ank=20250709-20250711064994

Årsredovisning

för

Svensk FastighetsFinansiering AB

556985-7229

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Svensk FastighetsFinansiering AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 4 juli 2025

Claes Helgstrand

1—20250708-20250710641005

SFF

Svensk FastighetsFinansiering AB

Års- och hållbarhetsredovisning

2024

ink=20250709-20250710064996

Innehåll

Om SFF

SFF-Detta är vi 3
Händelser under 2024 4
VD har ordet 5
Affärsidé, mål, strategi och styrkor 6
Fastighetsportföljen 8

Hållbarhet

Att vara långsiktigt hållbar i fastighetsbranschen 10
Gröna obligationer bidrar till omställningen 11
Klimatförändringar 15
Medarbetare 16
SFF och ägarbolagens bidrag till FN's globala mål 17
Väsentlighetsanalys 21
Intressentdialoger 22
Hållbarhetsområdets styrning 23
SFF:s värdekedja 24

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse 26
Finansiella rapporter och noter 30
Ordförandeord 38
Bolagsstyrningsrapport 39
Styrelse 43
Ledning 44
Årsredovisningens undertecknande 45
Revisionsberättelse 46

Övrig information

Finansiell kalender 49
Kontaktuppgifter 50

221155575395507 40 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

SFF – Detta är vi

Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF) är ett företag som enbart finansierar fastigheter ägda av sina ägare. Företaget erbjuder finansieringstjänster till Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Bolagets tjänster kan omfatta allt från 2-års till riktigt långa lån. SFF fokuserar på att skapa skräddarsydda lösningar för att passa specifika behov hos sina ägare. 2024 var ett bra år i den svenska obligationsmarknaden och totalt emitterades företagsobligationer om 215 Mdr varav nästan 45 % fastighets-obligationer. Inflödet till företagsobligationsfonder och penningmarknadsfonder var mycket stort under 2024.

SFF är en aktör som samarbetar med banker för att emittera sina obligationer som är säkerställda med fastighetspant. Investerare får säkerhet i en högkvalitativ och diversifierad fastighetsportfölj när de köper obligationer utgivna av SFF. Bolagets affärsidé bygger på att erbjuda flexibel och kostnadseffektiv finansiering, vilket gör SFF till en viktig aktör för att bredda och diversifiera finansieringsalternativen för sina ägare.

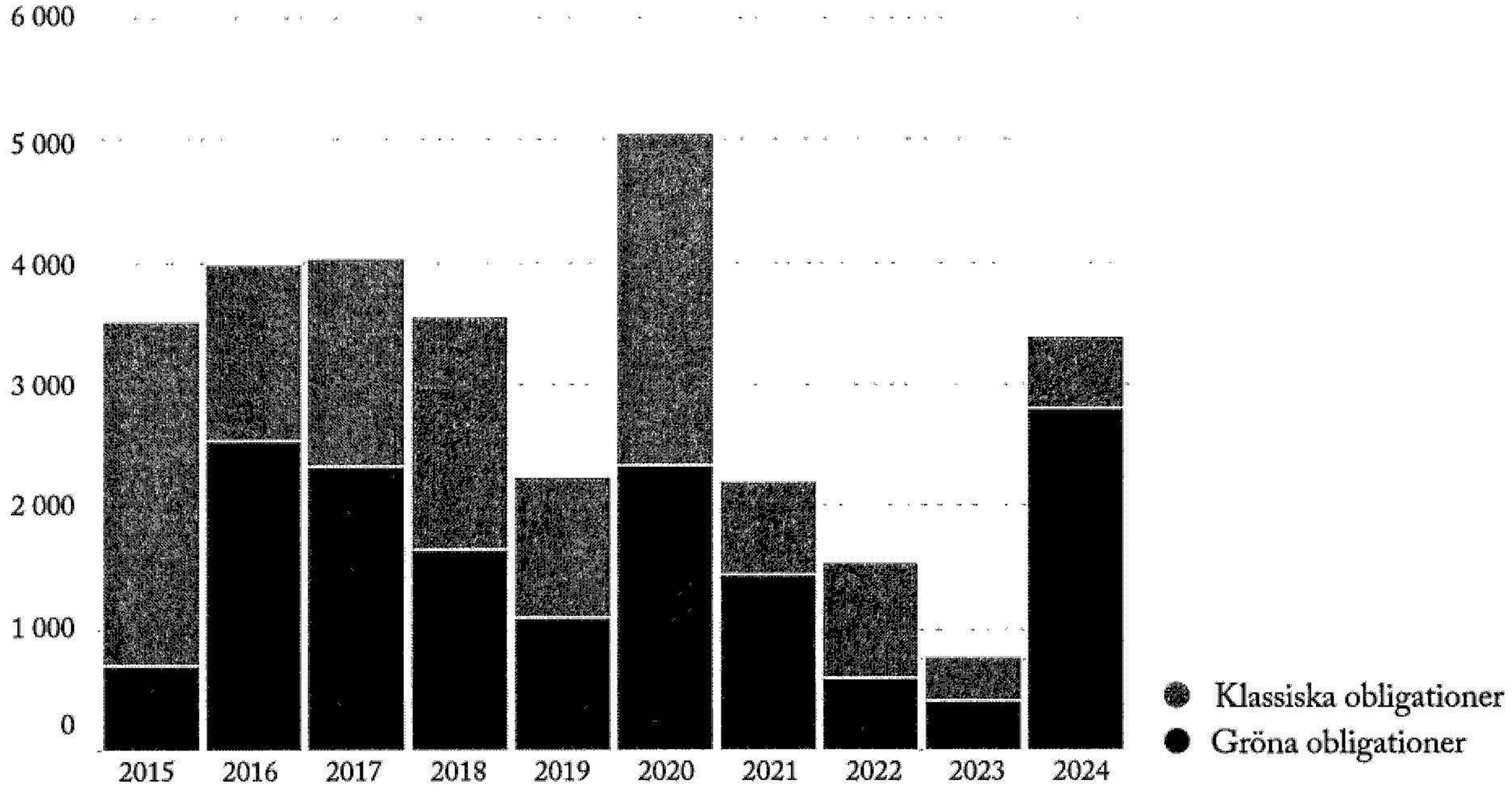
SFF är ett välkänt varumärke på kapitalmarknaden som står för trygghet och stabilitet. Bolaget har haft samma starka kreditrating om BBB+ sedan bolaget valde att ta ut en extern rating. Under 2024 har affärsverksamheten ökat betydligt. Dels på grund och förfall av obligationer under 2024 men mestadels tack vare kraftigt sjunkande kreditspreadar och en ökad efterfrågan hos investerare att köpa SFF obligationer. Idag kan SFF erbjuda sina låntagare en marginal som är lägre än vad bankmarknaden kan erbjuda.

SFF prioriterar alltid att emittera gröna obligationer. Hållbarhet står alltid högt upp på agendan för bolaget och dess ägare. Vi publicerar vår årliga gröna rapport som finns på bolagets hemsida i slutet på februari. Vi publicerar även ett grönt marknadsbrev efter varje grön obligationsemission så investerare ser vilken klimatpåverkan den finansierade fastigheten har. Gröna obligationer är SFFs bidrag till ett mer grönt och hållbart samhälle.

30 329

Mkr i emitterade obligationer säkerställda med fastighetspant sedan starten 2015

Emitterade obligationer 2015 - 2024



Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, Årsredovisning 2024 | Svensk FastighetsFinansiering AB

Händelser under 2024

Q1

- Emitterat obligationer om 1 988 Mkr
- Årlig rapport till investerare som köper gröna obligationer
- Nytt Grönt ramverk med medelgrönt betyg av S&P
- NCR bekräftade SFF:s investment grade rating om BBB+, stabila utsikter
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2024-03-31, 8 704 Mkr

Q2

- Emitterat obligationer om 280 Mkr
- Uppdatering av MTN-prospekt
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2024-06-30, 9 175 Mkr

Q3

- Emitterat obligationer om 560 Mkr
- Årets kapitalmarknadsdag den 25 augusti arrangerades av Nordea Bank
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2024-09-30, 8 600 Mkr

Q4

- Emitterat obligationer om 574 Mkr
- Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2024-12-31, 9 010 Mkr

Nyckeltal

	2024	2023
Emitterade obligationer, Mkr	3 402	772
varav gröna obligationer, Mkr	2 802	412
Kassakrav, Mkr	261	276
Total kassa, inkl långfristiga placeringar, Mkr	483	475
Andel utnyttjat av MTN-programmet, %	44	39

SFF har ett kassakrav som uppgår till 4,75 % eller 5,75 % per 241231 av utestående obligationsvolym beroende på säkerheternas sammansättning. Kassakravet har minskat med 1 % då 3 månader Stibor understeg 3 % vid årsskiftet. Bolaget har också ett soliditetskrav på 10 %.

20250221155575395550740 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

k=2025-0709-20250710064999

VD har ordet

2024 har varit ett år av både utmaningar och möjligheter. En av de mest påtagliga faktorerna under det gångna året har varit den fortsatt stora påverkan från de förändrade makroekonomiska förhållandena, särskilt de höga räntorna, inflationen och den osäkra kapitalmarknaden. Dessa faktorer har haft en tydlig inverkan på både vår verksamhet och fastighetsbranschen i stort.

Det intressanta är att 2024 har varit ett år av positiva prestationer och lärdomar för SFF. Detta trots en utmanande ekonomisk miljö, som dock kontinuerligt förbättrades under 2024. Räntor sjönk varefter Riksbanken sänkte sin styrränta. Totalt sänkte Riksbanken styrräntan med 1,50 % enheter under året. Kreditspreadar förbättrades och efterfrågan på företagsobligationer ökade. Viktiga drivkrafter till den ökande efterfrågan på fastighetsobligationer var sjunkande räntor och stora inflöden till räntefonder. Totalt emitterade företag obligationer för 215 Mdr, varav fastighetsbolagen stod för ca 45 %.

Resultat och prestationer 2024

Vi har levererat ett starkt ekonomiskt resultat. Genom vårt fokus på effektivitet och räntor har vi förbättrat vår lönsamhet. Ränteutvecklingen är den faktor som påverkar vårt resultat mest.

Detta resultat är ett tydligt bevis på vår starka kreditkvalité och vår förmåga att anpassa oss till investerarnas efterfrågan och ägarnas finansieringsbehov.

Vår hållbarhetsresa

2024 har också varit ett år då vi har tagit ytterligare steg i vårt hållbarhetsarbete. Vi har fortsatt att minska vårt koldioxidavtryck och arbetat för att emittera mer gröna obligationer, vilket vi även lyckats med. Detta återspeglas inte bara i våra processer utan också i efterfrågan från våra investerare.

Vi har fortsatt att leverera på våra långsiktiga hållbarhetsmål och ser fram emot att fortsätta denna resa under de kommande åren, där hållbarhet kommer att vara en integrerad del av all vår verksamhet. Vi kommer att fortsätta att fokusera på att emittera gröna obligationer.

Positiva utsikter för 2025

När vi blickar framåt, är jag övertygad om att 2025 kommer att bli ett framgångsrikt år för SFF. Vi ser fortsatt positiva signaler. Vi tror att Riksbanken kommer att fortsätta att sänka styrräntan och vi har en robust strategi som gör oss väl positionerade för framtiden.

Under det kommande året kommer vi att förstärka vårt intresse att kommunicera med investerare i olika format. Vår förmåga att anpassa oss kommer att vara en faktor för att stärka vårt varumärke. Vi har också intensifierat vårt arbete med att förbättra vår hemsida och skapa mer intresse för våra investerare.

Dessutom kommer vårt fokus på tillväxt att fortsätta. Vi ser fortsatt vikten av att bredda vår utlåning och fortsätta att förbättra vår kreditkvalité.

Framtiden är hållbar

En central del av vår framtidsvision är hållbarhet. Vårt mål är att inte bara vara ett företag inom vår bransch som emitterar gröna obligationer utan en föregångare när det gäller informationsgivning kring hållbarhet av den fastighetsportfölj vi finansierar.

Tack och avslutning

Jag vill avsluta med ett stort tack till alla investerare, kunder och partners för Ert engagemang under 2024. Det är tack vare Ert arbete och Er beslutsamhet som vi har kunnat uppnå de resultat vi ser i dag.

Tillsammans ser vi fram emot att fortsätta bygga en framgångsrik och hållbar framtid, och vi är övertygade om att 2025 kommer att bli ett år fullt av nya möjligheter, framgångar och lärdomar.

Tack för Ert förtroende

Claes Helgstrand

VD

Affärsidé, mål och strategi

k=20250709-20250710065000

Affärsidé

SFF:s syfte är att emittera obligationer, som är säkerställda med fastighetspant åt sina ägare.

Mål

Att flexibelt, enkelt och kostnadseffektivt diversifiera ägarnas finansieringskällor genom att emittera obligationer, säkerställda med pant i fastigheter. Gröna obligationer ska prioriteras vid obligationsemissioner.

Strategi

SFF ska aktivt vårda och bevaka sin investment grade rating som lägst ska vara BBB+. Bolaget ska aktivt marknadsföra sina obligationer på den svenska kapitalmarknaden och informera investerare om bolagets pantsatta fastighetsportfölj genom att löpande uppdatera vår hemsida med aktuella fastigheter som är pantsatta. Vidare ska investerare informeras om de tydliga gränser och restriktioner som finns i bolagets MTN-program för att minska kreditrisk.

Bolaget ska framför allt finansiera hållbara och klimatsmarta fastigheter. Gröna obligationer ska alltid vara förstahandsvalet vid emission av obligationer. SFF ska agera snabbt och flexibelt för att tillgodose ägarnas finansieringsbehov och erbjuda kapitalmarknaden ett grönt investeringsalternativ.

SFF:s styrkor

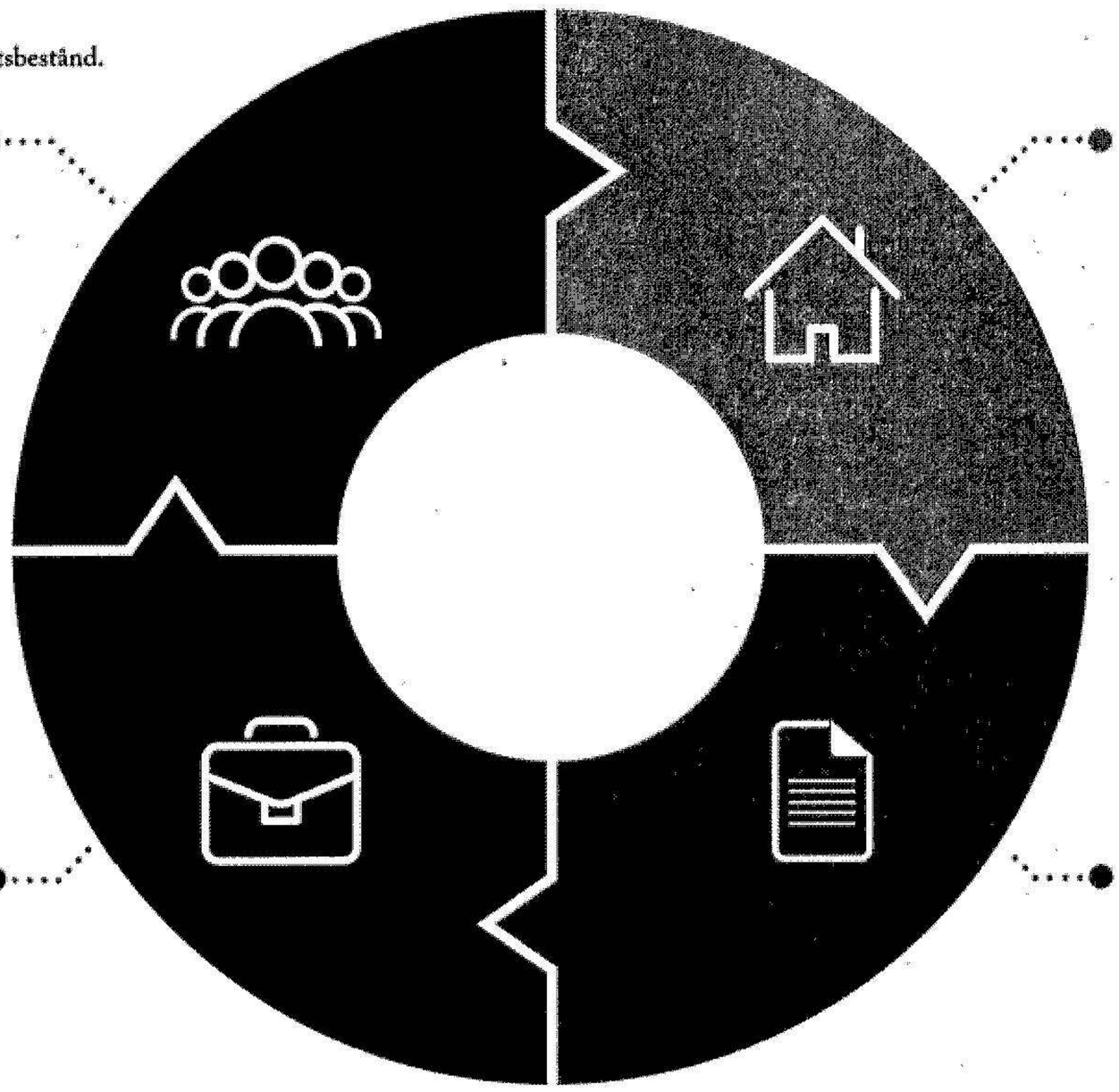
1. Obligationer säkerställda med fastighetspant
2. Stark investment grade rating om BBB+, stabil
3. Strikta kovenanter i obligationsprogrammet som verifieras externt
4. Tydliga gränser för att sprida risker i SFF:s utlåningsportfölj
5. Kassakrav om 4,75 % - 5,75 % per 2024-12-31
6. Etablerat varumärke och långsiktig aktör på den svenska kapitalmarknaden
7. Alla låntagare börsnoterade på Nasdaq Stockholm

SFF:s affärsmodell

Ägarna

Finansieringskälla för sina fastighetsbestånd.

Läs mer om ägarna på sidan 7.



Fastighetsportföljen

Ägarna lämnar fastigheter som säkerhet för lån hos SFF.

Läs mer om fastighetsportföljen på sidorna 8, 9, 12 och 13.

Investerarna

Svenska och utländska investerare köper SFF:s obligationer.

Obligationslånen

SFF kan emittera upp till 12 Mdr under MTN-programmet.

Läs mer om de emitterade obligationerna på sidan 9.

20250221155575395507 40 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

Fem starka ägare – och låntagare

SFF:s fem ägare är noterade på Nasdaq Stockholm Cap. Den 30 december 2024 hade bolagen ett sammanlagt börsvärde om 110 Mdr kronor. Ägarna äger 20 % var av SFF.

Catena är ett ledande fastighetsbolag inom logistik. Bolaget utvecklar, äger och förvaltar effektiva logistikanläggningar som försörjer Sveriges storstadsregioner. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2024 till 42 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 29 Mdr kronor. Catena har investment grade rating om BBB med stabila utsikter.

