

Årsredovisning

för

Sveafastigheter Holding 1 AB

559464-0871


Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Sveafastigheter Holding 1 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisning överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den **2025-05-20**. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm **2025-05-20**



Lovisa Sörensson
Styrelseledamot

Sveafastigheter Holding 1 AB

Org. nr. 559464-0871

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Sveafastigheter Holding 1 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8



Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen är att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheter på finansmarknaden.

Under året omstrukturerades och refinansierades Sveafastigheter-koncernen där koncernmoderbolaget är Sveafastigheter AB (publ). Sveafastigheter AB (publ) noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024.

Verksamhet

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

Flerårsöversikt (kr)

	2024	2023
Resultat efter finansiella poster	-96 041 327	-5 625
Balansomslutning (tkr)	4 471 734 358	156 000
Soliditet (%)	0,0%	16,3%

Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	96 037 375
Årets resultat	-96 037 180
	195
disponeras så att	
i ny räkning överföres	195
	195

Resultaträkning

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	19 dec . 2023- 31 dec. 2023
Övriga externa kostnader		-22 035	0
Summa rörelsekostnader	5	-22 035	0
Rörelseresultat		-22 035	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-94 639 948	-5 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 042 968 199	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 044 347 543	-625
Summa resultat från finansiella poster		-96 019 292	-5 625
Resultat efter finansiella poster		-96 041 327	-5 625
Resultat före skatt		-96 041 327	-5 625
Skatt på årets resultat	8	4 147	0
Årets resultat		-96 037 180	-5 625

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	9	94 485 052	125 000
Fordringar hos koncernföretag	10	4 371 245 160	6 000
Uppskjuten skattefordran		4 147	0
Summa anläggningstillgångar		4 465 734 358	131 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	10	6 000 000	0
Övriga fordringar		0	25 000
		6 000 000	25 000
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		6 000 000	25 000
Summa tillgångar		4 471 734 358	156 000



Balansräkning

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		96 037 375	6 000
Årets resultat		-96 037 180	-5 625
Summa fritt eget kapital		195	375
Summa eget kapital		25 195	25 375
Långfristiga skulder	12		
Skulder till koncernföretag		4 465 701 163	130 625
Summa långfristiga skulder		4 465 701 163	130 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	6 000 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	8 000	0
Summa kortfristiga skulder		6 008 000	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 471 734 358	156 000



Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2023-01-01	0	0	0
Bolagets bildande	25 000	0	25 000
Årets resultat	0	-5 625	-5 625
Aktieägartillskott	0	6 000	6 000
Utgående eget kapital, 2023-12-31	25 000	375	25 375
Ingående eget kapital, 2024-01-01	25 000	375	25 375
Årets resultat	0	-96 037 180	-96 037 180
Aktieägartillskott	0	96 037 000	96 037 000
Utgående eget kapital, 2024-12-31	25 000	195	25 195



Kassaflödesanalys

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	19 dec. 2023- 31 dec. 2023
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-22 035	0
Återläggning av avskrivningar		0	0
Erhållen ränta		1 042 968 199	0
Erlagd ränta		-1 044 347 543	-625
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital			
		-1 401 378	-625
Förändring rörelsefordringar		25 000	-25 000
Förändring rörelseskulder		8 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		-1 368 378	-25 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Investering i andelar i koncernbolag		0	-125 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		0	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Bolagets bildande		0	25 000
Lämnat aktieägartillskott		-189 000 000	-5 000
Erhållna aktieägartillskott		96 037 000	6 000
Förändring av koncernfordringar		-4 377 239 160	-6 000
Förändring av koncernskuld	14	4 471 570 538	130 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		1 368 378	150 625
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut	15	0	0

Sveafastigheter Holding 1 AB

Org. nr. 559464-0871

Not 1 **Företagsinformation**

Namn: Sveafastigheter Holding 1 AB, säte i Stockholm

Org nummer: 559464-0871

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Sveafastigheter Förvaltning AB, 559479-1898. Närmast överordnade moderföretag

som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Sveafastigheter AB, 559449-4329, med säte i

Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660.

Not 2 **Grunder för upprättandet av årsredovisningen**

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

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 556981-7660 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Förstagångstillämpning av RFR 2

Detta är första gången företaget tillämpar RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Övergången till RFR2 medför inga förändringar som omöjliggör jämförelse med jämförelseåret för posterna i resultaträkning, balansräkning och kassaflödesanalys.

Not 3 **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs

Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på skattesatsen 20,6 procent.



Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, derivatinstrument, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument och upplupna kostnader.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

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

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

Likvida medel

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

Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.

