

# Årsredovisning och koncernredovisning

## Sveafastigheter 1.201 Holding AB

Org.nr 559266-0780

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 30 juni 2025



Erik Hävermark

# Årsredovisning och koncernredovisning

## Sveafastigheter 1.201 Holding AB

Org.nr 559266-0780

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31



---

Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

---

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Sveafastighet 1.201 Holding AB, 559266-0780 ("Sveafastighet 1.201 Holding") får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Information om verksamheten

Sveafastighet 1.201 Holding verksamhet bedrivs i dotterbolagen vilka innehar ett fastighetsbestånd bestående av främst bostadsfastigheter.

Bolaget ägs till 100 % av Sveafastigheter Holding 1.2 AB med org nr 559464-0947. Koncernredovisning upprättas av koncernmoder Sveafastigheter AB (Publ) med org nr 559449-4329. Detta bolag ägs i sin tur av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm och upprättar koncernårsredovisning för den övergripande koncernen.

### Fastighetsbestånd

Sveafastigheter 1.201 Holding äger bostadsfastigheter över hela Sverige, med ett särskilt fokus på tillväxtorter, regionstäder och större tätorter. Det är i dessa orter befolkningen växer och därmed ökar behovet av bostadsfastigheter. Beståndet är inriktat mot bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet består av 74 (83) fastigheter.

Det samlade värdet av fastighetsportföljen har under perioden uppgår till 7 729 805 tkr (netto efter förvärv, avyttringar, investeringar och värdeförändringar) och den genomsnittliga direktavkastningen (driftnetto/fastighetsvärde) uppgick till cirka 3,7%. Sveafastigheter 1.201 Holding ABs värderingsprinciper av fastighetsbeståndet har kordinerats med Sveafastigheter-koncernens värderingspolicy. Denna innefattar att alla fastigheter ska vara externvärderade med samma värdetidpunkt som den senaste delårsrapporten. Med anledning av detta har hela beståndet externvärderats med värdetidpunkt 2024-12-31 varvid fastigheternas samlade marknadsvärde uppgick till 7 729 805 tkr. Under perioden har fastigheter för 2 529 641 tkr avyttrats. Därtill har 65 423 tkr investerats i befintliga fastigheter.

### Kommentarer resultat- och balansräkning

Intäkterna för perioden uppgick till 444 026 Tkr (425 397 Tkr), och driftnettot uppgick till 287 757 Tkr (272 868 Tkr). Under perioden har fastigheter till ett bokfört värde av 2 529 641 (110 690) Tkr avyttrats.

Sveafastigheter 1.201 Holdings finansieringsbehov tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital. Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 51,1 %.

Räntekostnader är koncernens största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Sveafastigheter 1.201 Holding att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Under perioden uppgår räntekostnaderna till 355 953 Tkr (432 722 Tkr) och finansnettot uppgick till -231 124 tkr (-146 130 Tkr).

Kostnaderna för central administration uppgick till 60 131 Tkr (44 457 Tkr).

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -405 625 Tkr (941 106 Tkr). I värdeförändringen har allmän hyresutveckling genom högre faktiskt inflationsutfall än vad som var antaget för 2024, omförhandlingar av befintliga avtal samt nytecknade avtal skapat högre driftnetton som bidragit positivt till den realiserade värdeförändringen. Den negativa värdeförändringen förklaras av höjda avkastningskrav.

Den aktuella skatten för perioden uppgår till -6 844 Tkr (-11 258 Tkr) och uppskjuten skatt till 56 811 Tkr (154 664 Tkr). Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6%.

Periodens resultat uppgick till -359 162 Tkr (809 645 Tkr). Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2024 till 1 952 028 Tkr (471 100 Tkr). Soliditeten uppgick till 24,9% (5,8%). Likvida medel vid periodens slut uppgick till 11 265 Tkr (156 Tkr). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -64 629 Tkr (118 682 Tkr).

---

## Väsentliga händelser under året

Under året har antal fastigheter minskat med 9 fastigheter netto genom försäljning.

## Utsikter för 2025

Sveafastigheter 1.201 Holding ska fortsätta vara en ledande aktör på bostadsmarknaden och tillhandahålla långsiktigt hållbara fastighetslösningar. Fokus ska ligga på långsiktigt fastighetsägande i segmentet bostadsfastigheter.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbranschen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk utveckling, tillväxt, sysselsättning, grad av nyproduktion, infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivå. I en försämrad makroekonomisk situation kan värdet på bolagets fastigheter komma att minska.

Bolagets intäkter består av hyresintäkter för bostäder och lokaler. För det fall att uthyrningen av bostäder och lokaler minskar kommer bolagets intäkter att minska. Intäkterna kan också minska om hyresgästerna i fastigheterna får en sämre betalningsförmåga. Bolagets kostnader för att förvalta fastigheterna är beroende av den allmänna kostnadsutvecklingen.

Bolagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansiering- och ränterisk. Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas vid förfall alternativt endast till en betydligt högre kostnad samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Med ränterisk avses att ändrade marknadsvillkor kan leda till högre finansieringskostnader.

## Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

Koncernen	2024	2023
Nettoomsättning	444 026	425 397
Driftnetto	287 757	272 868
Årets resultat	-359 162	-809 645
Marknadsvärde fastigheter	7 729 805	7 541 632
Antal fastigheter	74	83
Beläningsgrad (%)	51,1%	53,0%
Soliditet (%)	24,9%	5,8%

Moderbolaget	2024	2023
Årets resultat, mkr	-240 133	-6
Balansomslutning	546 816	77
Soliditet (%)	0,0%	90,9%

## Nyckeltalsdefinitioner

<i>Driftnetto:</i>	<i>Avser hyresintäkter minus fastighetskostnader.</i>
<i>Marknadsvärde fastigheter:</i>	<i>Verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång.</i>
<i>Antal fastigheter:</i>	<i>Antal fastigheter vid periodens utgång.</i>
<i>Beläningsgrad (%):</i>	<i>Nettoskuld, räntebärande skulder minskat med likvida medel, i relation till verkligt värde för förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.</i>
<i>Räntenetto</i>	<i>Ränteintäkter minus räntekostnader.</i>
<i>Soliditet (%):</i>	<i>Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.</i>

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserat resultat	240 134 442
Årets resultat	-240 133 375
	<u>1 067</u>
Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras så att: i ny räkning överföres	<u>1 067</u>

Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Hysesintäkter	4	444 026	425 397
Övriga intäkter		12 026	3 120
Fastighetskostnader	5	-160 290	-149 423
Fastighetsskatt	5	-8 004	-6 226
<b>Driftnetto</b>		<b>287 757</b>	<b>272 868</b>
Centraladministration	5, 6	-60 131	-44 457
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>227 626</b>	<b>228 411</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Resultat från andelar i intressebolag		-	-45 359
Resultat från försäljning andelar i intressebolag		-	7 887
Värdeförändring finansiella instrument		-6	-14 305
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-405 625	-941 106
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-178 005</b>	<b>-764 472</b>
<b>Finansnetto</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	124 828	286 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-355 953	-432 722
<b>Summa Finansnetto</b>		<b>-231 124</b>	<b>-146 130</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Aktuell skatt	9	-6 844	-11 258
Uppskjuten skatt	9	56 811	154 664
<b>Årets resultat</b>		<b>-359 162</b>	<b>-809 645</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare		-359 162	-809 645
<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-359 162</b>	<b>-809 645</b>
<b>Årets totalresultat efter skatt</b>		<b>-359 162</b>	<b>-809 645</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare		-359 162	-809 645

Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	7 729 805	7 541 632
Nyttjanderätt	11	49 190	65 385
Inventarier, verktyg och installationer		-	109
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 778 996</b>	<b>7 607 126</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	12	-	489 475
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	13	-	185
Långfristiga fordringar intressebolag/Joint ventures	13	-	36 254
Övriga långfristiga fordringar	13	3 948	30
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 948</b>	<b>525 944</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 782 944</b>	<b>8 133 070</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	13	1 598	7 550
Övriga kortfristiga fordringar	13,14	48 890	7 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	8 921	7 263
Kassa och bank	13,16	11 265	156
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>70 674</b>	<b>22 309</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 853 618</b>	<b>8 155 379</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	17	25	25
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		1 952 003	471 075
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 952 028</b>	<b>471 100</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13,18	3 886 987	3 999 794
Uppskjutna skatteskulder		90 757	151 285
Leasingskuld	11	49 190	65 385
Långfristiga skulder till närstående bolag	13,18	1 685 968	3 338 289
Övriga långfristiga skulder	13	303	212
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 713 205</b>	<b>7 554 965</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut	13,18	72 486	-
Leverantörsskulder		18 631	5 606
Aktuella skatteskulder		2 658	5 038
Övriga kortfristiga skulder	13	40 157	24 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	54 454	93 805
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>188 385</b>	<b>129 315</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 853 618</b>	<b>8 155 379</b>

Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	25	1 280 720	1 280 746
Årets resultat		-809 645	-809 645
Årets totalresultat		-809 645	-809 645
Eget kapital 2023-12-31	25	471 075	471 100
Ingående eget kapital 2024-01-01	25	471 075	471 100
Årets resultat		-359 162	-359 162
Årets totalresultat		-359 162	-359 162
Erhållna aktieägartillskott		1 840 090	1 840 090
Eget kapital 2024-12-31	25	1 952 003	1 952 028



Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftnetto		287 757	272 868
Centraladministration		-60 131	-44 457
Ej kassaflödespåverkande poster	22	109	-
Erhållen ränta		124 828	417
Erlagd ränta		-355 953	-47 577
Betald inkomstskatt		-12 947	-18 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-16 338</b>	<b>163 219</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		-37 256	-5 558
Förändringar av rörelseskulder		-11 035	-38 979
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-64 629</b>	<b>118 682</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter		-65 423	-201 628
Förvärv av fastigheter	10	-3 067 538	-72 472
Avyttring fastigheter	10	2 539 163	164 237
Sålda intressebolag		-	7 887
Avyttring finansiella tillgångar värderade till verkligt värde		-	47 059
Förändring av långfristiga fordringar		521 996	-153
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-71 802</b>	<b>-55 070</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		1 840 091	-
Amortering (-) / Upptagna (+) lån		-40 321	598
Förändring övriga långfristiga skulder		91	-
Förändring skulder till närstående bolag		-1 652 321	-64 054
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	23	<b>147 540</b>	<b>-63 456</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>11 109</b>	<b>156</b>
Likvida medel vid årets början		156	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>11 265</b>	<b>156</b>

**KONCERNENS NOTER****Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper****Allmän information**

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Sveafastighet 1.201 Holding AB, organisationsnummer 559266-0780 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter. Toppmoderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och som har sitt säte på Strandvägen 1 i Stockholm. Styrelsen har datum enligt digital signering godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 30 juni 2025.

Bolaget ägs till 100 % av Sveafastigheter Holding 1.2 AB med org nr 559464-0947. Koncernredovisning upprättas av koncernmoder Sveafastigheter AB (publ) 559449-4329. Detta bolag ägs i sin tur av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660 ("SBB") som är noterat på Nasdaq Stockholm och upprättar koncernårsredovisning för den övergripande koncernen.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern).

**Grunder för koncernredovisningen**

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International IFRS Redovisningsstandarder. Vidare har Årsredovisningslagen (ÅRL) och "RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges i not 2, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärdet förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument som värderas och redovisas till verkligt värde. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

**Dotterbolag**

Dotterbolag är alla de bolag där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Dotterbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen. Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna.

