

Styrelsen och verkställande direktören för
Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB

Org.nr 559177-6645

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 2025-05-09. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2025-05-09



Lovisa Sörensson

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18
Underskrifter	18

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).
Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

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

Väsentliga händelser under året

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

Under året omstrukturerades och refinansierades Sveafastigheter-koncernen där koncernmoderbolaget är Sveafastigheter AB (publ). Bolaget har i samband med detta förvärvat Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7. Sveafastigheter AB (publ) noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market den 18 oktober 2024.

Bolaget har ändrat namn från Unobo Önskemålet AB till Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB.

Information om verksamheten

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

Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	7 923	7 363	2 520		
Driftnetto	5 627	5 245	1 940	88	
Balansomslutning (tkr)	121 030	112 942	156 176	137 817	80 393
Soliditet (%)	19,2%	19,0%	12,0%	14,5%	24,9%

Förslag till vinstdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	21 259 220
Årets resultat	<u>1 952 282</u>
	23 211 502

disponeras så att

i ny räkning överföres	23 211 502
	23 211 502

Resultaträkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Hysesintäkter	5	7923	7363
Övriga rörelseintäkter		8	17
Driftkostnader		-1607	-1594
Underhåll		-166	-54
Förvaltningsadministration		-531	-487
Driftnetto	5	5 627	5 245
Centraladministration		-81	296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1045	-1045
Summa rörelsekostnader		-1 126	-750
Rörelseresultat	6	4 501	4 495
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1681	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4136	-470
Summa resultat från finansiella poster		-2 456	-411
Resultat efter finansiella poster		2 045	4 084
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		0	0
Summa bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		2 045	4 084
Uppskjuten skatt		-93	-897
Skatt på årets resultat	9	0	-590
Årets resultat		1 952	2 597

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.



Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	110 483	111 529
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag			0
Uppskjuten skattefordran	14	741	188
Summa anläggningstillgångar		111 224	111 717
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	6,11	8 955	0
Aktuell skattefordran		835	799
Övriga fordringar		16	331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	96
		9 806	1 227
Kassa och bank	16	0	0
Summa omsättningstillgångar		9 806	1 227
Summa tillgångar		121 030	112 943



Balansräkning

Tkr	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	13	21 259	18 662
Årets resultat		1 952	2 597
Summa fritt eget kapital		23 212	21 259
Summa eget kapital		23 262	21 309
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	2 082	1 436
Summa avsättningar		2 082	1 436
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	6,15	95 260	0
Summa långfristiga skulder		95 260	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11		
Leverantörsskulder		1	36
Skulder till koncernföretag		0	89 526
Aktuella skatteskulder		0	11
Övriga skulder		0	59
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		425	571
Summa kortfristiga skulder		427	90 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 030	112 943

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2023-01-01	50	0	0	18 663	18 713
Årets resultat	0	0	0	2 597	2 597
Utgående eget kapital, 2023-12-31	50	0	0	21 259	21 309
Ingående eget kapital, Årets resultat	50	0	0	21 259	21 309
Utgående eget kapital, 2024-12-31	50	0	0	23 212	23 262

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Årets resultat

Årets resultat är justerat med förändring från föreg år

Akkumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 20 000 tkr (20 000 tkr).

Kassaflödesanalys

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		4 501	4 495
Återläggning av avskrivningar		1 045	1 045
Erhållen ränta		1 681	60
Erlagd ränta		-4 136	-470
Betald skatt		-47	-1 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		3 044	4 060
Förändring rörelsefordringar		411	-426
Förändring rörelseskulder		-239	-144
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 216	3 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Förändring av koncernfordringar		-8 955	43 443
Förändring av koncernskulder		5 734	-46 928
Förändring långfristiga ej räntebärande skulder			0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11	-3 221	-3 485
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel i början av året		0	0
Likvida medel vid årets slut	16	0	0



Not 1 **Allmän information**

Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB med org nr 559177-6645 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterbolag till Sveafastigheter 2.101 Holding AB org nr 559281-0864 med säte i Stockholm

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Sveafastigheter AB (publ), 559449-4329), med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, org.nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta

Resultaträkning

Intäkter

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas i takt med att identifiera prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektmetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med de redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och de belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippade med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggning	100 år
Inventarier	100 år

Hyresgästanpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

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

Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB

Org.nr 559177-6645

Upplåning

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre 1 år.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp till nominellt belopp

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre) Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 3

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar 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 år behandlas i huvuddrag nedan.