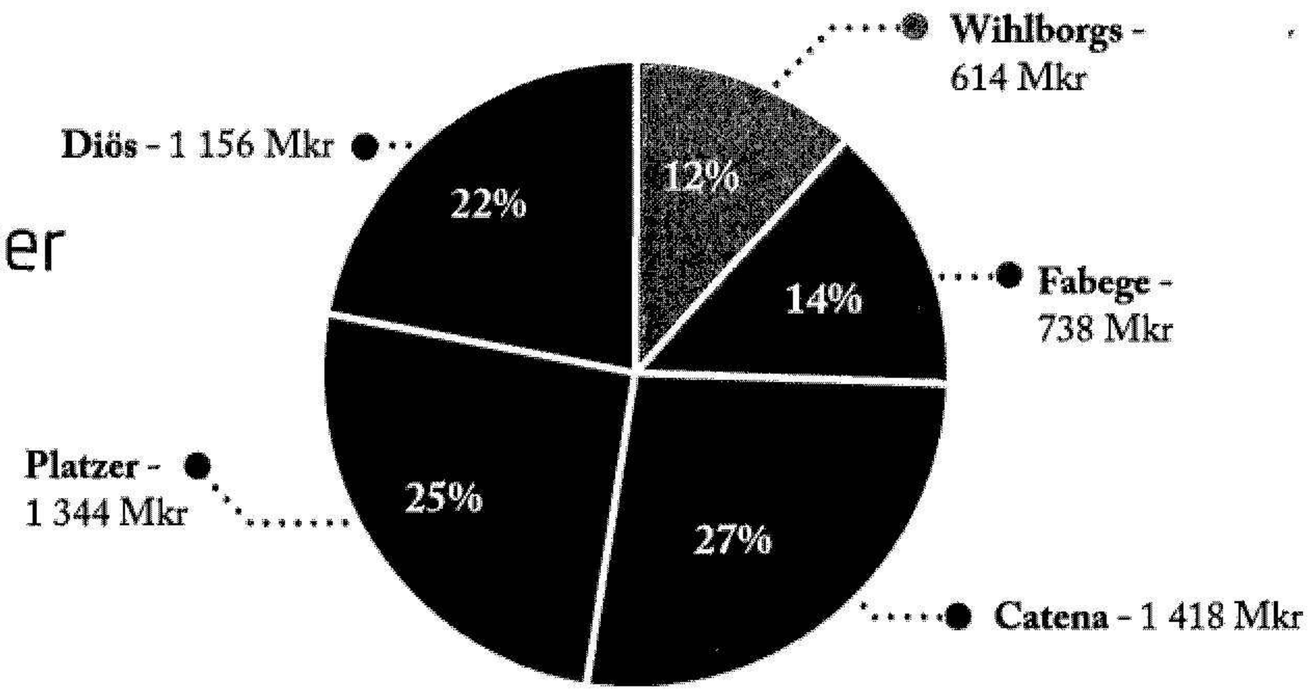
Diös är norra Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolaget tillhandahåller både kommersiella fastigheter och bostäder. Marknaden sträcker sig från Borlänge i söder till Luleå i norr. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2024 till 31 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 11 Mdr kronor.

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning på kommersiella lokaler, fastighetsutveckling och bostadsprojekt. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Stockholmsregionen. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2024 till 79 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 27 Mdr kronor. Fabege har investment grade rating om BBB med stabila utsikter.

Platzer är ett av Göteborgs största fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Fastigheterna är koncentrerade till centrala och västra Göteborg. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2024 till 30 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 10 Mdr kronor. Platzer har investment grade rating om BBB- med stabila utsikter.

Wihlborgs är det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Fastigheterna finns i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2024 till 59 Mdr kronor och bolagets börsvärde till 32 Mdr kronor.

Ägarnas andel av emitterade obligationer

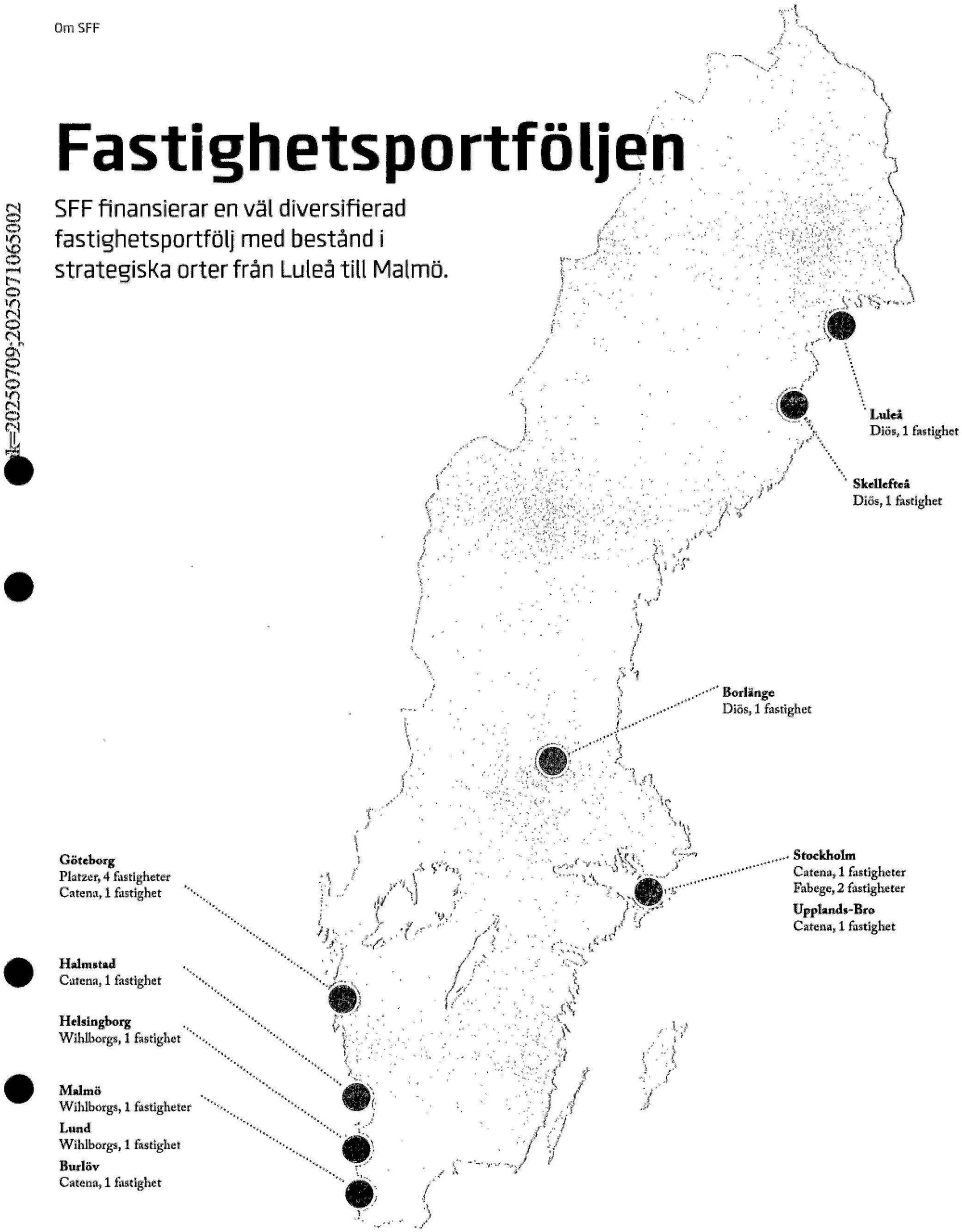


0709-20250710065001=2025

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, ÅrsredovisningSvensk FastighetsFinansiering AB

Fastighetsportföljen

SFF finansierar en väl diversifierad fastighetsportfölj med bestånd i strategiska orter från Luleå till Malmö.



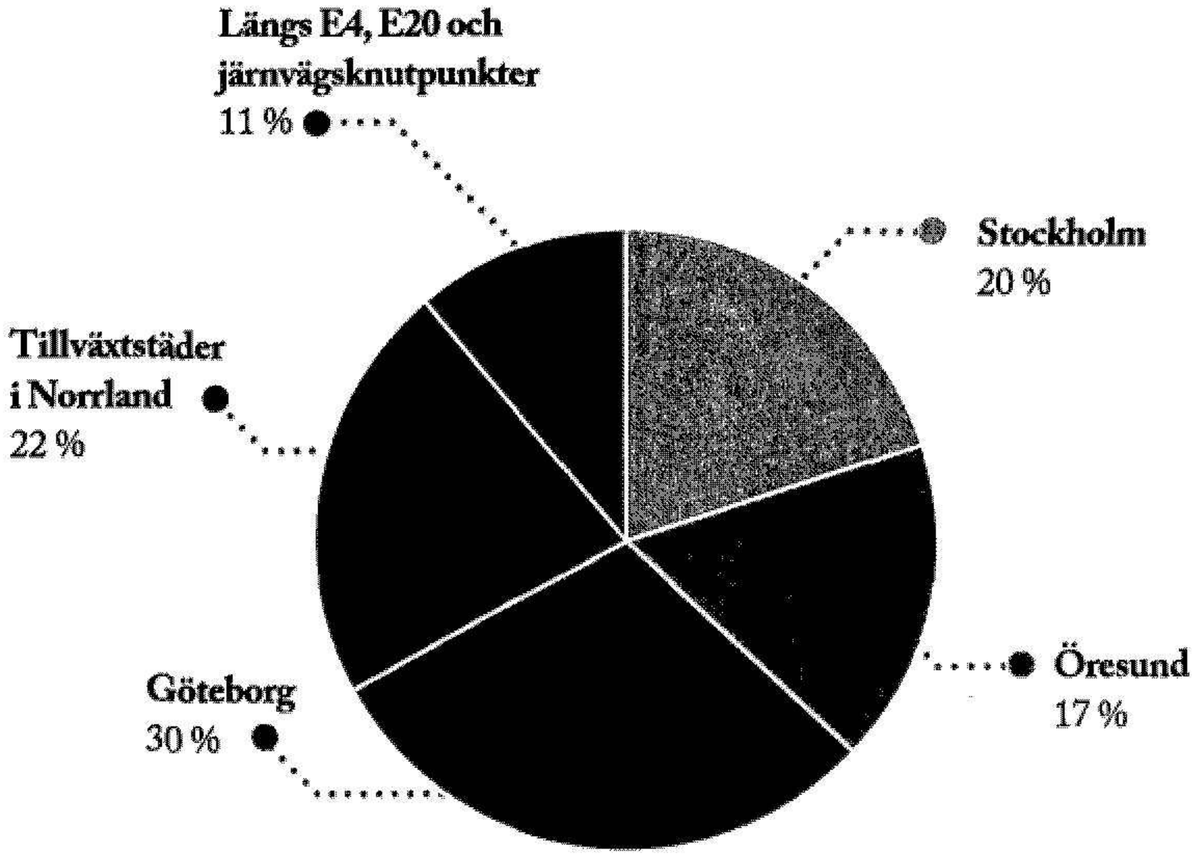
De fastigheter som finns i den pantsatta fastighetsportföljen har ägarna själva valt ut. Fastigherna måste dock uppfylla ett antal kriterier enligt MTN-dokumentationen. SFF har noggranna rutiner och kontroller för att säkerställa att kriterierna är uppfyllda.

Förutom av SFF, utförs kontrollerna av externa parter som Born advokater och säkerhetsagenten Intertrust. I enlighet med MTN-dokumentationen måste alla fastigheter som pantsätts till SFF vara värderade av en extern auktoriserad fastighetsvärderare.

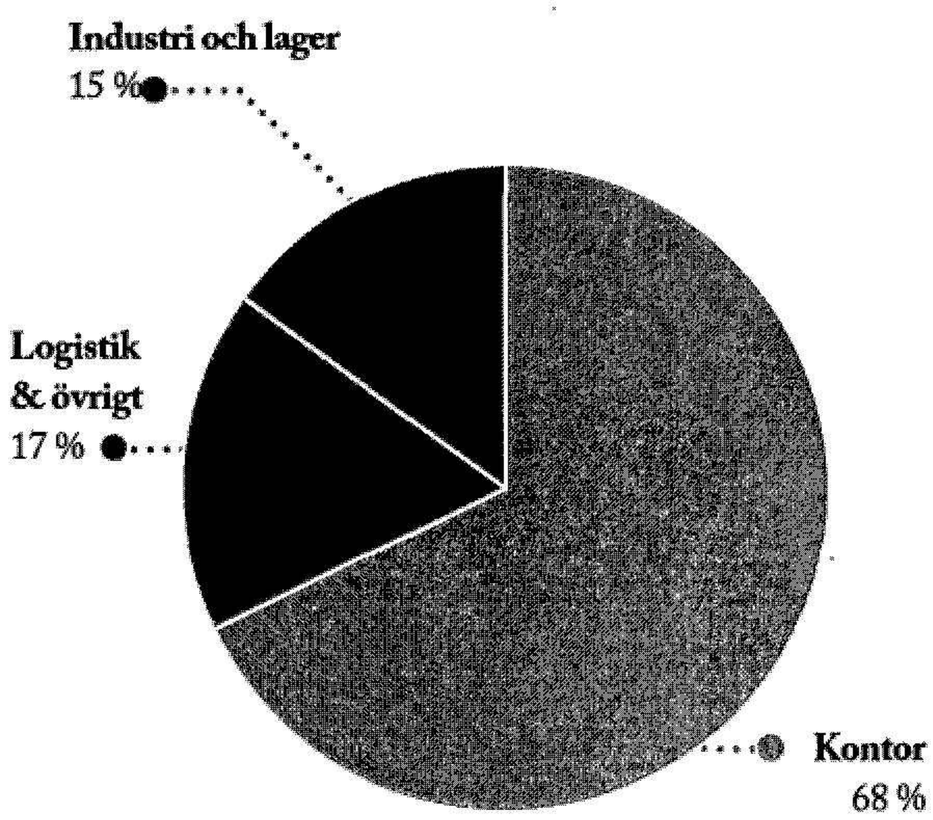
k=20250709-20250711065002
Tidsstämpel: 20250722115557539550740
Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

k=20250709-20250710065003

Fastigheternas geografiska fördelning
(Marknadsvärde fastigheter)



Fastigheternas fördelning avseende fastighetstyp
(Marknadsvärde fastigheter)



Marknadsvärde pantsatta fastigheter 2024, Mkr

Datum	Marknadsvärde	Utestående obligationer	Brutto beläningsgrad, %
2024-02-21	8 586	4 644	54
2024-02-28	8 586	4 558	53
2024-03-11	7 645	4 124	54
2024-03-25	8 621	4 724	55
2024-03-31	8 704	4 724	54
2024-06-18	9 174	5 004	55
2024-06-30	9 175	5 004	55
2024-09-11	8 588	5 070	59
2024-11-26	8 957	5 270	59
2024-11-27	8 957	5 270	59
2024-12-31	9 010	5 270	58

Datum hänvisar till de tillfällen SFF publicerar marknadsvärden på de pantsatta fastigheterna, vilket är vid varje kvartal , varje obligationsemission och vid förändringar av fastighetsportföljen.

5 största hyresgästerna i den pantsatta fastighetsportföljen, Mkr

Hyresgäst	Hyresvärde
DHL Freight AB	59
Martin & Servera Logistik AB	50
Trafikverket	34
Nordea Bank Abp	30
The Winery Hotel	27
Totalt	**200**

De 5 största hyresgästerna i fastighetsportföljen betalade hyra om 200 Mkr under 2024 och den totala pantsatta fastighetsportföljen har ett hyresvärde om ca 577 Mkr

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, ÅS, EO, VS, JJ

Att vara långsiktigt hållbar i fastighetsbranschen

Lönsamhet skapar förutsättningar till att göra konkret miljönytta

k=20250709;20250710650004

Hållbarhet och lönsamhet är oskiljaktigt sammankopplade i dagens företagsvärld. Ett företag som inte är lönsamt kan inte bedriva ett långsiktigt hållbarhetsarbete, oavsett hur goda intentionerna är. Detta blir särskilt tydligt inom fastighetsbranschen, där räntekostnaderna har en avgörande betydelse för företagens resultat.

När räntor sjunker påverkas fastighetsbolag på flera sätt. Den omedelbara effekten är naturligtvis positiv genom lägre räntekostnader på befintliga lån med rörlig ränta. Detta förbättrar direkt företagets kassaflöde och möjliggör större investeringar i hållbarhetsåtgärder, som energieffektivisering eller modernisering av fastighetsbeståndet.

Samtidigt skapar sjunkande räntor också utmaningar. Fastighetsvärden tenderar att stiga när räntor faller, vilket kan leda till övervärdering på marknaden. Detta ökar risken för framtida värdenedgångar om räntorna skulle stiga igen. Dessutom kan låga räntor locka till överbelåning, vilket gör företagen sårbara för framtida räntehöjningar.

För att uppnå verklig hållbarhet måste fastighetsbolag därför balansera de kortsiktiga fördelarna av låga räntor mot långsiktig finansiell stabilitet. Detta kan innebära att aktivt amortera på lån under perioder med låga räntor, investera i energieffektivisering som ger långsiktig kostnadsbesparing och upprätthålla en sund belåningsgrad även när marknadens värderingar lockar till högre belåning.

Ett hållbart fastighetsbolag måste således ha en tydlig strategi för hur både miljömässig och finansiell hållbarhet ska uppnås, där räntekostnader bara är en av många faktorer som påverkar.

Det är här SFF kommer in och där emittering av gröna obligationer innebär både att grön omställning möjliggörs, samtidigt som det medför en sund och konkurrenskraftig finansiering för ägarbolagen.

SFF:s prioriterade hållbarhetsfrågor

	Gröna obligationer	Medarbetare	Ansvarsfullt företagande
Mål	Öka volymerna av gröna obligationer	Mot bakgrund av att SFF endast har två medarbetare på deltid via Hansan AB har bolaget valt att inte sätta mål för detta hållbarhetsområde	Inga misstänkta fall av korruption eller förluster till följd av korruption
Utfall 2024	82 % (53) av total emissionsvolym under året	-	0
	SFF:s gröna obligationer beskrivs på sidorna 11-13	Uppförandekoden finns att läsa på webbplatsen svenskfastighetsfinansiering.se	Uppförandekoden finns att läsa på webbplatsen svenskfastighetsfinansiering.se.

Verifikat-ID 20221155575395507 40 Signeral CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

Gröna obligationer bidrar till omställningen

SFF finansierar fastigheter med högt ställda miljökrav genom att emittera gröna obligationer och bidrar på så vis till att sänka koldioxidutsläppen och bekämpa klimatförändringar.

SFF emitterade sin första gröna obligation i november 2015 och investerarnas intresse för att finansiera klimatsmarta och hållbara fastigheter har sedan dess stadigt ökat.

Den totala emissionsvolymen gröna företagsobligationer på den svenska marknaden var 2024 cirka 174 Mdr varav fastighets-obligationer utgjorde ca 50 %. SFF hade vid årsskiftet 4 310 (2 482) Mkr i utställda gröna obligationer, vilket utgjorde 82 % (53) av bolagets totalt utställda volym. Under 2024 uppgick SFF:s emitterade volymer av gröna obligationer till 2 802 (412) Mkr, vilket utgjorde 82 % (53) av den totalt emitterade volymen.

Bakgrund

Fastigheter har en central roll i samhällets hållbarhetsutmaningar genom sin inverkan på både klimatet och människors dagliga liv. Detta omfattar även förutsättningarna för näringsliv och samhällsservice att fungera effektivt. SFF arbetar aktivt för att stödja en hållbar samhällsutveckling genom finansiering av klimatsmarta fastigheter som möjliggör en väl fungerande vardag med minimal klimatpåverkan.

