

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

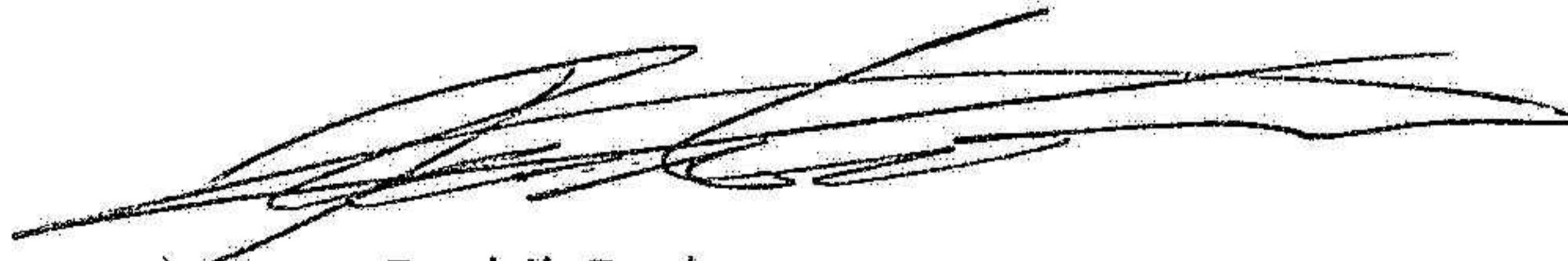
**Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)**  
**559014-9919**

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

## **FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2024-06-10. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 17 juni 2024



Fredrik Engberg

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

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

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

Styrelsen och verkställande direktören för Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

##### Affärsidé och strategi

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

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

##### Affärsmodell

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

##### Förvaltning

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

##### Utveckling och förädling

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

##### Transaktion

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

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

### Finansiering och likviditet

Svenska Samhällsfastigheter finansieras med eget kapital och banklån. Över tid är målsättningen att hålla belåningsgraden under 65 procent av fastigheternas belåningsvärde. Koncernens belåningsgrad ska aldrig överskrida 70 procent. Räntetäckningsgraden ska över tid som lägst vara 1,5 gånger per tolv månadersperiod. Belåningsgraden uppgick per 31 december 2023 till 63 procent (57) och räntetäckningsgraden för 2023 till 1,3 gånger (2,1). Angivna nyckeltal definieras i avsnittet Nyckeltal ej definierade enligt IFRS.

Per den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 532,2 mkr (629,4). Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 962,0 mkr (898,2). Koncernens likvida medel uppgick vid samma tidpunkt till 14,6 mkr (19,5).

### Ägarförhållanden

Svenska Samhällsfastigheter AB ägs per den 31 december 2023 till 30 procent av grundarna Peter Bornvik (via bolag), Fredrik Engberg och Martin Schmidt, familjen af Jochnick (22 %), JovB Investment (13,6 %), Roosgruppen (12,7 %), FROS Ventures (12,7 %) och fastighetsbolaget Altira (9,8 %).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

#### *Väsentliga händelser under året*

#### *Allmänt*

Efter det att koncernen konsoliderades den 24 juni 2021 är 2023 tredje året för Svenska Samhällsfastigheters upprättande av koncernredovisning enligt IFRS.

Under det fjärde kvartalet 2023 har en omstrukturering av koncernens bolag genomförts. Omstruktureringen medför en tydligare koncernstruktur där dotterbolagens ägande inordnats under fem holdingbolag efter fastighetstyp och/eller hyresgästernas verksamhet; studentbostäder, vårdboenden, förskolor, vårdcentraler samt projektfastigheter.

Samtliga förvaltningsfastigheter har värderats till verkligt värde vilket medfört en värdeförändring om -112,6 mkr (-59,8). Per den 31 december 2023 uppgår förvaltningsfastigheternas sammanlagda värde till 1 515,3 mkr (1 537,5).

#### *Transaktioner*

- Den 23 december 2021 tecknade Svenska Samhällsfastigheter avtal om förvärv av sju förskolor, varav fyra under uppförande. Bolaget har under det första kvartalet 2023 tillsammans med säljaren kommit överens om att, utan kostnad för någon part, frånträda avtalet avseende den förskola som skulle uppföras på Lidingö, Stockholm, och som beräknades tillträdas under sista kvartalet 2023.

- Den 1 december 2023 tillträdde genom bolagsförvärv fastigheten Ludvika Ljunghällen 8. Fastigheten omfattar en total uthyrbara area om ca 3 260 kvadratmeter varav ca 58 % är nyutvecklade och uthyrda till en kommunal förskola på ett knappt 20-årigt hyresavtal. Övrig yta omfattar kontorslokaler, merparten uthyrda till Ludvika kommun med en avtalslängd om ca 5 år.