Extern marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheterna är baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Koncernen har under året tillämpat 2-6 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

De korrigeringar som skett mot ingående eget kapital i jämförelseperioden och av jämförelseårets resultat- och balansräkningar när dessa omräknats i framgår nedan. Årets resultat för 2024 har inte omräknats med hänsyn till förändring av uppskjuten skatt. Förändring av uppskjuten skatt har redovisats direkt mot balanserade vinstmedel.

Not 4

Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk.

Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker.

De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.



Marknadsrisk

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade valutakurser. Bolaget bedriver sin verksamhet i Sverige och företagets in- och utflöden består enbart av SEK. Därigenom är bolaget ej exponerat för valutarisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att bolaget får problem med att möta dess åtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Kredit och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar bolaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Bolagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Befintliga kunders finansiella situation följs löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar.

Värdering av finansiella instrument

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument

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

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat" Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Hyresfordringar

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

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel 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 (stadie1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2) För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde

Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB
Org.nr 559177-6645

netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.



Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar koncernen en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 31 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv.

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Hantering av kapitalrisk

Bolagets mål avseende kapitalstrukturen är att trygga bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att det kan generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Not 5 Operationella leasingavtal

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Framtida minimileasingavgifter som kommer att arhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal :		
Förfaller till betalning inom ett år	<u>2 027</u>	<u>1 878</u>
	<u>2 027</u>	<u>1 878</u>

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster avseende uthyrning av förvaltningsfastigheter. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor mellan 0-30 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

Operationella leasingåtaganden

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

Not 6 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöppanderänta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-6 % ränta som betalas kvartalsvis.

Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen. Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från Riksbyggen ek. för. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan :

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inköp	(tkr)	0	449
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	0	89 526
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	8 955	0
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	95 260	0
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	0	0

Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter koncernföretag	1 665	51
Ränteintäkter	15	8
Summa	<u>1 681</u>	<u>60</u>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader koncernföretag	-4 136	0
Övriga räntekostnader	0	-470
Summa	<u>-4 136</u>	<u>-470</u>

Not 9	Skatt på årets resultat	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Uppskjuten skattekostnad	-93	-1 487
Skatt pga ändrad beskattning	0	-590
Total skattekostnad	<u>-93</u>	<u>-2 077</u>
Redovisat resultat före skatt	2 045	4 084
Skatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	-421	-584
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	480	-7
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader fastigheter	-93	-897
Ej aktiverade underskottsavdrag	-62	0
Ej skattepliktiga intäkter	3	0
Redovisad skattekostnad	<u>-93</u>	<u>-1 487</u>

Not 10	Förvaltningsfastigheter	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	112 869	112 869
Omklassificering av byggnadsinventarier	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>112 869</u>	<u>112 869</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 367	-322
Årets avskrivningar	-1 045	-1 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 413</u>	<u>-1 367</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>110 483</u>	<u>111 529</u>
Varav bokfört värde mark	8 368	8 368

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Byggnaderna utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter.

Det verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 158 mkr. Värdering av fastighetsbeståndet har gjorts kvartalsvis av oberoende värderare.

Värderingarna har baserats på en analys av nuvärdet på framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden utgör 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag.

Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB

Org.nr 559177-6645

Drift- och underhållskostnader har bedömts utifrån företagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatter bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på extern värderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Värdering har skett till nivå 3, IFRS 13 (Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata).