**Resultaträkningen****Resultaträkningens intäkter**

Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Utifrån de hyresavtal som koncernen har och dess utformning har Sveafastighet 1.201 Holding konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning ska anses utgöra hyra. Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att kontroll övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om kontroll har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle. Resultat av försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring.

**Fastighetskostnader**

I fastighetskostnader som är en del av koncernens driftnetto ingår drifts och underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. Driftskostnader består bl.a. av taxebundna kostnader som el, vatten, värme och renhållning, försäkring och fastighetsskötsel. Med underhållskostnader avses kostnader för åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska skick. I förvaltningsadministration ingår kostnader för fastighetsförvaltning och uthyrning och vissa delar av ekonomisk förvaltning. Fastighetsskatten avser både fastighetsskatt baserad på fastighetens taxeringsvärde och i tillämpliga fall fastighetsavgift baserad på avgift per lägenhet.

**Central administration**

Koncernens administrationskostnader fördelas på förvaltningsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen.

**Finansiella intäkter och kostnader**

Räntaintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

**Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter**

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Realiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningskostnader minus bokfört värde inkl. tidigare realiserade värdeförändringar.

**Skatter**

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

**BALANSRÄKNING****Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

**Redovisning och borttagande**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

**Klassificering och värdering av finansiella instrument**

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not 18 Finansiella risker.



Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

#### Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överfåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns en exponering för kreditrisk.

Hysesfordringar: Den förenklade modellen tillämpas för koncernens hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans förväntade återstående löptid. Koncernen baserar värdering av förväntade kreditförluster på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. För övriga kortfristiga fordringar tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier. Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 15 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. En väsentlig ökning av kreditrisk baseras på om betalning är 31 dagar försenad eller mer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

## Not 2 Upplysning om nya och kommande standarder

#### Nya standarder

Ändringar i IAS 1 har gjorts avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024, och samtidigt har nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenant under nästkommande tolv månadersperiod införts. Övriga ändringar i standarder som har publicerats och trätt i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare har inte haft en väsentlig inverkan på Koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommandeperioder och inte heller på framtida transaktioner.

#### Nya standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, den nya standarden för presentation och upplysningar i finansiella rapporter ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, med fokus på ändringar av presentationen i resultaträkningen. IFRS 18 kommer inte att påverka värdering av poster i de finansiella rapporterna. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2027. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

Tillägg till IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, med fokus på tidpunkt för redovisning och bortbokning av vissa finansiella tillgångar och skulder, ytterligare vägledning för att bedöma om en finansiell tillgång uppfyller kriteriet för enbart betalningar av kapitalbelopp och ränta (SPPI), införande av nya upplysningskrav för instrument med kontraktvillkor som kan påverka kassaflödet. Detta innefattar instrument kopplade till så kallade ESG-mål (Eng. Environmental, Social and Governance). Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2026. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen kommer under 2025 att utvärdera effekterna av införandet av standarden.

Inga andra nya standarder eller tolkningar som träder i kraft efter den 31 december 2024 förväntas ha någon väsentlig inverkan på Sveafastigheters rapporter.

## Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserat på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

#### Förvärv av bolag

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation, personal och de processer som krävs för att bedriva verksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

#### Fastighetstransaktioner

I samband med fastighetstransaktioner görs även en sammanvägd bedömning av relevanta fakta och omständigheter baserat på avtalsvillkoren för att fastställa när risker, förmåner och tillika kontroll anses övergå för att fastställa första redovisningstillfället av tillgången. En förvaltningsfastighet ska redovisas som tillgång när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan tillförlitligt beräknas. De ekonomiska fördelarna som hänförs till en förvaltningsfastighet utgörs såväl av driftsnettot som tillgångens värdeförändring. Utifrån avtalsvillkoren fastställs tidpunkten då de framtida ekonomiska fördelarna kommer tillfalla bolaget, samt den tidpunkt då bolaget kan utöva kontroll genom att styra användningen av tillgången, vilken anses utgöra det första redovisningstillfället.





Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjuten skatt fastigheter	112 503	192 939
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	15 581	15 666
Uppskjuten skatt underskott	-37 327	-58 373
Uppskjuten skatt IFRS9	-	1 153
<b>Redovisat värde</b>	<b>90 757</b>	<b>151 385</b>

Samtliga underskottsavdrag har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värde har bedömts genom externvärderingar gjorda av Newsec och Savills. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 3,85 procent till 5,18 procent (3,19 till 4,55). Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. För beskrivning av nivåer i verkligt värde hierarkin se not 1.

Verkligt värde	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>7 541 632</b>	<b>8 366 401</b>
Förvärv	3 067 538	72 472
Investeringar i befintliga fastigheter	65 423	201 628
Aktiverad ränta	949	6 469
Avyttrade fastigheter	-2 529 641	-110 690
Orealiserade värdeförändringar	-416 095	-994 648
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 729 805</b>	<b>7 541 632</b>

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Under 2024 har ränta aktiverats, räntesatsen uppgår till 5,75% för år 2024.

### Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

### Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingarna är gjorda enligt vedertagna principer baserade på vissa antaganden. I tabellen nedan redovisas hur värdet påverkas vid en förändring av vissa för värderingen antagna parametrar. Tabellen ger en förenklad bild då en enskild parameter troligtvis inte förändras isolerat.

Mkr	Förändring	2024-12-31
		Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	480/-44747
Kalkylränta	+ 0,25%/ -0,25%-enheter	-380/432
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/ -0,25%-enheter	-394/450

Mkr	Förändring	2023-12-31
		Värdepåverkan
Hyresvärde	5%/-5%	493/-497
Kalkylränta	+ 0,25%/ -0,25%-enheter	-451/501
Direktavkastningskrav	+ 0,25%/ -0,25%-enheter	-519/605

## Not 11 Leasingavtal

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av avtal avseende tomträtter. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder avseende tomträtter samt förändringarna under året.