Kommande ändringar i RFR 2

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2025 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	19 dec . 2023- 31 dec. 2023
Ränteintäkter, koncernföretag	1 042 968 199	0
Ränteintäkter, övrigt	0	0
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod	1 042 968 199	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1 042 968 199	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	19 dec . 2023- 31 dec. 2023
Räntekostnader, koncernföretag	1 044 347 543	625
Räntekostnader, övrigt	0	0
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod	1 044 347 543	625
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 044 347 543	625

Not 8 Skatt på årets resultat

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

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	19 dec . 2023- 31 dec. 2023
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	0
Justeringar avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	4 147	0
Summa redovisad skatt	4 148	0

Avstämning av effektiv skattesats	2024	2023
Resultat före skatt	-96 041 327	-5 625
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 procent	19 784 513	1 159
Skatt på ej avdragsgilla räntekostnader	-284 145	-129
Skatt på ej avdragsgilla kostnader	-19 496 221	-1 030
Skatteeffekt av temporära skillnader	4 147	0
Skatt årets underskott	-4 148	0
Summa	4 147	0

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

Uppskjuten skatt	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Uppskjuten skattefordran		
Ingående värde	0	0
Skattekostnad (-) /intäkt (+) redovisad i resultaträkningen	4 147	0
Utgående värde	4 147	0

Not 9 Andelar i koncernföretag

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	130 000	0
Förvärv	0	125 000
Lämnade aktieägartillskott	189 000 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 130 000	130 000
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-5 000	0
Årets nedskrivning	-94 639 948	-5 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-94 644 948	-5 000
Utgående redovisat värde	94 485 052	125 000

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Sveafastigheter Holding 1.5 AB	100	100	25 000	14 618 719
Sveafastigheter Holding 1.4 AB	100	100	25 000	139 000
Sveafastigheter Holding 1.3 AB	100	100	25 000	29 333
Sveafastigheter Holding 1.2 AB	100	100	25 000	76 539 000
Sveafastigheter Holding 1.1 AB	100	100	25 000	3 159 000

94 485 052

	Org.nr.	Säte
Sveafastigheter Holding 1.5 AB	559464-1150	Stockholm
Sveafastigheter Holding 1.4 AB	559464-1069	Stockholm
Sveafastigheter Holding 1.3 AB	559464-1002	Stockholm
Sveafastigheter Holding 1.2 AB	559464-0947	Stockholm
Sveafastigheter Holding 1.1 AB	559464-0889	Stockholm

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000	0
Förändring fordringar	4 377 239 160	6 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 377 245 160	6 000

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Lån till koncernbolag	4 371 245 160	6 000
Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag	4 371 245 160	6 000

<i>Omsättningstillgångar</i>	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Fordran på koncernbolag	6 000 000	0
Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag	6 000 000	0

Not 11 Eget kapital

Aktiekapital	31 dec. 2024	31 dec. 2023	31 dec. 2024	31 dec. 2023
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	1	1	25 000	25 000
			25 000	25 000

Förklaring till poster i balansräkningen*Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

Balanserat resultat

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

Not 12 Finansiella instrument och finansiell riskhantering**Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 0 kr (0).

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar refinansieringsrisker.

Riskhantering av kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Räntebärande nettoskuld	4 465 701 163	130 625
Summa eget kapital	25 195	25 375
Förhållande mellan skuld och eget kapital	177 244,5	5,1

Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	4 465 701 163	130 625
Summa långfristiga skulder	4 465 701 163	130 625

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
31 dec. 2024					
Lånebelopp	0	0	4 465 701 163	0	4 465 701 163

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mellan 1 och 5 år	4 465 701 163	130 625
Senare än 5 år	0	0
Summa	4 465 701 163	130 625

Not 13 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Övriga poster	8 000	0
Summa	8 000	0

Not 14 **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	1 jan. 2024	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2024
<i>Kortfristiga:</i>					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	0	6 000 000	0	0	6 000 000
<i>Långfristiga:</i>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	130 625	4 465 570 538	0	0	4 465 701 163
Summa	130 625	4 471 570 538	0	0	4 471 701 163

Not 15 **Likvida medel**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
Summa	0	0

Per den 31 december 2024 hade företaget 0 kr tillgängliga i outnyttjade godkända krediter, för vilka alla tidigare villkor hade uppfyllts.

Bolagets bedömning om förväntade kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms avse oväsentliga belopp, varför ingen reserv för förväntade kreditförluster redovisas.

Se även not 12 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

Not 16 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser***Ställda säkerheter*

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	0

Eventalförpliktelser

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 816 700	0

Not 17 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sveafastigheter Holding 1 AB

Org. nr. 559464-0871

Stockholm, datum enligt digital signering

Erik Hävermark

Styrelsens ordförande

Ola Svensson

Styrelseledamot

Lovisa Sörensson

Styrelseledamot



Verification

Transaction 09222115557547123489

Document

790200_559464-0871_Sveafastigheter Holding 1 AB_ÅR
2024

Main document

17 pages

Initiated on 2025-05-19 11:27:45 CEST (+0200) by Mia
Valerius (MV)

Finalised on 2025-05-20 06:49:41 CEST (+0200)

Initiator

Mia Valerius (MV)