Den viktigaste komponenten i SFF:s hållbarhetsarbete utgörs av emittering av gröna obligationer. Genom dessa stöttar man ägarbolagens miljöarbete, särskilt gällande energieffektivisering och miljöcertifiering av fastigheter. Ett huvudmål för SFF är att kontinuerligt öka andelen gröna obligationer, vilket gav resultat under 2024 då andelen steg till 82 % jämfört med föregående års 53 %.

Hållbarhet är strategiskt viktigt och djupt förankrat i den dagliga verksamheten hos SFF:s ägarbolag. De har samtliga etablerat tydliga hållbarhetsmål med särskilt fokus på klimatfrågan. Klimatpåverkan mäts systematiskt enligt GHG-protokollet, med specifika målsättningar för bland annat energieffektivitet och växthusgasutsläpp. Konkreta exempel på ägarbolagens hållbarhetsinsatser under 2024 presenteras i en separat sektion om SFF:s bidrag till FN:s globala mål.

Beträffande EU:s nya Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) är bedömning att det kommer omfatta ägarbolagen från räkenskapsåret 2025, medan SFF troligen kommer att omfattas först 2027.

Andelen miljöcertifierade fastigheter ökar

Samtliga ägarbolag har som mål att öka antalet miljöcertifierade fastigheter för att bidra till en mer hållbar utveckling. SFF har högt ställda krav på fastigheter som ska finansieras genom gröna obligationer. Kraven regleras i SFF:s gröna ramverk som uppdaterades i januari 2024. Ramverket innebär att SFF kan emittera gröna obligationer under bolagets MTN-program.

Det gröna ramverket har verifierats av S & P Global Rating. I sin second opinion har S & P Global Rating gett det gröna ramverket ett medelgrönt betyg. Det är en kvalitetsstämpel som visar att SFF emitterar hållbara gröna obligationer med högt ställda miljökrav. SFF:s gröna obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

Green bonds
– secured on properties

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, Årsredovisning 2024 | Svensk FastighetsFinansiering AB

d=20250709;20250710650005

k=20250709-20250711065006

Vad är gröna obligationer?

Gröna obligationer är skuldebrev kopplade till investeringar som syftar till att minska klimat- och miljöpåverkan och bidra till en hållbar utveckling. Det innebär att emittenter av gröna obligationer använder det upplånade kapitalet till att finansiera specifika projekt eller tillgångar som klassificeras som gröna. För gröna obligationer anges alltså syftet med upplåningen. Den stora skillnaden mellan gröna obligationer och traditionella obligationer är att för gröna obligationer utarbetar emittenten ett grönt ramverk som bland annat beskriver syftet med upplåningen.

Emittenten ska även återrapportera till investerarna hur emissionsbeloppet har använts och vilka miljö- och klimateffekter som man har uppnått. Gröna obligationer utfärdas av många olika typer av emittenter, bland andra multilaterala utvecklingsbanker, stater, kommuner och företag.

Globala standarder

Med ett brett stöd från marknadens aktörer har Green Bond Principles (GBP) kommit att bli de globala standarderna för gröna obligationer.

Genom att emittera enligt GBP utarbetar emittenterna ett grönt ramverk där de beskriver hur de investeringar som ligger till grund för emissionen väljs ut, utvärderas, redovisas och hur effekterna rapporteras. Rapportering ska göras årligen och de gröna investeringarnas positiva miljö- och klimateffekter, exempelvis minskade utsläpp av växthusgaser, ska redovisas. Som en vägledning föreslår GBP ett antal gröna projektkategorier, bland annat:

- Förnybar energi och energieffektivisering
- Åtgärder för att förebygga och begränsa föroreningar
- Miljömässigt hållbar markanvändning och förvaltning av levande naturresurser
- Bevarande av biologisk mångfald på land och i vatten
- Hållbara transporter
- Hållbar hantering av vatten och avloppsvatten
- Gröna byggnader

I den fortsatta utvecklingen av marknaden för gröna obligationer är det viktigt med tydliga och gemensamma definitioner av vad som är gröna projekt samt att investerarna har god tillgång till klimatrelaterad information. Det är också en förutsättning för att investerarna mer effektivt ska kunna öka andelen gröna investeringar och därmed stötta en omställning till en mindre fossilbaserad ekonomi.

SFF:s pantsatta gröna fastigheter

Ägarbolag	Fastighet	Yta, m²	Atemp, m²	Typ av certifiering	Energianvändning Specifik energi (kWh/m² Atemp)	Energianvändning Primärenergi (kWh/m² Atemp)	Koldioxidutsläpp, CO_2 Market Based (kg/m²Atemp)	Koldioxidutsläpp, CO_2 Location Based (kg/m² Atemp)	Gröna hyresavtal, % av uthyrbar yta
Fabege	Solna, Järvakrogen 3	7 364	7 673	Breeam Bespoke, Very Good	99	68	0,18	0,64	100
	Stockholm, Getingen 14	12 908	13 941	Breeam In-Use, Very Good	79	80	2,04	2,56	100
Platzer	Göteborg, Gullbergsvass 5:26	16 691	20 240	LEED Platinum	66	62	0,35	2,18	68
	Göteborg, Gamlestaden 740:132	16 426	20 552	LEED Gold	81	78	0,39	2,97	97
	Göteborg, Nordstaden 13:12	5 070	6 446	Breeam Very Good	89	92	0,52	3,37	100
	Göteborg, Lorensberg 62:1	4 541	4 740	Breeam Very Good	80	109*	0,57	3,51	100
Catena	Göteborg, Backa 23:5	15 329	15 329	Breeam In-Use VG	111/376	39/63	1,72	1,77	0
	Burlöv, Sunnanå 12:51	18 794	18 794	Miljöbyggnad Silver	86	25	0,00	0,02	0
	Stockholm, Drivremmen 1	33 123	33 123	Breeam in-use vg	61	53	0,00	0,01	0
	Upplands-bro, Viby 19:106	7 335	7 335	Miljöbyggnad silver	185	38	0,41	0,45	0
	Halmstad, Vrangelsro 5:4	49 980	49 980	Breeam in-use vg	138	29	0,00	0,03	0
Diös	Luleå, Kajan 18	8 930	10 601	Miljöbyggnad, silver	96	69	2,07	2,76	3
Wihlborgs	Lund, Tomaten 1	6 370	6 383	Miljöbyggnad silver	32	31	1,29	1,37	100
	Helsingborg, Snårskogen 5	5 818	5 812	Miljöbyggnad Silver	47	49	0,21	0,21	100
	Malmö, Sankt Jörgen 21	11 334	12 900	Miljöbyggnad iDrift Silver	81	90	0,03	9,96	81

* Finansierad i det gröna ramverket från 2021. Fastigheten finansieras inte längre av SFF.

20221155575395507 40 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

k=20250709-20250710065007

SFF:s gröna ramverk

Gröna obligationer under det gröna ramverket får endast användas till att finansiera fastigheter som möter högt ställda miljökrav. SFFs gröna ramverk baseras på ICMA´s Green Bond Principles med anpassning till EU-taxonomin. För att en fastighet ska kunna godkännas av SFF som säkerhet för en grön obligation ska ett antal gröna krav vara uppfyllda enligt nedan:

För fastigheter byggda efter 31 december 2020 gäller följande,

1. Primärenergi (PED) minst 10 % lägre än nära-nollenergibyggnader (NZEB), eller
2. Energiklass A eller B, eller
3. Miljöcertifiering enligt nedan med 10 % lägre energiförbrukning än NZEB enligt Boverkets regler.

För fastigheter byggda före 31 december 2020 gäller följande,

1. Energiklass A eller inom topp 15 % av det nationella byggnadsbeståndet uttryckt som primärenergi vid drift samt uppfylla krav om miljöcertifiering enligt nedan.

SFFs godkända miljöcertifikat är följande:

Svanen

Svanen är Nordens officiella, miljömärkning. Den ges till varor och tjänster som uppfyller ambitiösa miljö-, klimat- och hälsokrav. Svanen märkta produkter bidrar på flera sätt till minskad klimatpåverkan. De viktigaste områdena är:

Energi: Minskad energiförbrukning och energieffektivisering.

Material: Övergång till mer hållbara material som har lägre koldioxidavtryck.

Kvalitet: Ökad livslängd på produkter och kvalitet.

Avfall: Återvinning och minskning av avfall.

BREEAM inklusive BREEAM In-Use

Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) är ett miljöcertifieringssystem från Storbritannien. BREEAM används för kontor och kommersiella byggnader och omfattar fler indikatorer än Miljöbyggnad. BREEAM omfattar projektledning, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM In Use används för befintliga byggnader.

SFF kräver certifiering på minst nivå Very Good.

LEED

LEED Green Building Rating System kommer från USA och omfattar alla typer av byggnader, såväl bostäder som kommersiella fastigheter. LEED går även att använda för hela stadsdelar.

SFF kräver certifiering på minst nivå Guld.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Miljöbyggnad omfattar energi, inomhusmiljö och material.

SFF kräver certifiering på minst nivå Silver.

Redovisning av scope 1-3 för SFF och alla pantsatta fastigheter per bolag

	SFF		Catena		Diös*		Fabege		Platzer		Wihlborgs	
	Ton CO_2	Kg per kvm	Ton CO_2	Kg per kvm	Ton CO_2	Kg per kvm	Ton CO_2	Kg per kvm	Ton CO_2	Kg per kvm	Ton CO_2	Kg per kvm
Scope 1	0	0	2,03	0,02	3,25	0,00	0,00	0,00	0,47	0,01	0,00	0,00
Scope 2 market based	0	0	60,49	0,49	15,23	1,44	29,74	1,38	6,84	0,13	0,27	0,01
Scope 2 location based	0	0	126,54	1,02	22,50	2,12	40,51	1,87	131,81	2,54	113,12	4,81
Scope 3, kategori 3 Bränsle och energirelaterade aktiviteter	0	0	941,36	7,56	4,74	0,00	11,93	0,55	13,70	0,26	9,79	0,42

* Köldmedieläckage med antagande om 4 % läckage på total fyllnadsmängd.

Generella antaganden
Scope 1 innehåller utsläpp från servicebilar, fastighetsspecifikt köldmedieläckage och gas om inget annat anges.
Scope 2 (location based) antagande om svensk elmix, 22 g/kWh, för fjärrvärme och fjärrkyla används leverantörernas miljödata
Scope 2 (market based) avser emissionsdata från bolagens energiavtal.
Scope 3 (market based) avser emissionsdata från bolagens energiavtal

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, Årsredovisning 2024 | Svensk FastighetsFinansiering AB

Ägarbolagens mest väsentliga och prioriterade hållbarhetsområden

k=20250709;20250710065008

CATENA

Mål:

- Att hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet till 2030
- Målet netto noll avseende växthusgasutsläpp till 2030
- Att 100 % av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad till 2030
- Bolaget ska vara certifierade som Great Place to Work med TrustIndex om minst 85
- Att utöva ett positivt inflytande på våra intressenter och vår miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen

---

Diös

Mål:

- Netto noll utsläpp till senast 2045 i hela värdekedjan
- Halverade utsläpp från verksamheten till 2030
- 55% gröna fastigheter till 2026

Energi

- 3 % energisparmål per år
- 100 % fossilfri energi till 2025
- 100 % ursprungsmärkt el från förnybara källor

Fastighetscertifiering

Att certifiera alla fastigheter enligt GreenBuilding, Miljöbyggnad och BREEAM.

Återbruk

Att aktivt sträva efter att återanvända byggnadskomponenter

Fabege

Mål:

- Klimatneutral förvaltning 2030
- Halvering av indirekta utsläpp i projektfasen 2030
- Miljöcertifiering av samtliga fastigheter enligt Breeam
- 100 % gröna hyresavtal
- Granskning av samtliga strategiska leverantörer
- Fortsatt 100 % grön finansiering
- Förtroendeindex medarbetarundersökning över 90 %

---

platzer FASTIGHETER

Mål:

- Stadigvarande lönsam tillväxt
- Gröna hyresavtal
- Miljöcertifierade fastigheter
- Gradvis och tydlig minskning av energianvändning

Wihlborgs

Mål:

- Att halvera koldioxidutsläppen från verksamheten (scope 1–2) till 2030, jämfört med år 2018, vilket innebär en reduktion av koldioxidutsläpp med 2 750 ton CO2-ekvivalenter.
- Att våra indirekta utsläpp i värdekedjan (scope 3) ska halveras till år 2030 jämfört med år 2020.

Alla ägarbolagen redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative). Samtliga bolag har undertecknat eller arbetar uttalat enligt FN Global Comp act.

20221155575395507 40 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

nk=20250709-20250710065009

Klimatförändringar

Att bekämpa klimatförändringarna är den mest avgörande utmaningen i vår tid. För att uppnå Parisavtalets målsättning om att begränsa den globala temperaturökningen krävs att alla aktörer minskar sina växthusgasutsläpp.

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges klimatpåverkan - närmare bestämt 21% av landets totala växthusgasutsläpp, vilket motsvarar 12,8 miljoner ton koldioxidekvivalenter per år, enligt Boverkets beräkningar. För att Sverige ska uppnå klimatneutralitet till 2045 behöver branschen genomföra omfattande förändringar med ambitiösa målsättningar. Det innebär att fastighetsaktörer måste bedriva ett systematiskt och transparent arbete på flera hpll och som omfattar energianvändning, hantering av avfall, koldioxidutsläpp och materialval i byggprocesser. Framtida FN-ledda klimatmöten (COP) och dess överenskommelser om utfasning av fossila bränslen kan också komma att påverka branschens villkor.

SFF har valt att avstå från att fastställa övergripande utsläppsmål för fastighetsbeståndet, eftersom företaget inte har direkt inflytande över ägarbolagens verksamhetsplaner eller deras förmåga att reducera växthusgasutsläpp från respektive fastigheter. Det är dock värt att notera att samtliga ägarbolag har antagit vetenskapligt förankrade klimatmål som validerats av Science Based Target initiative (SBTi).

Ägarbolagen har åtagit sig att reducera sina direkta utsläpp och energirelaterade utsläpp (scope 1 och 2) med 50 % fram till 2030, med 2018 som utgångsår. De har även förbundit sig att kartlägga och minska sina indirekta utsläpp (scope 3). Dessa utsläppsmål för den egna verksamheten är i linje med den minskningstakt som krävs för att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C. Wihlborgs och Diös har dessutom förbundit sig att uppnå nettonollutsläpp senast 2045, vilket innebär en fullständig reduktion av samtliga utsläpp (scope 1+2+3) från 2018 års nivåer. Mot denna bakgrund gör SFF bedömningen att företagets verksamhetsmodell och strategi harmonierar med övergången till en hållbar ekonomi och målsättningen att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C i enlighet med Parisavtalet.

Medarbetare

SFF:s medarbetare är anställda av Hansan AB som fungerar som så kallad service agent åt SFF. Medarbetarnas roller är VD och finanschef respektive ekonom. Båda är placerade i Stockholm. Könsfördelningen bland medarbetarna är 50 % män och 50 % kvinnor. Inga arbetsskador eller arbetsrelaterade sjukdomar har rapporterats. Inga fall av diskriminering har rapporterats. Ingen av medarbetarna omfattas av kollektivavtal. På grund av den lilla organisationen har ingen lönegapsanalys genomförts.

SFF arbetar efter övertygelsen att en god arbetsmiljö bidrar till medarbetarnas personliga utveckling och arbetstillfredsställelse. Det sker bland annat genom gott ledarskap, regelbundna medarbetarsamtal och tydlig, omedelbar återkoppling på utförda arbetsinsatser. I ett gott ledarskap ingår att coacha medarbetare, sätta tydliga mål kopplade till strategin och att vara tillgänglig för stöd när så behövs. Likaså krävs tydligt definierade ansvar och rutiner för att säkerställa en god arbetsmiljö.

Medarbetarnas goda hälsa är en prioritet för SFF. Medarbetarna har tillgång till friskvårdsbidrag, regelbunden hälsoundersökning och privat sjukförsäkring. SFF lägger extra vikt vid att bevaka och förebygga riskerna för stressrelaterad ohälsa.

SFF:s organisation utgörs av två deltidsarbetande medarbetare vilket gör att beslutsvägarna är korta och medarbetardialogerna sker i princip dagligen. Detta gör att SFF valt att inte ha formaliserade, tidsbundna medarbetarsamtal för återkoppling och uppföljning. Medarbetarnas återkoppling och önskemål rörande till exempel arbetsmiljö, ergonomi etc hanteras i de dagliga kontakterna och åtgärdas efter gemensam överenskommelse mellan medarbetarna baserat på bland annat riskbedömning och budgetutrymme. Den lilla organisationen har också gjort att SFF inte ser relevansen i att till exempel mäta medarbetarengagemang och har därför valt att inte sätta något mål för hållbarhetsområdet Medarbetare.

SFF ska kontrollera att rimliga och rättvisa anställningsvillkor finns i linje med etablerad branschpraxis. SFF respekterar medarbetarnas rätt till kollektiva förhandlingar samt yttrande- och föreningsfrihet.

Jämställdhet och mångfald är viktigt för SFF. Ingen får diskrimineras på grund av kön, ålder, nationalitet, etniskt ursprung, religion, funktionsvariation, sexuell läggning, politisk åsikt eller organisationstillhörighet.

20250708-20250710065010 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

ik=20250709;20250710650111

SFF och ägarbolagens bidrag till FN:s globala mål

SFF bidrar genom sina ägare till FN:s globala hållbarhetsmål på två sätt: dels genom att finansiera miljöcertifierade fastigheter, dels genom ägarnas eget hållbarhetsarbete. Av de 17 globala målen har SFF tillsammans med ägarbolagen valt att prioritera fyra mål. Här nedan presenteras dessa utvalda mål samt exempel på hur ägarna har arbetat med dem under 2024.

Mål 7 – Hållbar energi för alla

Delmål 7.2 Öka andelen förnybar energi i världen

Delmål 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet

Den mest grundläggande åtgärden för att arbeta mot målet är att genomföra energieffektiviseringar i det befintliga fastighetsbeståndet. Vanliga exempel är installation av energieffektiv LED-belysning med rörelsesensorer, uppgradering av värme- och ventilationssystem, samt förbättring av fasader genom tilläggsisolering och fönsterbyten. Moderna fastigheter kan även utrustas med smarta styrsystem som optimerar energianvändningen baserat på faktiskt behov och användningsmönster.

En annan central del i arbetet är egen produktion av förnybar energi. Våra ägarbolag installerar löpande solceller på tak och fasader. Installation av berg- eller jordvärme är ett annat alternativ som kan vara lönsamt i vissa fastigheter. Att ansluta sig till fjärrvärmenät som använder förnybar energi är också en viktig åtgärd.

Gröna hyresavtal med särskilda incitament för energibesparing blir allt vanligare. Många fastighetsbolag genomför också informationskampanjer och erbjuder energirådgivning till sina hyresgäster.

Några exempel:

Genom en egen lösning inom Wihlborgs för att ta vara på värme och kyla i en och samma fastighet, har den totala energianvändningen i Torrdockan 6 i Dockan i Malmö minskat med 55 %. Nu installeras den effektiva kylvärmepumpen i fler Wihlborgsfastigheter.

Mot fossilfri uppvärmning

Platzer är med i projektet Värmemarknad Sverige. Det tvärvetenskapliga forskningsprojektet finansieras och genomförs av bland andra Energimyndigheten, SKL och flera energi- och fastighetsbolag. Tillsammans med övriga aktörer i projektet har bolaget varit med i framtagandet av en färdplan för regeringsinitiativet Fossilfritt Sverige som bland annat har som mål att uppvärmningen av våra fastigheter ska vara fossil-oberoende år 2030 och en kolsänka år 2045. De senaste 10 åren har Platzer minskat energianvändningen med över 30 %.