2024-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	65 385	65 385
Tillkommande avtal	-	-
Avgående avtal	-16 195	-16 195
<b>Utgående balans</b>	<b>49 190</b>	<b>49 190</b>

2023-12-31	Nyttjanderätt tomträtt	Skuld leasing
Ingående balans	65 385	65 385
Tillkommande avtal	-	-
Avgående avtal	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>65 385</b>	<b>65 385</b>

Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 1,9 mkr (2). Tomträtter betraktas enligt IFRS16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingkulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker.

Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

### Not 12 Andelar i intressebolag/joint ventures/övriga bolag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	489 475	534 847
Andel av resultat	-	-45 359
Utdelning	-	-5 279
Omklassificering till dotterbolag	-489 475	-
Årets avyttringar	-	5 266
Utgående redovisat värde, kapitalandel	-	489 475

Innehav	Klassificering	Huvudsaklig verksamhet	Kapitalandel 2024-12-31	Kapitalandel 2023-12-31	Redovisat värde 2024-12-31	Redovisat värde 2023-12-31
Sveafastigheter Borås Väpnaren 6 HB	Bostad	Äga, förvalta, utveckla bostadsfastigheter	100%	50%	-	349 004
Sveafastigheter Borås Priorn 6 HB	Bostad	Äga, förvalta, utveckla bostadsfastigheter	100%	50%	-	140 474
					-	489 478

#### Uppllysningar om väsentliga innehav

De innehav i joint ventures och intressebolag som anses väsentliga för koncernen specificeras nedan. Finansiell information i sammandrag baserat på IFRS, 100% av verksamheten under 2023.

Under 2024 förvärvades kvarvarande andelar om 50%, därför konsolideras dessa i sin helhet med 100%.

	Sveafastigheter Väpnaren 6 Handelsbolag 2023-12-31	Sveafastigheter Priorn 6 Handelsbolag 2023-12-31
Anläggningstillgångar	726 276	314 941
Likvida medel	-	0
Övriga omsättningstillgångar	13 045	7 237
Långfristiga finansiella skulder	-16 428	-27 811
Övriga långfristiga skulder	-24 031	-4 349
Kortfristiga finansiella skulder	-1 376	-565
Övriga kortfristiga skulder	-5 985	-1 998
Nettotillgångar	691 501	287 456
Nettoomsättning	33 194	15 573
Drifts- och underhållskostnader	-11 896	-4 261
Central administration	-4 115	-1 680
Avskrivningar	-403	-
Finansnetto	2 406	-737
Värdeförändring fastigheter/finansiella instrument	-106 320	-41 984
Skatt	21 159	8 348
Årets resultat	-65 976	-24 742
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-65 976	-24 742
varav koncernens andel 50%	-32 988	-12 371
Avstämning mot redovisade värden:		
Ingående nettotillgångar	378 819	156 025
Årets resultat	-32 988	-12 371
Årets totalresultat	-32 988	-12 371
Utgående nettotillgångar	345 831	143 654

### Not 13 Finansiella instrument

#### Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

#### Värdering av finansiella tillgångar och skulder

2024-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Hysesfordringar	-		1 598
Övriga kortfristiga fordringar	-		48 890
Kassa och bank	-		11 265
Övriga långfristiga fordringar	-		3 948
Summa	-		65 701
<b>Finansiella skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	-		3 886 987
Långfristiga skulder till närstående bolag	-		1 685 968
Övriga långfristiga skulder	-		303
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-		72 486
Övriga kortfristiga skulder	-		40 157
Summa	-		5 685 900

#### Värdering av finansiella tillgångar och skulder

2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Hysesfordringar	-		7 550
Övriga kortfristiga fordringar	-		7 340
Kassa och bank	-		156
Långfristiga fordringar intressebolag/Joint ventures	-		36 254
Övriga långfristiga fordringar	-		30
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	185	1	0
Summa	185		87 584
<b>Finansiella skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	-		3 999 794
Långfristiga skulder till närstående bolag	-		3 338 289
Övriga långfristiga skulder	-		212
Övriga kortfristiga skulder	-		24 866
Summa	-		7 363 160

Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfallostruktur hyresfordringar</b>		
Ej förfallna hyresfordringar	83	1 578
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	87	461
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	653	1 500
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	5 511	4 011
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 334</b>	<b>7 550</b>
<b>Reservering hyresfordringar</b>		
Årets reserveringar	-4 736	-
<b>Summa reserv osäkra hyresfordringar</b>	<b>-4 736</b>	<b>-</b>

#### Kreditriskexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

#### Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

#### Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata

#### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Posten avser innehav i noterade aktier som värderats till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har värderats enligt nivå 1. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. Förändringen för de finansiella tillgångarna presenteras nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>185</b>	<b>61 579</b>
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar	-185	-47 089
Orealiserade värdeförändringar	-	-14 305
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>185</b>

#### Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattkonto	2 753	7 211
Kortfristiga fordringar närstående bolag	39 038	-
Övriga kortfristiga fordringar	7 099	129
<b>Redovisat värde</b>	<b>48 890</b>	<b>7 340</b>

#### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	1 617	142
Periodiserade hyresrabatter	692	12
Förutbetalda kostnader	2 509	1 765
Upplupna ränteintäkter	86	2
Övrigt poster	4 018	5 341
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 921</b>	<b>7 263</b>

#### Not 16 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	11 265	156
<b>Redovisat värde</b>	<b>11 265</b>	<b>156</b>



Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

## Not 17 Eget kapital

Förändring aktiekapital i kr

	Antal aktier	Aktiekapital
Ingående värden 2024-01-01	25 000	25 000
Utgående värden 2024-12-31	25 000	25 000
Ingående värden 2023-01-01	25 000	25 000
Utgående värden 2023-12-31	25 000	25 000

### Aktiekapital

Per den 31 december 2024 uppgick aktiekapitalet till 25 000 kr och består av 25 000 aktier med kvotvärdet 1 kr. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överfåtelse. Inga aktier innehåvs av bolaget själv eller dess dotterbolag.