Not 11

Finansiella instrument

	<u>Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</u>	<u>Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat</u>
<u>tkr.2024-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Hysesfordringar	0	0
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0
Derivatinstrument	0	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	0	0
Kortfristiga placeringar	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	9 806	0
Summa	9 806	0
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	95 260	0
Leverantörsskulder	1	0
Upplupna kostnader	425	0
Summa	427	0
<u>tkr.2023-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	1 227	0
Likvida medel	0	0
Summa	1 227	0
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	0	0
Leverantörsskulder	36	0
Övriga kortfristiga skulder	89 596	0
Upplupna kostnader	571	0
Summa	90 203	0

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

<u>tkr.2024-12-31</u>	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra obseverbara indata</u>	<u>Ej obseverbara indata</u>
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0		0
Obligationslån	0		0
Företagscertifikat	0		0
Övriga långfristiga skulder	0	95 260	0
Summa	0	95 260	0
<u>tkr.2023-12-31</u>			
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0		0
Obligationslån	0		0
Företagscertifikat	0		0
Övriga långfristiga skulder	0		0
Summa	0	0	0

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Innehaven har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och fastställa värdet

Derivatinstrument

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen.

Likviditetsplaceringar

Posten avser placering i börsnoterade bolag

Räntebärande fordringar och skulder

Koncernens räntebärande fordringar och skulder som avses i detta stycke består av fordringar hos koncernföretag, skulder till kreditinstitut, långfristiga skulder till koncernföretag. I upplysnings syfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 892
- Tillkommande fordringar	0	0
- Avgående fordringar	0	-3 892
- Omklassificeringar m m	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 13 **Förslag till disposition av resultatet**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	21 259
Årets resultat	1 952

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	23 214
---	--------

Not 14 **Uppskjuten skatteskuld**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande		
Uppskjuten skattefordran förlustavdrag	-741	-12
Temporära skillnader på fastigheter	<u>2 082</u>	<u>199</u>
Summa uppskjuten skatteskuld	<u>1 341</u>	<u>187</u>

Förändringar mellan åren har redovisats över resultaträkningen

Not 15 **Långfristiga skulder hos koncernföretag**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	136 454
- Tillkommande skulder	95 260	
- Avgående skulder	0	-136 454
- Omklassificeringar m m	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 260	0
Utgående redovisat värde	<u>95 260</u>	<u>0</u>

Not 16 **Likvida medel**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Banktillgodohavanden	0	0
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 17 **Ställda säkerheter**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	100 000	100 000
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag		
Summa ställda säkerheter	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>

Stockholm, datum enligt digital signering

Erik Hävermark
Styrelsens ordförande

Ola Svensson
Styrelseledamot

Lovisa Sörensson
Styrelseledamot

Jeanette Mårtensson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557545504589

Document

559177-6645 ÅR Sveafastigheter Jönköping Önskemålet
2401-2412

Main document

19 pages

Initiated on 2025-04-29 15:31:32 CEST (+0200) by Mia
Valerius (MV)

Finalised on 2025-05-08 22:12:22 CEST (+0200)

Initiator

Mia Valerius (MV)

Sveafastigheter AB

mia.valerius@sveafastigheter.se

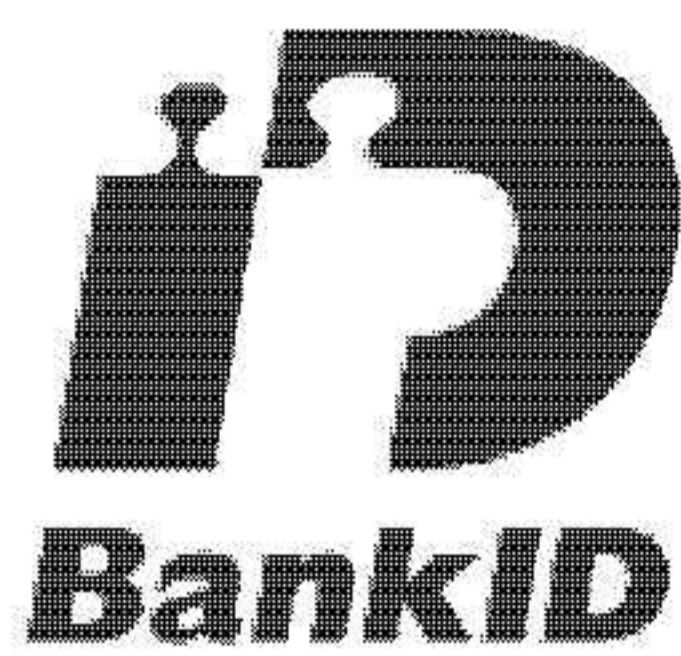
Signatories

Erik Hävermark (EH)

Sveafastigheter AB

ID number 7911050511

erik.havermark@sveafastigheter.se



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

Signed 2025-05-05 06:57:17 CEST (+0200)

Ola Svensson (OS)

Sveafastigheter AB

ID number 7212234038

ola.svensson@sveafastigheter.se



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

Signed 2025-04-29 17:44:15 CEST (+0200)



Verification

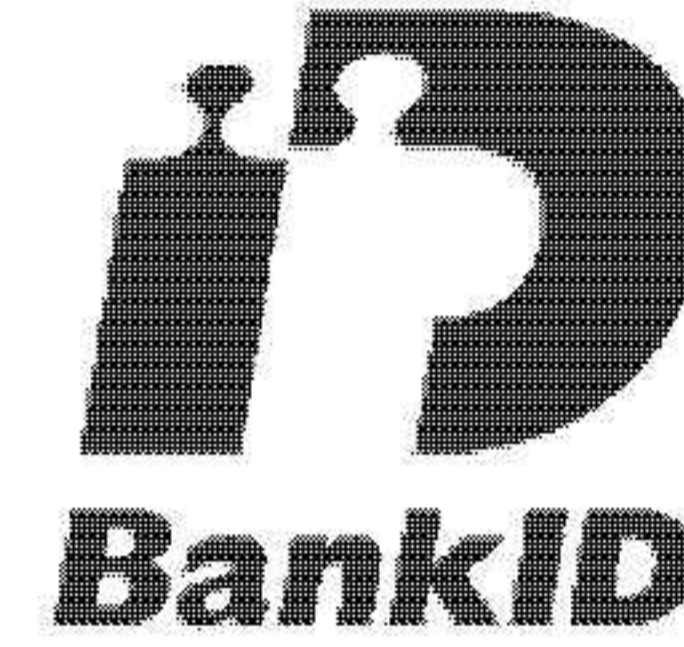
Transaction 09222115557545504589

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



*The name returned by Swedish BankID was "Lovisa
Hanna Maria Sörensson"*
Signed 2025-04-29 22:53:50 CEST (+0200)

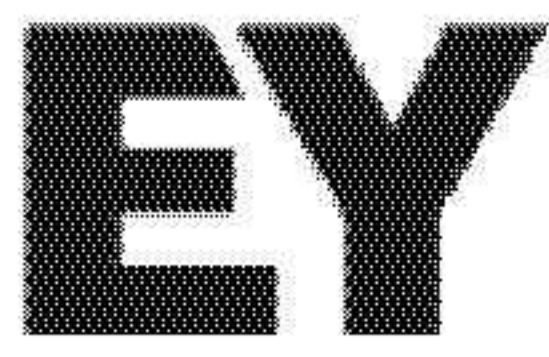
Jeanette Mårtensson (JM)
Ernst & Young AB
ID number 198302233526
jeanette.martensson@se.ey.com



*The name returned by Swedish BankID was "Jeanette
Mårtensson"*
Signed 2025-05-08 22:12:22 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>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB, org.nr 559177-6645

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

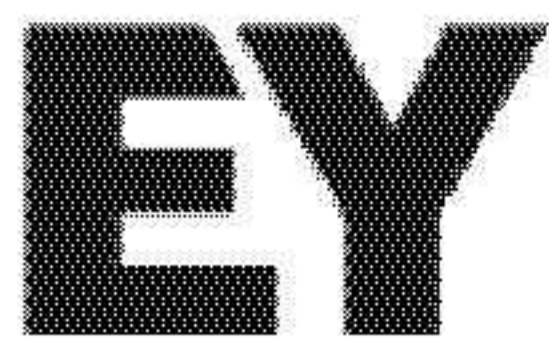
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Sveafastigheter Jönköping Önskemålet 7 AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

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

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

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

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

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Jeanette Mårtensson

Jeanette Mårtensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Jeanette Mårtensson (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-08 20:17:20 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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