Catena driver på elektrifiering av tyngre transporter och erbjuder högeffektsladdning på strategiska logistiklägen i samarbete med Einride.

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, Årsredovisning 2024 | Svensk FastighetsFinansiering AB

709-20250710650l2
k=20250

Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Fastighetsbolag har generellt en viktig roll i arbetet mot hållbara städer och samhällen. Tillsammans har våra fem ägarbolag en möjlighet och ett ansvar att utveckla sina verksamheter med målet i fokus.

Delmål 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

Delmål 11.6 Minska städers miljöpåverkan

Delmål 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla

Delmål 11.B Implementera strategier för inkludering, resurseffektivitet och katastrofriskreducering

Ett viktigt område är att skapa inkluderande boendemiljöer som främjar social hållbarhet. Detta kan uppnås genom att blanda olika bostadstyper och upplåtelseformer, samt genom att utveckla gemensamma ytor som uppmuntrar till möten mellan människor. Våra ägarbolag kan också arbeta aktivt med trygghetsfrämjande åtgärder genom god belysning och välplanerade utemiljöer.

Mobilitet kan vara en ytterligare aspekt där våra ägarbolag kan bidra genom att anlägga laddplatser för elfordon, skapa säkra cykelparkeringar och underlätta för kollektivtrafik. Genom att välja hållbara byggmaterial och tillämpa cirkulära principer vid renoveringar och nybyggnation minskar de sin miljöpåverkan ytterligare.

Några exempel:

Smarta lägen
Det finns stora möjligheter att minska miljöpåverkan från logistiksystemet.

Transporter är energikrävande och påverkar miljön. Genom att placera lager och terminaler utanför stadskärnan kan gods som anländer till staden levereras till dessa omlastningsterminaler. Där kan varor som ska vidare in i stadskärnan lastas om på ett sätt som möjliggör högre fyllnadsgrader, flexibilitet i storlek på lastbilar samt mer träffsäker ruttplanering. Catena har också skrivit på Helsingborgsdeklarationen och Helsingborgs klimatavtal för att linjera vårt mål om netto noll växthusgasutsläpp med stadens initiativ.

Hållbara transportsystem
Diös fortsätter att erbjuda hyresgäster tillgång till laddplatser för elfordon. Utbyggnad av laddplatser i städerna är en förutsättning för en omställning till elbilar. I bolagets nyproduktionsprojekt Söderbo i Östersund erbjuder vi bostadshyresgästerna även tillgång till en bilpool.

Social hållbarhet
Fabege har som ett uttalat hållbarhetsmål att bolaget fortsatt ska fokusera på social hållbarhet när bolaget utvecklar den fysiska miljön för livet i de stadsdelar där de verkar.

20221155575395507 40 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

ank=20250709-20250710065013

Delmål 12.6 Uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning

Delmål 12.8 Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar

Mål 12 - Hållbar konsumtion och produktion

För alla fastighetsbolag har frågor som rör materialval och resurshantering stor betydelse. Det är väsentligt att välja hållbara och miljöcertifierade byggmaterial med lång livslängd, samtidigt som man arbetar aktivt med att minimera byggavfall och förbättra avfallshanteringen under byggnation. Att implementera cirkulära principer genom återbruk och återvinning av byggmaterial är också viktigt.

Energieffektivitet är ett annat nyckelområde där våra ägarbolag kan göra stor skillnad och som kan omfatta installation av energieffektiva system för värme, ventilation och belysning, samt s atsningar på förnybar energi som solceller på taken.

För drift och underhåll är det viktigt att utveckla långsiktiga underhållsplaner som förlänger byggnaders livslängd.

I samband med upphandlingar kan ägarbolagen påverka genom att ställa tydliga hållbarhets-krav av entreprenörer och leverantörer. Detta inkluderar att prioritera lokala leverantörer när det är möjligt för att minska transporter, samt säkerställa transparens och hållbarhet genom hela leverantörskedjan.

Några exempel:

Topplacering i ranking

Wihlborgs har erhållit de högsta antalet stjärnor och placerar sig som nummer ett i kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag i Europa (kontor/industri).

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) är ett benchmarking-verktyg som mäter och utvärderar fastighetsbolags och fastighetsfonders hållbarhetsarbete ur ett investerarperspektiv. Ett högt GRESB-betyg är ett tecken på ett högkvalitativt och hållbart fastighetsbolag.

Även Fabege utmärker sig i ranking från GRESB med betyget 95 inom den bedömning som avser förvaltning och 98 inom projektutveckling får bolaget högsta betyg, 5 stjärnor, och placeras på en absolut toppnivå som nummer 1 inom kontor, noterade bolag i Norra Europa och nummer 2 inom kategorierna kontor i Europa och noterade bolag i Europa.

Fabege har även antagit ett mål som innebär att minst 20 procent av det byggmaterial som tillförs ett projekt ska vara antingen återbrukat material, material med återvunnet och/eller förnyelsebart innehåll. För ändamålet har bolaget en återbrukshubb i Solna Business Park som är ett fysiskt lager på 2 000 kvm med syfte att mellanlagra återbruksmaterial. I Återbrukshubben mellanlagrar Fabege främst dörrpartier, glaspartier, köksinredning, undertak, golv, porslin, installationer och en del möbler.

Diös gör en butikssatsning i centrala Umeå i ett attraktivt läge som bidrar till utvecklingen av staden. Ett antal näringsidkare har tecknat avtal för att bli en del av den centrala MVG-gallerian.

Catena uppför ny logistikanläggning i Linköping. Byggnaden, som ska certifieras enligt BREEAM Excellent, blir drygt 9 800 kvm stor. Ett 10-årigt hyresavtal har tecknats.

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, Årsredovisning 2024 | Svensk FastighetsFinansiering AB

ank=20250709;20250710065014

Delmål 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

För våra ägarbolag är energianvändningen i fastigheterna en central del, där det handlar om att optimera energieffektiviteten genom förbättrad isolering, moderna värmesystem och energisnål belysning. Att övergå till förnybar energi för uppvärmning och el är också avgörande, liksom att där möjligt installera egna energikällor som solceller. Smarta energisystem för övervakning och styrning kan bidra till ytterligare optimering.

Vid byggnation och renovering är valet av klimatsmarta byggnadsmaterial med lågt koldioxidavtryck viktigt. Byggnaderna bör konstrueras för maximal energieffektivitet, och när möjligt bör material återanvändas och återvinnas. Att använda livscykelanalyser vid materialval hjälper till att säkerställa långsiktigt hållbara val.

Avfallshantering och cirkulär ekonomi är ett annat viktigt område där våra ägarbolag kan göra skillnad. Det kan omfatta system för effektiv källsortering och att minimera byggavfall genom noggrann planering. Genom att implementera bra rutiner för återvinning av material och samarbeta med hyresgäster kan avfallsmängderna minskas.

Transport och logistik påverkar också klimatavtrycket. Fastighetsbolag kan främja hållbara transportlösningar för hyresgäster, exempelvis genom att installera laddstationer för elbilar eller uppföra fastigheter där de gör störst nytta och där onödig logistik kan undvikas.

Några exempel:

För Fabeges del så har koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) minskat med cirka 96 procent sedan 2002, från cirka 40 000 till cirka 1 711 ton exklusive klimatkompensation från fjärrvärmeleverantören. Bolaget har tecknat avtal med Stockholm Exergi avseende infångning av biogen koldioxid kallat bio-CCS och framtida köp av minusutsläpp för att minska klimatavtrycket framöver.

Ett delmål är att varje år investera i solceller om minst 320 MWh i nya och befintliga fastigheter och år 2030 ska våra solceller producera 2,5 kWh/kvm Atemp per år. För nyproduktion är målet det dubbla, 5,0 kWh/kvm, och solceller ingår alltid i planeringen av nya fastigheter.

Filnamn: 221155575395550740 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

20250709-20250710063015

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen omfattar de hållbarhetsområden som GRI (Global Reporting Initiative) täcker. Analysen genomfördes av bolagets medarbetare inklusive VD som ledde arbetet. VD har presenterat analysen för styrelsen som fattat beslut om de prioriterade områdena samt målen.

Som en del av analysen har SFF identifierat områden som bedöms vara av hög relevans för intressenterna och där bolaget har möjlighet att påverka. Bolaget har därefter bedömt i vilken utsträckning SFF kan påverka inom dessa områden. SFF:s påverkansmöjligheter vad gäller fastigheters klimatpåverkan, energianvändning, återvinning och vattenförbrukning samt påverkan på ekosystem och hotade arter sker genom bolagets gröna obligationer. Genom att finansiera energi- och resurseffektiva fastigheter bidrar SFF till mer hållbara samhällen. SFF har dock små möjligheter att påverka ägarbolagens planer för att utöka bestånden av mer energi- och resurseffektiva fastigheter.

SFF:s möjlighet att påverka i hållbarhetsfrågor med hög relevans för intressenterna

Låg möjlighet	Hög möjlighet
Klimatförändringen och utsläpp av växthusgaser från fastigheter	Medarbetarhälsa och arbetsmiljö
Energianvändning och -effektivitet i fastigheter	Kompetensutveckling
Återvinningsmöjligheter och vattenförbrukning i fastigheter	Icke-diskriminering
Skydd av ekosystem och hotade arter vid fastigheter	Antikorruption

SFF har också bedömt att det finns ett flertal områden som kan vara av relevans för intressenterna men där SFF genom sin verksamhet inte påverkas eller kan påverka. Dessa områden är: användning av marina resurser, föroreningar och hantering av skadliga ämnen och farligt avfall, arbetsplatsolyckor och -skador hos leverantörer, barnarbete, tvångsarbete och modernt slaveri, styrelsens könsfördelning, brott mot ursprungsbefolkning, kartellbildning och produktsäkerhet.

SFF:s prioriterade hållbarhetsfrågor

Gröna obligationer

Medarbetare

Ansvarsfullt företagande

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, ÅrsredovisningSvensk FastighetsFinansiering AB 2024

k=20250709-20250710065016

Intressentdialoger

SFF för dialoger med olika intressenter inom hållbarhetsområdet. Dialogerna är en självklar och naturlig del av SFF:s affärsmodell där intressenternas inverkan och återkoppling från dialogerna vägs in i det strategiska och taktiska arbetet. Syftet med dialogerna är att säkerställa att SFF effektivt och på ett hållbart sätt kan nå sitt mål att flexibelt diversifiera ägarnas finansieringskällor genom obligationer, säkerställda med fastighetspant. För att dialogerna ska vara meningsfulla vinnlägger sig SFF om att förbereda sig inför dialogtillfällena, följa upp och återkoppla samt föra dialogerna med regelbundenhet. SFF har utifrån bolagets affärsmodell och värdekedja identifierat de intressenter som mest påverkar och påverkas av verksamheten.

SFF är inte medlem i någon branschorganisation, driver ingen lobbyingverksamhet och ger inte bidrag till politiska partier eller politiker.

Intressent	Dialogtillfälle	Avsikten med dialogen	Intressentens prioriterade hållbarhetsfrågor	Hur SFF hanterar frågorna
Investerare	Delårsrapport Års- och hållbarhetsredovisning Pressmeddelanden Kapitalmarknadsdag Möten med enskilda investerare Nyheter på webbplatsen Gröna brev till investerare	Att redovisa och få återkoppling på SFF:s hållbarhetsarbete	Volymerna av gröna obligationer SFF:s klimat- och miljöpåverkan	Strategiskt arbete för att öka andelen gröna obligationer Redovisning av den pantsatta fastighetsportföljens utsläpp enligt GHG-protokollet Dialoger med ägarbolagen om att på sikt redovisa fler indikatorer inom miljöområdet
Ägare	Styrelsemöten Löpande kontakter via telefon och möten med styrelseledamöter och andra representanter för ägarbolagen Gemensam arbetsgrupp kring hållbarhetsfrågor	Att få återkoppling på SFF:s hållbarhetsarbete Att bevaka, följa upp och återkoppla på ägarbolagens arbete inom SFF:s prioriterade hållbarhetsområden	Andelen utgivna gröna obligationer SFF:s klimatpåverkan	Strategiskt arbete för att öka andelen gröna obligationer Redovisning av den pantsatta fastighetsportföljens utsläpp enligt GHG-protokollet
Medarbetare	Personalmöten Medarbetarsamtal	Att säkerställa motiverade medarbetare och god arbetsmiljö	Utvecklingsmöjligheter	Erbjuder möjligheter till utbildning Regelbundna kontroller och åtgärder av arbetsmiljön
Samarbetspartners	SFF har identifierat följande centrala samarbetspartners för sitt hållbarhetsarbete: Born advokater säkerställer dokumentation och utfärdar legal opinion Intertrust tillvaratar obligations ägarnas intressen Nasdaq Stockholm S & P Global Rating som verifierar det gröna ramverket	Att säkerställa att SFF uppfyller lagar och regelverk samt kriterier enligt MTN-programmet och det gröna ramverket	Hållbarhetsfrågor definierade av lagar och övriga regelverk	Processer, metoder och dokumentation för att säkerställa att lagar och regelverk samt kriterierna enligt MTN-programmet och det gröna ramverket uppfylls
Samhälle	Delårsrapport Års- och hållbarhetsredovisning Pressmeddelanden Mediaintervjuer Nyheter på hemsidan	Att beskriva och få återkoppling på SFF:s hållbarhetsarbete och betydelse som finansieringskälla av gröna fastigheter	Fastigheters klimat- och miljöpåverkan Antikorruption Icke-diskriminering och lika möjligheter för alla	Strategiskt arbete för att öka andelen gröna obligationer Redovisning av den pantsatta fastighetsportföljens utsläpp enligt GHG-protokollet Uppförandekod Nolltolerans mot korruption i hela värdekedjan Nolltolerans mot diskriminering

20221155575395507 40 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

ik=20250709-20250710065017

Hållbarhetsområdets styrning

Styrelsen har ansvaret för SFF:s hållbarhetsarbete och beslutar om strategin, antar samtliga policyer, sätter mål samt utvärderar utfallen och strategin. VD är ansvarig för implementeringen och det dagliga utförandet av strategin i verksamheten.

VD rapporterar centrala indikatorer till styrelsen inom de prioriterade hållbarhetsområdena. Under årets sista kvartal gör styrelsen en analys av riskerna, utvärdering av strategin och godkännande av policyer vilka förbereds och föredras av VD.

Styrelsen deltar i intressentdialogerna genom sina investerarkontakter och kontakter med befintliga och potentiella hyresgäster samt lokalsamhällen. Styrelsen deltar i både externa och interna utbildningar inom hållbarhetsområdet. De interna utbildningarna arrangeras av respektive ägarbolag. VD och ekonomen deltar i en arbetsgrupp inom hållbarhetsområdet med representanter för ägarbolagen.

Till grund för styrningen inom SFF ligger FN Global Compact och dess tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. SFF har en uppförandekod som omfattar både medarbetare och styrelsen. SFF förväntar sig också att samarbetspartners och leverantörer ställer sig bakom och efterlever principerna i uppförandekoden.

SFF:s policyer revideras och antas årligen av styrelsen. Policyerna finns tillgängliga internt för samtliga medarbetare. På webbplatsen svenskfastighetsfinansiering.se finns uppförandekoden, integritetspolicyn och kreditpolicyn tillgängliga. VD är ansvarig för att samtliga medarbetare har läst och är medvetna om policyerna. VD kontrollerar detta i den dagliga verksamheten genom medarbetardialogerna.

Misstänkta brott mot uppförandekoden eller andra allvarligare misstänka incidenter kan anmälas anonymt via den oberoende visselblåsartjänsten som introducerades under hösten 2023. Klagomål kan framföras direkt till VD eller styrelsen genom e-post eller telefon.

SFF gör bedömningen att affärsmodellen och strategin ger bolaget möjligheter att proaktivt och snabbt åtgärda negativa effekter som bolaget orsakat eller bidragit till och att identifiera risker i värdekedjan. SFF ser det som en styrka att bolagets ägare står under tillsyn av bland annat Finansinspektionen, Nasdaq Stockholm som har egna uppförandekoder och investeringspolicyer. Det är också en fördel att SFF:s ägarbolag är börsnoterade svenska bolag som bedriver ett strategiskt hållbarhetsarbete. Samtliga ägarbolag rapporterar enligt GRI (Global Reporting Initiative), har undertecknat eller arbetar uttalat enligt FN Global Compact och har vetenskapligt godkända utsläppsmål.

SFF:s policyer:

SFF har följande styrdokument som uppdateras och godkänns av styrelsen en gång per år eller när behov så uppstår. SFF har under alla år arbetat med styrdokument och de utgör grunden för styrelsens styrning av verksamheten. De riktlinjer styrdokumenten utgör är en väl fungerande bas för SFF:s dagliga verksamhet och långsiktiga utveckling. Samtliga policyer har antagits av styrelsen 2024-12-05.

- Arbetsordning för styrelsen
- Attestordning
- Finanspolicy för Bolaget
- Instruktion för ekonomisk rapportering
- Instruktion för emission av MTN
- Integritetspolicy
- Kreditpolicy
- Miljöpolicy
- Riktlinjer för regelefterlevnad
- Riktlinjer för hantering och rapportering av händelser av väsentlig betydelse för SFF
- Riktlinjer för outsourcad verksamhet
- Riktlinjer för riskkontrollfunktionen för Svensk FastighetsFinansiering AB
- SFF:s uppförandekod
- Skattepolicy
- VD-instruktion för bolaget
- Visselblåsarpolicy

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, ÅtsBoPVS, UH

k=20250709-20250710065018

SFF:s värdekedja

SFF är ett finansieringsbolag där verksamheten består i att ge de fem ägarbolagen tillgång till en diversifierad finansieringskälla samtidigt som investerarna får tillfälle att köpa obligationer säkerställda med fastighetspant och med låg kreditrisk. SFF:s organisation utgörs av två deltidsarbetande medarbetare.

Investerare

Investerarna är svenska och utländska institutionella placerare. Dessa är reglerade av nationella och överstatliga lagar, regelverk och riktlinjer samt övervakas av finansiella myndigheter. De har också interna placeringsdirektiv som exempelvis definierar i vilka tillgångsslag de får placera och vilka hållbarhetskrav de har på placeringstillgångarna.

MTN-program och det gröna ramverket

SFF utger obligationerna under sitt MTN-program som är godkänt av Finansinspektionen och de är noterade på Nasdaq Stockholm Cap. Det gröna ramverket som omfattar de gröna obligationerna har verifierats av S & P Global Rating. De gröna obligationerna har ett medelgrönt betyg och är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

Ägarbolagens fastigheter

SFF finansierar fastigheter i Sverige som ägs av de fem ägarbolagen. Fastigheterna är enbart kommersiella fastigheter för kontor, logistik, industri, hotell och lager i tillväxtstäder.

Stödfunktioner

SFF:s stödfunktioner utgörs av standardprogramvaror för administration, redovisning och finansiella tjänster. SFF:s inköp av varor är begränsade och utgörs i huvudsakligen av förbrukningsvaror och utrustning för kontor. SFF:s köpta tjänster utgörs huvudsakligen av kontroll och efterlevnad av obligationsemissioner och legal rådgivning.