Sveafastigheter AB

mia.valerius@sveafastigheter.se

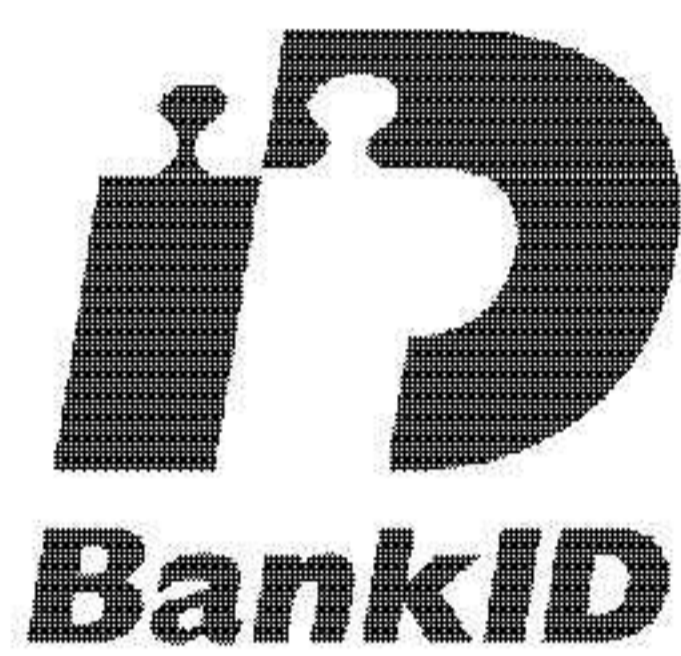
Signatories

Erik Hävermark (EH)

Sveafastigheter AB

ID number 7911050511

erik.havermark@sveafastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik
Hävermark"

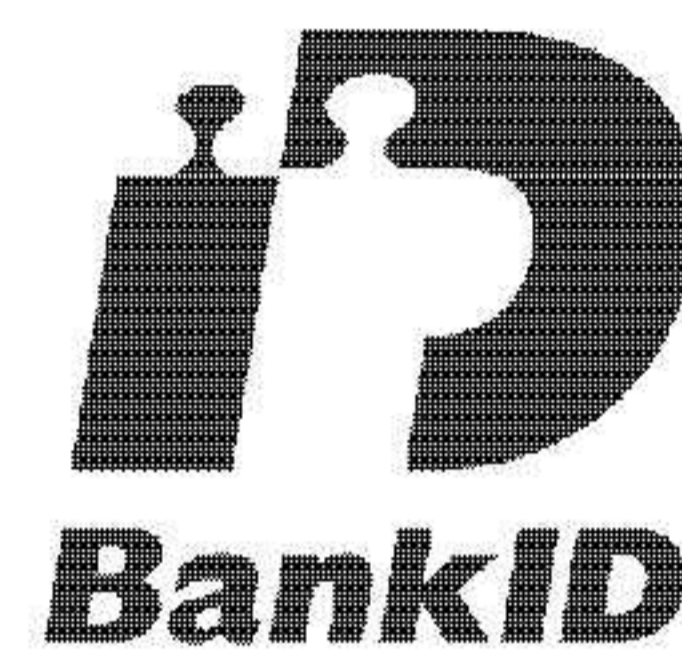
Signed 2025-05-20 06:45:46 CEST (+0200)

Ola Svensson (OS)

Sveafastigheter AB

ID number 197212234038

ola.svensson@sveafastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Ola
Kristoffer Svensson"

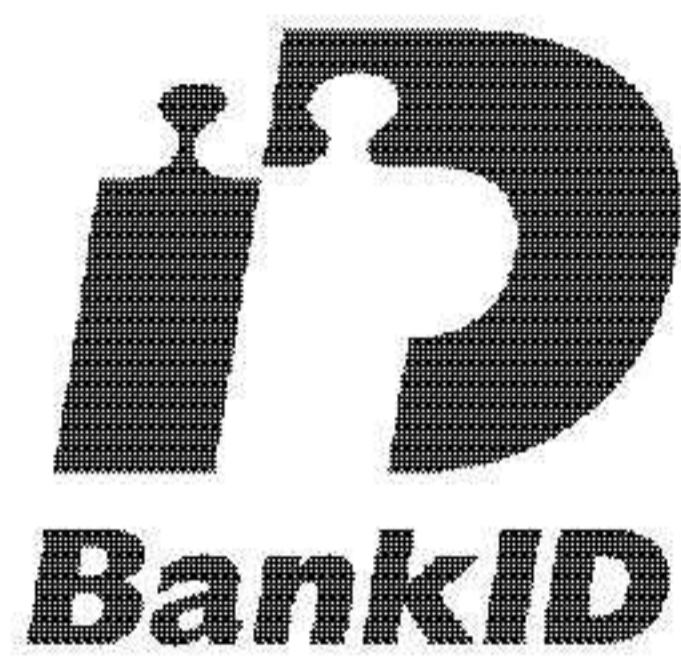
Signed 2025-05-19 16:14:52 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557547123489

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



*The name returned by Swedish BankID was "Lovisa
Hanna Maria Sörensson"*
Signed 2025-05-20 06:49:41 CEST (+0200)

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