## Not 18 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde till följd av ändringar i exempelvis räntenivåer. Bolaget är framförallt exponerat mot likviditetsrisk, finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk.

Finansiella transaktioner och risker i koncernen hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler samt definierar målsättning för finansieringsverksamheten. Sveafastigheter AB (publ) har en lång ränte- och kapitalbindning och balanserad finansiell struktur med tillgång till en rad olika finansieringskällor vilket bidrar till långsiktig finansiell stabilitet.

Den övergripande målsättningen för finansieringsverksamheten är att:

- Uppnä bästa möjliga finansnetto inom ramen för beslutad risknivå och givna risklimit
- Identifiera och säkerställa en god hantering av de finansiella risker som uppstår i Sveafastighet 1.201 Holding AB
- Säkerställa en god betalningsberedskap för att vid var tidpunkt kunna möta Sveafastighet 1.201 Holding AB:s betalningsförpliktelser
- Säkerställa tillgång till erforderlig finansiering till lägsta möjliga kostnad inom ramen för beslutad risknivå
- Säkerställa att finansverksamheten utförs med en god intern kontroll

### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande görs likviditetsprognoser med syftet att verifiera behovet av kapital. En likviditetsreserv för verksamheten ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa bolagets kortsiktiga betalningsförmåga.

Finansieringsrisk definieras som risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Genom en god diversifiering avseende lånens förfallostruktur, upplåningsformer, långgivare och väl avvägda likviditetsreserver kan risken minimeras. Bolaget ska sträva efter att ha en jämn förfallostruktur och en god framförhållning vid finansieringar.

Koncernens kontraktssenliga återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas. Bolaget ägs till 100 % av Sveafastigheter Holding 1.2 AB med org nr 559464-0947 som i sin tur ägs av Sveafastigheter AB (publ) 559449-4329. Sveafastigheter AB (publ) har en lång ränte- och kapitalbindning och balanserad finansiell struktur med tillgång till en rad olika finansieringskällor vilket bidrar till långsiktig finansiell stabilitet.

Löptidsanalys	2024-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till närstående bolag	-	-	-	1 685 968	1 685 968
Skulder till kreditinstitut långfristig	124 000	3 977 000	-	-	4 101 000
Skulder till kreditinstitut kortfristiga	72 486	-	-	-	72 486
Övriga kortfristiga skulder	40 157	-	-	-	40 157
Leasingskuld	1 599	3 043	2 849	41 700	49 190
Upplupna kostnader	54 454	-	-	-	54 454
<b>Summa</b>	<b>292 695</b>	<b>3 980 043</b>	<b>2 849</b>	<b>1 727 668</b>	<b>5 930 769</b>

Löptidsanalys	2023-12-31				Totalt
	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till närstående bolag	-	-	-	3 338 289	3 338 289
Skulder till kreditinstitut långfristig	-	-	3 999 794	-	3 999 794
Övriga kortfristiga skulder	24 866	-	-	-	24 866
Leasingskuld	2 125	4 045	3 786	55 429	65 385
Upplupna kostnader	93 805	-	-	-	93 805
<b>Summa</b>	<b>120 796</b>	<b>4 045</b>	<b>4 003 580</b>	<b>3 393 717</b>	<b>7 522 139</b>

### Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella, inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet. I den finansiella verksamheten är målsättningen att aktivt sprida risken att kapital går förlorat då en motpart inte kan fullgöra sina skyldigheter. En annan kreditrisk består i risken att bolagets hyresgäster inte kan fullgöra sina skyldigheter. Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att hyresgästerna har lämplig kreditbakgrund och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

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

### Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter för Sveafastighet 1.201 Holding. Ränterisk påverkar Sveafastighet 1.201 Holding som löpande räntekostnader för lån. Med ränterisk avses i första hand risken i Sveafastighet 1.201 Holding löpande räntekostnader. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i Sveafastighet 1.201 Holding samlade kassaflöden. Stabila kassaflöden är viktigt dels för att främja fastighetsinvesteringarna dels för att uppfylla de krav och förväntningar kreditgivare och andra externa parter har på Sveafastighet 1.201 Holding. Inom ramen för vald strategi och tillåtna avvikelser är målet att långsiktigt uppnå bästa möjliga finansiella kassaflöde.

I nedan tabell specificeras villkoren och återbetalningstidpunkterna för räntebärande skulder.

### Ränteförfallostruktur 2024

Förfalloår	Ränteförfall	Andel
<1 år	-	0%
1-2 år	-	0%
2-3 år	3 980 000	100%
3-4 år	-	0%
4-5 år	-	0%
>5 år	-	0%
<b>Summa</b>	<b>3 980 000</b>	<b>100%</b>

### Covenanter

I låneavtalen finns finansiella åtaganden som koncernen åtar sig att uppfylla under löptiden, så kallade covenanter. De mest väsentliga covenanterna beskrivs nedan.

För säkerställda räntebärande skulder (skulder till kreditinstitut) med ett bokfört värde om 3 959 473 tkr (0). Finansiella åtaganden är ofta unika för enskilda låneavtal. Exempel på vanligt förekommande covenanter är belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Covenanterna mäts vanligtvis på låntagarnivå.

Övriga åtaganden är bland annat att låntagande dotterbolag ska vara helägda, att dotterbolag med pantsatta tillgångar inte upptar ytterligare lån och att långgivaren regelbundet förses med viss finansiell information.

Sveafastigheter bevakar, testar och följer upp covenanterna på regelbunden basis i enlighet med låneavtalen. Uppfylls inte de finansiella åtagandena kan exempelvis ytterligare säkerhet behövas eller så kan i förlängningen motparten ha rätt att säga upp låneavtalet till betalning. Sveafastigheter har uppfyllt samtliga covenanter mot alla motparter per 2024-12-31. Det finns inga indikationer att Sveafastigheter skulle ha svårigheter att uppfylla covenanterna. Det finns inga indikationer att Sveafastigheter skulle ha svårigheter att uppfylla covenanterna nästa gång de testas.



Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-	12 092
Upplupna drifts- och centraladministrations kostnader	13 422	20 283
Periodiserade hyresintäkter	35 338	48 520
Övriga poster	5 694	12 910
<b>Redovisat värde</b>	<b>54 454</b>	<b>93 805</b>

#### Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 141 571	3 834 278
Aktier i koncernföretag	1 952 028	471 100
<b>Summa</b>	<b>6 093 598</b>	<b>4 305 378</b>

#### Not 21 Eventualförpliktelser

Koncernen har inga eventualförpliktelser.

#### Not 22 Ej kassaflödespåverkande poster

	2024-12-31	2023-12-31
Utrangering materiella anläggningstillgångar	109	-
<b>Summa</b>	<b>109</b>	<b>-</b>

#### Not 23 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2024-12-31
			Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	
Skulder till kreditinstitut	3 999 794	-40 321	-	-	3 959 473
Skulder till närstående bolag	3 338 289	-1 652 321	-	-	1 685 968
Övriga långfristiga skulder	212	91	-	-	303
	<b>7 338 294</b>	<b>-1 692 551</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 645 743</b>

	2023-01-01	Kassaflödespåverkande transaktioner	Ej kassaflödespåverkande transaktioner		2023-12-31
			Upplupen ränta	Övertagen skuld vid förvärv	
Skulder till kreditinstitut	3 999 228	566	-	-	3 999 794
Skulder till närstående bolag	3 296 904	-357 457	105 439	293 403	3 338 289
Övriga långfristiga skulder	180	32	-	-	212
	<b>7 296 312</b>	<b>-356 859</b>	<b>105 439</b>	<b>293 403</b>	<b>7 338 294</b>

#### Not 24 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan Sveafastigheter 1.201 Holding och dess dotterbolag har eliminerats i koncernen och redovisas inte i denna not.

Sveafastigheter 1.201 Holding har en närståenderelation med bolag inom Sveafastigheter AB koncernen och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning till bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 5,75 % ränta som betalas kvartalsvis. Bolaget köper management tjänster från Sveafastigheter AB (publ). Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Under året har antal fastigheter minskat netto med 9 fastigheter, som sålts till SBB-koncernen, i samband med bildandet av Sveafastigheter-koncernen.

Transaktioner med närstående	2024-12-31	2023-12-31
Utgående skuld per balansdag	1 685 968	3 338 289
Räntetäkter	124 723	-
Räntekostnader	-312 944	391 614
Förvaltningstjänster	-	-

Inga ersättningar till verkställande direktör och ledande befattningshavare eller styrelsearvode har utgått under 2024.

#### Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Intäkter		-	-
Driftnetto		-	-
Central administration	4	-1	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-99 979	-
Rörelseresultat		-99 980	-7
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	254	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 384	-
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-8 130</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-108 110</b>	<b>-7</b>
Bokslutsdispositioner	7	-166 276	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-274 386</b>	<b>-7</b>
Skatt	8	34 253	1
<b>Årets resultat</b>		<b>-240 133</b>	<b>-6</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		- 2024-12-31	- 2023-12-31
Övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat efter skatt</b>		<b>-240 133</b>	<b>-6</b>

Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
--------------	-----	------------	------------

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	9	188 045	25
Fordringar hos koncernföretag	10	324 517	51
Uppskjutna skattefordringar		34 254	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>546 816</b>	<b>77</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>546 816</b>	<b>77</b>
------------------------------------	--	----------------	-----------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>546 816</b>	<b>77</b>
-------------------------	--	----------------	-----------

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital		25	25
--------------	--	----	----

#### Fritt eget kapital

14

Balanserat resultat		240 134	50
Årets resultat		-240 133	-6
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1</b>	<b>44</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26</b>	<b>69</b>

### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	10	546 782	-
-----------------------------	----	---------	---

<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>546 782</b>	<b>-</b>
-----------------------------------	--	----------------	----------

### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	10	-	1
-----------------------------	----	---	---

Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader		8	7
---	--	---	---

<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8</b>	<b>8</b>
-----------------------------------	--	----------	----------

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>546 816</b>	<b>77</b>
---------------------------------------	--	----------------	-----------

Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	<u>Bundet eget kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	
	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
Aktieägartillskott	-	50	50
Årets resultat	-	-6	-6
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>25</b>	<b>44</b>	<b>69</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>25</b>	<b>44</b>	<b>69</b>
Aktieägartillskott	-	240 090	240 090
Årets resultat	-	-240 133	-240 133
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>26</b>



Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-99 980	-7
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
- Nedskrivning av koncern & intresseföretag	9	99 979	0
Erhållen ränta		254	-
Erlagd ränta		-8 384	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten exkl. rörelsekapital</b>		<b>-8 131</b>	<b>-7</b>
Förändringar av rörelseskulder		-	-18
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten inkl. rörelsekapital</b>		<b>-8 131</b>	<b>-25</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av andelar i koncern-, och intresseföretag	9	-287 959	-
Avyttringar av andelar i koncern-, och intresseföretag		-	25
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-324 466	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-612 425</b>	<b>25</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		240 090	-
Lämnade aktieägartillskott		-40	-
Lämnade koncernbidrag	7	-166 276	-
Förändring skulder till koncernföretag		546 782	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>620 556</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-</b>
Likvida medel vid årets början		-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>-</b>

**MODERBOLAGETS NOTER****Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

**Dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

**Intäkter**

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

**Finansiella instrument**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument, se vidare not 13 för koncernen. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

**Obeskattade reserver**

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

**Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar**

För väsentliga uppskattningar och bedömningar, se not 3 för koncernen avseende förvärv av bolag samt uppskjuten skatt.

**Not 3 Transaktioner med närstående**

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning till bolagets ägare och på de lånen belöper ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 4 % ränta som betalas kvartalsvis. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	-	-1
Långfristiga skulder hos koncernföretag	546 782	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	324 517	51
Ränteintäkter	254	-
Räntekostnader	-8 384	-

**Not 4 Arvode till revisor**

Ernst & Young AB	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsuppdraget	-1	-7
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>-7</b>

**Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Nedskrivningar	-99 979	-
<b>Summa</b>	<b>-99 979</b>	<b>-</b>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01	2023-01-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	254	-
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>254</b>	<b>-</b>

Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-8 384	-
<b>Summa räntekostnader</b>	<b>-8 384</b>	<b>-</b>

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Lämnat koncernbidrag	-250 398	-
Erhållet koncernbidrag	84 122	-
<b>Summa</b>	<b>-166 276</b>	<b>-</b>

### Not 8 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Uppskjuten skattekostnad	34 253	1
<b>Total skattekostnad</b>	<b>34 253</b>	<b>1</b>
Redovisat resultat före skatt	-274 386	-7
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	56 524	1
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-22 271	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>34 253</b>	<b>1</b>

### Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25	50
Förvärv	287 959	-
Försäljning dotterbolag	-	-25
Lämnade aktieägartillskott	40	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>288 024</b>	<b>25</b>

Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-99 979	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>188 045</b>	<b>25</b>

#### Direkt ägda dotterbolag

Bolag	Org. nummer	Säte		
			Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Sveafastigheter 1.208 Holding AB	559266-0798	Stockholm	45	25
Sveafastigheter 1.202 Holding AB	559266-0806	Stockholm	188 000	0
<b>Summa bokfört värde</b>			<b>188 045</b>	<b>25</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>188 045</b>	<b>25</b>

	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Sveafastigheter 1.208 Holding AB	100	100	25 000	45	25
Sveafastigheter 1.202 Holding AB	100	100	25 000	188 000	0
<b>Summa bokfört värde</b>				<b>188 045</b>	<b>25</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>				<b>188 045</b>	<b>25</b>

Sveafastigheter 1.201 Holding AB  
559266-0780

### Not 10 Finansiella instrument

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2024-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Nivå	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	-		324 517
<b>Summa</b>	-		<b>324 517</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Långfristiga skulder till koncernföretag	-		546 782
<b>Summa</b>	-		<b>546 782</b>

Värdering av finansiella tillgångar och skulder 2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	-		51
<b>Summa</b>	-		<b>51</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-		-
<b>Summa</b>	-		<b>-</b>

#### Kreditexponering

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan.

#### Räntebärande fordringar och skulder

Det verkliga värdet för finansiella fordringar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen är densamma som när lånen ingicks.

#### Kortfristiga fordringar och skulder

För följande kortfristiga fordringar och skulder bedöms det redovisade värdet reflektera verkligt värde hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, leverantörsskulder, upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i koncernföretag	1 952 028	471 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 952 028</b>	<b>471 100</b>

### Not 12 Hållbarhetsrapport

Bolaget upprättar enligt ÅRL 7 kap 31 a § inte någon lagstadgad hållbarhetsrapport. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), med organisationsnummer 556981-7660 och med säte i Stockholm, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen där bolaget ingår. Koncernens hållbarhetsrapport finns tillgänglig i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) årsredovisning som är publicerad på [www.sbbnorden.se](http://www.sbbnorden.se).

### Not 13 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

### Not 14 Förslag till vinstdisposition

	2024-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):	
Balanserat resultat	240 134 442
Årets resultat	-240 133 375
	1 067
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	1 067

---

**Sveafastigheter 1.201 Holding AB**  
559266-0780

---

**Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31**

Styrelsen försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU, respektive god redovisningsed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, datum enligt digital signering

Erik Hävermark  
Styrelseordförande

Lovisa Sörensson  
Styrelseledamot

Ola Svensson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad Revisor



# Verification

Transaction 09222115557550799467

## Document

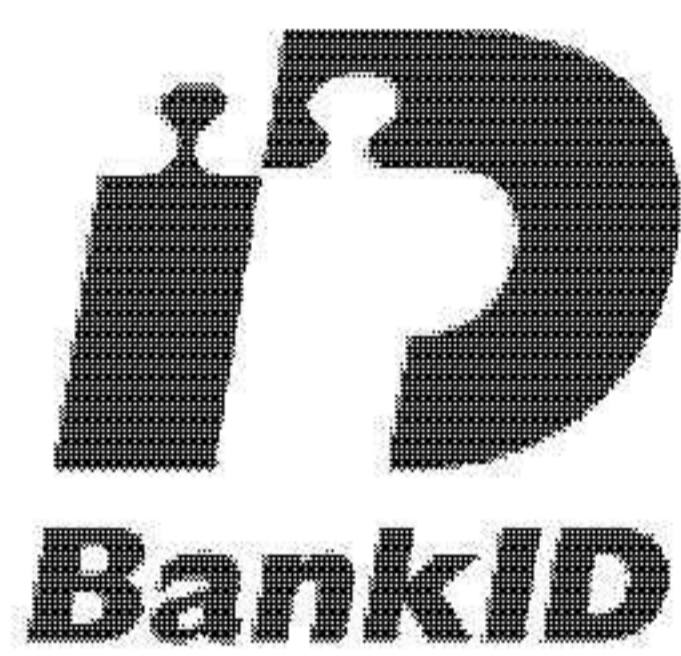
ÅR 2024 Sveafastigheter 1.201 Holding ( IB Bostad 81) -  
2024 ver 250630  
Main document  
23 pages  
Initiated on 2025-06-30 08:53:51 CEST (+0200) by  
Karolina Linder (KL)  
Finalised on 2025-06-30 18:35:37 CEST (+0200)

## Initiator

Karolina Linder (KL)  
Sveafastigheter AB  
karolina.linder@sveafastigheter.se

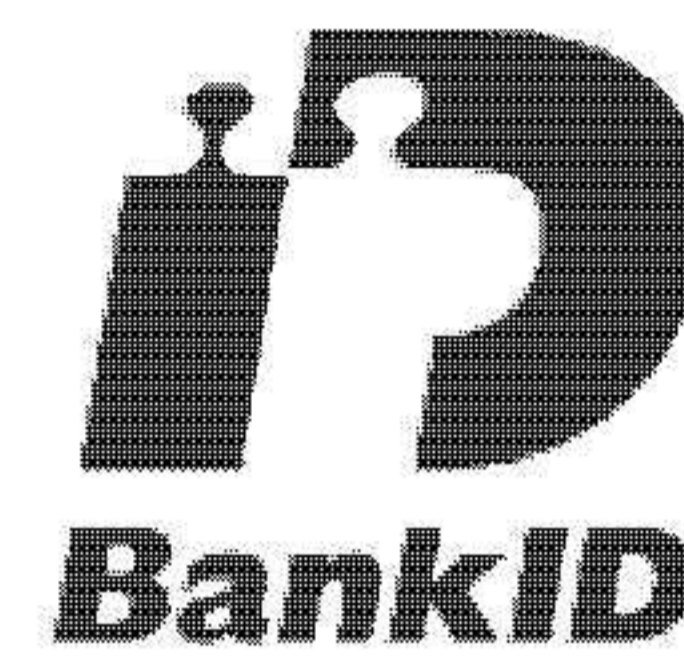
## Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik Hävermark"  
Signed 2025-06-30 09:40:30 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Ola Kristoffer Svensson"  
Signed 2025-06-30 08:56:35 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557550799467

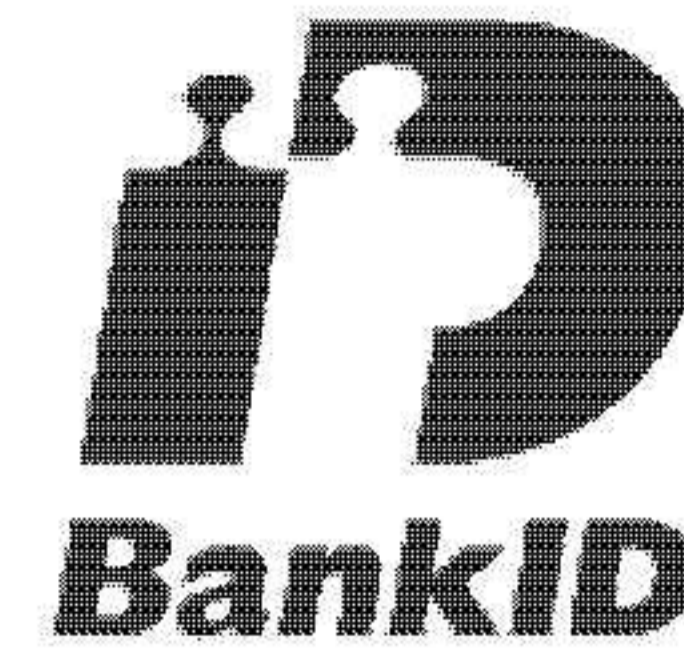
Lovisa Sörensson (LS)  
Sveafastigheter AB (publ)  
ID number 9407127928  
lovisa.sorensson@sveafastigheter.se



---

The name returned by Swedish BankID was "Lovisa  
Hanna Maria Sörensson"  
Signed 2025-06-30 09:04:11 CEST (+0200)

Jeanette Mårtensson (JM)  
Sveafastigheter AB (publ)  
ID number 198302233526  
jeanette.martensson@se.ey.com

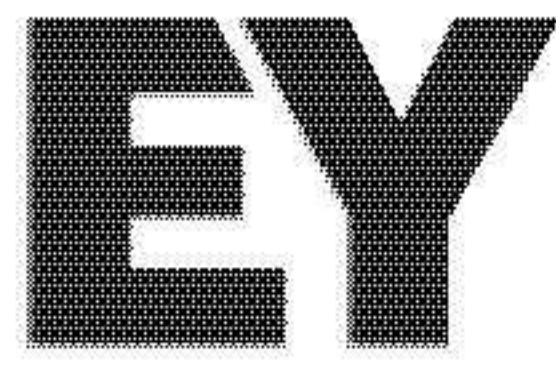


---

The name returned by Swedish BankID was "Jeanette  
Mårtensson"  
Signed 2025-06-30 18:35:37 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter 1.201 Holding AB, org.nr 559266-0780

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sveafastigheter 1.201 Holding AB för år räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen 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.

## 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 förvaltning av Sveafastigheter 1.201 Holding AB för räkenskapsåret 2024-01-01 –2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg den dag som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

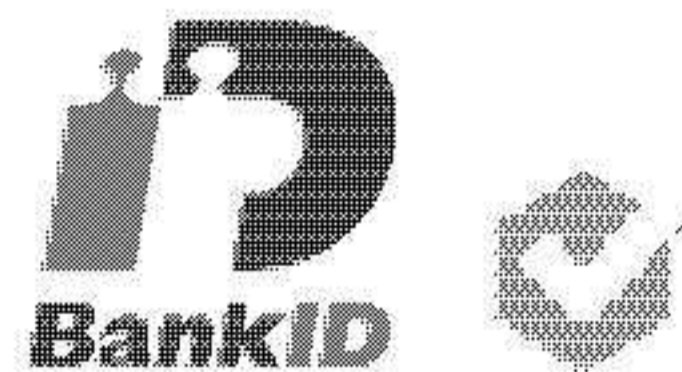
## Jeanette Mårtensson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 19:02:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.