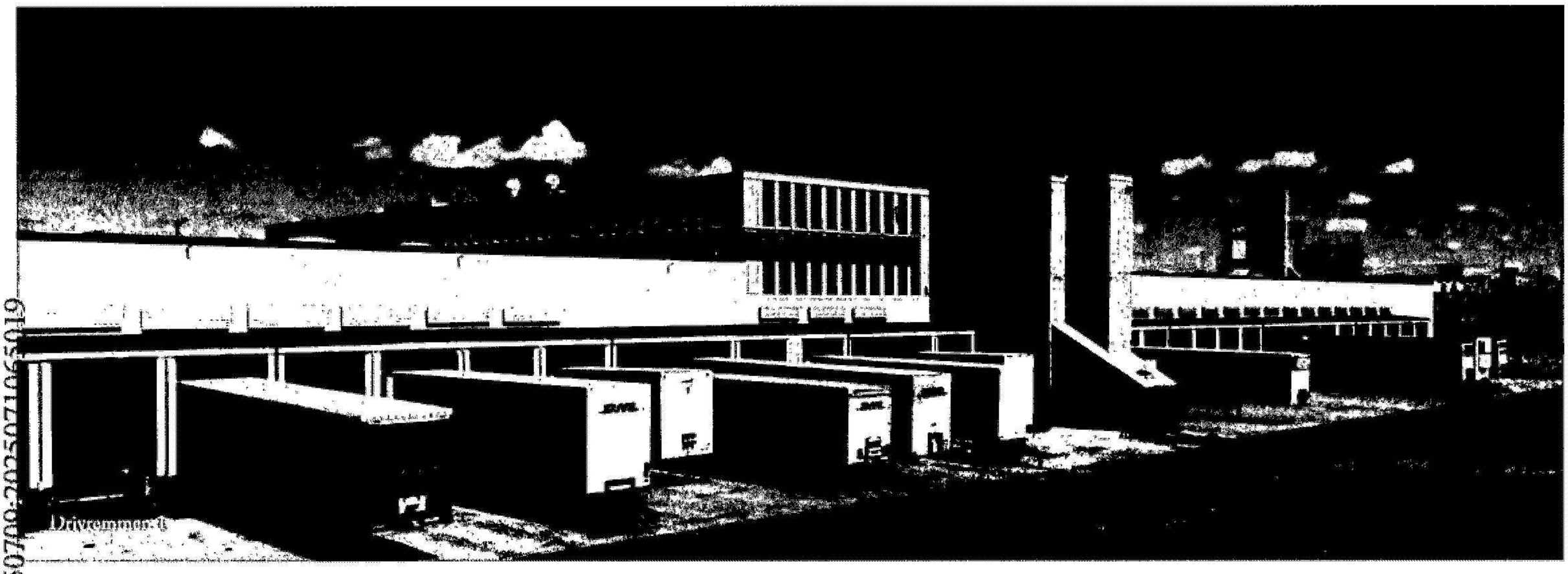
SFF:s möjlighet att påverka i hållbarhetsfrågor med hög relevans för intressenterna

Genom sin finansieringsverksamhet av ägarbolagens fastigheter både påverkar och påverkas SFF i hållbarhetsfrågor. Här redogörs för de mest betydande påverkansfaktorerna inom ekonomisk, miljö-, klimat- och social hållbarhet.

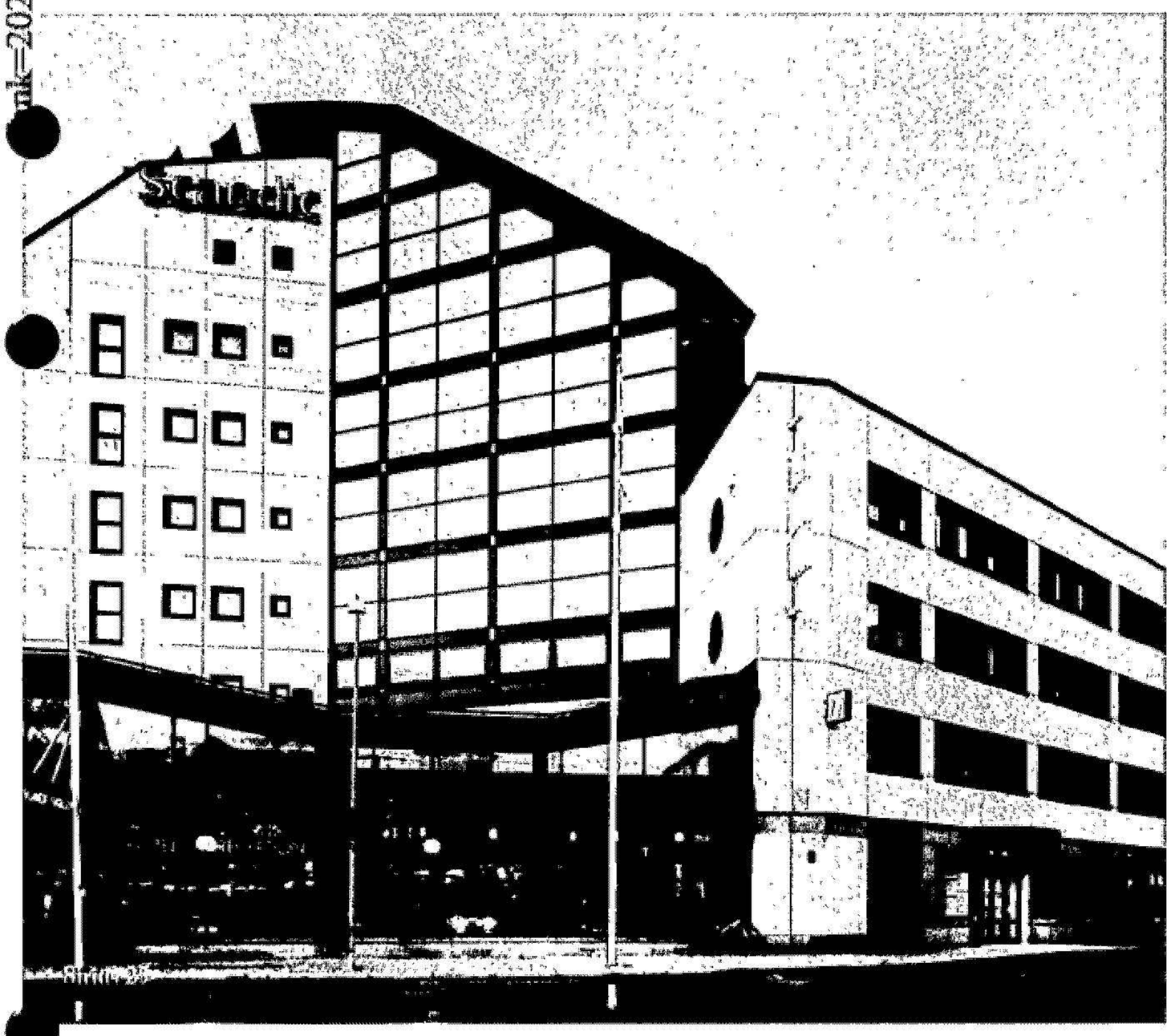
	Ekonomisk hållbarhet	Miljö	Klimat	Social hållbarhet
Hur SFF påverkas	SFF påverkas genom ägarbolagens krav på flexibel, konkurrenskraftig fastighetsfinansiering SFF påverkas genom investerarnas efterfrågan på attraktiva kreditplaceringar	SFF påverkas genom investerarnas ökade efterfrågan på gröna obligationer samt investerarnas och samhällets krav på ökad rapportering kring miljöindikatorer	SFF påverkas genom samhällets och investerarnas krav på ökad klimatrapportering samt förmåga att reducera utsläppen i linje med Parisavtalet	SFF påverkas genom samhällets och investerarnas krav på jämställda, icke-diskriminerande styrelser och arbetsplatser SFF påverkas genom samhällets och investerarnas krav på nolltolerans mot korruption i hela värdekedjan
Hur SFF påverkar	SFF påverkar genom att erbjuda investerarna kreditplaceringar i ägarbolagens fastigheter	SFF påverkar genom bolagets mål att öka andelen gröna obligationer	SFF påverkar genom att rapportera och följa upp utsläppen för sin totala portfölj av pantsatta fastigheter	SFF påverkar genom att erbjuda en jämställd, icke-diskriminerande arbetsplats SFF påverkar genom sin uppförandekod och nolltolerans mot korruption i hela värdekedjan

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

0700-20250710650019



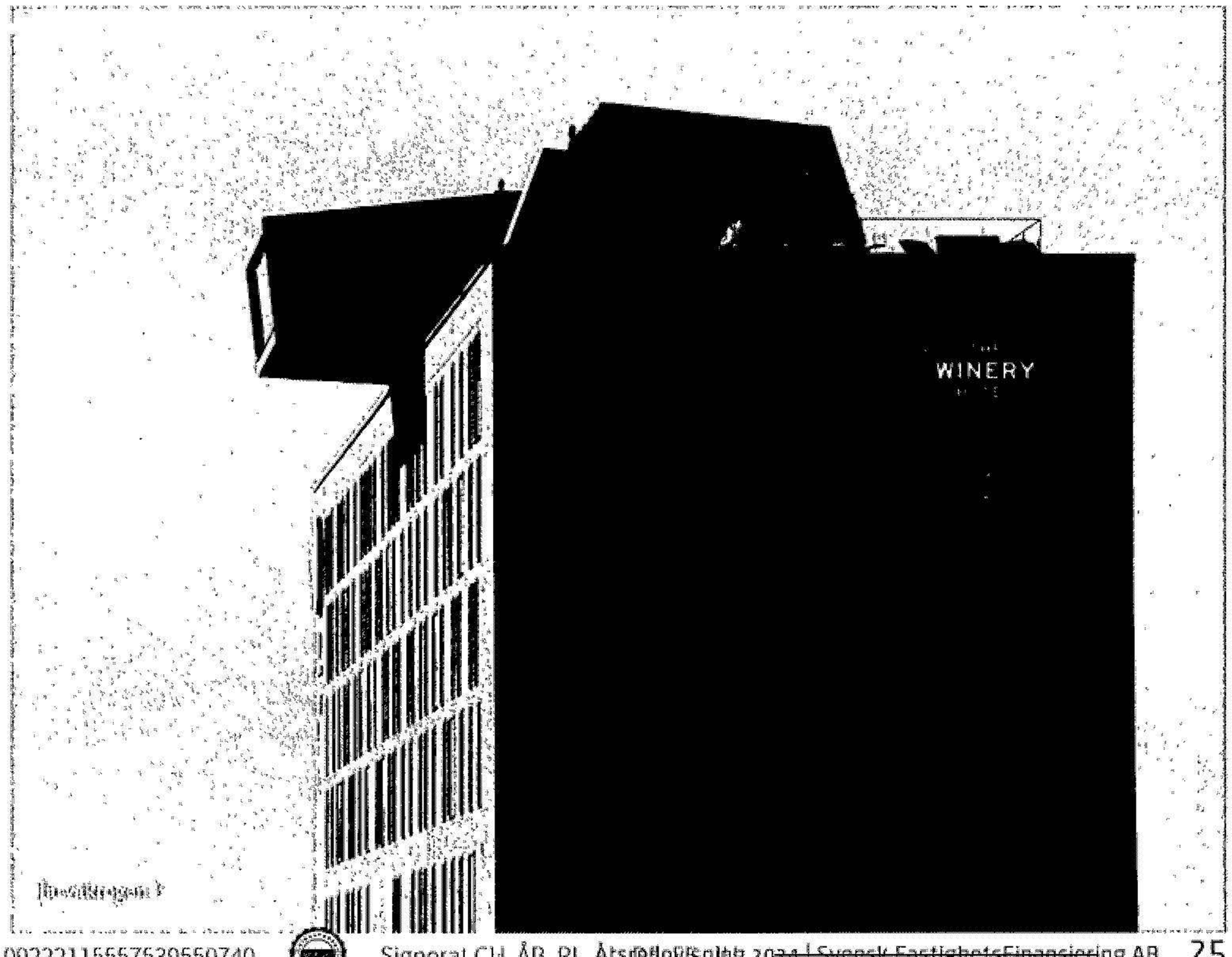
Drivemmen 6



Rörviken 25

Lorensberg 62:1

Tomaten 37



Lindholmen 7

Förvaltningsberättelse

k=20250709-20250711065020

Styrelsen och verkställande direktören för Svensk Fastighets-Finansiering AB (publ), organisationsnummer 556985-7229, nedan SFF, avger härmed årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Bildandet av SFF ägde rum i slutet av 2014 och affärsverksamheten startades i början på 2015. Affärsidén är att ge ut obligationer säkerställda med fastighetspant under ett MTN-program (obligationsprogram). SFFs föregångare startade verksamheten 2011 och var det första bolaget i Sverige som ställde fastigheter som säkerhet för ett MTN-program. Bolaget har sedan starten 2015 emitterat obligationer om 30 329 Mkr.

Bolagets affärsverksamhet kan beskrivas som ett renodlat finansieringsbolag som genom säkerställd utlåning till sina ägare finansierar verksamheten genom att ge ut obligationer på den svenska kapitalmarknaden som är säkerställda. Bolaget fungerar i princip som en "internbank" för Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs. Syftet är att på ett kostnadseffektivt sätt upphandla kapital på kapitalmarknaden genom att emittera obligationer under MTN-programmet om högst 12 000 Mkr. Det kapital som lånas upp på marknaden lånas ut till ägarna. Genom SFF kan ägarna diversifiera sin upplåningsstruktur och skaffa lånat kapital till förmånliga villkor.

Under 2024 har SFF emitterat obligationer om 3 402 Mkr, varav gröna obligationer om 2 802 Mkr. En uttalad strategi från bolaget är att prioritera gröna obligationer.

Ägarförhållanden

SFF har inga dotterbolag och är ett helägt dotterbolag till SFF Holding AB. SFF Holding AB ägs till lika delar av de börsnoterade bolagen:

Fabege AB (publ) via Fabege Nyckeln III AB

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) via Wihlborgs Obligation AB

Diös Fastigheter AB (publ) via Diös Obligation AB

Platzer Fastigheter Holding AB (publ) via Platzer Finans AB

Catena AB (publ) via Catena Obligation AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

SFF har uppdaterat sitt MTN-program och fått sin rating BBB+ bekräftad från NCR.

SFF tilldelades medelgrönt betyg av S & P Global Rating för uppdaterat Grönt ramverk för gröna obligationer.

2024 arrangerade Nordea Bank SFF:s årliga kapitalmarknadsdag. Kapitalmarknadsdagen blev en succé och den mest välbesökta hittills.

Emitterade obligationer, 2024

Likviddag	Förfallodag	Belopp Mkr	Lån nr	Kupong
2024-02-21	2026-02-21	574	149	1,35 % FRN
2024-02-28	2026-02-21	414	149 Tranch 2	1,35 % FRN
2024-03-11	2026-03-11	400	150	1,30 % FRN
2024-03-25	2027-03-25	600	151	1,45 % FRN
2024-06-18	2029-06-18	280	152	1,35 % FRN
2024-09-11	2028-09-11	560	153	1,15 % FRN
2024-11-26	2029-11-26	374	154	1,32 % FRN
2024-11-27	2026-09-01	200	144 Tranch 3	0,77% FRN
Totalt:		**3 402**		
varav Grönt		2 802		
Andel gröna		**82,36%**		

Resultat

SFF:s resultat efter skatt uppgår till 4 813 (7 446 Tkr) för 2024. Fortsatt höga marknadsräntor har inneburit att avkastningen på bolagets placeringar, både på kassakravs- och placeringsportföljen är hög. Obligationslånen påverkas av den höga räntan men påverkar inte SFFs resultat då bolagets utlåningsränta alltid motsvarar upplåningsräntan.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten var under 2024 7 852 Tkr (10 726). På bokslutsdagen hade bolaget en kassa inklusive långfristiga placeringar på 483 Mkr som placeras i enlighet med de kovenanter som finns i MTN-dokumentationen. Bolaget har ett kassakrav som uppgår till lägst 4,75 % och högst 5,75 % per 241231 av utestående obligationsvolym vid dagens räntenivå. Om tre månaders Stibor stiger över 3 % ökar kassakravet till lägst 5,75 %.

Tedovisning 20242211555753955074O Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

k=20250709;20250

Väsentliga händelser efter årets utgång

SFF utökade lån 154 om 196 Mkr den 30 januari.

Utsikter inför 2025

Resultatet för 2025 kommer troligtvis att försämras med tanke på att Riksbanken kommer att fortsätta sänka räntan under året. Vi ser fram emot fler och större emissioner under 2025, vilket kommer att innebära att våra kostnader relaterade till emissionerna kommer att öka. Den allmänna räntenivån är dock viktigast för SFFs resultat.

SFF är ett publikt svenskt företag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Närmare beskrivning av bolagsstyrningen finns på sid 39-42.

Förslag till vinstdisposition

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i Tkr där ej annat anges.

Till årsstämmans förfogande står följande medel	**Kr**
Balanserat resultat och aktieägartillskott	1 043 294 601
Årets resultat	4 812 821
Summa	**1 048 107 422**
Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande	
att till aktieägare utdelas	0
I ny räkning balanseras	1 048 107 422
Summa	**1 048 107 422**

SFF:s pantsatta fastigheter

Marknadsvärdet uppgick 2024-12-31 till 9 010 Mkr (8 586). Utestående obligationer uppgick till 5 270 Mkr (4 670) och belåningsgraden var 58 % (54).

	Kommun/ort	Fastighetsbeteckning	Ägare
	Borlänge	Intagan 1	Diös
●	Burlöv	Sunnanå 12:51	Catena
●	Göteborg	Gullbergsvass 5:26	Platzer
●	Göteborg	Gamlestaden 740:132	Platzer
●	Göteborg	Backa 23:5	Catena
●	Göteborg	Nordstaden 13:12	Platzer
●	Göteborg	Lorensberg 62:1	Platzer
●	Halmstad	Vrangelsro 5:4	Catena
●	Helsingborg	Snårskogen 5	Wihlborgs
●	Luleå	Kajan 18	Diös
●	Lund	Tomaten 1	Wihlborgs
●	Malmö	Sankt Jörgen 21	Wihlborgs
	Skellefteå	Sirius 25	Diös
●	Solna	Järvakrogen 3	Fabege
●	Stockholm	Drivremmen 1	Catena
●	Stockholm	Getingen 14	Fabege
●	Upplands-Bro	Viby 19:106	Catena

● Gröna fastigheter
Uppgifterna avser 2024-12-31

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, Årsredovisning 2024 | Svensk FastighetsFinansiering AB

20250709-20250711065022

Risker och riskhantering

SFF arbetar löpande med att identifiera, analysera och hantera de risker och osäkerhetsfaktorer som kan påverka bolaget. Risker och osäkerhetsfaktorer finns både vad gäller bolaget och de MTN som ges ut inom ramen för MTN-programmet. När det gäller bolagsspecifika och värdepappers-specifika risker så finns en utförlig redogörelse för vad SFF bedömer är av särskild betydelse för bolagets verksamhet eller MTN i grundprospektet. Nedan finns en sammanfattning av redogörelsen i grundprospektet. Möjligheten att påverka bolagets resultat på kort sikt är mycket begränsad och till stor del korrelerat till den allmänna räntenivån och klimatet på den svenska kapitalmarknaden.

Mer information om bolagets risker finns även i not 8 på sid 35-37.

