.

Riskerna kopplade till skatter och ändrad lagstiftning förebyggs genom att säkerställa att rätt kompetens finns i organisationen eller vid behov anlitas genom externa rådgivare.

## Övriga risker

### Klimatrisk

Ökad nederbörd, höjd vattennivå eller andra miljöförändringar skulle kunna medföra skador på Svenska Samhällsfastigheters fastigheter. Detta kan medföra ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftskostnader. Det kan även föreligga risker för olönsamma investeringar om klimatriskerna inte beaktas. Därtill kan klimatpolitiska beslut påverka bolaget, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.

Svenska Samhällsfastigheter beaktar klimatriskerna vid utvärdering av möjliga investeringar i nya fastigheter och ingen av fastigheterna i koncernens nuvarande fastighetsportfölj är belägen i ett område särskilt utsatt för påverkan av miljörisker. Befintlig eller möjlig miljöcertifiering är också en viktig faktor som beaktas vid Svenska Samhällsfastigheters förvärv av fastigheter. Fastigheter i befintligt bestånd miljöcertifieras om förutsättningar finns, till exempel vid omfattande ombyggnationer. Svenska Samhällsfastigheter följer även utvecklingen av lagar och förordningar inom klimatområdet.

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

#### **Framtida utveckling**

Svenska Samhällsfastigheters verksamhet förväntas fortsätta i linje med bolagets affärsidé och -modell. Det innebär fortsatt tillväxt genom förvärv och projektutveckling samt ett långsiktigt och hållbart ägande och förvaltning.

#### **Förslag till vinstdisposition**

##### **Moderbolaget**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kr

Balanserade vinstmedel från föregående år	-21 450 309
Överkursfond nyemission	523 502 326
Årets resultat	63 565 352
	<u>565 617 369</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

565 617 369

565 617 369

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

<b>KONCERNENS RESULTATRÄKNING</b>			
	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i tkr			
Hysesintäkter	3, 4	108 667	98 080
Övriga intäkter	3	13	463
Drift- och underhållskostnader	5	-22 329	-21 352
<b>Driftöverskott</b>		<b>86 351</b>	<b>77 191</b>
Central administration	5, 6, 7	-19 261	-15 690
Finansiella intäkter	8	3 316	2 223
Finansiella kostnader	9	-56 916	-49 726
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>13 490</b>	<b>13 998</b>
<b>Resultat före värdeförändringar</b>		<b>13 490</b>	<b>13 998</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	122 736	-112 634
Värdeförändring finansiella instrument	11	-1 379	-2 405
<b>Resultat före skatt</b>		<b>134 847</b>	<b>-101 041</b>
Aktuell skatt	12	-2 863	-2 331
Uppskjuten skatt	12	-32 574	6 167
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>99 410</b>	<b>-97 205</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		99 410	-97 205
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>			
	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		99 410	-97 205
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Övrigt totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		0	0
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>99 410</b>	<b>-97 205</b>

ank=20250618;2025061907112

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 644 406	1 515 306
Maskiner och inventarier	14	417	112
Tillgångar med nyttjanderätt	15	16 968	18 583
Derivat	16	381	2 108
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 662 172</b>	<b>1 536 109</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Derivat	16	521	0
Kundfordringar	17	823	1 363
Övriga fordringar	18	932	2 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	13 151	6 577
Likvida medel	20	23 819	14 592
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 246</b>	<b>25 521</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 701 418</b>	<b>1 561 630</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	21	579	579
Övrigt tillskjutet kapital		525 377	525 377
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		105 672	6 262
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare</b>		<b>631 628</b>	<b>532 218</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	22	537	537
<b>Summa avsättningar</b>		<b>537</b>	<b>537</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	45 165	12 591
Räntebärande skulder	24	67 139	606 012
Derivat	16	898	725
Övriga långfristiga skulder	26	109	110
Leasingskulder	27	17 367	19 335
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>130 678</b>	<b>638 773</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	24	886 136	356 011
Leverantörsskulder		9 031	10 617
Skatteskulder		4 061	2 698
Övriga kortfristiga skulder		5 446	5 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	33 901	15 739
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>938 575</b>	<b>390 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 701 418</b>	<b>1 561 630</b>

ank=20250618;2025061907113

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>579</b>	<b>525 377</b>	<b>103 467</b>	<b>629 423</b>	<b>629 423</b>
Årets resultat			-97 205	-97 205	-97 205
Övrigt totalresultat			0	0	0
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-97 205</b>	<b>-97 205</b>	<b>-97 205</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>579</b>	<b>525 377</b>	<b>6 262</b>	<b>532 218</b>	<b>532 218</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>579</b>	<b>525 377</b>	<b>6 262</b>	<b>532 218</b>	<b>532 218</b>
Årets resultat			99 410	99 410	99 410
Övrigt totalresultat				0	0
<b>Årets totalresultat</b>			<b>99 410</b>	<b>99 410</b>	<b>99 410</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>579</b>	<b>525 377</b>	<b>105 672</b>	<b>631 628</b>	<b>631 628</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

#### Löpande verksamheten

Driftöverskott	86 351	77 191
Centrala administrationskostnader	-19 261	-15 690
Återläggning av avskrivningar	2 858	2 686
Erhållen ränta	3 316	2 223
Betald ränta	-56 227	-45 522
Betald inkomstskatt	-1 499	-876

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

15 538

20 012

#### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	-3 972	3 326
Förändring av rörelseskulder	16 739	-6 448

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten

28 305

16 890

#### Investeringsverksamheten

Investeringar i förvaltningsfastigheter	-13 866	-2 350
Försäljning av förvaltningsfastigheter	7 560	0
Förvärv av maskiner och inventarier	-369	-122
Förvärv av dotterföretag efter avdrag av förvärvade likvida medel	-58	-22 394

#### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-6 733

-24 866

#### Finansieringsverksamheten

29

Amortering av leasingskuld	-3 152	-2 651
Upptagna räntebärande skulder	43 000	24 582
Amortering av räntebärande skulder	-52 193	-18 820

#### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-12 345

3 111

#### Årets kassaflöde

9 227

-4 865

#### Likvida medel vid årets början

14 592

19 457

#### Likvida medel vid årets slut

20

23 819

14 592

Kassaflödesanalysen upprättas på nettobasis i hänseende till förvärv som har genomförts via en bolagstransaktion (fastigheten ägs av en juridisk person).

ank=20250618;2025061907114

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	3	11 442	8 153
Kostnad för sålda varor	5	-2 157	-909
<b>Bruttoresultat</b>		<b>9 285</b>	<b>7 244</b>
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-17 557	-14 979
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 272</b>	<b>-7 735</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	32	53 445	-23 881
Finansiella intäkter	8	20 250	11 241
Finansiella kostnader	9	-9 876	-5 666
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>55 547</b>	<b>-26 041</b>
Bokslutsdispositioner	33	8 018	10 953
<b>Resultat före skatt</b>		<b>63 565</b>	<b>-15 088</b>
Skatt på årets resultat	12	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>63 565</b>	<b>-15 088</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		63 565	-15 088
Övrigt totalresultat		0	0
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>63 565</b>	<b>-15 088</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	14	270	112
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>270</b>	<b>112</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	35	332 207	263 762
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>332 207</b>	<b>263 762</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>332 477</b>	<b>263 874</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	17	63	0
Fordringar hos koncernföretag		360 915	386 547
Skattefordran		324	324
Övriga fordringar	18	13	798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 880	2 836
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>363 195</b>	<b>390 505</b>
<b>Kassa och bank</b>	20	<b>2 362</b>	<b>1 859</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>365 557</b>	<b>392 364</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>698 034</b>	<b>656 238</b>

ank=20250618;2025061907115

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	21	579	579
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>579</b>	<b>579</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		523 502	523 502
Balanserat resultat		-21 450	-6 362
Årets resultat		63 565	-15 088
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>565 617</b>	<b>502 052</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>566 196</b>	<b>502 631</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	82 906
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>82 906</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		52 906	0
Leverantörsskulder		3 210	2 855
Skulder till koncernföretag		72 845	65 772
Övriga kortfristiga skulder		1 450	1 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	1 427	1 061
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>131 838</b>	<b>70 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>698 034</b>	<b>656 238</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>					
2023-01-01	518	61	523 502	-6 362	517 719
Årets resultat				-15 088	-15 088
Nyemission	61	-61			0
<b>Utgående eget kapital</b>					
2023-12-31	579	0	523 502	-21 450	502 631
<b>Ingående eget kapital</b>					
2024-01-01	579	0	523 502	-21 450	502 631
Årets resultat				63 565	63 565
<b>Utgående eget kapital</b>					
2024-12-31	579	0	523 502	42 115	566 196

ank=20250618;2025061907116

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## MODERBOLAGETS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

<b>Löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-8 272	-7 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar	37	50
<b>Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar</b>	<b>-8 235</b>	<b>-7 685</b>
Erhållen ränta	36	128
Betald ränta	-5 806	-2 539
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-14 005</b>	<b>-10 096</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	40 073	-71 575
Förändring av rörelseskulder	4 536	-547
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>30 604</b>	<b>-82 218</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av maskiner och inventarier	-195	-122
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-195</b>	<b>-122</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	29	
Upptagna långfristiga lån	0	82 906
Amortering av lån	-29 906	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-29 906</b>	<b>82 906</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>503</b>	<b>566</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 858</b>	<b>1 292</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 362</b>	<b>1 858</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmän information

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ), org nr 559014-9919, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 35 nedan.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) ägs per den 31 december 2024 till 30% av grundarna Peter Bornvik (via bolag), Fredrik Engberg och Martin Schmidt, familjen af Jochnick (22%), JovB Investment (13,6%), Roosgruppen (12,7%), FROS Ventures (12,7%) och fastighetsbolaget Altira (9,8%).

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ):s kontor är beläget på Riddargatan 12A, 114 57 Stockholm.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 27 maj och kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställande.

#### Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Svenska Samhällsfastigheter-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. De finansiella rapporterna har upprättats under antagande om fortsatt drift. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

#### Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Under räkenskapsåret 2024 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringarna förtydligar kriterierna för att avgöra när en skuld ska klassificeras som kort- eller långfristig, reglering av en skuld samt införande av ytterligare upplysningskrav. Ändringarna bedöms inte ha någon väsentlig effekt för Svenska Samhällsfastigheter AB. Det bedöms inte finnas några ytterligare nya eller omarbetade standarder som innebär någon väsentlig påverkan på Svenska Samhällsfastigheter AB.

#### Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

ark=20250618;202506190717

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

Förvävsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår vid rörelseförvärv och aktiveras vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Vinster och förluster som resulterar från koncerninterna transaktioner och som är redovisade i tillgångar elimineras också. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

#### **Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv**

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt på samtliga initiala temporära skillnader, detta görs ej vid tillgångsförvärv. Samtliga koncernens förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder, upplupna räntekostnader samt derivat. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

#### *Klassificering*

Finansiella fordringar respektive skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel eller som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. En finansiell fordran eller skuld klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Instrumentet i denna kategori klassificeras som kortfristigt om det förväntas bli reglerat inom tolv månader, annars klassificeras de som långfristigt. I denna grupp ingår derivat.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde är sådana finansiella tillgångar som uppfyller kriteriet för kontraktssenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassa dessa kontraktssenliga kassaflöden. Koncernens finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, likvida medel samt övriga kortfristiga fordringar och interimssfordringar som utgör finansiella instrument.

#### *Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Leverantörsskulder, låneskulder samt övriga kortfristiga skulder och interimsskulder som är finansiella instrument klassificeras som finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i rörelseresultatet.

#### *Kvittning av finansiella instrument*

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### *Nedskrivning finansiella instrument*

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas 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.

För koncernens kundfordringar, avtallstillgångar samt leasingfordringar används den förenklade modellen för kreditreserveringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Kreditförlusterna har historiskt sett inte varit väsentliga, därav uppgår reserverna till oväsentliga belopp.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. Med hänsyn till kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Övriga fordringar består främst av fordringar hänförliga till genomförda förvärv. Dessa fordringar analyseras och förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. 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. Kreditreserven för dessa fordringar uppgår till oväsentligt belopp.

#### *Derivatinstrument*

SSF använder räntederivatavtal i syfte att hantera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt i syfte att skapa trygghet och förutsägbarhets avseende räntebetalningar.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 enligt IFRS 13. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålles från respektive motpart.

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal koncernen hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en realiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar utgörs av förvaltningsfastigheter och inventarier. Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernens fastighetsbestånd består av förvaltningsfastigheter som främst är kassaflödesgenererande.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle värderas samtliga fastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas enligt Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde enligt IFRS 13. Se noten för förvaltningsfastigheter för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde vid senaste värdering efter avdrag för transaktionskostnader som uppstår i samband med avyttring av förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

#### **Leasingavtal**

Leasing där koncernen är leasegivare klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal.

Leasing där koncernen är leasetagare redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal vilket innebär att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen såsom nyttjanderätter. Koncernen har identifierat tomträttsavtal som sina mest väsentliga leasingavtal men innehar även leasingavtal avseende kontor, kontorsmöbler samt bilar. Tomträtter betraktas i enlighet med IFRS 16 som eviga hyresavtal då det är sannolikt att dessa kommer att förlängas vid utgången av leasingperioden. Leasingtillgången avseende tomträtter skrivs därför inte av medan övriga leasingtillgångar skrivs av under kontraktets löptid. Värdet på tomträtts nyttjanderättstillgång kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaden för tomträtt klassificeras som en finansiell kostnad. Kostnaden för övriga leasingavtal delas upp mellan finansiella kostnader samt avskrivningar.

Koncernens leasingavtal där koncernen är leasetagare består per årsskiftet av ett tomträttsavtal samt avtal för kontorsmöbler, kontor och fordon.

#### **Likvida medel**

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

#### **Aktiekapital**

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Även emitterade preferensaktier klassificeras som eget kapital om de inte är obligatoriskt inlösbare och utdelning kräver beslut på bolagsstämman. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller teckningsoptioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

#### **Aktuell och uppskjuten skatt**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

#### **Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångens avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Inventarier, verktyg och installationer:

5 år

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

## **Intäktsredovisning**

### *Hysesintäkter*

Koncernens förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Koncernen har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

### *Intäkter från fastighetsförsäljningar*

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen som realiserade värdeförändringar, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av förvaltningsfastighet via bolag netto redovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste finansiella rapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste finansiella rapport.

### **Ränteintäkter**

Ränteintäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin lånefordringar och kundfordringar har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna lånefordringar och kundfordringar redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Kassaflödesanalysen upprättas på nettobasis i hänseende till förvärv som har genomförts via en bolagstransaktion (fastigheten ägs av en juridisk person).

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

#### *Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper*

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 1 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 25.

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

#### **Uppställningsformer**

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

#### **Intäktsredovisning förvaltningsintäkter**

Moderbolaget fakturerar förvaltningsarvode. Intäkten redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhålls. Periodisering av intäkterna sker till den period intäkterna är hänförliga.

#### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader, tillskott och eventuella tilläggsköpeskillingar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

#### **Aktieägartillskott och koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas i både mottagande och givande bolag som bokslutsdisposition. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, med justering för eventuell reservering för framtida förluster.

Vid varje balansdag bedömer moderföretaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning för räntebärande finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Nedskrivningsbeloppet för övriga finansiella anläggningstillgångar fastställs som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

ank=20250618;2025061907120

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

## Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

### Värdering förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens redovisade resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs både i slutkostnadsprognoser samt om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i rapport över finansiell ställning för posten Förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningar och antaganden görs om framtida kassaflöden och fastställandet av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Beskrivningar om värderingsprinciper och väsentliga antaganden beskrivs i not 13.

### Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

När företagsledningen tillämpar koncernens redovisningsprinciper görs olika bedömningar, förutom sådana som innefattar uppskattningar, som kan ge en betydande inverkan på de belopp som koncernen redovisar i de finansiella rapporterna.

## Not 3 Fördelning av intäkter

Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter vilka redovisas enligt IFRS 16, Leasingavtal.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	108 667	98 080	1 560	1 483
Förvaltningsarvode	-	-	9 882	6 670
Övriga intäkter	13	463	-	-
<b>Summa</b>	<b>108 680</b>	<b>98 543</b>	<b>11 442</b>	<b>8 153</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

#### Not 4 Avtalade odiskonterade leasingavgifter

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan tabell visar odiskonterade betalningar som ska erhållas på årsbasis från koncernens leasingkontrakt de kommande åren:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Leasingavgifter inom 0-1 år	88 621	87 059	-	-
Leasingavgifter inom 1-2 år	72 191	72 962	-	-
Leasingavgifter inom 2-3 år	63 081	65 523	-	-
Leasingavgifter inom 3-4 år	55 435	56 645	-	-
Leasingavgifter inom 4-5 år	49 953	50 244	-	-
Leasingavgifter senare än 5 år	357 858	413 120	-	-
<b>Summa</b>	<b>687 139</b>	<b>745 553</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Odiskonterade leasingavgifter inkluderar kommersiella hyresavtal i sin helhet under kontraktstiden. För koncernens bostadsbestånd inkluderas endast 3 månader per kontrakt då dessa löpande kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid.

#### Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Fastighetskostnader	Koncernen	
	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-20 357	-16 959
Fastighetsskatt	-23	-45
Administrationskostnader	-963	-3 435
Övriga fastighetskostnader	-986	-913
<b>Summa</b>	<b>-22 329</b>	<b>-21 352</b>

Centraladministration	Koncernen	
	2024	2023
Personalkostnader	-5 368	-5 056
Avskrivningar	-2 858	-2 686
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-6 577	-3 844
Redovisningstjänster	-1 620	-1 545
Övriga kostnader	-2 838	-2 559
<b>Summa</b>	<b>-19 261</b>	<b>-15 690</b>

Rörelsekostnader	Moderbolaget	
	2024	2023
Personalkostnader	-5 816	-5 056
Avskrivningar	-37	-50
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-5 474	-5 106
Redovisningstjänster	-859	-455
Övriga kostnader	-7 528	-5 221
<b>Summa</b>	<b>-19 714</b>	<b>-15 888</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

**Not 6 Ersättningar till anställda**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Löner	4 062	3 226	4 062	3 226
Sociala avgifter	1 175	1 008	1 175	1 008
Pensionskostnader	265	638	265	638
<b>Summa</b>	<b>5 502</b>	<b>4 872</b>	<b>5 502</b>	<b>4 872</b>

**Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader**

	Koncernen 2024		Koncernen 2023	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Verkställande direktören	1 682	521	1 622	500
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(300)	(73)
Ledande befattningshavare, 1 person (1)	1 431	435	1 431	435
(varav pensionskostnader)	(213)	(52)	(213)	(52)
Övriga anställda	686	198	686	198
<b>Summa</b>	<b>3 799</b>	<b>1 154</b>	<b>3 739</b>	<b>1 133</b>

	Moderbolaget 2024		Moderbolaget 2023	
	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner, andra ersättningar	Sociala kostnader
Verkställande direktören	1 682	521	1 622	500
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)	(300)	(73)
Ledande befattningshavare, 1 person (1)	1 431	435	1 431	435
(varav pensionskostnader)	(213)	(52)	(213)	(52)
Övriga anställda	686	198	686	198
<b>Summa</b>	<b>3 799</b>	<b>1 154</b>	<b>3 739</b>	<b>1 133</b>

**Medelantal anställda**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Män	4	4	4	4
Kvinnor	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

**Könsfördelning i styrelse och företagsledning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
- Styrelsen:				
Män	5	5	5	5
Kvinnor	-	-	-	-
- Ledande befattningshavare:				
Män	1	1	1	1
Kvinnor	-	-	-	-

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

**Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	1 324	1 072	319	244
skatterådgivning	85	93	85	93
övriga uppdrag	72	15	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 481</b>	<b>1 180</b>	<b>404</b>	<b>337</b>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för granskning av årsredovisning och bokföring samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 8 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter inom koncern	-	-	20 214	11 113
Ränteintäkter, övriga	3 316	2 223	36	128
<b>Summa</b>	<b>3 316</b>	<b>2 223</b>	<b>20 250</b>	<b>11 241</b>

**Not 9 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-56 307	-49 421	-5 805	-2 507
Räntekostnader inom koncern	-	-	-3 695	-3 127
Periodisering av lånekostnader	-445	-131	-375	-32
Övriga finansiella kostnader	-164	-174	-1	-
<b>Summa</b>	<b>-56 916</b>	<b>-49 726</b>	<b>-9 876</b>	<b>-5 666</b>

**Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Orealiserad värdeförändring	121 176	-112 634	-	-
Realiserad värdeförändring	1 560	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>122 736</b>	<b>-112 634</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Värdeförändring finansiella instrument**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Orealiserad värdeförändring derivat	-1 379	-2 405	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 379</b>	<b>-2 405</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
- skatt på årets resultat	-2 864	-2 325	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	1	-6	-	-
Uppskjuten skatt				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-31 349	6 547	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-761	-876	-	-
- avseende leasingskuld	-406	8 318	-	-
- avseende tillgångar med nyttjanderätt	333	-8 006	-	-
- avseende finansiella derivat	284	495	-	-
- avseende obeskattade reserver	-675	-311	-	-
<b>Summa</b>	<b>-35 437</b>	<b>3 836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2023 gjordes en rättelse på uppskjuten skatt redovisad på tillgångar med nyttjanderätt och leasingskulder, pga felaktiga tecken föregående år. Rättelsen har påverkat 2023 års resultat har med netto 316 tkr.

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	134 847	-101 041	63 565	-15 088
Nominell skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (20,6)	-27 778	20 814	-13 094	3 108
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-108	-90	-33	-15 429
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-6 888	-6 955	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	6	44	13 146	11 634
Skatteeffekt underskottsavdrag	-	945	-19	687
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	-	158	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-656	-11 410	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	1	-6	-	-
Övrigt	-14	336	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-35 437</b>	<b>3 836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 8 482 tkr (12 178).

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

### Not 13 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 515 306	1 537 504
Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostn och skatterabatt)	-	87 548
Investeringar i fastigheter	13 924	2 887
Försäljning av fastigheter	-7 560	-
Värdeförändringar	122 736	-112 633
<b>Summa</b>	<b>1 644 406</b>	<b>1 515 306</b>

### Fastigheter ägda av Svenska Samhällsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegring och klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

Koncernens värderingsprocess innebär att Svenska Samhällsfastigheter AB har låtit externa värderingsinstitut utföra marknadsvärderingar. För förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde antas att fastigheten är färdigbebyggd och att inflyttning har skett. Samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderas individuellt minst en gång om året.

Värderingen baseras förutom på tillhandahållna data på uppgifter i orts- och prisdatabaser och erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner har även inhämtats via aktörer på marknaden.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 5-19 år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens och närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Utgående och marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Konstaterat och bedömt investerings-/underhållsbehov

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Sammanfattning värderingsantaganden	2024-12-31	2023-12-31
Antal värderingsobjekt	45	46
Värdetidpunkt	2024-12-31	2023-12-31
Inflationsantagande	2,0 %	2,0 %
Kalkylperiod	5 - 19 år	10 - 21 år
Direktavkastning	4,7 % - 7,0 %	4,1 % - 7,3 %
Långsiktig vakans	0,3 % - 15,0 %	0 % - 15 %
Marknadshyra	700 kr/kvm - 3 966 kr/kvm	700 kr/kvm - 3 578 kr/kvm
DoUH-kostnader	22 kr/kvm - 578 kr/kvm	60 kr/kvm - 830 kr/kvm

ank=20250618;2025061907123

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde och kategoriseras enligt IFRS 13 i någon av följande kategorier beroende på vilken underliggande data som ligger till grund för värderingen.

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som enheten har att tillgå vid värderingstidpunkten.

Nivå 2: Andra observerbara data än noterade priser för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Icke observerbara data för tillgången eller skulden.

Värderingarna har gjorts utifrån nivå 3 utifrån ovan beskrivna värderingshierarki då det inte anses finnas observerbara data som möjliggör värdering enligt nivå 1 eller nivå 2. Förändringar i icke observerbara data som används i värderingarna har analyserats av företagsledningen mot tillgänglig information från planerade och genomförda transaktioner och information från de externa värderarna. Det är bolagets bedömning att värderingarna och fastigheterna har beaktat bästa och maximala nytta.

### Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden.

I de förvaltningsfastigheter som värderas enligt nivå 3 i värderingshierarkin finns det ett antal icke observerbara data där förändringarna i antagandena kan påverka värderingen av fastigheterna.

I tabellen nedan beskrivs påverkan på värderingen vid förändringar i viktiga antaganden. Om ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Direktavkastning	0,5 %-enhet	-60 900 / +65 800
Hysesintäkt	5 %	+99 300 / -95 500
Drift- och underhållkostnader	10 %	-22 400 / +25 700
Långsiktig vakansgrad	2 %-enhet	-68 200 / +11 700

### Not 14 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	343	221	259	137
Inköp	365	122	195	122
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>708</b>	<b>343</b>	<b>454</b>	<b>259</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-231	-181	-147	-114
Årets avskrivningar enligt plan	-60	-50	-37	-33
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-291</b>	<b>-231</b>	<b>-184</b>	<b>-147</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>417</b>	<b>112</b>	<b>270</b>	<b>112</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

**Not 15 Tillgångar med nyttjanderätt**

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 173	24 232
Förvärv av fastigheter med tomträtt	-	-
Nytecknande/förlängning av övriga leasingavtal	1 184	941
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 357</b>	<b>25 173</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 590	-3 953
Avskrivningar	-2 799	-2 637
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 389</b>	<b>-6 590</b>
<b>Summa</b>	<b>16 968</b>	<b>18 583</b>

Nyttjanderätterna avseende koncernens tomträtt har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,00 procent och uppgår per årsskiftet till 9 408 tkr (9 408). Övriga nyttjanderättstillgångar utgörs av leasingavtal för kontor, bilar samt möbler. Dessa avtal har diskonterats med avtalets implicita ränta och i de fall då den uppgiften inte har varit tillgänglig har koncernens marginella låneränta använts.

Leasingavgifterna som har erlagts under året uppgår till 3 315 tkr (3 094).

**Not 16 Derivat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig tillgång derivat	381	2 108	-	-
Kortfristig tillgång derivat	521	-	-	-
Långfristig skuld derivat	-898	-725	-	-
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>1 383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Räntederivat**

Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde	Marknadsvärde	Swapränta, %	Återstående löptid, år
Swap	2020-06-17	2025-06-18	50 000	521	0,20	0,46
Swap	2023-12-13	2028-12-13	25 000	-313	2,73	3,95
Swap	2023-12-18	2028-12-18	25 000	-137	2,54	3,97
Swap	2024-07-02	2029-07-02	30 000	-99	2,64	4,50
Swap	2024-07-19	2029-07-19	25 000	134	2,48	4,55
Swap	2024-08-15	2029-08-15	85 000	-102	2,24	4,62
<b>Summa</b>			<b>240 000</b>	<b>4</b>		

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

Not 17 Kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	1 034	1 483	63	-
Avsättning för osäkra kundfordringar	-211	-120	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>823</b>	<b>1 363</b>	<b>63</b>	<b>0</b>
<b>Avsättning för osäkra kundfordringar</b>				
Avsättning vid årets början	-120	-89	-	-
Återvunna kundfordringar	4	35	-	-
Årets förändring/reservering	-95	-66	-	-
<b>Avsättning vid årets slut</b>	<b>-211</b>	<b>-120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar brutto</b>				
Ej förfallna kundfordringar	549	1 108	63	-
Förfallna < 30 dagar	13	72	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	102	9	-	-
Förfallna > 61 dagar	370	294	-	-
<b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b>	<b>1 034</b>	<b>1 483</b>	<b>63</b>	<b>0</b>
<b>Nedskrivning kundfordringar per kategori</b>				
Ej förfallna kundfordringar	-	-	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-	-	-	-
Förfallna > 61 dagar	211	120	-	-
<b>Summa nedskrivningar kundfordringar</b>	<b>211</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>823</b>	<b>1 363</b>	<b>63</b>	<b>0</b>

Koncernen har under året redovisat förluster på 95 tkr (66) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 18 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Moms	47	1 525	-	598
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	222	222	-	-
Skattekonto	599	1 222	-	16
Övriga poster	64	20	13	184
<b>Summa</b>	<b>932</b>	<b>2 989</b>	<b>13</b>	<b>798</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade hyresrabatter	2 678	1 953	100	133
Förutbetalda drifts- och administrations- kostnader	1 363	1 119	475	383
Förutbetald ränta	207	339	207	339
Förutbetalda kostnader, projekt	7 272	1 855	196	211
Upplupna hyresintäkter	723	902	786	1 391
Upplupna ränteintäkter	173	-	-	-
Övriga poster	735	409	116	379
<b>Summa</b>	<b>13 151</b>	<b>6 577</b>	<b>1 880</b>	<b>2 836</b>

**Not 20 Likvida medel**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	23 819	14 592	2 362	1 859
<b>Summa</b>	<b>23 819</b>	<b>14 592</b>	<b>2 362</b>	<b>1 859</b>

**Not 21 Aktiekapital**

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Per 2024-12-31 uppgick antalet aktier till 155 353 st med ett kvotvärdet om 3,73 kr per aktie.

**Not 22 Övriga avsättningar**

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten lagfartskostnad	537	537
<b>Summa</b>	<b>537</b>	<b>537</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående saldo	537	-
Nya avsättningar	-	537
<b>Summa</b>	<b>537</b>	<b>537</b>

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

**Not 23 Uppskjuten skatteskuld**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	44 544	13 195	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-1 748	-2 509	-	-
- avseende finansiella derivat	1	285	-	-
- avseende tillgångar med nyttjanderätt	3 496	3 829	-	-
- avseende leasingkulder	-3 577	-3 983	-	-
- avseende övriga poster	2 449	1 774	-	-
<b>Summa</b>	<b>45 165</b>	<b>12 591</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Förändring av uppskjuten skatteskuld</b>				
Koncernen 2024	Belopp vid årets ingång	Avyttrat eller förvärvat	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	13 195	-	31 349	44 544
Underskottsavdrag	-2 509	-	761	-1 748
Derivat	285	-	-284	1
Tillgångar med nyttjanderätt	-3 983	-	406	-3 577
Leasingkulder	3 829	-	-333	3 496
Obeskattade reserver	1 774	-	675	2 449
<b>Summa</b>	<b>12 591</b>	<b>0</b>	<b>32 574</b>	<b>45 165</b>

2023 gjordes en rättelse på uppskjuten skatt redovisad på tillgångar med nyttjanderätt och leasingkulder, pga felaktiga tecken föregående år. Rättelsen har påverkat 2023 års resultat har med netto 316 tkr.

Koncernen 2023	Belopp vid årets ingång	Avyttrat eller förvärvat	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	19 742	-	-6 547	13 195
Underskottsavdrag	-3 385	-	876	-2 509
Derivat	780	-	-495	285
Tillgångar med nyttjanderätt	4 335	-	-8 318	-3 983
Leasingkulder	-4 177	-	8 006	3 829
Obeskattade reserver	1 464	-	311	1 774
<b>Summa</b>	<b>18 759</b>	<b>0</b>	<b>-6 167</b>	<b>12 591</b>

**Not 24 Räntebärande skulder**

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	67 200	535 225
Skulder till kreditinstitut som förfaller efter fem år efter balansdagen	-	70 970
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	886 259	356 457
<b>Summa</b>	<b>953 459</b>	<b>962 652</b>

Moderbolaget hade per 2024-12-31 räntebärande skulder om 53 mkr (83) med förfall 2025.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

#### Not 25 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, kreditrisk samt refinansierings- och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

##### Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen har upplåning med både rörlig och fast ränta (genom räntederivat i form av ränteswappar). Ränteswappar har tecknats till ett nominellt belopp om 240 mkr (100). Avtalstiden för ränteswapparna sträcker sig mellan 2025-06-18 och 2029-08-15.

##### Räntebindning

	Krediter	Ränteswap	Belopp	Andel, %
Inom 1 år	953 459	-240 000	713 459	74,8
1-2 år	-	50 000	50 000	5,2
2-3 år	-	50 000	50 000	5,2
3-4 år	-	140 000	140 000	14,7
<b>Summa</b>	<b>953 459</b>	<b>0</b>	<b>953 459</b>	<b>100</b>

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 3,9 - 9,0 procent med en genomsnittlig ränta, inklusive derivat, om 4,5 procent.

##### Kreditrisk

Koncernens kreditrisker kan i huvudsak hänföras till utestående kund-/hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal. Förluster på kund-/hyresfordringar och reversfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Hyresriskerna begränsas genom att koncernen genomför kreditprövning av sina hyresgäster innan hyresavtal ingås samt löpande bevakar hyresfordringar. Övriga motparter skall uppvisa dokumenterad betalningsförmåga och konkurrenskraftig verksamhet för att ingå avtal med koncernen. Vid behov kompletteras avtalen med säkerheter i form av depositioner, hyresgarantier, moderbolagsborgen eller liknande.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

ank=20250618;2025061907126

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

**Likviditet och refinansieringsrisk**

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av direkta och indirekta investeringar, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Per balansdagen 31 december 2024 utgörs samtliga räntebärande skulder av lån från svenska banker. I en normalt fungerande marknad refinansieras dessa lån löpande vid förfall. Svenska Samhällsfastigheter har finansiella åtaganden (covenanter) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är kassaflödesbaserade (räntetäckningsgrad) eller relaterade till belåningsgrad samt soliditet. Det föreligger olika nyckeltal samt beräknings- och rapporteringsgrunder till de olika kreditgivarna. Exempel på dessa nyckeltal är att belåningsgraden ska understiga en specifik nivå eller att räntetäckningsgraden ska överstiga en viss nivå. Åtagandena följs upp kvartals-, halvårs- och/eller årsvis. Svenska Samhällsfastigheter uppfyller samtliga dessa åtaganden och mot bakgrund av rådande marknadsläge förväntas samtliga villkor uppfyllas även inom 12 månader efter balansdagen.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende amorteringar och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2024. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten. Beloppen avviker mot redovisade upplupna anskaffningsvärden med ca 183 tkr avseende periodiserade upplåningsavgifter vilka netto redovisats mot lånens nominella värden. Upplåningsavgifterna är periodiserade enligt effektivräntemetoden.

**Per 31 december 2024**

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 3-5 år
Räntebärande skulder	886 259	-	-	67 200
Leverantörsskulder	9 031	-	-	-
Övriga skulder	3 011	-	-	-
Upplupna kostnader	4 792	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>903 093</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67 200</b>

**Per 31 december 2023**

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 3-5 år
Räntebärande skulder	356 457	534 951	91	182
Leverantörsskulder	10 617	-	-	-
Övriga skulder	4 149	-	-	-
Upplupna kostnader	4 548	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>375 771</b>	<b>534 951</b>	<b>91</b>	<b>182</b>

Koncernens skulder som förfaller mer än 5 år efter balansdagen uppgår till 0 tkr (70 970).

**Finansiella överenskommelser**

Koncernen har outnyttjade kreditlöften om 37 000 tkr per 31 december 2024.

**Hantering av kapital**

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt för att upprätthålla en optimal kapitalstruktur i syfte att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	2024-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings värde	Finansiella tillg./skulder värderade till verkligt värde via resultaträkn.	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn. värde
<b>Koncernen</b>			
<b>Tillgångar</b>			
Derivat	-	381	-
Kundfordringar	823	-	-
Övriga fordringar	286	-	-
Likvida medel	23 819	-	-
<b>Summa</b>	<b>24 928</b>	<b>381</b>	<b>0</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	67 139
Derivat	-	898	-
Leasingskulder	-	-	17 367
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	886 136
Leverantörsskulder	-	-	9 031
Övriga skulder	-	-	3 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	4 792
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>898</b>	<b>987 476</b>

	2023-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings värde	Finansiella tillg./skulder värderade till verkligt värde via resultaträkn.	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
<b>Koncernen</b>			
<b>Tillgångar</b>			
Derivat	-	2 108	-
Kundfordringar	1 363	-	-
Övriga fordringar	242	-	-
Likvida medel	14 592	-	-
<b>Summa</b>	<b>16 197</b>	<b>2 108</b>	<b>0</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	606 012
Derivat	-	725	-
Leasingskulder	-	-	19 335
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	356 011
Leverantörsskulder	-	-	10 617
Övriga skulder	-	-	4 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	4 548
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>725</b>	<b>1 000 672</b>

De verkliga värden för poster som redovisas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i all väsentlighet överensstämma med det verkliga värdet.

ank=20250618;2025061907127

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

**Not 26 Övriga långfristiga skulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	109	110	-	-
<b>Summa</b>	<b>109</b>	<b>110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 27 Leasingskulder**

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	19 335	21 046
Amortering av leasingskuld	-3 152	-2 651
Nytecknade/förlängning av övriga leasingavtal	1 184	940
<b>Summa</b>	<b>17 367</b>	<b>19 335</b>

Leasingskulden avseende koncernens tomträtt har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,00 procent och uppgår per årsskiftet till 9 408 tkr (9 408). Övriga leasingskulder utgörs av leasingavtal för kontor, bilar samt möbler. Dessa avtal har diskonterats med avtalets implicita ränta och i de fall då den uppgiften inte har varit tillgänglig har koncernens marginella låneränta använts.

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	14 605	7 303	-	293
Upplupna räntekostnader	4 792	4 548	-	-
Upplupna konsultkostnader	1 123	1 548	350	266
Upplupna fastighetskostnader	13 381	2 340	1 077	502
<b>Summa</b>	<b>33 901</b>	<b>15 739</b>	<b>1 427</b>	<b>1 061</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

Not 29 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>				
Ingående redovisat värde	606 012	379 655	82 906	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-4 226	18 835	-30 000	83 000
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Periodisering av lånekostnader	122	-24	94	-94
Övertagen skuld vid förvärv/försäljning	0	58 418	-	-
Omklassificeringar till kortfristiga lån	-534 769	149 128	-53 000	-
<b>Utgående redovisat värde långfristiga räntebärande skulder</b>	<b>67 139</b>	<b>606 012</b>	<b>0</b>	<b>82 906</b>
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>				
Ingående redovisat värde	356 011	518 532	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-4 967	-13 073	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Periodisering av lånekostnader	323	-320	-94	-
Omklassificeringar från långfristiga lån	534 769	-149 128	53 000	-
<b>Utgående redovisat värde kortfristiga räntebärande skulder</b>	<b>886 136</b>	<b>356 011</b>	<b>52 906</b>	<b>0</b>
<b>Leasingskulder</b>				
Ingående redovisat värde	19 335	21 046	-	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-3 152	-2 651	-	-
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Nytecknade/förlängning av övriga leasingavtal	1 184	940	-	-
<b>Utgående redovisat leasingskuld</b>	<b>17 367</b>	<b>19 335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 30 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	906 440	848 939	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	103 873	133 873	53 000	83 000
<b>Summa</b>	<b>1 010 313</b>	<b>982 812</b>	<b>53 000</b>	<b>83 000</b>

Not 31 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	702 584	704 328
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>702 584</b>	<b>704 328</b>

Svenska Samhällsfastigheters dotterbolag Fastighets AB Serenadplatsen har en eventuell förpliktelse att vidta vissa tekniska åtgärder i fastigheten Karlstad Trombonen 2. Bolaget gör bedömningen att kostnaden för de eventuella tekniska åtgärderna motsvaras av en eventualtillgång hänförlig till en möjlig fordran på entreprenören avseende garantifel från uppförandet av byggnaderna på fastigheten.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

**Not 32 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2024	2023
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	-	50 846
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-74 727
Återföring av nedskrivning av andelar i koncernföretag	53 445	-
<b>Summa</b>	<b>53 445</b>	<b>-23 881</b>

Nedskrivningen 2023, vilken till delar återförts under 2024, föranleddes av en negativ värdeutveckling på fastigheter i underliggande bolag.

**Not 33 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	10 525	14 305
Lämnade koncernbidrag	-2 507	-3 352
<b>Summa</b>	<b>8 018</b>	<b>10 953</b>

**Not 34 Förbättringsutgift på annans fastighet**

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	83	83
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83</b>	<b>83</b>
Ingående avskrivningar	-83	-66
Årets avskrivningar	-	-17
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>	<b>-83</b>	<b>-83</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

**Not 35 Andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	347 339	406 229
Förvärv	-	78 176
Aktieägartillskott	15 000	59 090
Försäljningar/Avyttringar	-	-196 175
Förvärvskostnader	-	19
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>362 339</b>	<b>347 339</b>
Ingående nedskrivningar	-83 577	-17 104
Återförda nedskrivningar	53 445	8 254
Årets nedskrivningar	-	-74 727
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-30 132</b>	<b>-83 577</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>332 207</b>	<b>263 762</b>

Företagets namn	Org.nr	Säte
SSF Studentfastigheter AB	559182-5780	Stockholm
SSF Samhällsfastigheter AB	559128-6942	Stockholm
SSF Förskolor AB	559024-0817	Stockholm
SSF Vårdcentraler AB	559168-8063	Stockholm
SSF Projekt AB	559449-8866	Stockholm

Företagets namn	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
SSF Studentfastigheter AB	100,0%	100,0%	12 190	12 190
SSF Samhällsfastigheter AB	100,0%	100,0%	207 777	154 332
SSF Förskolor AB	100,0%	100,0%	49 854	49 854
SSF Vårdcentraler AB	100,0%	100,0%	52 801	37 801
SSF Projekt AB	100,0%	100,0%	9 585	9 585
<b>Summa redovisat värde</b>			<b>332 207</b>	<b>263 762</b>

\* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

ank=20250618;2025061907129

**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
559014-9919

**Not 36 Närstående**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Övriga närstående</b>				
Köpta tjänster	4 373	4 424	4 373	4 424
<b>Dotterföretag</b>				
Sålda tjänster	-	-	7 470	6 262
Fordringar	-	-	360 915	386 547
Skulder	-	-	72 845	65 772

**Övrigt**

Under sommaren 2024 har en son till en av ägarna i Svenska Samhällsfastigheter varit timanställd i bolaget och uppburit en marknadsmässig lön. Bolagets styrelseordförande samt en styrelseledamot fakturerar via bolag konsultarvode avseende, utöver styrelseuppdraget, utförda tjänster. Fakturerade belopp uppgår innevarande räkenskapsår till 4 373 tkr (4 424).

**Not 37 Händelser efter balansdagen**

I januari 2025 har Svenska Samhällsfastigheters dotterbolag Fastighets AB Serenadplatsen mottagit Länsstyrelsen Värmlands beslut om återkrav av statligt investeringsstöd avseende fastigheten Karlstad Trombonen 2.

**Not 38 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kr

Balanserade vinstmedel från föregående år	-21 450 309
Överkursfond nyemission	523 502 326
Årets resultat	63 565 352
	<b>565 617 369</b>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	565 617 369
	<b>565 617 369</b>

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Bornvik  
Styrelseordförande

Fredrik Engberg  
Verkställande direktör

Martin Schmidt  
Styrelseledamot

Sebastian af Jochnick  
Styrelseledamot

Oscar Christensson  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 46 pages before this page  
Dokumentet inneholder 46 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 46 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 46 sider før denne side

Detta dokument innehåller 46 sidor före denna sida

**Peter Arne Bornvik**

8d1f95dc-1cac-462d-ab9e-e5d1579ba95a - 2025-05-27 17:45:35 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 00e12806-294a-4eb9-8b71-a63f303218e1 - SE

**Fredrik Carl Olof Engberg**

33201cae-9ded-4363-a43b-d35791871419 - 2025-05-27 17:45:43 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 0c80ccb5-c2ee-4ab6-9101-d14823ee8276 - SE

**Björn Martin Wilhelm Schmidt**

d9e5b8c2-bad7-4d13-bc8c-838ca65e83e8 - 2025-05-27 17:46:50 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 173fea93-5cfc-42e9-a60c-ba8f86eb89d7 - SE

**SEBASTIAN AF JOCHNICK**

39d52690-64e2-40b6-9e54-02eed7a58140 - 2025-05-27 18:02:54 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 82662098-ffcf-4b0c-a588-05a6a76e1460 - SE

**OSCAR ROBERT CHRISTENSSON**

00f16391-2b05-4f0f-a4f7-6bbd5d4bbea3 - 2025-05-28 10:49:02 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 43db6d8c-e21d-4efe-b3ad-b7d482a2e2d4 - SE

**Fredric Hävrén**

**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ernst & Young AB**

3579aeab-8b69-4a01-8817-06eea29806e6 - 2025-05-28 11:25:05 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 85c112b2-be8b-45b3-8ef9-936ff8e494d1 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuutus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



Shape the future  
with confidence

ark=20250618;2025061907131

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Samhällsfastigheter AB (publ), org.nr 559014-9919

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) för år 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 moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) för år 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

### Styrelsens och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
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."

## Fredric Hävrén

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-28 08:29:39 UTC



ank=20250618;2025061907132

Penneo dokumentnyckel: 6PS1F-X50F8-4AIT6-CLZWIY-44XQN-5K600

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://eutl.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.