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

*Finansiering*

- Bolaget har sedan 2022 haft tillgång till en revolverande kreditfacilitet med ett maximalt belopp om 200 mkr. Under 2023 har bolaget förhandlat om villkoren avseende tillgängligt belopp vilket efter omförhandling uppgår till 100 mkr.

*Väsentliga händelser efter årets slut*

*Transaktioner*

- Den 17 april 2024 har avtal om försäljning av fastigheten Stockholm Husarö 6 ingåtts. Försäljningen förväntas medföra en positiv realiserad värdeförändring om ca 1,6 mkr under det tredje kvartalet 2024.

**Resultat och ställning (koncernen)**

Årets totalresultat uppgick till -97 205 tkr (-36 737) och eget kapital till 532 218 tkr (629 423). Svenska Samhällsfastigheter AB (publ):s finansiella ställning påverkas av de värdeförändringar som sker avseende koncernens fastighetsbestånd och dess investeringar. Finansiering sker via egna medel och lån från kreditinstitut. Påverkan av resultat, eget kapital och soliditet återspeglas i de nyckeltal som återrapporteras i årsredovisningen.

**Omsättning, resultat och ställning**

**Koncernen**

	2023	2022
<i>Resultaträkning i tkr</i>		
Hysesintäkter	98 080	79 464
Förvaltningsresultat	13 998	23 987
<i>Balansräkning i tkr</i>		
Eget kapital	532 218	629 423
Balansomslutning	1 561 630	1 593 966
Soliditet	34,1%	39,5%

**Moderbolaget**

	2023	2022
<i>Resultaträkning i tkr</i>		
Resultat före skatt	-15 088	-11 265
<i>Balansräkning i tkr</i>		
Eget kapital	502 631	517 719
Balansomslutning	656 238	585 840
Soliditet	76,6%	88,4%

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
 559014-9919

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

**Avstämning nyckeltal ej definierade enligt IFRS**

	2023	2022
<b>Soliditet</b>		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare	532 218	629 423
Totala tillgångar	1 561 630	1 593 966
<b>Soliditet</b>	<b>34,1%</b>	<b>39,5%</b>
<b>Belåningsgrad</b>		
Räntebärande skulder	962 023	898 187
Likvida medel	14 592	19 457
Fastigheternas bokförda värde	1 515 306	1 537 504
<b>Belåningsgrad</b>	<b>62,5%</b>	<b>57,2%</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Driftsöverskott	77 191	62 090
Kostnader för central administration	-15 690	-17 285
Ränteintäkter	2 223	284
Räntekostnader	-49 726	-21 102
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>

2024062421590



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## Finansiella risker

### Finansiering

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

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

### Ränterisk

Räntekostnader är koncernens största löpande kostnad och Svenska Samhällsfastigheters upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget negativt påverkar bolagets finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras vilket i sin tur kan påverka ränteläget. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.

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

### Likviditetsrisk

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

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

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## Operationella risker

### Hyresintäkter och -utveckling

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

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

### Kreditrisk

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

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

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

### Drifts- och underhållskostnader

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

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

### Organisatorisk risk

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

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



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

**Framtida utveckling**

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

**Förslag till vinstdisposition**

**Moderbolaget**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	-6 362 556
Överkursfond nyemission	523 502 326
Årets resultat	-15 087 752
	<u><b>502 052 018</b></u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras

502 052 018

**502 052 018**



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 515 306	1 537 504
Maskiner och inventarier	14	112	40
Tillgångar med nyttjanderätt	15	18 583	20 279
Derivat	16	2 108	3 788
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 536 109</b>	<b>1 561 611</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	17	1 363	1 808
Övriga fordringar	18	2 989	5 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	6 577	5 304
Likvida medel	20	14 592	19 457
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 521</b>	<b>32 355</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 561 630</b>	<b>1 593 966</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	21	579	579
Övrigt tillskjutet kapital		525 377	525 377
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		6 262	103 467
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare</b>		<b>532 218</b>	<b>629 423</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	12 591	18 759
Övriga avsättningar	23	537	0
Räntebärande skulder	24	606 012	379 655
Derivat	16	725	0
Övriga långfristiga skulder	26	110	109
Leasingskulder	27	19 335	21 046
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>639 310</b>	<b>419 569</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	24	356 011	518 532
Leverantörsskulder		10 617	4 573
Skatteskulder		2 698	1 242
Övriga kortfristiga skulder		5 037	4 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	15 739	16 161
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>390 102</b>	<b>544 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 561 630</b>	<b>1 593 966</b>

2024062421594

**FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL**

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretags aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>579</b>	<b>525 377</b>	<b>140 204</b>	<b>666 160</b>	<b>0</b>	<b>666 160</b>
Årets resultat			-36 737	-36 737	0	-36 737
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-36 737</b>	<b>-36 737</b>	<b>0</b>	<b>-36 737</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>579</b>	<b>525 377</b>	<b>103 467</b>	<b>629 423</b>	<b>0</b>	<b>629 423</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>579</b>	<b>525 377</b>	<b>103 467</b>	<b>629 423</b>	<b>0</b>	<b>629 423</b>
Årets resultat			-97 205	-97 205	0	-97 205
Övrigt totalresultat				0	-	0
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-97 205</b>	<b>-97 205</b>	<b>0</b>	<b>-97 205</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>579</b>	<b>525 377</b>	<b>6 262</b>	<b>532 218</b>	<b>0</b>	<b>532 218</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

**KONCERNENS****KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i tkr

2023-01-01

2022-01-01

2023-12-31

2022-12-31

**Löpande verksamheten**

Driftöverskott	77 191	62 090
Centrala administrationskostnader	-15 690	-17 285
Återläggning av avskrivningar	2 686	2 508
Erhållen ränta	2 223	284
Betald ränta	-45 522	-17 609
Betald inkomstskatt	-876	-1 392

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

	<b>20 012</b>	<b>28 596</b>
--	---------------	---------------

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Förändring av rörelsefordringar	3 326	3 614
Förändring av rörelseskulder	-6 448	-3 762

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

	<b>16 890</b>	<b>28 448</b>
--	---------------	---------------

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 350	-3 208
Förvärv av maskiner och inventarier	-122	0
Förvärv av dotterföretag efter avdrag av förvärvade likvida medel	-22 394	-224 188

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

	<b>-24 866</b>	<b>-227 396</b>
--	----------------	-----------------

**Finansieringsverksamheten**

29

Amortering av leasingskuld	-2 651	-1 705
Upptagna räntebärande skulder	24 582	96 578
Amortering av räntebärande skulder	-18 820	-12 939

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

	<b>3 111</b>	<b>81 934</b>
--	--------------	---------------

**Årets kassaflöde**

	<b>-4 865</b>	<b>-117 014</b>
--	---------------	-----------------

**Likvida medel vid årets början**

	<b>19 457</b>	<b>136 471</b>
--	---------------	----------------

**Likvida medel vid årets slut**

20

	<b>14 592</b>	<b>19 457</b>
--	---------------	---------------

Kassaflödesanalysen upprättas på nettobasis i hänseende till förvärv som har genomförts via en bolagstransaktion (fastigheten ägs av en juridisk person). Tidigare presenterades kassaflödesanalysen med bruttoförändringar i fastigheter och skuldsättning, vilket motsvarade den faktiska förändringen av balansposter. Förändringen innebär ändringar i enskilda poster i kassaflödesanalysen men de faktiska kassaflödena för varje period är oförändrade.



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	14	112	23
Förbättringsutgift på annans fastighet	34	0	17
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>112</b>	<b>40</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	35	263 762	389 125
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>263 762</b>	<b>389 125</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>263 874</b>	<b>389 165</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	17	0	460
Fordringar hos koncernföretag		386 547	191 648
Skattefordran		324	324
Övriga fordringar	18	798	2 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 836	876
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>390 505</b>	<b>195 383</b>
<b>Kassa och bank</b>	20	<b>1 859</b>	<b>1 292</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>392 364</b>	<b>196 675</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>656 238</b>	<b>585 840</b>

2024062421596

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	21	579	579
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>579</b>	<b>579</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		523 502	523 502
Balanserat resultat		-6 362	4 902
Årets resultat		-15 088	-11 265
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>502 052</b>	<b>517 139</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>502 631</b>	<b>517 719</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		82 906	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>82 906</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 855	1 849
Skulder till koncernföretag		65 772	64 959
Övriga kortfristiga skulder		1 013	640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	1 061	673
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>70 701</b>	<b>68 121</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>656 238</b>	<b>585 840</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>					
2022-01-01	518	61	523 502	4 902	528 983
Årets resultat				-11 265	-11 265
Nyemission	61	-61			0
<b>Utgående eget kapital</b>					
2022-12-31	579	0	523 502	-6 362	517 719
<b>Ingående eget kapital</b>					
2023-01-01	579	0	523 502	-6 362	517 719
Årets resultat				-15 088	-15 088
<b>Utgående eget kapital</b>					
2023-12-31	579	0	523 502	-21 450	502 631

2024062421597

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-7 735	-8 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar	50	44
<b>Rörelseresultat exkl av- och nedskrivningar</b>	<b>-7 685</b>	<b>-8 942</b>
Erhållen ränta	128	0
Betald ränta	-2 539	-1 462
Betald inkomstskatt	0	-227
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-10 096</b>	<b>-10 631</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	-71 575	-120 225
Förändring av rörelseskulder	-547	53 840
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-82 218</b>	<b>-77 016</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av maskiner och inventarier	-122	0
Förvärv av dotterföretag	0	-2 902
Lämnade aktieägartillskott	0	-6 950
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-122</b>	<b>-9 852</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	82 906	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>82 906</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>566</b>	<b>-86 868</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 292</b>	<b>88 160</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 859</b>	<b>1 292</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmän information

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

Svenska Samhällsfastigheter AB ägs per den 31 december 2023 till 30% av grundarna Peter Bornvik (via bolag), Fredrik Engberg och Martin Schmidt, familjen af Jochnick (22%), JovB Investment (13,6%), Roosgruppen (12,7%), FROS Ventures (12,7%) och fastighetsbolaget Altira (9,8%).

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

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 31 maj och kommer att föreläggas årsstämman 2024 för fastställande.

#### Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

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

Under 2023 har inga nya redovisningsprinciper som har en väsentlig påverkan på Svenska Samhällsfastigheters redovisning implementerats.

#### Konsolideringsprinciper

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

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

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



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

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

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

#### ***Kvittning av finansiella instrument***

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

#### ***Nedskrivning finansiella instrument***

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället.

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

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

Övriga fordringar består främst av fordringar hänförliga till genomförda förvärv. Dessa fordringar analyseras och förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. Kreditreserven för dessa fordringar uppgår till oväsentligt belopp.

#### ***Derivatinstrument***

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

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

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

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

#### Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

2024062421600

### Leasingavtal

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

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

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

### Likvida medel

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

### Aktiekapital

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

### Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Inventarier, verktyg och installationer:

5 år

## Intäktsredovisning

### *Hysesintäkter*

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

### *Intäkter från fastighetsförsäljningar*

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

### *Ränteintäkter*

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

### *Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Kassaflödesanalysen upprättas på nettobasis i hänseende till förvärv som har genomförts via en bolagstransaktion (fastigheten ägs av en juridisk person). Tidigare presenterades kassaflödesanalysen med bruttoförändringar i fastigheter och skuldsättning, vilket motsvarade den faktiska förändringen av balansposter. Förändringen innebär ändringar i enskilda poster i kassaflödesanalysen men de faktiska kassaflödena för varje period är oförändrade.

### *Moderbolagets redovisningsprinciper*

#### *Sammanfattning av moderbolagets viktigaste redovisningsprinciper*

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

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

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

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

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

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

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

#### Uppställningsformer

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

#### Intäktsredovisning förvaltningsintäkter

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

#### Andelar i koncernföretag

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

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

#### Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

#### Finansiella instrument

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

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

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

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

## Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

### Värdering förvaltningsfastigheter

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

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

### Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagets redovisningsprinciper

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

## Not 3 Fördelning av intäkter

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	98 080	79 464	1 483	1 133
Förvaltningsarvode	-	-	6 670	6 733
Övriga intäkter	463	332	-	-
<b>Summa</b>	<b>98 543</b>	<b>79 796</b>	<b>8 153</b>	<b>7 866</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

#### Not 4 Avtalade odiskonterade leasingavgifter

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Leasingavgifter inom 0-1 år	87 059	78 548	-	-
Leasingavgifter inom 1-2 år	72 962	69 002	-	-
Leasingavgifter inom 2-3 år	65 523	60 074	-	-
Leasingavgifter inom 3-4 år	56 645	51 967	-	-
Leasingavgifter inom 4-5 år	50 244	44 760	-	-
Leasingavgifter senare än 5 år	413 120	411 942	-	-
<b>Summa</b>	<b>745 553</b>	<b>716 293</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

#### Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Fastighetskostnader	Koncernen	
	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-16 959	-14 363
Fastighetsskatt	-45	-38
Administrationskostnader	-3 435	-2 091
Övriga fastighetskostnader	-913	-1 214
<b>Summa</b>	<b>-21 352</b>	<b>-17 706</b>

Centraladministration	Koncernen	
	2023	2022
Personalkostnader	-5 056	-6 443
Avskrivningar	-2 686	-2 508
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-3 844	-4 632
Redovisningstjänster	-1 545	-1 532
Övriga kostnader	-2 559	-2 170
<b>Summa</b>	<b>-15 690</b>	<b>-17 285</b>

	Moderbolaget	
	2023	2022
Personalkostnader	-5 056	-6 443
Avskrivningar	-50	-44
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-5 106	-3 142
Redovisningstjänster	-455	-465
Övriga kostnader	-5 221	-6 758
<b>Summa</b>	<b>-15 888</b>	<b>-16 852</b>



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

#### Not 7 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
revisionsuppdrag	1 072	1 214	244	361
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	93	-	93
skatterådgivning	93	119	93	119
övriga uppdrag	15	69	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 180</b>	<b>1 495</b>	<b>337</b>	<b>573</b>

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

#### Not 8 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	11 113	3 652
Ränteintäkter, övriga	2 223	284	128	-
<b>Summa</b>	<b>2 223</b>	<b>284</b>	<b>11 241</b>	<b>3 652</b>

#### Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-49 421	-20 783	-2 507	-1 462
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-3 127	-1 000
Periodisering av lånekostnader	-131	-146	-32	-
Övriga finansiella kostnader	-174	-173	-	-
<b>Summa</b>	<b>-49 726</b>	<b>-21 102</b>	<b>-5 666</b>	<b>-2 462</b>

#### Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Orealiserad värdeförändring	-112 634	-59 762	-	-
<b>Summa</b>	<b>-112 634</b>	<b>-59 762</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 11 Värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Orealiserad värdeförändring derivat	-2 405	3 200	-	-
<b>Summa</b>	<b>-2 405</b>	<b>3 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Aktuell skatt</b>				
- skatt på årets resultat	-2 325	-1 098	-	-
- skatt hänförlig till tidigare perioder	-6	-26	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>				
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	6 547	-5 254	-	-
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-876	3 385	-	-
- avseende leasingskuld	8 318	-4 335	-	-
- avseende tillgångar med nyttjanderätt	-8 006	4 177	-	-
- avseende finansiella derivat	495	-659	-	-
- avseende obeskattade reserver	-311	-352	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 836</b>	<b>-4 162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Rättelse har gjorts på uppskjuten skatt redovisad på tillgångar med nyttjanderätt och leasingskulder, pga felaktiga tecken föregående år. Rättelsen har påverkat årets resultat har med netto +316 tkr.

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-101 041	-32 575	-15 088	-11 265
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6 / 20,6%)	20 814	6 710	3 108	2 321
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-90	-85	-15 429	-2 567
Skatteeffekt av begränsat ränteavdrag	-6 955	-2 065	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	44	-	11 634	246
Skatteeffekt underskottsavdrag	945	3 383	687	-
Justering underskott och temporära skillnader hänförliga till tidigare år	158	-	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-11 410	-12 489	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-6	26	-	-
Övrigt	336	358	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>3 836</b>	<b>-4 162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Totala ej aktiverade underskottsavdrag uppgår till 12 178 tkr (fg år 16 440 tkr).

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

### Not 13 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 537 504	1 167 088
- Förvärv av fastigheter (inkl förvärvskostn och skatterabatt)	87 548	426 970
Investeringar i fastigheter	2 887	3 208
Värdeförändringar	-112 633	-59 762
<b>Summa</b>	<b>1 515 306</b>	<b>1 537 504</b>

#### Fastigheter ägda av Svenska Samhällsfastigheter AB

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

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

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

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 10-21 år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

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

Sammanfattning värderingsantaganden	2023-12-31	2022-12-31
Antal värderingsobjekt	46	45
Värdetidpunkt	2023-12-31	2022-12-31
Inflationsantagande	2,0%	2-4%
Kalkylperiod	10-21 år	10-21 år
Direktavkastning	4,1 % -7,3 %	4,0 % -7,0 %
Långsiktig vakans	0 % - 15 %	0 % - 10 %
Marknadshyra	700 kr/kvm - 3 578 kr/kvm	942 kr/kvm - 3 100 kr/kvm
DoUH-kostnader	60 kr/kvm - 830 kr/kvm	50 kr/kvm - 955 kr/kvm

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

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

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

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

Nivå 3: Icke observerbar data för tillgången eller skulden.

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

#### Känslighetsanalys

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden.

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

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

	Förändring +/-	Resultateffekt i tkr
Direktavkastning	0,5 %-enhet	-61 300 / +73 300
Hysesintäkt	5%	+45 600 / -45 600
Drift- och underhållkostnader	10%	-32 900 / +32 900
Långsiktig vakansgrad	2 %-enhet	-19 100 / +8 900

#### Not 14 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	221	221	137	137
Inköp	122	-	122	-
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>343</b>	<b>221</b>	<b>259</b>	<b>137</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-181	-138	-114	-87
Årets avskrivningar enligt plan	-50	-43	-33	-27
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-231</b>	<b>-181</b>	<b>-147</b>	<b>-114</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>112</b>	<b>40</b>	<b>112</b>	<b>23</b>



Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

Not 17 Kundfordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	1 483	1 897	-	460
Avsättning för osäkra kundfordringar	-120	-89	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 363</b>	<b>1 808</b>	<b>0</b>	<b>460</b>
<b>Avsättning för osäkra kundfordringar</b>				
Avsättning vid årets början	-89	-37	0	0
Återvunna kundfordringar	35	6	-	-
Årets förändring/reservering	-66	-58	-	-
<b>Avsättning vid årets slut</b>	<b>-120</b>	<b>-89</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar brutto</b>				
Ej förfallna kundfordringar	1 108	788	-	355
Förfallna < 30 dagar	72	752	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	9	67	-	-
Förfallna > 61 dagar	294	290	-	105
<b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b>	<b>1 483</b>	<b>1 897</b>	<b>0</b>	<b>460</b>
<b>Nedskrivning kundfordringar per kategori</b>				
Ej förfallna kundfordringar	-	-	-	-
Förfallna < 30 dagar	-	-	-	-
Förfallna 31 - 60 dagar	-	-	-	-
Förfallna > 61 dagar	120	89	-	-
<b>Summa nedskrivningar kundfordringar</b>	<b>120</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>1 363</b>	<b>1 808</b>	<b>0</b>	<b>460</b>

Koncernen har under året redovisat förluster på 66 tkr (58) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 18 Övriga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Moms	1 525	854	598	714
Fordringar i samband med förvärv av fastigheter	222	3 143	-	1 191
Skattekonto	1 222	1 515	16	-
Övriga poster	20	274	184	170
<b>Summa</b>	<b>2 989</b>	<b>5 786</b>	<b>798</b>	<b>2 075</b>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade hyresrabatter	1 953	1 684	133	167
Förutbetalda drifts- och administrations- kostnader	1 119	516	383	385
Förutbetald ränta	339	77	339	77
Förutbetalda kostnader, projekt	1 855	1 252	211	185
Upplupna hyresintäkter	902	1 770	1 391	52
Övriga poster	409	5	379	10
<b>Summa</b>	<b>6 577</b>	<b>5 304</b>	<b>2 836</b>	<b>876</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

#### Not 20 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	14 592	19 457	1 859	1 292
<b>Summa</b>	<b>14 592</b>	<b>19 457</b>	<b>1 859</b>	<b>1 292</b>

#### Not 21 Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Per 2023-12-31 uppgick antalet aktier till 155 353 st med ett kvotvärdet om 3,72914 kr per aktie.

#### Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
- avseende aktiverade underskottsavdrag	-2 509	-3 385	-	-
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	13 195	19 742	-	-
- avseende finansiella derivat	285	780	-	-
- avseende tillgångar med nyttjanderätt	3 829	-4 177	-	-
- avseende leasingkulder	-3 983	4 335	-	-
- avseende övriga poster	1 774	1 464	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 591</b>	<b>18 759</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Förändring av uppskjuten skatteskuld

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

Rättelse har gjorts på uppskjuten skatt redovisad på tillgångar med nyttjanderätt och leasingkulder, pga felaktiga tecken föreg år. Rättelsen har påverkat årets resultat har med netto +316 tkr.

Koncernen 2022	Belopp vid årets ingång	Avyttrat eller förvärvat	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	14 488	-	5 254	19 742
Underskottsavdrag	-	-	-3 385	3 385
Derivat	121	-	659	780
Tillgångar med nyttjanderätt	-	-	4 335	4 335
Leasingkulder	-	-	-4 177	-4 177
Obeskattade reserver	971	141	352	1 464
<b>Summa</b>	<b>15 580</b>	<b>141</b>	<b>3 038</b>	<b>18 759</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

#### Not 23 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten lagfartskostnad	537	0
<b>Summa</b>	<b>537</b>	<b>0</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående saldo	0	0
Nya avsättningar	537	-
<b>Summa</b>	<b>537</b>	<b>0</b>

#### Not 24 Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	535 225	303 006
Skulder till kreditinstitut som förfaller efter fem år efter balansdagen	70 970	71 061
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	356 457	524 404
<b>Summa</b>	<b>962 652</b>	<b>898 471</b>

Moderbolaget hade per 2023-12-31 räntebärande skulder om 83 mkr (0) med förfall 2025.

#### Not 25 Finansiella risker och finanspolicy

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

##### Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivån påverkar koncernens finansnetto och värdet på finansiella instrument vid förändrade marknadsräntor. Koncernens låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. Svenska Samhällsfastigheter följer löpande utvecklingen av marknadsräntorna och utvärderar kontinuerligt låneportföljens räntebindningsstruktur för att över tid uppnå en tillfredställande genomsnittlig räntenivå.

Ränta belöper på lånen med en räntesats om 5,4 - 10,1 procent med en genomsnittlig ränta, inklusive derivat, om 5,90 procent.

##### Kreditrisk

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

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

**Likviditet och refinansieringsrisk**

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av direkta och indirekta investeringar, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Per balansdagen 31 december 2023 utgörs samtliga räntebärande skulder av lån från svenska banker. I en normalt fungerande marknad refinansieras dessa lån löpande vid förfall. Svenska Samhällsfastigheter har finansiella åtaganden (covenant) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad och soliditet. Svenska Samhällsfastigheter uppfyller samtliga dessa åtaganden.

I tabellen nedan sammanfattas framtida avtalade odiskonterade betalningsflöden avseende amorteringar och återbetalningar på finansiella skulder per balansdagen 31 december 2023. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas av motparten. Beloppen avviker mot redovisade upplupna anskaffningsvärden med ca 628 tkr avseende periodiserade upplåningsavgifter vilka nettoredovisats mot lånens nominella värden. Upplåningsavgifterna är periodiserade enligt effektivräntemetoden.

**Per 31 december 2023**

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

**Per 31 december 2022**

	Mindre än 1 år	Mellan 1-2 år	Mellan 2-3 år	Mellan 3-5 år
Räntebärande skulder	524 404	5 747	297 076	182
Leverantörsskulder	4 573	-	-	-
Övriga skulder	3 209	-	-	-
Upplupna kostnader	4 001	-	-	-
	<b>536 187</b>	<b>5 747</b>	<b>297 076</b>	<b>182</b>

Koncernens skulder som förfaller mer än 5 år efter balansdagen uppgår till 70 970 tkr (71 061).

**Finansiella överenskommelser**

Koncernen har outnyttjade kreditlöften om 60 000 tkr per 31 december 2023.

**Hantering av kapital**

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

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

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder

	2023-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings värde	Finansiella tillg./skulder värderade till verkligt värde via resultaträkn.	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn. värde
<b>Koncernen</b>			
<b>Tillgångar</b>			
Derivat	-	2 108	-
Kundfordringar	1 363	-	-
Övriga fordringar	242	-	-
Likvida medel	14 592	-	-
<b>Summa</b>	<b>16 197</b>	<b>2 108</b>	<b>0</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	606 012
Derivat	-	725	-
Leasingskulder	-	-	19 335
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	356 011
Leverantörsskulder	-	-	10 617
Övriga skulder	-	-	4 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	4 548
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>725</b>	<b>1 000 672</b>
	2022-12-31		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings värde	Finansiella tillg./skulder värderade till verkligt värde via resultaträkn.	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffn värde
<b>Koncernen</b>			
<b>Tillgångar</b>			
Derivat	-	3 788	-
Kundfordringar	1 808	-	-
Övriga fordringar	3 417	-	-
Likvida medel	19 457	-	-
<b>Summa</b>	<b>24 682</b>	<b>3 788</b>	<b>0</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	379 655
Leasingskulder	-	-	21 046
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	518 532
Leverantörsskulder	-	-	4 573
Övriga skulder	-	-	3 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	-	4 001
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>931 016</b>

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





Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

### Not 32 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023	2022
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	50 846	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-74 727	-12 104
<b>Summa</b>	<b>-23 881</b>	<b>-12 104</b>

Nedskrivningen är föranledd av en negativ värdeutveckling på fastigheter i underliggande bolag.

### Not 33 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	14 305	10 209
Lämnade koncernbidrag	-3 352	-1 574
<b>Summa</b>	<b>10 953</b>	<b>8 635</b>

### Not 34 Förbättringsutgift på annans fastighet

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	83	83
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83	83
Ingående avskrivningar	-66	-50
Årets avskrivningar	-17	-16
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>	<b>-83</b>	<b>-66</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

Not 35 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	406 229	384 527
Förvärv	78 176	2 165
Aktieägartillskott	59 090	18 800
Försäljningar/Avyttringar	-196 175	-
Förvärvskostnader	19	737
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>347 339</b>	<b>406 229</b>
Ingående nedskrivningar	-17 104	-5 000
Återförda nedskrivningar	8 254	-
Årets nedskrivningar	-74 727	-12 104
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-83 577</b>	<b>-17 104</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>263 762</b>	<b>389 125</b>

Företagets namn	Org.nr	Säte
Living at Campus Sweden AB	559168-8063	Stockholm
SSF Samhällsfastigheter AB	559128-6942	Stockholm
Living at Campus Karlstad AB	559014-9919	Stockholm
Svenska Samhällsfastigheter Fullerö AB	559024-0817	Stockholm
SSF Projekt AB	559449-8866	Stockholm

Företagets namn	Kapitalandel i procent *		Redovisat värde	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Barngruppen Fastigheter AB	0,0%	100,0%	-	4 900
Valla Projekt AB	0,0%	100,0%	-	25
Fagerhage Fastighetsutveckling AB	0,0%	100,0%	-	2 277
Living at Campus Sweden AB	100,0%	100,0%	12 190	200
Älvdansen Bostad AB	0,0%	100,0%	-	59 365
Svenska Samhällsfastigheter Holding AB	0,0%	100,0%	-	6 733
SSF Samhällsfastigheter AB	100,0%	100,0%	154 332	207 777
Fastighets AB Spårvägen	0,0%	100,0%	-	7 032
Svenska Samhällsfastigheter Norrtäje AB	0,0%	100,0%	-	4 112
SSF Salem AB	0,0%	100,0%	-	85 931
SSF Bambini AB	0,0%	100,0%	-	1 257
SSF Björknäs AB	0,0%	100,0%	-	3 379
SSF Långared AB	0,0%	100,0%	-	6 137
Living at Campus Karlstad AB	100,0%	100,0%	49 854	6 137
Svenska Samhällsfastigheter Fullerö AB	100,0%	100,0%	37 801	6 137
SSF Projekt AB	100,0%	100,0%	9 585	6 137
<b>Summa redovisat värde</b>			<b>263 762</b>	<b>389 125</b>

\* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Svenska Samhällsfastigheter AB (publ)  
559014-9919

Not 36 Närstående

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Övriga närstående</b>				
Köpta tjänster	4 424	2 130	4 424	2 130
<b>Dotterföretag</b>				
Sålda tjänster	-	-	6 262	6 629
Fordringar	-	-	386 547	191 648
Skulder	-	-	65 772	64 959

Övrigt

Under jan-juni 2022 har en son till en av ägarna i Svenska Samhällsfastigheter varit timanställd i bolaget och uppburit en marknadsmässig lön. Bolagets styrelseordförande samt en styrelseledamot fakturerar via bolag konsultarvode avseende utöver styrelseuppdraget utförda tjänster. Fakturerade belopp uppgår innevarande räkenskapsår till 4 424 tkr (2 130). Beloppet 2022 avser endast fakturering från bolagets styrelseordförande.

Not 37 Händelser efter balansdagen

Den 17 april 2024 har avtal om försäljning av fastigheten Stockholm Husarö 6 ingåtts. Frånträde förväntas ske under tredje kvartalet 2024.

Not 38 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	-6 362 556
Överkursfond nyemission	523 502 326
Årets resultat	-15 087 752
	<b>502 052 018</b>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	<b>502 052 018</b>
	<b>502 052 018</b>

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Bornvik  
Styrelseordförande

Fredrik Engberg  
Verkställande direktör

Martin Schmidt  
Styrelseledamot

Sebastian af Jochnick  
Styrelseledamot

Oscar Christensson  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 45 pages before this page

Dokumentet inneholder 45 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 45 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument inneholder 45 sider før denne side

Detta dokument innehåller 45 sidor före denna sida

**Fredrik Carl Olof Engberg**

52128716-fc0a-4339-8fa3-4f595bce0116 - 2024-06-03 15:49:49 UTC +03:00

BankID / Freja.eiD - 89312b11-f03a-4c40-8132-2cdd7ea7a831 - SE

**Björn Martin Wilhelm Schmidt**

e0a89615-a1bd-468e-a1ba-7924c5885c92 - 2024-06-03 15:52:23 UTC +03:00

BankID / Freja.eiD - 3183aded-b7aa-4641-9b75-835f03e20a07 - SE

**Peter Arne Bornvik**

fd39631-4c23-4527-b071-652e59744feb - 2024-06-03 16:06:40 UTC +03:00

BankID / Freja.eiD - b3656dc6-ccb9-4bb7-9682-4e9f4b6a687c - SE

**OSCAR CHRISTENSSON**

d3105aae-15a7-4a55-9244-24c470c8b653 - 2024-06-03 16:14:30 UTC +03:00

BankID / Freja.eiD - 572106c9-97fe-4e1c-9f2d-b9fd997d13b2 - SE

**SEBASTIAN AF JOCHNICK**

71dc0f06-2669-4b7c-a0bb-28ae57653cc2 - 2024-06-03 19:18:39 UTC +03:00

BankID / Freja.eiD - 00af119e-1638-40be-a67b-92373969b163 - SE

**Fredric Hävrén**

83e8e23d-a02b-46ae-a813-1d724d228aff - 2024-06-03 22:22:13 UTC +03:00

BankID / Freja.eiD - 820b1246-8f0f-4d48-b1b8-63eaf2ce2d1e - SE

authority to sign

representative

custodian

asemavaltuuks

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

stältningsfullmakt

firmaprestandningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Building a better  
working world

2024062421611

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

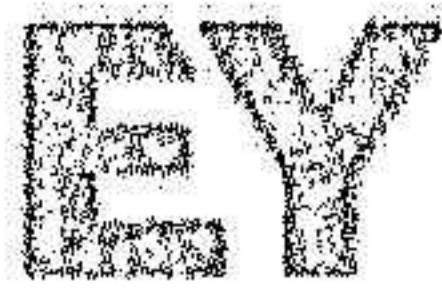
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.

Penneo dokumentnyckel: M23A7-IDJUB-E0TYI-E5BEJ-Q4W52-ZDWNT



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Svenska Samhällsfastigheter AB (publ) för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**Fredric Hävrén**

**Auktoriserad revisor**

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-03 19:26:48 UTC



2024062421612

Penneo dokumentnyckel: M23A7-IDJUB-E0TYJ-E5BEJ-Q4W52-ZDWNT

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>