Bolagsspecifika risker

Kredit- och motpartsrisk

Beskrivning	Påverkan och hantering
Med en kreditrisk avses risken att kredittagaren inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot SFF och risken att säkerheten inte täcker bolagets fordran vid en betalningsoförmåga hos kredittagaren. Kreditrisken för bolaget avser fordringar på Catena Obligation Holding AB, Diös Obligation AB, Fabege Finansnyckel III AB, Platzer Finans Holding AB och Wihlborgs Obligations Holding AB. SFF placerar löpande sin likviditet och det uppstår då en motpartsrisk som innebär risken att motparten inte kan fullgöra sina åtaganden.	Det kan bli en negativ inverkan på SFF:s resultat och ställning mm om en kredittagare skulle drabbas av betalningsoförmåga och säkerheten samtidigt inte täcker bolagets fordran. Bolaget ska bedöma och ta ställning till den finansiella risk som kredittagaren kan ta utan att hamna i problem. Det finns ett antal kovenanter för att begränsa bolagets risker vid kreditgivning. Kovenanterna finns beskrivna i MTN-prospektet. Fordringarna är säkerställda med borgensåtagande utfärdat av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB respektive Wihlborgs Fastigheter AB och pantbrev i pantsatta fastigheter samt i vissa fall pantsatta aktier i fastighetsägande bolag. Styrelsen ska godkänna hold-co lån. Låntagaren ställer säkerhet i form av pant i fordringar med vidhängande pantbrev, kompletterat med aktier eller andelar i fastighetsägande bolag, borgen finns från respektive börsnoterat moderbolag samt att låntagaren i övrigt har en sund finansiell ställning. SFF arbetar med efterlevnadsintyg där bolagets låntagare senast 3 månader innan låneförfall intygar att låntagaren har tillgängliga lånefaciliteter eller kassa som täcker låneförfallet hos SFF. Enligt IFRS 9 omfattas utlåningen av den generella modellen. Reserven uppgår till ett oväsentligt belopp på balansdagen. Eftersom bolaget endast kan placera likvida medel hos högt kreditvärdiga motparter reduceras motpartsrisken för SFF. MTN-programmets kovenanter styr vilka motparter SFF får använda sig av när man placerar kassakravet. Kovenanterna är konto med svensk bank och svenska statsobligationer, Kommuninvest obligationer, certifikat eller obligationer utgivna av svensk kommun med rating om AA- eller bättre samt säkerställda bostadsobligationer med en rating om AAA. Även likvida medel omfattas av den generella modellen enligt IFRS 9. Reserven uppgår till ett oväsentligt belopp på balansdagen.

20250709-20250711065022 Signerat CH, ÅB, RL, AI, DS, FS, JH

k=20250709-20250710065023

Likviditetsrisk

Beskrivning	Påverkan och hantering
Likviditetsrisken är risken att bolagen inte kan fullgöra sina åtaganden pga brist på likvida medel. Likviditetsrisk uppstår när förfallostrukturen för bolagets tillgångar och skulder inte sammanfaller och när bolaget är oförmöget att omsätta finansiella instrument i likvida medel.	Om bolagets likviditet är otillräcklig kan det få en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning eller ställning i övrigt. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav på minst 4,75 % och högst 5,75 % av utestående obligationsvolym per 241231. Om tre månaders Stibor stiger över 3 % ökar kassakravet till lägst 5,75 % och högst 6,75 %. Soliditeten måste minst vara 10 %. Bolaget har en efterställd kreditfacilitet om 50 Mkr hos sina ägare. SFF arbetar även med efterlevnadsintyg för att säkerställa att låntagarna kan återbetala lån när obligationerna förfaller och inte kan omsättas i marknaden. SFF skickar ut efterlevnadsintyg 4 månader innan låneförfall och efterlevnadsintyget skall vara SFF tillhanda senast 3 månader innan låneförfall. Låntagare garanterar till SFF att man har tillgängliga kreditfaciliteter eller kassa för att återbetala det lån som förfaller.

Operativa risker

Beskrivning	Påverkan och hantering
SFF har ingen egen personal utan den operativa verksamheten är outsourcad till Hansan AB, org nr 556233-6304, som är bolagets service agent. En operativ risk uppstår om Hansan AB inte kan fullgöra sitt uppdrag. Andra operativa risker rör bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom bolagets organisation samt bristande it-säkerhet och system.	Om Hansan av extraordinära skäl inte kan fullgöra sitt uppdrag finns back-up avtal med ägarna. Styrelsen har fastställt policys, instruktioner och ramverk i syfte att säkerställa en effektiv hantering av verksamhetens risker. För att säkerställa en god intern kontroll fastställs dessa policys årligen och kommuniceras till alla befattningshavare. Rapportering sker från VD till styrelse. It-säkerhet och system hanteras av Hansan AB:s moderbolag Backahill AB. Backahill AB utvärderar kontinuerligt och uppdaterar it-policyn för att säkerställa god säkerhet.

Värdepappersspecifika risker

Risker avseende de säkerställda tillgångarna

Beskrivning	Påverkan och hantering
Utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden är av betydelse för bolaget då SFF:s låntagare ställer säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande svenska fastigheter och aktier eller andelar i fastighetsägande bolag. Bolagets resultat och finansiella ställning kan komma att påverkas negativt om låntagare inte infriar sina åtaganden gentemot SFF, vilket kan medföra att SFF i sin tur inte kan infria sina åtaganden gentemot fordringshavarna under MTN-programmet.	Bolaget har strikta kovenanter avseende de fastigheter som får pantsättas och för vilka säkerhet i form av pant i fordran med vidhängande pantbrev i underliggande fastighet ska godkännas. De pantsatta fastigheterna ska vara lokaliserade inom ägarnas respektive prioriterade marknadsområden. Det är inte tillåtet att ta ut ytterligare pantbrev och pantsätta fastigheterna för andra åtaganden än engagemanget gentemot bolaget. Prospektet reglerar även högsta tillåtna belåningsgrad per typkod, vakansgrad och genomsnittlig hyreslängd. Värdering av godkänd extern värderare görs två gånger per år och två gånger per år görs värdering av ägarna, enligt normer från godkänd värderare.

Marknads-, likvididitets- och refinansieringsrisk

Beskrivning	Påverkan och hantering
Det finns en risk för att det kan vara svårt att snabbt sälja en MTN. Skälet är att det normalt inte uppstår någon betydande handel med en MTN trots att den är upptagen till handel på en reglerad marknad eller annan handelsplats. När det inte utvecklas en bred marknad kommer likviditeten vara mindre bra. Detta kan gälla under hela dess löptid.	SFF är transparent och informerar marknaden löpande genom pressmeddelande och nyheter på sin webbplats. Bolaget har en kontinuerlig dialog med sina emissionsinstitut och vårdar sin emissionskurva.
Refinansieringsrisk utgör risken för att möjligheten är begränsad och/eller att kostnaden är högre när obligationer som förfaller ska refinansieras.	SFF skickar ut efterlevnadsintyg till låntagare att intyga att de har tillgängliga likviditetsfaciliteter att återbetala lån till SFF när de förfaller ifall det inte är möjligt (market disruption) för SFF att refinansiera obligationer som förfaller.

k=20250709;20250710650

Finansiella rapporter och noter

Resultaträkning

Tkr	Not	2024	2023
Rörelsekostnader	1,2	-7 506	-6 698
Rörelseresultat		**-7 506**	**-6 698**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	262 407	228 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-246 721	-210 075
Resultat efter finansiella poster		**8 180**	**11 730**
Bokslutsdispositioner	6	-2 081	-2 648
Resultat före skatt:		**6 099**	**9 082**
Uppskjuten skatt		-	-
Skatt på årets resultat	7	-1 286	-1 636
ÅRETS RESULTAT		**4 813**	**7 446**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kan komma att återinföras i resultaträkningen		0	0
Summa poster som ej kommer att återinföras i resultaträkningen		**0**	**0**
Poster som kan komma att återföras till resultaträkningen		0	0
Summa poster som kommer att återinföras i resultaträkningen		**0**	**0**
ÅRETS TOTALRESULTAT		**4 813**	**7 446**
Hänförlig till			
Moderbolagets aktieägare		4 813	7 446
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Kr	2024	2023
Årets resultat per aktie	9,63	14,89

20250221155575395507 40 Signeral CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

0709-20250710650025
k=2025

Balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	5	4 939 657	2 809 657
Långfristiga finansiella instrument		92 500	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 032 157**	**2 849 657**
Omsättningstillgångar			
Kortfristig del av långfristig fordran	5	898 000	2 428 000
Förutbetalda kostnader		439	857
Upplupna ränteintäkter		35 966	38 353
Övriga kortfristiga fordringar		1 662	-
Kassa och bank		390 394	435 042
Summa omsättningstillgångar		**1 326 461**	**2 902 252**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 358 618**	**5 751 909**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		**500**	**500**
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		1 037 501	1 037 501
Balanserat resultat		5 793	-1 653
Årets resultat		4 813	7 446
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		**1 048 107**	**1 043 294**
Summa eget kapital		**1 048 607**	**1 043 794**
Obeskattade reserver	6	**4 729**	**2 648**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	8,9,10	4 372 000	2 242 000
Summa långfristiga skulder		**4 372 000**	**2 242 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22	-
Obligationslån	8,9,10	898 000	2 428 000
Upplupna utgiftsräntor obligationslån		32 214	33 818
Skatteskuld	7	2 923	1 636
Upplupna kostnader		123	13
Summa kortfristiga skulder		**933 282**	**2 463 467**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 358 618**	**5 751 909**

20250709-20250710065026

Förändring i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2022:	**500**	**1 035 848**	**1 036 348**
Årets resultat efter skatt 2023		7 446	7 446
Eget kapital 31 december 2023:	**500**	**1 043 294**	**1 043 794**
Årets resultat efter skatt 2024		4 813	4 813
Eget kapital 31 december 2024:	**500**	**1 048 107**	**1 048 607**

Aktiekapital, 500 000 aktier med ett kvotvärde om 1 kr per aktie.

Kassaflödesanalys

Tkr	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 506	-6 698
Erhållen ränta	264 794	214 852
Erlagd ränta	-248 325	-197 921
Betald inkomstskatt	-1 286	-1 636
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändringar av av rörelsekapital	**7 677**	**8 597**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	-1 244	503
Kortfristiga skulder	1 419	1 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**7 852**	**10 726**
Investeringsverksamheten		
Ökning långfristiga finansiella fordringar	-3 028 000	-772 000
Återbetalning finansiella fordringar	2 428 000	1 998 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-600 000**	**1 226 000**
Finansieringsverksamheten		
Återbetalning av lån	-2 428 000	-1 998 000
Upptagna lån	3 028 000	772 000
Aktieägartillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**600 000**	**-1 226 000**
Årets kassaflöde:	**7 852**	**10 726**
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	475 042	464 316
Likvida medel vid årets slut	**482 894**	**475 042**

Tedowisning 20242211555753955074O Signerat CH, ÅB, RI , AL, DS, FS, JH

k=20250709-20250710065027

Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell information rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

SFF omfattas av artikel 4 i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (BFNAR 2012:3) och tillämpar därför Rådet för finansiell rapporterings rekommendation *RFR 2 Redovisning för juridiska personer.*

Nya redovisningsprinciper

Det har ej under 2024 tillkommit nya redovisningsprinciper som har påverkat SFF nämnvärt.

IFRS 9 Finansiella instrument

De finansiella instrument SFF innehar utgör merparten av bolagets balansräkning. Ett finansiellt instrument är ett avtal som ger upphov till finansiella tillgångar hos en part och finansiella skulder hos en annan part. Avtal om att erhålla betalning är exempel på finansiell tillgång och fullgörande av ett åtagande att erlägga betalning är exempel på en finansiell skuld.

In- och bortbokning av finansiella instrument
Finansiella tillgångar: I enlighet med klassificerings- och värderingsreglerna i IFRS 9 ska de finansiella tillgångarna klassificeras till verkligt värde via resultaträkningen, verkligt värde via övrigt totalresultat eller till upplupet anskaffningsvärde. Klassificeringen av ett skuldinstrument bestäms utifrån företagets affärsmodell och huruvida de kontraktsenliga kassaflödena endast utgörs av betalning av kapitalbelopp och ränta.

Företagets affärsmodell för de tillgångar som ingår i långfristiga fordringar och kortfristig del av långfristig fordran är att inneha dessa för att erhålla kontraktsenliga kassaflöden och att dessa kassaflöden enbart utgör betalning av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp. Finansiella tillgångar i företagets placeringsportfölj (kassakrav) innehas i en affärsmodell vars syfte är att inneha de finansiella tillgångarna till slutförfall för att erhålla kontraktsenliga kassaflöden. Övrig placeringsportfölj innehas dels för att erhålla kontraktsenliga kassaflöden såväl som att sälja dessa finansiella tillgångar och klassificeras därmed som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder: Samtliga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde i balansräkningen. Verkligt värde redovisas genom not 8.

Upplysningar om verkligt värde ska lämnas för samtliga finansiella tillgångar och skulder på ett sätt som möjliggör jämförelse med det redovisade värdet.

Baserat på ovan information och bolagets omfattning har en värdekategoritabell inte presenterats då denna inte skulle ge ytterligare information.

Klassificering och värdering
SFF redovisar finansiella tillgångar och finansiella skulder i balansräkningen på likviddag. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen då rätt att erhålla kassaflöde från instrumentet löpt ut eller bolaget sålt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet av det finansiella instrumentet. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet är fullgjord. Detta sker genom reglering, annullering eller att avtalet har löpt ut.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde. Transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv av finansiella tillgångar eller emission av finansiella skulder (andra än finansiella tillgångar och finansiella skulder till verkligt värde via resultat eller förlust) läggs till eller dras av från verkligt värde på finansiella tillgångar eller finansiella skulder vid första redovisningstillfället.

Förväntade kreditförluster
Bolaget applicerar den generella modellen för förväntade kreditförluster. Reserven för förväntade kreditförluster är beräknad som PD(probability of default)*EAD(Exposure at default)*LGD(Loss Given Default). För krediter utan en väsentlig ökning i kreditrisk används tolvmånaders PD, för krediter med en väsentlig ökning i kreditrisk används livstids PD. Bolaget applicerar undantaget för låg kreditrisk och bedömer detta utifrån rörelser inom investment grade för kunder med rating och interna modeller som avspeglar samma riskfaktorer för kunder utan rating.

SFF fokuserar framför allt på den ekonomiska aktiviteten på marknaden dvs BNP utvecklingen då det påverkar efterfrågan på lokaler. Den andra variabeln som är av stor vikt för fastighetssektorn är den räntenivå som råder och vilka prognoser man har om den framtida ränteutvecklingen. Dessa faktorer inkluderar SFF i bolagets ECL.

Definition av signifikant ökning i kreditrisk och fallissemang
I SFFs värld uppstår en kredithändelse då någon låntagare bryter mot något åtagande bolagen har garanterat mot SFF.

En signifikant ökning i kreditrisk definieras som en nedgradering av motpartens rating med två steg. Om en fordran är förfallen i mer än 30 dagar anses också en signifikant ökning i kreditrisk ha inträffat.

SFF definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är förfallen i mer än 90 dagar.

Verkligt värde
För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Verkligt värde på utstående obligationer är värderade i enlighet med värderingsnivå 1, då obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm. Marknadsvärdet uppgår till 5 291 Mkr och det innbär att marknadsvärdet överstiger det nominella värdet med 21 Mkr. Marknadsvärdet på bolagets placering av likvida medel överstiger bokfört värde med ca 935 Tkr.

De fastigheter, som våra låntagare har pantsatta för lån uttagna via SFF, värderas minst en gång per kvartal för att säkerställa säkerhetsmassans kvalitet och att vi uppfyller alla våra åtaganden. Värdering av fastigheterna sker med hjälp av auktoriserade fastighetsvärderare två gånger per år.

Skatt

Bolagets skattekostnad eller skatteintäkt som redovisas avser aktuell skatt och förändringar i uppskjuten skatt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden i enlighet med gällande skatteregler. Aktuell skatt inkluderar även justering från tidigare taxeringsår. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner har ägt rum under räkenskapsåret. Alla transaktioner med ägarbolagen sker till marknadsmässiga villkor.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på marknadsplats och kan vid behov inom en period av max 1 månad frigöras till kassamedel.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas, redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som erhålls, redovisas direkt i fritt eget kapital.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

k=20250709-20250711065028

Not 1 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

Tkr	2024	2023
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	335	325
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	**335**	**325**

Not 2 Antalet ledande befattningshavare per balansdagen

	2024-12-31	2023-12-31
Kvinnor		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning	1	1
Män		
styrelseledamöter	5	5
- varav personer i företagets ledning	1	1
Summa	**7**	**7**

Not 3 Ränteintäkter och liknande poster

Tkr	2024	2023
Ränteintäkter placeringar värderade till verkligt värde via resultatet	20 586	17 860
Ränteintäkter utlåning och liknande poster värderade till upplupet anskaffningsvärde	241 821	210 643
Summa ränteintäkter och liknande poster	**262 407**	**228 503**

Not 4 Räntekostnader och liknande poster

Tkr	2024	2023
Räntekostnader obligationslån och liknande poster värderade till upplupet anskaffningsvärde	246 721	210 075
Summa räntekostnader och liknande poster	**246 721**	**210 075**

Not 5 Långfristiga fordringar

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans finansiella fordringar	2 809 657	4 465 657
Nyutlåning	3 402 000	772 000
Återköp obligationer	-374 000	-
Omklassificering till kortfristig fordran	-898 000	-2 428 000
Utgående fordran finansiella fordringar	**4 939 657**	**2 809 657**

Långfristiga fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Reserven uppgår till ett oväsentligt belopp och har därmed inte bokförts.

Obligationer om 898 Mkr förfaller under 2025

20250711065028155575395550740 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

0709-20250711065029

Not 6 Obeskattade reserver

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning periodiseringsfond	2 081	2 648
Summa	**2 081**	**2 648**

Not 7 Skatt på årets resultat

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	-1 286	-1636
Summa skatt	**-1 286**	**-1636**

Avstämning årets skattekostnad

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat resultat före skatt	**6 099**	**9 082**
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	1 256	1 871
Övriga ej avdragsgilla kostnader	15	-
Beräknad schablonintäkt på kvarvarande periodiseringsfonder	14	-
Justering för skattemässigt underskott	-	-235
Summa:	**1 286**	**1 636**
Årets redovisade skattekostnad	**1 286**	**1 636**

Not 8 Risknot

Finansiella risker
Risk definieras som en exponering för en avvikelse från ett förväntat utfall. Riskhantering ska genomföras enligt lämplig praxis så att risk så långt det är möjligt, undvikes. Riskhanteringen sker i enlighet med ramverket för riskhantering. Ramverket utgörs av ett antal styrdokumnent som beskriver strategier, processer, rutiner, interna regler, limiter, kontroller och rapporteringsrutiner.

SFF utsätts genom sin verksamhet främst för kreditrisker, men även för andra finansiella risker såsom marknadsrisk (främst ränterisk) och likviditetsrisk. SFF:s kreditpolicy fokuserar på att hantera och säkerställa medvetet tagna kreditrisker samt att minimera potentiella ogynnsamma effekter av oförutsägbarhet på de finansiella marknaderna.

Riskhantering sköts i enlighet med de policys som fastställs av SFF:s styrelse. Bolaget identifierar och utvärderar och hanterar finansiella risker i nära samarbete med dess styrelse. Styrelsen har upprättat ett antal skriftliga policys såväl för övergripande hantering som för specifika områden såsom hantering av kreditrisk och hantering av bolagets kassa.

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken att inte kunna uppfylla sina betalningsåtaganden och kan delas in i refinansieringsrisk och marknadslikviditetsrisk. Refinansieringsrisk är risken att inte kunna infria betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkt utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Marknadslikviditetsrisk avser risken att inte kunna placera likvid för avkastning, om marknaden inte fungerar som den ska. Hantering av likviditetsrisk sköts först och främst av VD och för strategiska beslut finns styrelsen. I hantering ingår daglig kontroll av förutsättningar och marknadens rörelser.

Likviditetsreserven hanteras i enlighet med MTN dokumentation och kassakrav 4,75 % - 5,75 % av nominellt belopp på utestående obligationer per 241231. Löptidsfördelning av kontraktsenliga betalningsåtaganden relaterade till Bolagets finansiella skulder och de tillgångar som möter dessa presenteras i tabellerna nedan. Beloppen i tabellerna är inte diskonterade värden och de innehåller i förekommande fall även räntebetalningar vilket innebär att beloppen inte är möjliga att stämma av mot de belopp som redovisas i balansräkningen. Räntebetalningar är fastställda utifrån de förutsättningar som gäller på balansdagen.

Bolagets låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

k=2025 0709-20250710065030

forts. not 8

Tkr	2024-12-31			
Skulder som förfaller till betalning	**< 1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**Total**
Leverantörsskulder	-22			-22
Upplupna räntor	-32 214			-32 214
Övrigt	-1 893	-1 514	-100	-3 507
Skatteskuld	-1 636	-1 286		-2 923
Obligationslån	-898 000	-3 718 000	-654 000	-5 270 000
Total	**-933 766**	**-3 720 800**	**-654 100**	**-5 308 666**
Tillgångar				
Kassa och bank	390 394			390 394
Upplupna inbetalda räntor	35 966			35 966
Upplupna intäkter	2 197	1 527	100	3 823
Kortfristig fordran	899 662			899 662
Långsiktiga placeringar		92 500		92 500
Långfristiga fordringar		4 285 600	654 057	4 939 657
Total	**1 328 219**	**4 379 627**	**654 157**	**6 362 002**
Netto				**1 053 337**

Tkr	2023-12-31			
Skulder som förfaller till betalning	**< 1 år**	**1-3 år**	**3-5 år**	**Total**
Leverantörsskulder				
Upplupna räntor	-33 818			-33 818
Övrigt	-2 742	-521		-3 263
Skatteskuld		-1 636		-1 636
Obligationslån	-2 428 000	-2 242 000	0	-4 670 000
Total	**-2 464 560**	**-2 244 157**	**0**	**-4 708 717**
Tillgångar				
Kassa och bank	435 042			435 042
Upplupna räntor	38 353			38 353
Upplupna intäkter	3 379	728		4 107
Kortfristig fordran	2 428 000			2 428 000
Långfristiga finansiella placeringar		40 000		40 000
Långfristiga fordringar		2 242 000	567 657	2 809 657
Total	**2 904 774**	**2 282 728**	**567 657**	**5 755 159**
Netto				**1 046 456**

Likviditetsreserven definieras som kassa och bank samt outnyttjad kreditfacilitet och uppgår till 532 894 Tkr, varav 50 000 Tkr i outnyttjad facilitet tillkommer till tabellen.

Ränterisk
Ränterisk uppkommer då räntebindningstider för in- och utlåning inte sammanfaller och/eller det verkliga värdet eller framtida kassaflöden påverkas av förändringar i marknadsräntor.

Ränterisken hanteras genom att tillgångar och skulder matchas i så hög grad som möjligt. All obligationsutlåning är matchade till 100 % i både räntekonventioner och förfallodag. Ränterisk bedöms därför vara helt oväsentlig. Exponeringen av ränterisk uppgår teoretiskt till placerat belopp 5 270 000 Tkr. Snittränta på det beloppet ligger på 3,96 % och duration för tillgångarna och skulderna är båda 2,2 år.

Kassan är utsatt för ränterisk och skulle räntan gå ner med 1 % så får SFF minskade intäkter och en negativ resultateffekt på 3 623 Tkr.

Kreditrisk
Med kreditrisk avses risken att en motpart eller gäldenär inte uppfyller sina kontraktuella skyldigheter gentemot SFF samt risken att ställd säkerhet inte täcker bolagets fordran. SFFs kreditriskexponering innefattar primärt kreditrisk hänförlig till kreditportföljen, vilket innebär för SFF att man kan ådra sig en förlust på grund av att kredittagare av olika skäl inte kan uppfylla sina betalningsskyldigheter. SFFs kreditrisk reduceras avsevärt då alla låntagare ställer realsäkerhet i enlighet med MTN-dokumentationen plus att respektive låntagares börsnoterade moderbolag går i borgen för alla förpliktelser.

Den totala exponeringen för kreditrisk utan hänsyn till säkerheter visas i tabellen till höger, Tkr.

Upplupna intäkter	35 966
Kassa och bank	482 894
Utlåning	5 837 657
Totalt	**6 356 517**

SFF mäter kreditrisk genom att använda sannolikhet för förlusthändelse ("PD", Probability of Default), exponering vid förlusthändelse ("EAD", Exposure At Default) och förlust givet inträffad förlusthändelse ("LGD", Loss Given Default). SFF använder officiell statistik från Standard & Poor´s vid sina sannolikhetsberäkningar. Beräkning av förväntade kreditförluster ("ECL", Expected Credit Loss) baseras på de kommande 12 månadernas kassaflöde vid respektive rapporteringstillfälle. Om det skett en signifikant ökning av kreditrisk sedan första kreditbedömningstillfället beräknas ECL för hela återstoden av utlåningens löptid. De förväntade kreditförlusterna är den diskonterade produkten av PD, EAD och LGD. Den diskonteringsränta som används vid beräkning är den effektiva genomsnittliga utlåningsräntan för respektive låntagare.

Operativ kreditrisk
Operativ kreditrisk omfattar risken för förlust på grund av att en kredit inte återbetalas.

Operativ kreditrisk är bolagets mest väsentliga riskfaktor. Låntagarna är högt kreditvärdiga motparter och utgörs av de börsnoterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB samt Wihlborgs Fastigheter AB via deras respektive holdingbolag. Utlåning sker mot säkerhet bestående av pantbrev, aktier och borgen.

20250221155575395507 40 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

ank=20250709-20250711065031

Kreditgivning sker i enlighet med bolagets Kreditpolicy som anger hur bolagets kreditgivning skall bedrivas. Kreditpolicyn är uppbyggd på de kovenanter som finns i bolagets MTN-program. De flesta av SFFs låntagare har officiellt kreditbetyg av Moody´s resp NCR. Av de bolag som inte har officiellt kreditbetyg gör bolaget egen kreditbedömning för att säkerställa fortsatt utlåning och för att kunna ta fram statistik från S&P för nyckeltal som används i bolagets riskhanteringsmodell. Värdering av säkerheter/fastigheter sker 4 gånger per år eller om anledning föreligger med tätare mellanrum. Bolaget har rutiner för att följa upp säkerheternas värdering och värde. Skulle säkerhet/fastighet falla i värde kräver bolaget direkt in kompletterande säkerhet eller ber låntagaren byta säkerhet. Värderingarna skickas fyra gånger per år till bolagets säkerhetsagent Intertrust.

PD baseras på interna och externa bedömningar av rating. EAD avspeglar de kontraktsenliga kassaflödena och LGD bygger på interna förväntningar om återbetalningsgrad för ratingklassen. På balansdagen finns inga fordringar med en signifikant ökning i kreditrisken.

Erhållna säkerheter

Tkr	
Utlåning mot säkerhet i pantbrev	4 232 688
Utlåning mot säkerhet i pant av aktieinnehav i fastighetsägande bolag.	1 037 312
Summa	**5 270 000**
Moderbolagens borgen	5 837 600

Utlåningen är säkerställd med pantbrev i fastigheter och i vissa fall pant i aktieinnehav hos respektive fastighetsägare.

Utöver säkerheter i form av pantbrev och aktier, finns även en generell och obegränsad borgen från respektive låntagares moderbolag.

SFF har pantbrevssäkerhet i respektive låntagares fastighet, uppgående till minst 50 % av utlånat belopp. Resterande del av säkerhet upp till 100 % av lånebelopp utgörs av pant i aktier, i respektive fastighetsägande bolag.

Om motparten skulle fallera kommer detta hanteras genom de säkerheter som låntagarna har ställt. SFF kommer då att realisera låntagarens säkerheter oaktat hur stora säkerheter låntagaren har lämnat. Detta har aldrig inträffat historiskt och kommer troligtvis inte heller inträffa om inte en nedgång liknande den som skedde inom fastighetsmarknaden i början av 1990-talet skulle inträffa igen. SFF bedömer detta scenario som högst osannolikt i dagens miljö.

Det förekommer även koncentrationsrisker då SFF har 5 låntagare och alla låntagare är verksamma inom samma bransch dvs fastighetsindustrin. Dock mitigeras kreditrisken då låntagarna arbetar med olika fastighetstyper och är verksamma inom olika geografiska områden.

Kvantitativa upplysningar kring koncentrationsrisk, säkerheter och exponering per kategori presenteras inte beaktat ovan information och bolagets omfattning.

Finansiell kreditrisk

Finansiell kreditrisk uppkommer om motpart inte kan infria sina åtaganden gentemot SFF. Placering av likvida medel sker i enlighet med strikta motpartskrav.

Den finansiella kreditrisken beräknas baserat på motpartens rating och med antagande om låg kreditrisk. På grund av kort löptid och god rating bedöms beloppet vara oväsentligt.

Not 9 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Andra förändringar*	2024-12-31
Långfristiga skulder				
Obligationslån	2 242 000	3 028 000	-898 000	4 372 000
Kortfristiga skulder				
Obligationslån	2 428 000	-2 428 000	898 000	898 000
Upplupna räntor	33 818	-1 604		32 214
Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**4 703 818**			**5 302 214**

*Omklassificering från långfristiga till kortfristiga skulder.

Marknadsvärdet på utestående obligationer enligt IFRS 13, värdering till verkligt värdedata på nivå 1 (noterade priser på aktiva marknader) var 5 291 Mkr. Mid market kurser från SEB har använts vid värderingen som är baserad på kurserna sista bankdagen i december.

Not 10 LTV - belåningsgrad per 2024-12-31

Alla belopp anges i Tkr	2024-12-31
Mindre än 50 %	307 400
50-55 %	951 000
55-60 %	1 698 600
60-65 %	1 873 566
65-70 %	439 434
Mer än 70 %	
Summa:	**5 270 000**

Not 11 Händelser efter balansdagen

SFF har gjort en emission om 196 Mkr, lån 154 tranch 2.

k=20250709-20250711065032

Ordförandeord 2024

Kära obligationsägare och samarbetspartners,

För ett år sedan såg vi tillbaka på ett utmanande 2023 med en svag kapitalmarknad och höga kreditmarginaler. År 2024 har varit ett år då marknaden åter vänt till SFFs fördel. Under året har förutsättningarna för SFF att återigen öka aktiviteten genom obligationsemissioner successivt förbättrats. Investerarintresset är tillbaka och kreditmarginalerna har kommit ner på nivåer i linje med de vi såg innan Ukrainakrisen startade.

Under året har vi emitterat obligationer om 3 402 Mkr. Utestående obligationsvolym per årsskiftet uppgick till 5 270 Mkr. Vi har kunnat svara på våra delägares lånebehov genom refinansiering av förfall och utökning i nya emissioner till konkurrenskraftiga villkor.

Vi har fortsatt att utveckla vår verksamhet med hållbarhet i fokus. Vi har under året arbetat fram ett nytt grönt ramverk och jag ser hållbar finansiering som en nyckel till vår långsiktiga framgång. Detta utifrån både investerarnas och våra delägares intresse för grön finansiering.

Styrelsen har under året fokuserat på att säkerställa SFFs strategiska position. Ledamöterna har alla bred erfarenhet av finansieringsfrågor och interaktion med kapitalmarknaden. Diskussionsklimatet präglas av öppenhet och framåtanda. Vi uppskattar våra återkommande kapitalmarknadsdagar där vi möter investerarkollektivet.

Vi ser framåt mot 2025, fast beslutna att fortsätta bygga vidare på de framsteg vi har gjort under året som gått. Vår strategi för det kommande året är oförändrad. Vår målsättning är att fortsätta vara en återkommande emittent i den svenska obligationsmarknaden. Jag är övertygad om att vi är väl positionerade för att nå framgång under 2025.

Jag vill avsluta med att rikta ett stort tack till alla intressenter för ett gott samarbete under året och jag vill speciellt tacka våra obligationsägare för Ert starka intresse för våra obligationer.

Åsa Bergström
Styrelseordförande

Signeral CII, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

k=20250709-20250711065033

Bolagsstyrningsrapport

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), förkortat SFF med org nr 556985-7229, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm.

Målet med bolagsstyrningen är att säkerställa att bolaget sköts på ett så effektivt sätt som möjligt och att SFF följer lagar, regler samt interna riktlinjer och policyer. Bolagsstyrningen syftar till att skapa tydliga strukturer kring styrningen av SFF.

Till grund för bolagsstyrningen ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") samt interna riktlinjer och policyer.

I vissa frågor har SFF valt att tillämpa Kodens regler på ett sätt som avviker mot några av reglerna, vilket beror på bolagets verksamhet och ägarbild. SFF har valt att inte inrätta ett ersättningsutskott och en intern granskningsfunktion. SFF har inte inrättat något revisionsutskott utan frågor hänförliga till ett revisionsutskott behandlas på ordinarie styrelsemöten. Styrelsen anser att bolagets storlek och struktur inte motiverar inrättande av dessa funktioner utan frågorna behandlas på styrelsemöten.

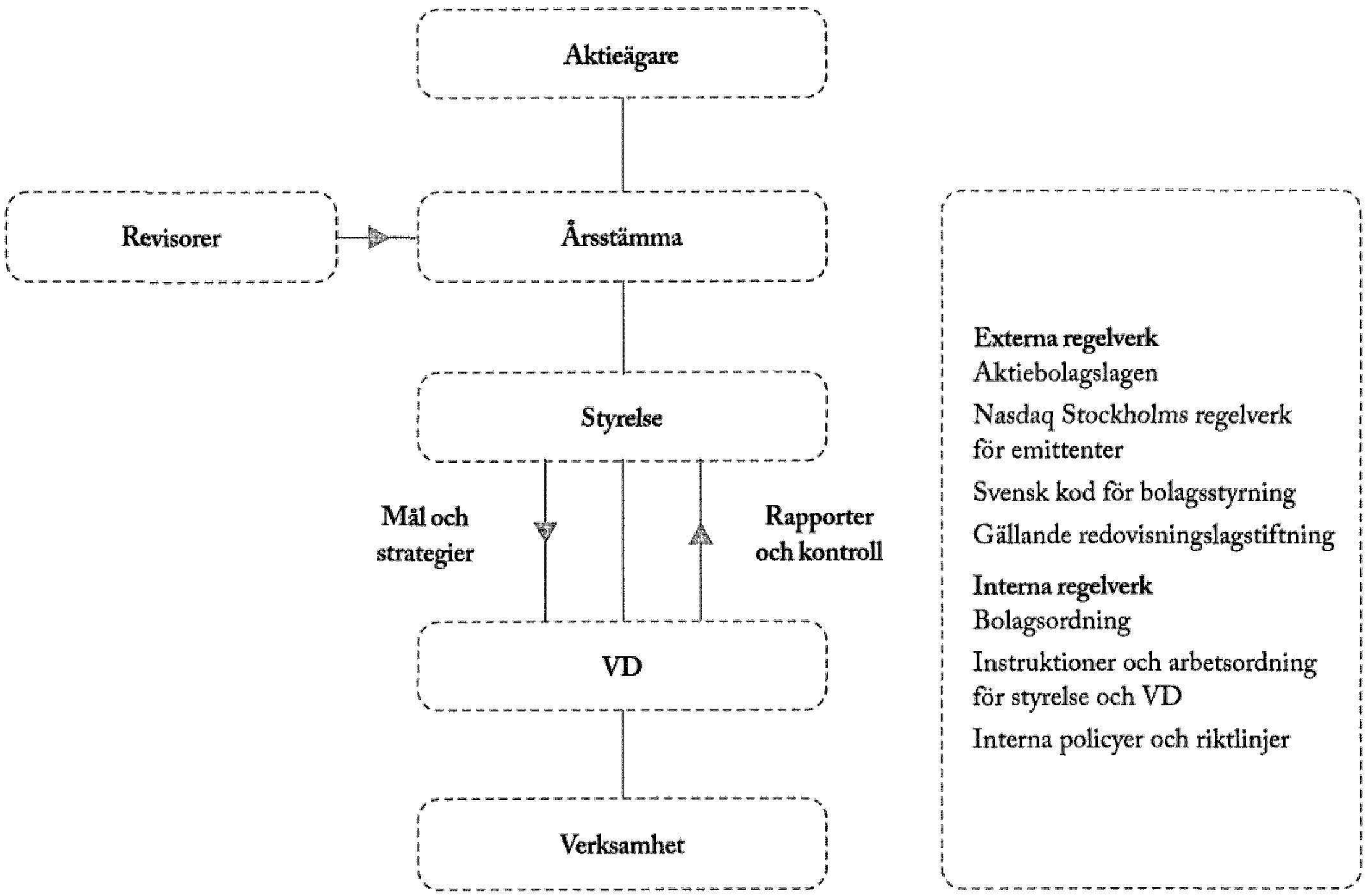
Bolaget har inte heller någon valberedning då styrelsen utgörs av en representant från respektive ägare. Eftersom ägarna utser varsin styrelsemedlem avviker bolaget från Kodens oberoendekriterier. Bolaget har valt att göra undantag från regeln om revisors närvaro vid årsstämman samt justeringspersoner av stämmoprotokoll vilket förklaras närmare under avsnittet Årsstämma. Med beaktande av verksamhetens omfattning sker inte någon översiktlig granskning av delårsrapporten.

Styrningsstruktur

Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av bolagets verksamhet fördelas mellan aktieägarna via årsstämman, styrelsen samt VD:n.

Aktiekapital och aktieägare

SFF hade den 31 december 2024 ett stamaktiekapital om 500 000 kr. I SFF finns utgivet 500 000 aktier med ett kvotvärde om 1 kr per aktie och en röst per aktie. Det samlade egna kapitalet i SFF uppgick till 1 048 107 Tkr.



id=20250709-20250710065034

Moderbolaget SFF Holding AB, org nr 556958-5606, äger 100 procent av aktiekapitalet. SFF Holding AB har fem ägare som vardera äger 20 % av stamaktiekapitalet i bolaget.

Ägarna är:
Fabege AB (publ) via Fabege Nyckeln III AB
Wihlborgs Fastigheter AB (publ) via Wihlborgs Obligation AB
Diös Fastigheter AB (publ) via Diös Obligation AB
Platzer Fastigheter Holding AB (publ) via Platzer Finans AB
Catena AB (publ) via Catena Obl. AB

Årsstämma

Svensk FastighetsFinansiering AB:s årsstämma 2025 äger rum den 31 mars.

Årsstämma 2024 ägde rum den 29 mars. Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Årsstämman ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Samtliga aktieägare har rätt att delta och rösta för det totala innehavet av aktier. Under året publicerar bolaget på sin webbplats datum för årsstämman. Enligt Koden ska även plats publiceras på webbplatsen. Eftersom årsstämman brukar hållas genom en telefonkonferens har bolaget valt att inte ange plats på webbplatsen. Kallelse till årsstämma ska ske genom brev med posten eller genom epost.

På årsstämman ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av justeringspersoner
5. Prövning om stämman blivit behörigt sammankallad
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse
7. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
8. Beslut om disposition beträffande vinst eller förlust enligt balansräkningen
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och VD
10. Val av styrelseordförande, styrelse samt i förekommande fall val av revisor
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen

Enligt Koden ska en av bolagets revisorer närvara vid årsstämman. Bolaget anser att verksamhetens omfattning är sådan att det inte anses motiverat förutsatt att revisionsberättelsen är utan anmärkningar. Vid en revisionsberättelse med anmärkningar ska bolagets revisor närvara vid årsstämman.

Enligt Koden ska till justerare av protokoll från årsstämman utses aktieägare eller ombud för aktieägare som inte är styrelsemedlem eller anställd i bolaget. Vid årsstämma är aktieägarnas representanter också styrelsemedlemmar varför årsstämman utser en av styrelsemedlemmarna till justerare.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman i enlighet med aktiebolagslagen. Styrelsen är det näst högsta beslutsfattande organet efter årsstämman och dess högsta verkställande organ. Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter. Styrelsens sammansättning avspeglar aktieägandet i moderbolaget och de fem aktieägarna i moderbolaget utser var sin representant. Därtill ingår också SFF:s VD i styrelsen. Styrelsen uppfyller därmed Kodens riktlinjer om att högst en styrelsemedlem får arbeta operativt i den löpande verksamheten.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen för styrelsen uppdateras och fastställs årligen. Styrelsen ska vidare tillse att VD fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar.

Styrelsen fastställer årligen bolagets finanspolicy och övriga policyer som styrelsen beslutar om.

Styrelsen ansvarar för att den finansiella rapporteringen håller hög kvalitet och godkänner all ekonomisk rapportering som bolaget offentliggör. Ledningen i bolaget håller regelbundet kontakt med bolagets revisor. Styrelsen tillser att val av revisionsbyrå sker på ett professionellt sätt och utvärderar löpande revisionsinsatsen.

Styrelsen utvärderar styrelsearbetet och VD:s arbete varje år genom att ett frågeformulär skickas till styrelsen i slutet av kalenderåret. Formuläret sammanställs av styrelseordföranden och redovisas för styrelsen.

Utvärderingen för arbetet under 2024 har sammantaget visat på ett väl fungerande styrelsearbete.

Verifikat transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

nr=20250709;20250710065035

Enligt Koden ska styrelsen träffa bolagets revisor minst en gång per år utan närvaro av VD. Bolaget anser att bolagets storlek och verksamhetens omfattning inte motiverar att styrelsen träffar revisorn utan närvaro av VD en gång per år vid revisionsberättelse utan anmärkning. Vid revisionsberättelse med anmärkning ska styrelsen träffa revisorn utan VD:s närvaro. Under 2024 träffade styrelsen inkl VD revisorn i samband med presentation av revisionsberättelsen på årsstämman.

Alla delägare i SFF har vetorätt, därför måste alla beslut fattas i enighet.

För ändring av bolagsordning krävs, förutom beslut av bolagsstämma, skriftligt samtycke till beslutet av Catena AB (publ), org nr 556294-1715, Diös Fastigheter AB (publ), org nr 556501-1771, Fabege AB (publ), org nr 556049-1523, Platzer Fastigheter Holding AB (publ), org nr 556746-6437 och Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230 och Intertrust CN (Sweden) AB, org nr 556625-5476 eller person som av Born Advokater Kommanditbolag, org nr 969734-9604 utsetts till Intertrust CN (Sweden) AB:s ersättare.

Styrelsens arbete under 2024

Under 2024 har styrelsen haft 15 styrelsemöten varav ett konstituerande. Protokollförare vid mötena är VD Claes Helgstrand. Vid mötena informeras styrelsen löpande om kapitalmarknaden och verksamheten i bolaget inklusive finansiella rapporter.

Under 2024 har styrelsen beslutat om 8 emissioner. Den ledamot som representerar det bolaget som är låntagare i emission deltar inte i beslutet om emission.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom VD:s försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa SFF:s ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med VD övervaka SFF:s resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt arbete och att styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Vid årsstämman 2024 valdes Åsa Bergström till ordförande i styrelsen.

Revision

Enligt bolagsordningen ska SFF ha lägst en och högst fem revisorer med eller utan en suppleant för varje ordinarie revisor, för tiden intill dess årsstämma har hållits under fjärde räkenskapsåret efter valet. Revisorn ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och löpande bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Granskningen utmynnar i en revisionsberättelse som avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman. På årsstämman 2024 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisor för ett år framåt. På årsstämman 2024 valdes Johan Holgersson som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till bolagsstämman 2025. Johan Holgersson är auktoriserad revisor och har vid sidan av uppdraget i SFF bland annat följande bolag: Tietoevrys svenska bolag och Bambora AB. Arvode utgår enligt godkänd löpande räkning. För räkenskapsåret 2024 uppgick den totala ersättningen för revision till 335 Tkr.

Enligt Koden ska bolagets revisor göra en översiktlig granskning av halvårs- eller niomånadersrapport. Omfattningen av bolagets räkenskaper är sådan att det inte motiverar en sådan granskning. Bolaget har istället en löpande kontakt med revisorn.

VD

VD Claes Helgstrand är ansvarig för bolagets löpande förvaltning och att leda och utveckla verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, instruktioner och anvisningar. VD-instruktionen uppdateras och fastställs årligen av styrelsen. VD ska löpande informera styrelsen om bolagets utveckling och tillse att styrelsen erhåller erforderliga beslutsunderlag. VD är vidare ansvarig för att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut samt tillse att SFF iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm.

Ersättning till styrelse och VD

Ingen ersättning utgår till styrelsen eller VD.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för bolagsstyrning för den interna kontrollen.

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, Årsredovisning 2024 | Svensk FastighetsFinansiering AB

20250709-20250710065036

Kontrollmiljö

Styrelsen har täta styrelsemöten där risk och riskkontroll löpande avhandlas. I styrelsens arbetsordning och VD:s instruktioner finns en tydlig roll- och ansvarsfördelning i syfte att säkerställa en effektiv hantering av verksamhetens risker. I styrelsens ansvar ligger att utarbeta och godkänna ett antal grundläggande policyer, riktlinjer och ramverk. Dessa policyer fastställs årligen och kommuniceras till befattningshavare för att säkerställa en god intern kontroll. VD rapporterar regelbundet finansiella rapporter till styrelsen enligt fastställda rutiner och instruktioner. VD ansvarar för den interna kontroll som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten.

Riskbedömning
Bolaget arbetar kontinuerligt med riskbedömning och riskhantering för att identifiera risker i verksamheten. Risker är bland annat likviditetsrisker, kreditrisker och motpartsrisker. Särskilt fokus läggs på den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteter
Finansiell rapportering sker kvartalsvis till styrelsen. En uppföljning mellan utfall och budget sker i samband med den finansiella rapporteringen. Bolaget ställer kvartalsvis samman en engagemangsspecifikation avseende mellanhavanden mellan respektive låntagare och SFF. På varje styrelsemöte avrapporterar VD bland annat om placeringsportföljen, utlåningsportföljen och marknadsförutsättningarna för verksamheten.

Som ett ytterligare led i kontrollaktiviteterna granskas SFF:s emissioner och pantsatta fastighetsportfölj av externa oberoende parter. Born Advokater KB utfärdar en legal opinion i samband med varje emission. Extern certifierad fastighetsvärderare fastställer värdet på de fastigheter som ska finansieras. Intertrust, som företräder obligationsinnehavarna, godkänner utbetalning av likvider när alla villkor i programmet är uppfyllda.

Information och kommunikation
För SFF är det viktigt att ha en bra dialog med obligationsinvesterarna. Bolaget kommunicerar regelbundet genom till exempel pressmeddelanden, finansiella rapporter och investerarbrev. SFF träffar också regelbundet investerarna på sin kapitalmarknadsdag och investerarträffar som emissionsinstituten arrangerar. Bolaget publicerar halvårs- och helårsrapporter samt marknadsvärde för de pantsatta fastigheterna. Marknadsvärdet uppdateras kvartalsvis eller när den pantsatta fastighetsportföljen förändras. SFF publicerar också investerarbrev inom ramverket för gröna obligationer.

Bolagets externa kommunikation sker enligt noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm och det gröna ramverket. Årsredovisning och delårsrapport publiceras på SFF:s webbplats liksom marknadsvärden för den pantsatta portföljen kvartalsvis. Information om gröna ramverket, S & P Global Ratings second opinion, rapporter och brev till de som investerat i gröna obligationer publiceras också på webbplatsen.

Uppföljning
En översyn av alla interna policyer och instruktioner sker årligen och fastställs av styrelsen. VD rapporterar till styrelsen enligt instruktionen för ekonomisk rapportering. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet och årsredovisningen. Styrelsen granskar också delårsrapporten innan publicering.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion
SFF har inte någon internrevisionsfunktion eftersom styrelsen har gjort bedömningen att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Styrelsen omprövar sitt beslut varje år.

Tidsstämpel: 20250221155575395507 40 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

Styrelse

Åsa Bergström

Födelseår: 1964

Befattning i styrelsen: Ordförande

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: Vice VD, ekonomi- och finanschef i Fabege

Tidigare erfarenhet: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bl a Granit & Beton samt Oskarsborg.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot NP3 Fastigheter och John Mattsson Fastighetsföretagen.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 14 av 15

David Silvesjö

Födelseår: 1979

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2022

Utbildning: MSc Economics och BSc business administration

Befattning ägarbolag: Finanschef/Chief Treasury Officer i Catena.

Tidigare erfarenhet: Finance manager, corporate funding manager och koncerncontroller på Heimstaden. Olika roller och befattningar inom Swedbank koncernen.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 11 av 15

Fredrik Sjudin

Födelseår: 1974

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2018

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: CFO i Platzer Fastigheter

Tidigare erfarenhet: Ekonomichef och CFO Partillebo och Köpings Bostads. Kreditgivning på Kommuninvest.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 13 av 15

Rolf Larsson

Födelseår: 1964

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom och executive MBA

Befattning ägarbolag: CFO Diös Fastigheter

Tidigare erfarenhet: Tillförordnad VD Inlandsbanan, administrativ chef Haninge Bostäder samt redovisningsansvarig Haningehem.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 14 av 15

Arvid Liepe

Födelseår: 1967

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning ägarbolag: Ekonomi- och finanschef Wihlborgs Fastigheter

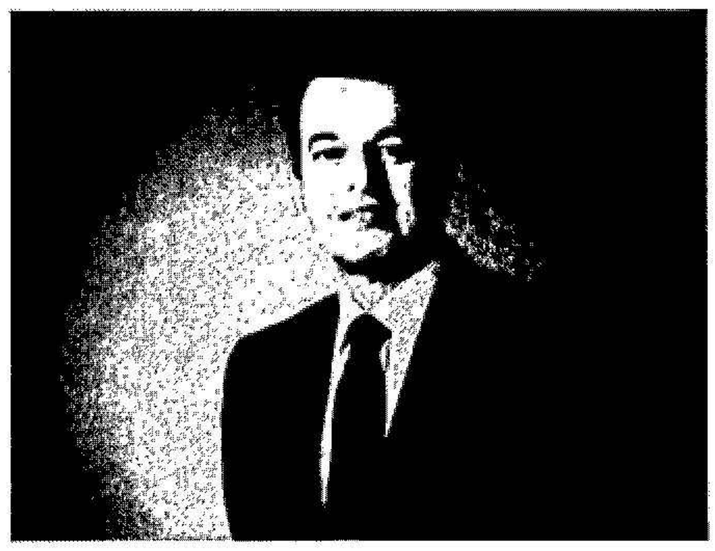
Tidigare erfarenhet: Group Treasurer Perstorp-koncernen samt olika befattningar på bank och industriföretag.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Saturnus.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Nej

Beroende i förhållande till större aktieägare: Ja

Närvaro styrelsemöten: 13 av 15



Claes Helgstrand

Födelseår: 1962

Befattning i styrelsen: Ledamot

Invald år: 2014

Utbildning: Civilekonom

Befattning SFF: VD och finanschef

Tidigare erfarenhet: Citibank. Assistant treasurer Nobel Industier och Venantius. Finanschef Drott och Fabege.

Beroende till bolaget och bolagsledningen: Ja

Beroende i förhållande till större aktieägare: Nej

Närvaro styrelsemöten: 15 av 15

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, ÅS, EO, SJ

k=20250709-20250710065038

Ledning

Claes Helgstrand

Födelseår: 1962

Befattning: VD och finanschef

Tillträdde nuvarande tjänst: 2014

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet: Citibank. Assistant treasurer Nobel Industier och Venantius. Finanschef Drott och Fabege.

Marielle Lundholm

Födelseår: 1971

Befattning: Ekonom

Tillträdde nuvarande tjänst: 2021

Utbildning: Civilekonom

Tidigare erfarenhet: Controller på Exportrådet och Telge Kraft.

Revisor

Revisor är revisionsfirman Deloitte AB. På årsstämma 2024 utsägs Johan Holgersson som huvudansvarig för revisionen för perioden fram till bolagsstämman 2025.

Johan Holgersson har revisionsuppdrag ibland Tietoevrys svenska bolag och Bambora AB.

20250711155575395507 40 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

k=20250709-20250710065039

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och VD försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell information rekommendation RFR 2, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Stockholm den 19 februari 2025

Åsa Bergström
Ordförande

David Silvesjö

Fredrik Sjudin

Claes Helgstrand
VD

Rolf Larsson

Arvid Liepe

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 februari 2025

Deloitte AB

Johan Holgersson
Auktoriserad revisor

k=20250709-20250710065040

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) organisationsnummer 556985-7229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39–42. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 26-45 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39–42. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Redovisning av obligationer

Svensk FastighetsFinansiering emitterar obligationer, som är säkerställda med pant i bolagets ägares fastigheter, åt sina fem ägare. Utestående obligationer uppgick 31 december 2024 till 5 270 Mkr. Motsvarande belopp återfinns som fordran på ägare. Redovisning av dessa skulder och fordringar påverkar den rättvisande bilden av de finansiella rapporterna. För sammanställning av under året emitterade obligationer hänvisas till sidan 26 i detta dokument. För ytterligare information hänvisas till bolagets redovisningsprinciper på sidan 33, avsnittet om risker och riskhantering på sidan 28 och not 8 i årsredovisningen. Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsade till dessa:

- Granskning av emitterade obligationer mot avtal och engagemangsbesked.
- Kontroll av säkerhetsmassa.
- Granskning av periodisering av uppläggningsavgifter.
- Granskning av motpartsbekräftelser för utestående fordringar från bolagets ägare.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-25. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta

Verifikat 20250709-20250711155575395550740 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

ID: 20250709-20250710065041

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 huruvida 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. 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

k=20250709;20250710065042

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 bolaget 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 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. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39–42 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2024-03-28 och har varit bolagets revisor sedan 2014-12-18.

Stockholm, enligt elektronisk signatur

Deloitte AB

Johan Holgersson
Auktoriserad revisor

20250709221155575395507 40 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

ank=20250709-20250710065043

Finansiell kalender

Aktivitet	Tidpunkt
Årsredovisning 2024	februari 2025
Årlig rapport 2024 till gröna obligationsinvesterare	februari 2025
Årsstämma 2025	31 mars 2025
Marknadsvärde fastigheter per 2025-03-31	april 2025
Marknadsvärde fastigheter per 2025-06-30	juli 2025
Kapitalmarknadsdag 2025	augusti 2025
Delårsrapport januari-juni 2025	augusti 2025
Marknadsvärde fastigheter per 2025-09-30	oktober 2025

Pressreleaser

Aktivitet	Tidpunkt
Grönt ramverk för gröna obligationer	2024-02-01
SFFs rating om BBB+ med stabila utsikter bekräftas	2024-02-02
SFF emitterar grön 2-års obligation	2024-02-05
SFF utökar 2-års obligation	2024-02-06
SFF öppnar obligationslån nr 150	2024-02-23
SFF publicerar hållbarhets- och årsredovisning för 2023	2024-02-23
SFF emitterar 3-åriga obligationer	2024-03-12
SFF uppdaterar obligationsprospekt	2024-04-05
SFF emitterar gröna 5-åriga obligationer	2024-06-10
SFF publicerar halvårsredovisning 2024	2024-08-22
SFF emitterar gröna 4-åriga obligationer	2024-08-29
SFF emitterar och återköper obligationer	2024-11-19

k=20250709;20230710650044

Kontakt

Välkomna att kontakta oss på Svensk FastighetsFinansiering.

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)
Vasagatan 38, 2 tr
111 20 Stockholm
Tel: vxl +46 (0)8 508 906 00

Claes Helgstrand
VD och finanschef
08 508 906 14
070 557 21 37
claes.helgstrand@hansan.se

Marielle Lundholm
Ekonom
08 508 906 16
0733 20 61 16
marielle.lundholm@hansan.se

svenskfastighetsfinansiering.se

Tedovisning-20221155575395507 40 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

k=20250709-20250710065045

Produktion och formgivning: Holland & Philipson
Foto: Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, ES, JH

09-20250711065046
k=20250711065046

Svensk FastighetsFinansiering AB

Svensk FastighetsFinansiering AB (publ)
Vasagatan 38, 2 tr, 111 20 Stockholm | Telefon: +46 8 508 906 00
Styrelsens säte: Stockholm | Organisationsnummer: 556985-7229 | svenskfastighetsfinansiering.se

Transaktion 09222115557539550740 Signerat CH, ÅB, RL, AL, DS, FS, JH

Verifikat

Transaktion 09222115557539550740

Dokument

SFF Års- och hållbarhetsredovisning 2024
Huvuddokument
52 sidor
Startades 2025-02-19 08:16:15 CET (+0100) av Sara Ekbom-Lennartsson (SE)
Färdigställt 2025-02-19 11:27:31 CET (+0100)

Initierare

Sara Ekbom-Lennartsson (SE)
Backahill AB
ekbom@backahill.se
+46706915120

Signerare

Claes Helgstrand (CH)
Personnummer 620701-1674
claes.helgstrand@hansan.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Ingvar Helgstrand"
Signerade 2025-02-19 08:17:35 CET (+0100)

Åsa Bergström (ÅB)
Personnummer 640221-1442
asa.bergstrom@fabege.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA ELISABETH BERGSTRÖM"
Signerade 2025-02-19 08:26:16 CET (+0100)

Rolf Larsson (RL)
Personnummer 640524-8235
rolf.larsson@dios.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Peter Larsson"
Signerade 2025-02-19 08:51:47 CET (+0100)

Arvid Liepe (AL)
Personnummer 670215-4490
arvid.liepe@wihlborgs.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Håkan Arvid Liepe"
Signerade 2025-02-19 08:33:20 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Dokumentnyckel: 0709-20250711065047

Verifikat

Transaktion 09222115557539550740

Dokument=20250709-20250710650048

David Silvesjö (DS)
Personnummer 791012-5934
david.silvesjo@catena.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID SILVESJÖ"
Signerade 2025-02-19 08:21:03 CET (+0100)

Fredrik Sjudin (FS)
Personnummer 741020-7513
f.sjudin@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thomas Fredrik Mikael Sjudin"
Signerade 2025-02-19 10:46:12 CET (+0100)

Johan Holgersson (JH)
Personnummer 881117-0292
jholgersson@deloitte.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN GUSTAV MAGNUS HOLGERSSON"
Signerade 2025-02-19 11:27:31 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify