



Årsredovisning 2024

Sakofall Fastigheter i Sverige AB | Organisationsnummer: 556990-6232

INLEDNING

Sakofall skapar rörelse på bostadsmarknaden

Sedan fastighetskrisen på 1990-talet har Sverige byggt för få nya bostäder, särskilt på små och medelstora orter. Det har lett till en stillastående bostadsmarknad med låg omsättning, där äldre generationer ofta bor kvar längre än de önskar i sina villor, helt enkelt för att attraktiva alternativ saknas.

Vi är ett unikt fastighetsbolag som har identifierat ett snabbt växande marknadssegment: *små och medelstora orter med tydlig bostadsbrist*, till följd av demografiska förändringar och/eller regional tillväxt. På många av dessa orter består dagens bostadsutbud av föråldrade, mindre attraktiva alternativ som dessutom kräver omfattande underhåll.

Genom att tillföra moderna och lättskötta boenden där efterfrågan är stor men utbudet begränsat, skapar vi rörelse på bostadsmarknaden. Vi ger alla generationer möjlighet att hitta attraktiva bostadsalternativ och bidrar samtidigt till att frigöra bostäder för nya hushåll. Vårt arbete fokuserar på platser som länge varit underprioriterade i den bostadspolitiska planeringen och byggnationen, men där potentialen är stor.

Sakofall har full kontroll över hela värdekedjan, vilket gör att vi kan utveckla bostäder med god lönsamhet och hög skalbarhet, utan att kompromissa med kvaliteten.

ca 70%

av Sveriges befolkning som bor i kommuner med bostadsbrist.

Källa: Ekonomifakta

-51%

Minskning av antal bostäder som byggs varje år sedan 1990.

Källa: Byggföretagen

148

Kommuner angav 2024 att de har brist på bostäder.

Källa: Ekonomifakta

4 av 10

Villaägare över 55 år upplever att deras nuvarande boende är för stora men bristen på mindre alternativ hindrar dem.

Källa: Byggföretagen

INNEHÅLL

Inledning 2

Innehållsförteckning..... 3

Väsentliga händelser 2024 4

VD har ordet 5

Verksamhet 6

Karta över var vi finns 7

Fastighetsbestånd 8

Vision 9

Affärsidé 10

Strategi & Affärsmodell 11

Styrelse 12

Ledningsgrupp 13

Våra koncepthus 14

Hållbarhet 17

Ordlista 18

Finansiella rapporter 19

Revisionsberättelse 62



VÄSENTLIGA HÄNDELSER 2024

Transformationsåret 2024

Genom ett högt tempo i nyproduktion, strategiska förvärv och en intern förstärkning av organisation och styrning har vi lagt grunden för vår nästa tillväxtfas.

Utmärkelser 2024

Vi utsågs till **Årets Prestation 2024** på Krafthjulet Företagsgalan i Ludvika och Företagsgalan i Smedjebacken.

Fokus på hyresfastigheter

Byggstart av 85 nya bostäder i egen regi med våra standardiserade typhusmodeller. Projektering av ytterligare 200 nya bostäder.



Årets förvärv

- ✓ Brunnsvik i Ludvika, 12 000 kvm uthyrningsbar yta, med etablering av Brunnsvik Hotell & Konferens.
- ✓ Tre fastigheter från SBB i Ludvika om totalt 4 000 kvm – nu i princip fullt uthyrda.
- ✓ Tre centrala fastigheter i Falun och planläggning av 26 nya hyresrätter.
- ✓ Tillväxt i byggrättsportföljen, särskilt i Mellansverige, som nu omfattar flera hundra bostäder.

Nyemission om 26 MSEK

Sakofall har en stark balansräkning för framtida tillväxt och håller en god soliditet om 49% vilket är förutsättning för stabil tillväxt och kostnadseffektiv finansiering.



Effektiv byggprocess

Invigning av Sakofalls husfabrik – möjliggör kostnadseffektiv, hållbar och lokal produktion av våra typhus.



Förberedelser för expansion

- ✓ Förstärkning av styrelsen genom rekrytering av erfarna ledamöter med bakgrund inom fastighetsutveckling, kapitalmarknad och industri.
- ✓ Förberedelser inför börsnotering, arbete med bolagsstyrning samt konvertering till IFRS.
- ✓ Förstärkning av organisationen genom rekrytering av 9 nya medarbetare till nyckelroller inom projekt, finans och produktion.
- ✓ Implementering av nytt fastighetssystem anpassat för skalbarhet.

VD HAR ORDET

Tom Sakofall

2024 var ett år som visade på både motståndskraft och momentum. I en tid präglad av fortsatt finansiell oro, höga byggkostnader och stramare kreditförhållanden lyckades vi på Sakofall inte bara stå stabila – vi tog rejäla kliv framåt.

När andra bromsade, tryckte vi försiktigt på gasen. Det är just i tider av osäkerhet som möjligheterna uppstår för aktörer med kontroll på hela värdekedjan och mod att agera långsiktigt. Med egen husfabrik, egen projektledning och en effektiv affärsmodell har vi positionerat oss där andra har tvingats stå vid sidlinjen.

Sverige befinner sig mitt i en strukturell bostadsbrist, särskilt på mindre och medelstora orter – just de platser där Sakofall är mest aktivt. 148 kommuner uppgav 2024 att de har bostadsbrist.

Samtidigt möts vi av en marknad där få bygger nytt, där äldre bor kvar i för stora hus och unga vuxna har svårt att komma in. Här gör vi skillnad – inte bara genom att tillföra bostäder, utan genom att skapa attraktiva och funktionella hem som svarar mot faktiska behov.

Vi har också stärkt vår interna struktur med både IFRS-konvertering och ny styrelsesammansättning – viktiga steg på vår väg mot börsen. Det är en resa som vi gör med ödmjukhet men också med en tydlig målbild: att vara ett transparent, lönsamt och samhällsbyggande bolag i tillväxt.

Med ca 100 bostäder i produktion, 200 planerade för nästa år, strategiska förvärv i Ludvika och Falun samt en växande byggrättsportfölj, är vi bättre rustade än någonsin.

Vi är långt ifrån färdiga – men vi har lagt en stark grund för att bli en ledande aktör inom nyproduktion och förvaltning i Sveriges tillväxtregioner.

Till alla våra medarbetare, styrelsemedlemmar, investerare och partners – tack för att ni gör resan möjlig.

Tom Sakofall

Verkställande direktör,
Sakofall Fastigheter i Sverige AB



”*När andra bromsade, tryckte vi försiktigt på gasen.*”

VERKSAMHET

Byggnation i egen regi

Sakofall är ett producerande fastighetsbolag som utvecklar hållbara och attraktiva bostäder på mindre och medelstora orter med tydlig bostadsbrist.

Denna brist är ofta ett resultat av demografiska förändringar eller regional tillväxt som inte mötts av tillräcklig nyproduktion. Det finns många tillväxtorter där ingen bygger idag, trots stor efterfrågan på nyproducerade hyres- och bostadsrätter. Genom byggnation i egen regi, repetitiva byggprocesser och optimerade planlösningar möjliggör Sakofalls modell en lönsam produktion även på dessa marknader.

Med helhetsansvar från idé till färdigställande säkerställer vi kvalitet och kostnadseffektivitet i alla led. Vår ambition är att bidra till långsiktig samhällsutveckling genom att skapa bostäder som möter verkliga behov – och där människor trivs.

Egen regi



Vi driver projekten själva med projektledning, inköp av material, upphandling och tillverkning av väggblock i egen fabrik. Genom att agera som totalentreprenör eliminerar vi mellanled vilket sänker kostnaderna.

Repetitiva byggprocesser



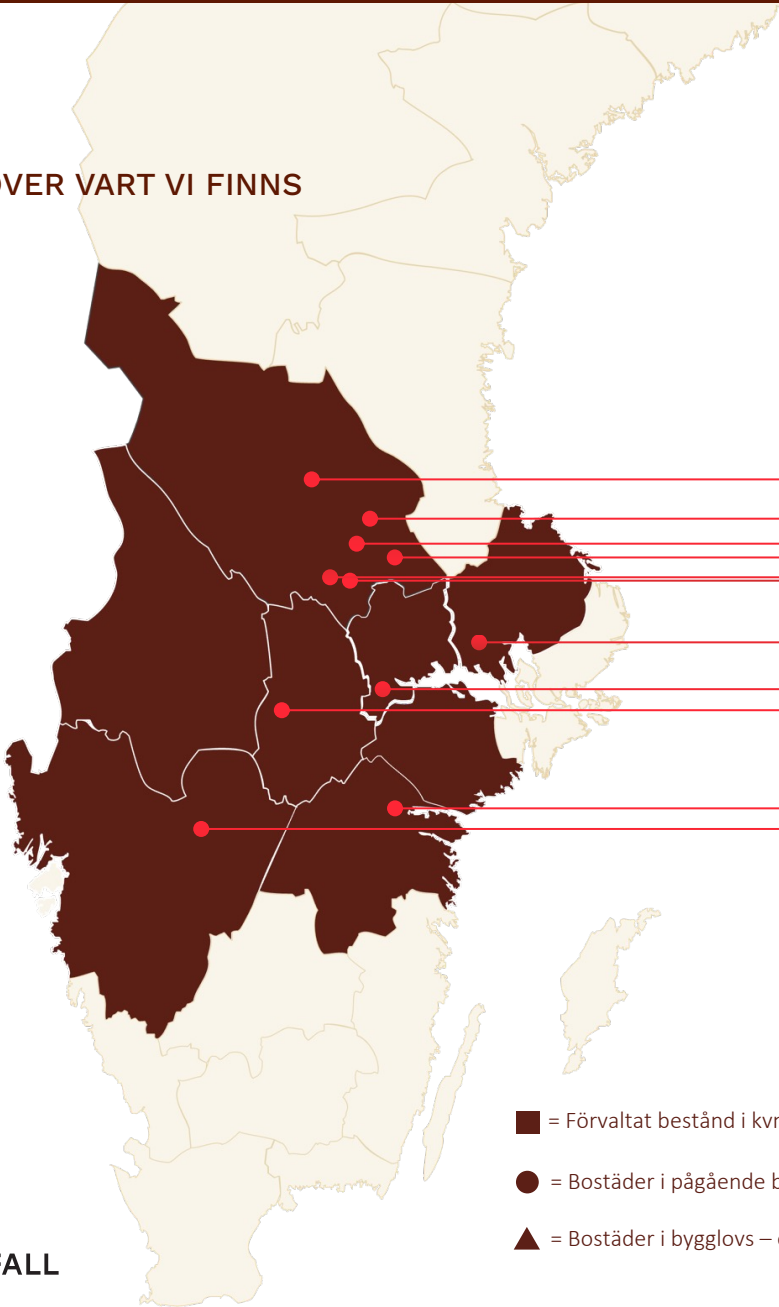
Genom att bygga repetitivt minskar vi risken för oförutsedda kostnader och reducerar kostnaderna för projektering.

Optimerade planlösningar



Våra planlösningar är utformade för att optimera byggkostnaderna utan att kompromissa med kvaliteten.

KARTA ÖVER VART VI FINNS



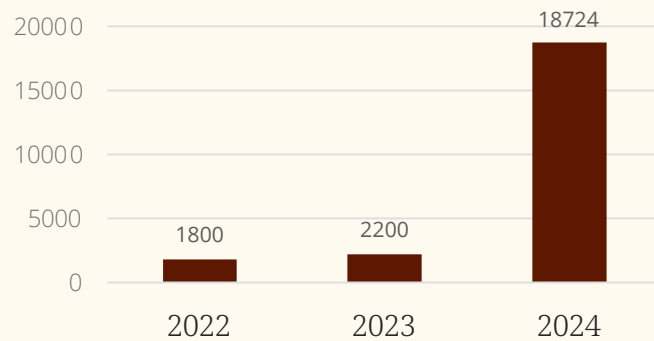
- = Förvaltad bestånd i kvm
- = Bostäder i pågående byggnation
- ▲ = Bostäder i bygglovs – eller detaljplansprocess

Rättvik	■ 0	● 28	▲ 0
Falun	■ 468	● 0	▲ 19
Borlänge	■ 0	● 0	▲ 28
Hedemora	■ 0	● 0	▲ 26
Ludvika	■ 18724	● 67	▲ 77
Smedjebacken	■ 0	● 15	▲ 20
Enköping	■ 0	● 0	▲ 24
Arboga	■ 0	● 0	▲ 64
Karlskoga	■ 0	● 0	▲ 56
Norrköping	■ 0	● 0	▲ 72
Götene	■ 0	● 0	▲ 56

Uppgifter per 31 december 2024.

FASTIGHETSBESTÅND

KVM i förvaltning

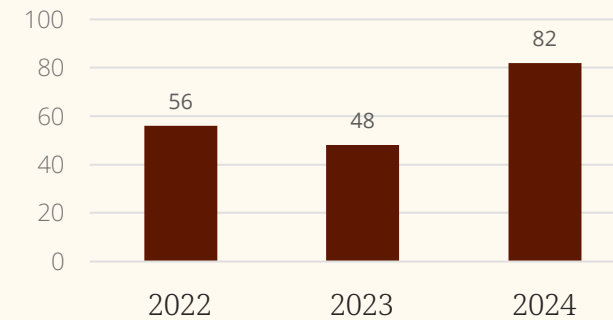


Växande fastighetsportfölj i takt med marknadens behov

Under året har Sakofall utökat sitt fastighetsbestånd från 2 200 kvm till 18 724 kvm i förvaltning. Denna tillväxt har drivits av både nya produktionsstarter och strategiska fastighetstransaktioner på vår hemmamarknad i Ludvika och Falun. Vi ser en stark efterfrågan i Ludvika, där Hitachis expansionsplaner bidrar till ökad inflyttning och behov av bostäder.

Inför 2025 ser vi goda möjligheter att ytterligare utöka vårt bestånd, både genom fler projektstarter och genom att successivt bredda vår geografiska närvaro.

LGH Byggstarter



Strategiska byggstarter driver vår långsiktiga tillväxt

Under året har Sakofall produktionsstartat 82 lägenheter, vilket motsvarar en ökning med närmare 71 procent jämfört med föregående år. Vi har också initierat fler hyresrättsprojekt i egen balansräkning, som en följd av den tydliga och växande efterfrågan på hyresbostäder i små och medelstora städer.

Vår ambition är att under 2025 påbörja ytterligare bostadsprojekt – från Dalarna till Skåne – med ett samlat investeringsvärde upp till 450 MSEK.

VISION

Vi skapar framtidens boende på tillväxtorter med uttalad bostadsbrist, där trygghet, gemenskap och kvalitet är grunden för levande samhällen. Vår ambition är att senast 2028 förvalta 1 000 bostäder och producera 1000 nya bostäder per år. Med vår data- och erfarenhetsbaserade strategi identifierar vi orter med betalningsvilja, demografisk tillväxt och långsiktiga marknadsförutsättningar.

AFFÄRSIDÉ

Från markförvärv till färdigställande

Sakofall utvecklar, producerar och förvaltar kvalitativa bostäder och lokaler i mindre och medelstora orter med tydlig bostadsbrist och stark underliggande tillväxt. Vi äger hela värdekedjan – från markförvärv till nyproduktion och långsiktig förvaltning – vilket möjliggör hög kvalitet, kontroll och lönsamhet i varje led.

Genom att ha helhetsansvar från markförvärv till färdigställande säkerställer vi hög kvalitet och kostnadseffektivitet i alla led.

1

Projektutveckling

I vår projektutveckling lokaliserar vi mark och fastigheter som sedan förädlas genom detaljplaner, bygglov, hyresgäst Anpassningar och nyetableringar av hyresgäster. Projektutvecklingen är motorn som förser vår koncern med nya projekt.

2

Produktion

Genom att agera totalentreprenör skapar vi ekonomieffektivitet och kontroll genom våra projekt vilket skapar värden för våra kunder och oss själva.

3

Förvaltning

I vår förvaltning bygger vi långsiktiga relationer, fastighetsvärden och kontinuerliga kassaflöden vilket gör oss mindre konjunkturkänsliga.

STRATEGI & AFFÄRSMODELL

Helhetsperspektiv på verksamheten

Sakofalls strategi är att växa genom selektiva förvärv, effektiv nyproduktion i egen regi samt genom att etablera oss som en regionalt ledande aktör i Mellansverige. Våra strategiska huvudprinciper inkluderar:

- **Fokus på orter med tillväxt och bostadsbrist** – ex. Ludvika, Enköping, Karlskoga och Falun.
- **Vertikal integration** – produktion i egen regi, inklusive egen husfabrik, för att skapa kostnadseffektivitet och kvalitet.
- **Standardiserade typhusmodeller** – för att skala upp produktionen och minska risk.
- **Kapitaldisciplin** – med nyckeltal som max 80% PTV, projektmarginal $\geq 20\%$ och 6% yield on cost.
- **Förberedelser för börsnotering** – inklusive IFRS-konvertering och bolagsstyrningsstruktur.



Vårt långsiktiga mål är att ha en **balanserad geografisk närvaro**, med en 50/50-fördelning mellan tillväxtregioner och mindre orter med uttalad bostadsbrist. Denna strategi minskar vår riskexponering och gör oss mindre känsliga för svängningar i enskilda marknader.



STYRELSE



Stefan Lennhammer

Styrelseordförande

Stefan är en affärsman med mångsidig erfarenhet inom fastigheter, finans och teknik. Stefan har lång erfarenhet av bolagsbyggande och företagsledare som VD på Catella och Stronghold Invest samt ordförande för börsnoterade Truecaller. Har tilldelats priset Årets Affärsängel i Sverige.



Ulf Kasshag

Styrelseledamot

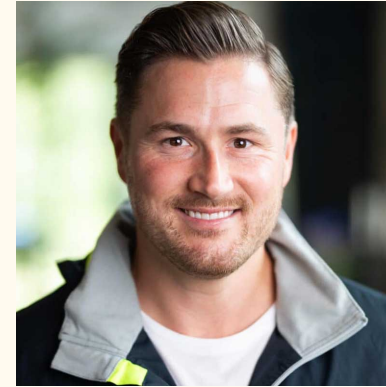
Svensk ekonom och företagsledare med lång erfarenhet av att jobba med ekonomistyrning, redovisning och finansiering. Ulf har haft ledande positioner inom flera internationella företag, inkl PwC, Learning. Tree International, Borland International, EDS, Streamserve, Snow Software och Findity



Per Einarsson

Styrelseledamot

Svensk entreprenör och företagsledare. Per var en av grundarna av StreamServe och Findity. Under Pers ledarskap har båda företagen gjort stora tillväxtresor.



Tom Sakofall

Styrelseledamot, VD och grundare

Tom är också VD och medgrundare i Nuvida AB. Har även erfarenhet som fastighetsmäklare på Husman-Hagberg.

Tom har utsetts till en av de 35 mest inflytelserika personerna under 35 år inom svensk fastighetsbransch av Fastighetsnytt.



Johnas Jansson

Suppleant

Johnas är också VD på Elbolaget i Ludvika Montage AB. Elbolaget grundades 1962 av Johnas farfar och har sedan dess varit en pålitlig partner för globala företag som Hitachi och ABB samt lokala industrier.

LEDNINGSGRUPP



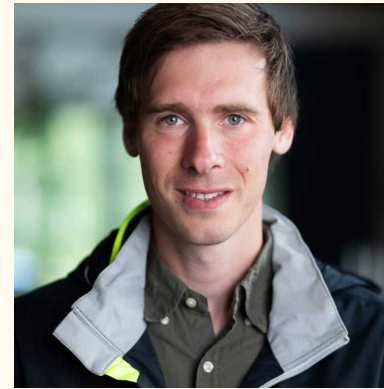
Tom Sakofall
VD & grundare



Oscar Hansols
Ekonomichef



Jonas Sjöberg
Operativ chef & projektledare



Niklas Fredling
Projektledare & affärsutvecklare



Johan Martinelle
Affärsutvecklare

VÅRA KONCEPTUS

Sakofall

Konceptus är inte bara ett svar på bostadsbristen – det är en affärsmodell med bevisad lönsamhet och enorm tillväxtpotential. Genom att standardisera design, process och materialval kan vi drastiskt minska byggkostnader, förkorta ledtider och leverera nyckelfärdiga bostäder i en takt som traditionellt byggande inte kommer i närheten av.

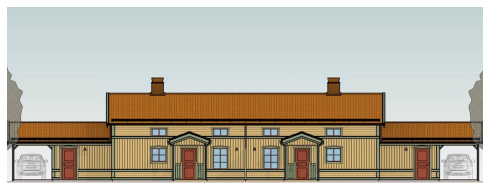
För oss innebär detta en skalbar produkt med hög förutsägbarhet, färre riskmoment och stark avkastning. Produktionskostnaderna är kontrollerade. Processen är repeterbar. Resultatet är ett portföljbart boendekoncept som svarar direkt mot en ökande efterfrågan på prisvärda, hållbara hem – särskilt i tillväxtregioner där marknaden skriker efter snabb leverans.

Med konceptus som kärna kan vi snabbt etablera oss i nya områden, förhandla bättre med leverantörer och optimera varje steg från markköp till inflyttning.



Stora Hillänget

Fyrfamiljshus med 4 st lägenheter i två plan. Lägenheterna är 3:or på 76 kvm och 4:or på 86 kvm.



Bullerbyn

Lilla och Stora Bullerbyn

Parhus med 3:or på 76 kvm, samt parhus med 4:or på 86 kvm.



Wessman

Lilla och Stora Wessman

Parhus i två plan med 4:or på 100 kvm, och 5:or på 118 kvm.



Rättvikshuset

Fyrfamiljshus med 4 st
lägenheter. Samtliga
treor på 71 kvm.

HÅLLBARHET

Helhetssyn på hållbarhet

Sakofallkoncernen bedriver ett ansvarsfullt och långsiktigt hållbarhetsarbete där vi aktivt bidrar till flera av FN:s globala mål för hållbar utveckling. Vår verksamhet genomsyras av en helhetssyn på hållbarhet – ekologiskt, socialt och ekonomiskt – med målet att bygga bostäder som bidrar till ett mer hållbart samhälle, både i dag och för framtida generationer.

För att minska vår klimatpåverkan bygger vi energieffektiva bostäder med smarta tekniska lösningar. Våra hus uppfyller kraven för energiklass B, vilket innebär låg energiförbrukning över tid. Som tillval erbjuder vi solceller som ger tillgång till förnybar energi direkt till fastigheten. I våra materialval prioriterar vi trä i stommar och fasader samt isolering med träfiber – lösningar som inte bara är naturliga och hållbara utan också bidrar till en betydligt lägre klimatpåverkan jämfört med konventionella byggmetoder. Vi använder prefabricerade byggdelar för att minska materialspill och effektivisera byggprocessen, vilket också bidrar till en mer resurssnål produktion.

Hållbarhetsarbetet omfattar även hur vi planerar och utformar boendemiljöerna. Genom att integrera lösningar som cykelparkeringar, goda källsorteringsmöjligheter och utrymmen för odling, skapar vi förutsättningar för de boende att leva mer hållbart. Vi tar hänsyn till naturvärden och ekosystemtjänster i varje projekt, med målet att bevara eller stärka den biologiska mångfalden. Det sker genom insatser som ängsytor, naturmark, och pollineringsvänliga växter i utemiljön.

En annan viktig del av vårt hållbarhetsarbete är fokus på människors hälsa och välbefinnande. Vi arbetar aktivt för att våra byggarbetsplatser ska vara trygga och säkra, med tydliga krav på arbetsmiljö, säkerhet och schyssta arbetsvillkor. Vårt mål är att inga arbetsplatsolyckor ska ske inom ramen för våra projekt.

Genom dessa insatser bidrar Sakofall till flera av de globala målen: hållbar energi, klimatåtgärder, hållbara samhällen, biologisk mångfald och god hälsa.

”Hållbarhetsarbetet är inte ett sidospår, utan en integrerad del av vår affär. Det är en naturlig del i hur vi utvecklar framtidens landsbygdsboende med omtanke om både människa och miljö.



ORDLISTA

Branschrelaterade definitioner:

Bostäder i produktion Avser tiden från byggstart till färdigställande av en bostadsbyggnad. En bostad anses färdigställd efter genomförd slutbesiktning.

Byggrätt Den maximala grad av bebyggelse som är tillåten på ett markområde enligt detaljplan. Byggrätt kan motsvara en bostad, radhus eller fristående småhus.

Byggstart Tidpunkten då lagakraftvunnet bygglov har erhållits och totalentreprenadavtal undertecknats.

Fastighet Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetskostnader Inkluderar direkta fastighetskostnader såsom drift, underhåll, tomträtts-avgäld och fastighetsskatt samt indirekta kostnader för uthyrning och fastighetsadministration.

Färdigställda bostäder Bostäder där slutbesiktning har genomförts och hyresgäst har flyttat in.

Färdigställandegrad Bokförda kostnader i relation till de totala beräknade kostnaderna i ett pågående bostadsprojekt.

Hyresintäkter Debiterade hyror samt tillägg för exempelvis värme och fastighetsskatt.

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse 20

Koncernens rapport över resultatet 27

Koncernens rapport över totalresultatet 28

Koncernens rapport över finansiell ställning 29

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 30

Koncernens rapport över kassaflöden 31

Moderbolagets resultatrapport 32

Moderbolagets balansrapport 33

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 34

Moderbolagets kassaflödesanalys 35

Tilläggsuppgifter - Noter 36

Styrelsens och revisorns underskrifter 61

Revisionsberättelse 62



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Sakofall Fastigheter i Sverige AB, 556990-6232, med säte i Ludvika kommun, Sverige, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser motsvarande värde föregående räkenskapsår.

Verksamhet

Sakofall är ett producerande fastighetsbolag som utvecklar hållbara och attraktiva bostäder på mindre och medelstora orter med tydlig bostadsbrist. Denna brist är ofta ett resultat av demografiska förändringar eller regional tillväxt som inte mötts av tillräcklig nyproduktion. Det finns många tillväxtorter där ingen bygger idag, trots stor efterfrågan på nyproducerade hyres- och bostadsrätter. Genom byggnation i egen regi, repetitiva byggprocesser och optimerade planlösningar möjliggör Sakofalls modell en lönsam produktion även på dessa marknader. Med helhetsansvar från idé till färdigställande säkerställer vi kvalitet och kostnadseffektivitet i alla led. Vår ambition är att bidra till långsiktig samhällsutveckling genom att skapa bostäder som möter verkliga behov – och där människor trivs.

Moderbolaget och organisation

Moderbolaget i koncernen är Sakofall Fastigheter i Sverige AB. Koncernen består vid verksamhetsårets utgång av tolv hel eller delägda dotterbolag och en intressebolagskoncern. Verksamheten bedrivs från Ludvika.

Ägande

Antal aktier i Sakofall Fastighet AB var vid 2024 års utgång 66 361 stycken. Samtliga aktier innehar lika rösträtt. Under året genomfördes två nyemissioner som tillförde bolaget 14 064 560 kr och 9 253 nya aktier, samt 11 996 028 kr och 7 108 nya aktier.

Förändring i ägarbilden över tid

I samband med nyemissionerna 2024 har anställda i koncernen fått möjligheten att köpa aktier, vilket har gjorts till gällande marknadsvärdering.

Aktiedata	2024	2023
Årets Resultat efter skatt per aktie	912	166
Eget kapital per aktie, kr	1686	598
Antal Utestående aktier vid periodens utgång	66 361	50 000
Genomsnittligt antal aktier under perioden	58 181	50 000

Bolagets största aktieägare per 2024-12-31

Namn	Antal aktier	Andel av aktiekapital och röster, %
Tom Sakofall Holding AB	42 246	63.7
REEDA Capital Management AB	5 926	8.9
Hans Otterling	5 243	7.9
Östansbotjärnen i Ludvika Holding AB	5 243	7.9
Sakofall Invest AB	2 963	4.5
Mashpie AB	2 548	3.8
Övriga	2 192	3.3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernens totalresultat

Intäkter

Totala intäkter för helåret uppgick till 78,4 mkr (84,5). Hyresintäkterna för helåret uppgick till 11,7 mkr (2,7), vilket är en ökning med 335 procent jämfört med 2023. Ökningen beror primärt på fler förvaltade fastigheter, vilka ökade med 751 procent till 18.724 kvm (2.200). Uthyrningsgraden är generellt något lägre initialt i de projekt som färdigställts/förvärvats och inflyttats under året, medan den ekonomiska uthyrningsgraden fortsatt är mycket hög i de delar av beståndet som varit under förvaltning under en längre period, varför vi förväntar oss succesivt förbättrad uthyrningsgrad under 2024. Intäkter från projekt uppgick för året till 66,6 mkr (81,0) och kommer från byggandet av bostadsrätter. Minskningen beror på en omsvängning i verksamheten under 2024 mot en högre andel lägenheter som byggs för att behålla i förvaltning.

Rörelsekostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick under året till 77,1 mkr (70,9).

Projektverksamhetens direkta kostnader för helåret uppgick till 54,2 mkr (59,8). Minskningen kommer från minskad andel bostadsrättsprojekt och en ökad andel byggprojekt av förvaltningslägenheter.

Fastighetskostnaderna uppgick till 7,5 mkr (1,1) vilket är en ökning med 605% jämfört med föregående år. Ökningen i kostnader jämfört med föregående år beror primärt på fler förvaltade lägenheter.

Personalkostnaderna för koncernen uppgick till 5,6 mkr (4,8). Utöver detta har 2,9 mkr (-0,3) aktiverats i egen räkning för projekt som behållits i förvaltning.

Övriga leasingavgifter har aktiverat i enlighet med IFRS 16 Leasing. Koncernen har inga korttidsleasing-avtal eller variabla leasingavgifter.

Totala avskrivningar uppgick till 0,8 mkr (0,4).

tkr	2024	2023	2022	2021
Koncernen				
Totala Intäkter	78 454	84 512	34 526*	4 052*
Resultat före skatt	76 831	7 882	8 970*	7 199*
Balansomslutning	229 450	113 529	111 372	41 764*
Eget Kapital	111 861	25 760	22 450	24 299*
Moderbolaget				
Totala Intäkter	37	301	68	89
Resultat före skatt	-11 825	10 498	16 690	7 360
Balansomslutning	64 293	49 688	41 916	13 668
Eget Kapital	44 616	30 381	24 883	8 193

* Värdena är beräknade enligt K3 och därmed inte jämförbara med övriga belopp som redovisas enligt IFRS

Bruttoresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick för helåret 2024 till 1,5 mkr (15,1). Minskningen har sitt ursprung i två delar. Dels köp av ett stort antal förvaltningsfastigheter under året som kräver upprustning innan uthyrning, dels en omsvängning av verksamheten från byggnation av bostadsrättsprojekt till byggnation av förvaltningsfastigheter som behålls i egen räkning.

Resultat från andelar i koncern-, intresse- och gemensamt styrda bolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick för året till 0,01 mkr (1,4). Resultatet består av Sakofall Fastigheter i Sverige ABs andel av resultatet i Sakofall Energi AB.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finans- och Räntenetto

Finansnettot uppgick för året till -2,9 mkr (0,9). Ränteintäkterna uppgick till 1,2 mkr (1,3) och räntekostnaderna uppgick till 4,1 mkr (2,1). Den högre räntekostnaden kommer från belåning för en högre byggtakt under året. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 0,7 ggr (7,2). Minskningen från tidigare år är en följd av den höga förvärvsnivån under året samt en högre andel byggprojekt som behålls i förvaltning.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar uppgick för helåret 2024 till -1,4 mkr (14,2), vilket är en minskning jämfört med 2023. Minskningen i resultat kommer främst från mängden bostadsföreningsprojekt som avslutats och förvärv av fastighetsbestånd som behövs uppgaderas under 2024.

Värdeförändringar

Orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter uppgick för helåret till 78,2 mkr (-6,3). I detta finns två fastigheter under produktion och resterande fastigheter är under förvaltning.

Under kvartal fyra har en extern värdering gjorts av hela fastighetsbeståndet. Ökningen i värdering kommer främst från förvaltningsfastigheter där verksamhet bedrivs. Direktavkastningskravet i de externa värderingarna för både färdigställda fastigheter och fastigheter under pågående nybyggnation ligger mellan 5,25 och 8,33 procentenheter.

Skatt

Årets aktuella skatt uppgick till -0,3 mkr (-0,1). Uppskjuten skatt uppgick till -16,0 mkr (0,5), primärt påverkat av orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Den aktuella skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige, 20,6 procent.

Koncernens uppskjutna skatteskuld, uppgick till 16,2 mkr (0,2). Uppskjuten skatteskuld avser primärt temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Per 31 december 2024 översteg fastigheternas verkliga värde dess skattemässiga värde med 77,6 mkr (-0,5), vilket utgjorde det primära underlaget för den uppskjutna skatteskulden om 16,2 mkr (0,2) vid årets slut.

Årets resultat, totalresultat och övrigt totalresultat

Resultatet för helåret uppgick till 60,5 mkr (8,3) motsvarande 912,4 kr per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare (193,0). Helårets totalresultat uppgick till 60,6 mkr (8,4). I övrigt totalresultat ingår omräkningsdifferenser vilka under året uppgick till 0,04 mkr (0,0).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernens finansiella ställning

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter omfattar fastigheter där hyresgäster kan flytta in (färdigställda förvaltningsfastigheter), obebyggd mark och mark under exploatering, tomträtter (värderade till verkligt värde i enlighet med IAS 40) och pågående nybyggnation.

Koncernens fastighetsbestånd bestod den 31 december 2024 av helägda förvaltningsfastigheter med en yta av 18.724 kvm (2.200). Vidare hade koncernen två pågående byggnationer av hyreslägenheter med en yta av 3.682 kvm. Därutöver hade Sakofall Fastigheter i Sverige AB 442 pågående bostäder i projektutvecklingsfas.

Det totala värdet av förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 200,7 mkr (32,4). Ökningen kommer från tre större förvärv (se händelser under året) samt nybyggnation av två förvaltningsfastigheter. Under helåret har 76,0 mkr (13,4) investerats i ny-, till- och ombyggnation.

Förvärv har under helåret 2024 genomförts för 14,1 mkr (0). Försäljning av fastigheter har skett under året till ett totalt värde om 0,0 mkr (0,0).

Vidare har totalt värde av förvaltningsfastigheter påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar om totalt 78,2 mkr (-6,3).

Nyttjanderättstillgångar

Värdet av nyttjanderättstillgångarna uppgick vid årets slut till 3,6 mkr (2,2). Nyttjanderättstillgångarna består till fullo av leasade bilar.

Andelar i intresse- och gemensamt styrda bolag och andra långfristiga fordringar

Andelar i intressebolag uppgick vid prets slut till 1,5 mkr (2,0). Minskningen kommer från en försäljning av andelar i Ludvika Hälsokost.

Varulager

Varulager uppgick per 31 december 2023 till 4,3 mkr (29,6) och består av bostäder i produktion samt färdigproducerade ej sålda bostäder.

Omsättningstillgångar

Koncernens omsättningstillgångar uppgick till 18,3 mkr (76,2) och bestod primärt av övriga fordringar om 3,0 mkr (32,9), samt Likvida medel 8,7 mkr (10,4). Variationen är hänförlig till byggnadsverksamheten.

Eget kapital

Koncernens egna kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick vid årets utgång till 111,5 mkr (25,3), vilket motsvarade 1.686 kr per aktie (598). Ökningen kommer framförallt från renovering, uthyrning och därmed uppvärdering av fastigheter under förvaltning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Uppskjuten skatt

Koncernens uppskjutna skatt uppgick vid årets slut till 16,2 mkr (0,2). Uppskjuten skatteskuld härrör primärt från temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för färdigställda fastigheter och fastigheter under byggnation.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 77,7 mkr (37,4), varav 1,6 mkr (0,5) klassificeras som kortfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på skulder till kreditinstitut 64,9 mkr (19,3), långfristiga lån från andra långivare 10 mkr (16,5) och övriga kortfristiga skulder 4,0 mkr (0,0).

Skuldsättningsgraden för koncernen uppgick till 69,4 procent (145,2) och belåningsgrad färdigställda förvaltningsfastigheter uppgick till 38,7 procent (115,4). Minskningen i skuldsättnings- och belåningsgrad beror primärt på högre värdering av förvaltningsfastigheter.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder 25,3 mkr (50,6) består primärt av leverantörsskulder 8,3 mkr (11,5), Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 5,0 mkr (2,1) samt Övriga kortfristiga skulder 9,2 mkr (32,4).

Koncernens kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick för helåret 2024 till 12,4 mkr (26,2) och båda åren har påverkats positivt av rörelseresultatet från förvaltningsverksamheten samt projektverksamheten.

Investeringsverksamheten har primärt påverkats av förvärv av fastigheter om 53,5 mkr (13,5), vilket primärt utgjorts av löpande förvärv samt investeringar i pågående nyanläggning. Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamhet till -73,4 mkr (-13,0).

Koncernens finansieringsverksamhet har utöver kassaflödet från den löpande verksamheten under 2024 primärt finansierats av nyemissioner 26,1 mkr (0,0) samt ökade räntebärande skulder om 47,4 mkr (16,2). Amortering på lån har gjort med 13,6 mkr (27,8) under år 2024. Totalt uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 59,3 mkr (-16,6), vilket innebär att koncernens likvida medel för året minskade med 1,7 mkr (3,5) till 8,7 mkr (10,4).

Investeringar

Utöver vad som redogjorts för avseende förvärv av samt under Koncernens kassaflöde, avsnitt som starkt hänger samman, så har inga väsentliga investeringar i anläggningstillgångar gjorts under året. Utöver investeringar i anläggningstillgångar har koncernen under 2024 primärt investerat medel i utveckling av den egna organisationen i form av stärkt organisation, processer, system och funktioner inom affärsutveckling, förvaltning, ekonomi, HR, IT, inköp, marknad, juridik och projektutveckling, investeringar som främst märks genom de ökade kostnaderna för central administration under året.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter. Bolaget upprätthåller koncerngemensamma funktioner för affärsutveckling, ekonomi, finans, marknad, inköp, IR/kommunikation, IT, HR, juridik. Moderbolaget har inga anställda.

Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering till koncernbolag, vilken för året uppgick till 0,04 mkr (0,3). Moderbolagets bruttoresultat för helåret uppgick till - 12,7 mkr (-3,1). Det försämrade bruttoresultatet beror på koncernens ökade tillväxttakt.

Moderbolagets resultat före skatt uppgick till -11,8 mkr (10,5) efter mottaget nettokoncernbidrag om 2,5 mkr (0).

Moderbolagets tillgångar och skulder bestod per 31 december 2024 primärt av andelar i, fordringar på och skulder till koncernbolag. Fordringar på koncernbolag uppgick vid årets slut till 53,7 mkr (18,9) och skulder till koncernbolag till 2,3 mkr (1,0).

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2024 till 44,6 mkr (30,4), negativt påverkat av årets resultat. Moderbolagets likvida medel uppgick vid årets utgång till 1,5 mkr (7,0).

Risker och riskhantering

För närmare beskrivning hänvisas till avsnittet Risker och riskhantering i not K3 vilket är en del av denna Förvaltningsberättelse.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Sakofall Fastigheter i Sverige AB prioriterar tillväxt framför utdelning. Därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2024. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Till årsstämmans förfogande (kronor):

Balanserat resultat	56 374 806
Årets resultat	-11 825 229
Summa	44 549 577

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet i sin helhet överföres i ny räkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut

Väsentliga händelser under 2024

Under året har 85 nya lägenheter byggstartats och 200 nya bostäder projekterats.

Årets förvärv: Under kvartal ett förvärvades, Brunnsvik i Ludvika (12 000 kvm uthyrningsbar yta), med etablering av Brunnsvik Hotell & Konferens. Även tre fastigheter från SBB i Ludvika förvärvades om totalt 4 000 kvm – dessa är nu i princip fullt uthyrda. Tre centrala fastigheter i Falun och planläggning av 26 nya hyresrätter förvärvades under kvartal fyra. Tillväxt i byggrättsportföljen, särskilt i Mellansverige omfattar nu flera hundra bostäder.

Under våren genomfördes två nyemissioner som tillförde bolaget 14 064 560 kr och 9 253 nya aktier, samt 11 996 028 kr och 7 108 nya aktier.

April - Sakofallkoncernen tilldelades "Årets Prestation" vid Krafthjulets, företagsgala i Ludvika.

Förberedelse för expansion, Förstärkning av styrelsen genom rekrytering av erfarna ledamöter med bakgrund inom fastighetsutveckling, kapitalmarknad och industri. Organisationen har stärkts med nio nya medarbetare och ett nytt fastighetssystem anpassat för skalbarhet har implementerats. Koncernen har också konverterat till IFRS i samband med 2024 års årsredovisning.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Sakofall har säkrat finansiering om totalt 140 miljoner kronor genom två separata samarbeten – ett med LF Dalarnas och ett med Swedbank. Dessa finansieringar möjliggör byggstarter för hyresrätter i Ludvika och Smedjebacken under första och andra kvartalet 2025. Projekten omfattar Sakofalls egenutvecklade typhus och är en del av bolagets ambitiösa tillväxtplan.
- I januari 2025 har anställda haft möjlighet att köpa aktier till marknadspris från Tom Sakofall Holding AB. 253 aktier bytte ägare.
- I april 2025 gjordes en riktad nyemission som tillförde koncernen 23,0 MSEK och 6.632 aktier. Aktieantalet kommer att uppgå till 72.993 aktier efter registrering av emissionen.
- Sakofall har beslutat investera i nytt huvudkontor i Brunnsvik. Kontorets yta uppgår till 600 kvm och inflyttning sker under sommaren 2025.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER RESULTATET

(kr)	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		78 353 538	83 908 682
Övriga intäkter		100 275	603 326
Summa rörelseintäkter	K4	78 453 813	84 512 008
Fastighetskostnader			
Råvaror, förnödenheter och underentreprenader		-54 234 207	-59 844 975
Fastighetskostnader		-7 504 941	-1 064 427
Övriga externa kostnader		-8 478 249	-4 609 108
Personalkostnader		-5 559 330	-4 816 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-835 250	-413 120
Övriga rörelsekostnader		-470 878	-125 710
Summa rörelsekostnader	K5, K6, K7	-77 082 855	-70 873 534
Andel av intresseföretagets resultat			
		86 655	1 446 763
Rörelseresultat		1 457 613	15 085 237
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	K8	1 239 023	1 346 513
Finansiella kostnader	K9	-4 104 311	-2 269 847
Finansnetto		-2 865 288	-923 334
Resultat före värdeförändringar och skatt			
		-1 407 675	14 161 903
Värdeförändringar			
Fastigheter	K11	78 238 869	-6 279 655
Summa värdeförändringar		78 238 869	-6 279 655
Resultat före skatt			
		76 831 194	7 882 248
Skatt på årets resultat			
	K10	-16 288 149	427 335
Årets resultat		60 543 045	8 309 583
Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
		60 573 937	8 357 207
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
		-30 892	-47 624

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

(kr)	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årets resultat	60 543 045	8 309 583
Övrigt totalresultat		
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>		
Omräkningsdifferenser	37 308	0
Summa övrigt totalresultat	37 308	0
Årets totalresultat	60 580 353	8 309 583
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	60 611 245	8 357 207
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-30 892	-47 624

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

(kr)	Not	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		83 700	0	0
Förvaltningsfastigheter	K11	200 680 317	32 400 000	25 300 000
Materiella anläggningstillgångar	K13	1 100 705	743 213	1 025 333
Nyttjanderättstillgångar	K12	3 634 000	2 216 000	0
Finansiella anläggningstillgångar	K14	5 644 918	2 005 463	1 022 863
Summa anläggningstillgångar		211 143 640	37 364 676	27 348 196
Omsättningstillgångar				
Varulager	K16			
Bostäder i produktion		0	29 903 436	40 606 858
Färdiga bostäder		4 335 221	0	0
Summa varulager		4 335 221	29 903 436	40 606 858
Kortfristiga fordringar				
Hysesfordringar		704 883	291 308	169 123
Fordringar hos koncernföretag		608 363	605 148	0
Fordringar hos intresseföretag		0	299 800	100 000
Övriga fordringar	K17	2 974 531	32 905 135	27 412 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	K18	965 902	1 738 459	1 846 294
Likvida medel	K19	8 717 529	10 420 650	13 888 236
Summa omsättningstillgångar	K15	18 306 429	76 163 936	84 023 356
SUMMA TILLGÅNGAR		229 450 069	113 528 612	111 371 552
Eget kapital				
Aktiekapital		66 361	50 000	50 000
Övrigt tillskjutet kapital		26 044 227	0	0
Annat eget kapital inklusive årets resultat		85 342 077	25 270 831	21 913 623
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		111 452 665	25 320 831	21 963 623
Innehav utan bestämmande inflytande				
Innehav utan bestämmande inflytande		408 328	439 220	486 844
Summa eget kapital		111 860 993	25 760 051	22 450 467

Långfristiga skulder				
Uppskjutna skatteskulder	K21	16 210 608	207 878	711 922
Skulder till kreditinstitut	K20,K25	63 231 677	18 869 764	15 669 787
Övriga långfristiga skulder	K25	10 000 000	16 500 000	12 000 000
Leasingskulder	K25	2 835 000	1 567 000	0
Summa långfristiga skulder	K15	92 277 285	37 144 642	28 381 709
Kortfristiga skulder		K14		
Checkräkningskredit		0	0	19 294 378
Skulder till kreditinstitut	K20,K25	1 634 492	462 624	460 704
Leasingskulder	K25	854 000	634 000	0
Skulder till intresseföretag		317 100	0	0
Leverantörsskulder		8 266 827	11 493 178	5 671 279
Aktuella skatteskulder		23 501	66 088	102 054
Förskott från kunder		0	3 469 000	6 010 000
Övriga kortfristiga skulder	K22	9 190 698	32 424 733	28 532 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	K23	5 025 173	2 074 296	468 028
Summa kortfristiga skulder	K15	25 311 791	50 623 919	60 539 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 450 069	113 528 612	111 371 552

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

(kr)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50 000	0	21 913 623	21 963 623	486 844	22 450 467
Årets totalresultat						
Årets resultat			8 357 207	8 357 207	-47 624	8 309 583
Årets övriga totalresultat			0	0	0	0
Summa	0	0	8 357 207	8 357 207	-47 624	8 309 583
Transaktioner med koncernens ägare						
Nyemission				0		0
Utdelning			-5 000 000	-5 000 000		-5 000 000
Summa	0	0	-5 000 000	-5 000 000	0	-5 000 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	0	25 270 830	25 320 830	439 220	25 760 050
Ingående eget kapital 2024-01-01	50 000	0	25 270 830	25 320 830	439 220	25 760 050
Årets totalresultat						
Årets resultat			60 573 937	60 573 937	-30 892	60 543 045
Årets övriga totalresultat			37 308	37 308	0	37 308
Summa	0	0	60 611 245	60 611 245	-30 892	60 580 353
Transaktioner med koncernens ägare						
Nyemission	16 361	26 044 227		26 060 588		26 060 588
Utdelning			-539 999	-539 999		-539 999
Summa	16 361	26 044 227	-539 999	25 520 589	0	25 520 589
Utgående eget kapital 2024-12-31	66 361	26 044 227	85 342 076	111 452 664	408 328	111 860 992

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

(kr)	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 457 613	15 085 237
Ej kassaflödespåverkande poster	K24	748 595	-1 033 643
Erhållen ränta		1 239 023	1 346 513
Erlagd ränta		-4 104 311	-2 269 847
Betald inkomstskatt		-1 133 426	-112 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 792 506	13 015 585
Rörelsekapital			
Förändring av varulager		25 741 766	10 703 422
Förändring av hyresfordringar		66 764	-122 185
Förändring av övriga rörelsefordringar		38 689 143	-6 189 403
Förändring av leverantörsskulder		-3 508 251	5 821 899
Förändring av övriga rörelseskulder		-46 767 178	2 957 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 429 738	26 186 387
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-83 700	0
Investeringar i fastigheter		-53 518 905	-13 497 655
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-878 702	0
Sålda materiella anläggningstillgångar		241 235	0
Förvärvat dotterföretag		-15 660 125	0
Investeringar i intresseföretag		0	-7 200
Försäljningar av intresseföretag		547 200	16 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-4 100 000	0
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		0	455 363
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 452 997	-13 033 492
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	K25	26 060 588	0
Utdelning		-539 999	-5 000 000
Upptagna lån från kreditinstitut		47 416 987	16 163 215
Amortering av lån från kreditinstitut		-13 617 438	-27 783 696
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		59 320 138	-16 620 481
Årets kassaflöde			
		-1 703 121	-3 467 586
Likvida medel vid årets början			
		10 420 650	13 888 236
Likvida medel vid årets slut			
	K19	8 717 529	10 420 650

MODERBOLAGETS RESULTATRAPPORT

(kr)	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	244 490
Övriga rörelseintäkter		36 846	56 570
Summa rörelseintäkter		36 846	301 060
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	M2	-12 566 517	-3 229 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133 440	-133 440
Summa rörelsekostnader		-12 699 957	-3 362 674
Rörelseresultat		-12 663 111	-3 061 614
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-115 000	13 700 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-539 999	-175 500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	M3	1 233 849	1 344 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	M4	-1 810 968	-1 309 782
Summa finansiella poster		-1 232 118	13 559 510
Bokslutsdispositioner		-430 000	0
Koncernbidrag		2 500 000	0
Resultat före skatt		-11 825 229	10 497 896
Skatt på årets resultat	M5	0	0
Årets resultat tillika totalresultat		-11 825 229	10 497 896

MODERBOLAGETS BALANSRAPPORT

(kr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingsutgifter	M8	83 700	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		83 700	0
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	M9	125 031	258 471
Summa materiella anläggningstillgångar		125 031	258 471
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	M6	7 658 301	832 484
Andelar i intresseföretag		11 500	558 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 669 801	1 391 184
Summa anläggningstillgångar		7 878 532	1 649 655
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		346 220	0
Fordringar hos koncernföretag	M7	53 687 615	18 913 443
Fordringar hos intresseföretag		0	299 800
Övriga fordringar		864 082	21 332 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 074	521 330
Summa kortfristiga fordringar		54 957 991	41 067 205
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 456 512	6 970 909
Summa kassa och bank		1 456 512	6 970 909
Summa omsättningstillgångar		56 414 503	48 038 114
SUMMA TILLGÅNGAR		64 293 035	49 687 769

(kr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		66 361	50 000
Summa bundet eget kapital		66 361	50 000
Fritt eget kapital			
Överkursfond		26 044 227	0
Balanserat resultat		30 330 579	19 832 683
Årets resultat		-11 825 229	10 497 896
Summa fritt eget kapital	M10	44 549 577	30 330 579
Summa eget kapital		44 615 938	30 380 579
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		10 000 000	16 500 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	16 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		701 440	248 967
Skulder till koncernföretag		2 263 300	986 780
Skulder till intresseföretag		317 100	0
Övriga skulder		4 857 377	1 135 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 537 880	436 066
Summa kortfristiga skulder		9 677 097	2 807 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 293 035	49 687 769

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Fritt eget kapital			
(kr)	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50 000	8 142 741	16 689 942	24 882 683
Balanseras i ny räkning		16 689 942	-16 689 942	0
Utdelning		-5 000 000		-5 000 000
Årets resultat			10 497 896	10 497 896
Utgående eget kapital 2023-12-31	50 000	19 832 683	10 497 896	30 380 579
Ingående eget kapital 2024-01-01	50 000	19 832 683	10 497 896	30 380 579
Balanseras i ny räkning		10 497 896	-10 497 896	0
Nyemission	16 361	26 044 227		26 060 588
Årets resultat			-11 825 229	-11 825 229
Utgående eget kapital 2024-12-31	66 361	56 374 806	-11 825 229	44 615 938

Vid årets utgång bestod aktiekapitalet av 66 361 st (50 000) stamaktier med ett kvotvärde om 1 kr (1).

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

(kr)	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-12 663 111	-3 061 614
Ej kassaflödespåverkande avskrivningar		133 440	133 440
Erhållen ränta		1 233 849	1 285 792
Erhållen utdelning			13 700 000
Erlagd ränta		-1 810 968	-1 309 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-13 106 790	10 747 836
Rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-11 820 786	-1 575 770
Förändring av rörelseskulder		2 869 907	-2 226 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-22 057 669	6 945 616
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-83 700	0
Investering i dotterföretag		-6 940 817	0
Investering i intresseföretag		0	-7 200
Försäljning intresseföretag		7 201	-100 500
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 017 316	-107 700
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		14 000 000	4 500 000
Amortering av lån		-16 500 000	
Nyemission		26 060 588	0
Utdelning			-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		23 560 588	-500 000
Årets kassaflöde		-5 514 397	6 337 916
Likvida medel vid årets början		6 970 909	632 993
Likvida medel vid årets slut		1 456 512	6 970 909

NOTER

Samtliga belopp är angivna i kronor om inget annat anges.
Belopp inom parantes avser motsvarande värden för föregående räkenskapsår.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K1

K1. Koncernens väsentliga redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Denna koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Sakofall Fastigheter i Sverige AB med organisationsnummer 556990-6232 och dess dotterföretag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Ludvika, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Storgatan 9, 771 30 Ludvika.

Grund för upprättandet av koncernredovisningen

Sakofalls koncernredovisning har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Detta är första året som koncernen upprättar sina finansiella rapporter i enlighet med IFRS. För detaljer kring övergången till IFRS, se not K29 Effekter vid övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS).

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärdering av förvaltningsfastigheter och eventuella finansiella instrument vilka löpande värderas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden enligt anskaffningsvärdemetoden. De finansiella rapporterna omfattar de företag som koncernen utgörs av. De finansiella rapporterna har upprättats enligt moderbolagets rapportperioder och med konsekvent tillämpning av redovisningsprinciper.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver en del uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i separat avsnitt nedan "Uppskattningar och bedömningar".

Valuta och rapporteringsvaluta

Koncernen använder svenska kronor (SEK) som rapporteringsvaluta. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK), vilket även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste krona.

Principer för koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens eget kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens eget kapital ingår endast den del av dotterföretagens eget kapital som tillkommit efter förvärvet.

Dotterföretag

Dotterbolag är alla bolag över vilka koncernen har det bestämmande inflytandet. Koncernen kontrollerar ett företag när det exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i de finansiella rapporterna från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur de finansiella rapporterna från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K1 forts.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas realiseras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden. Kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras under koncernens normala verksamhetscykel som är 12 månader efter rapportperioden.

Rörelsens intäkter

Intäkter värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden. Koncernen redovisar intäkten när kontroll över en vara eller tjänst överförs till kunden. Kontroll uppkommer vid en tidpunkt eller över tid beroende på avtalade villkor.

Intäkter som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och övriga intäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Övriga intäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag netto redovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i den senast stängda rapporten.

Statliga stöd

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde då det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Statliga bidrag som gäller kostnader periodiseras och redovisas i resultaträkningen över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att täcka. De statliga bidragen redovisas på raden övriga rörelseintäkter. Från ovan finns ett undantag, vilket är investeringsstöd gällande nyproduktion. Det redovisas istället som en reduktion av anskaffningsvärdet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och i förekommande fall utdelningsintäkter, samt vinst vid omvärdering eller avyttring av finansiella instrument. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån, inklusive periodiserade transaktionskostnader, förlust vid värdeförändring eller avyttring av finansiella instrument. Eventuella valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden medan utdelningar redovisas när rätten att erhålla utdelning har fastställts.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K1 forts.

Inkomstskatter

Inkomstskatt består av aktuell skatt beräknad på det skattepliktiga resultatet, uppskjuten skatt och andra skatter samt justering av aktuell skatt avseende tidigare år för koncernbolag. Alla bolag inom koncernen beräknar inkomstskatter i enlighet med gällande skatteregler och förordningar. Inkomstskatt redovisas i periodens resultat om den inte kan hänföras till någon transaktion som redovisats direkt mot eget kapital eller i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder samt för underskottsavdrag (i den mån de bedöms kunna nyttjas). Koncernen använder balansräkningsmetoden för att beräkna uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar. Balansräkningsmetoden innebär att beräkningen görs utifrån skattesatser per balansdagen applicerat på skillnader mellan en tillgångs eller en skulds bokföringsmässiga respektive skattemässiga värde samt underskottsavdrag. Dessa skattemässiga underskottsavdrag kan utnyttjas för att minska framtida beskattningsbara resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas till den grad det är sannolikt att framtida skattemässiga intäkter kommer att vara tillgängliga för att möjliggöra utnyttjandet av en sådan förmån. Enligt IFRIC23 beaktas osäkerhetsfaktorer vad gäller inkomstskatter om och när redovisning och värdering sker av inkomstskatter i de finansiella rapporterna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar prövas årligen för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Vid indikation på att nedskrivningsbehov finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt gällande principer.

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdeminskning vid händelser eller förändringar i förhållanden som indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp med vilket tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av en tillgångs verkliga värde minskat med försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Framtida avskrivningar anpassas till det nedskrivna värdet.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har inträffat en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill reverseras aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K1 forts.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Sakofalls ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

När beslut fattats om avyttring av fastighet som tidigare klassificerats som förvaltningsfastighet, eller som direkt förvärvats för vidare avyttring, så omklassificeras fastigheten som Projektfastighet inom varulagertillgångar.

Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en värderingsmodell som finns beskriven i not 11 Förvaltningsfastigheter. I noten finns även bland annat angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid ingången av året med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringar beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K1 forts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan främst likvida medel, hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar samt på skuldsidan övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran redovisas när bolaget presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Hyresfordringar redovisas när faktura har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt en avsikt att reglera posterna netto. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det vill säga den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Eventuella transaktionskostnader inkluderas i tillgångars verkliga värden förutom de vars värdeförändringar redovisas över periodens resultat. Transaktionskostnader som uppstår i samband med upptagande av finansiella skulder amorteras över lånets löptid som en finansiell kostnad.

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt följande:

Finansiella tillgångar

- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.
- Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen.

Finansiella skulder

- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.
- Finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

Inom ovanstående kategorier finns olika typer av finansiella instrument. Finansiella instrument klassificeras vid första redovisningstillfället och klassificeringen bestämmer principer för värderingen av instrumenten. De verkliga värdena för noterade finansiella investeringar och derivat baseras på noterade marknadspriser eller räntor. Om officiella räntor eller marknadspriser inte är tillgängliga beräknas verkligt värde genom att nuvärdesberäkna förväntade framtida kassaflöden med då gällande räntesatser.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar klassificeras som redovisade till upplupet anskaffningsvärde om de kontraktuella villkoren resulterar i betalningar som endast avser kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet samt att syftet med innehavet av den finansiella tillgången är att inneha tillgången till förfall. I efterföljande redovisning värderas tillgången till upplupet anskaffningsvärde baserat på effektivräntemetoden med avdrag för nedskrivningar. Ränteintäkter och vinster/förluster från finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde redovisas under finansiella intäkter.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K1 forts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum.

För hyresfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringarnas livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har hyresfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. För koncernens övriga finansiella instrument tillämpas den generella modellen för att beräkna de förväntade kreditförlusterna.

Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten centrala administrationskostnader. Koncernen har historiskt haft obetydliga kreditförluster på fordringar.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i rapporten över totalresultat.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

Finansiella skulder, räntebärande lån och krediter, värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lån och finansiella skulder värderas initialt till sina respektive verkliga värden justerat för direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter initial redovisning värderas dessa poster till sina upplupna anskaffningsvärden i enlighet med effektivräntemetoden.

Sakofall-koncernen innehar, per balansdagen 31 december 2024, skulder till kreditinstitut. Se vidare i not 17 Upplåning.

Leasing - koncernen som leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Sakofalls förvaltningsfastigheter är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter från kontrakt med kunder.

Nyckeltalsdefinitioner

Hyresintäkter	Debiterade hyror inklusive index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt.
Driftsöverskott	Avser rörelsens intäkter, exklusive avyttringar, minus direkta fastighetskostnader.
Driftsmarginal	Driftnetto i procent av hyresintäkter.
Balansomslutning	Koncernens totala tillgångar.
Soliditet	Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K2

K2. Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att ledningen gör vissa uppskattningar och bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. Dessa uppskattningar och bedömningar kan påverka rapporterade belopp för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga belopp kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och underliggande antaganden analyseras löpande. Ändrade uppskattningar och bedömningar redovisas framåttriktat.

Värdering till verkligt värde

Vissa av koncernens redovisningsprinciper och upplysningar kräver en värdering till verkligt värde. Detta gäller såväl för finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder. Koncernen har ett etablerat arbetssätt för värdering till verkligt värde. Om information från tredje part, till exempel mäklare eller andra prissättningstjänster, finns tillgänglig används det som underlag för bedömning att värderingen möter kriterierna i de olika standarder som tillämpas. Detta inkluderar bedömning kopplad till den värderingshierarki som finns i standarderna.

Vid värdering till verkligt värde av en tillgång eller skuld använder koncernen i första hand noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder. Koncernen använder den värderingsmodell som kategoriserar data enligt en värderingshierarki. Denna värderingshierarki bygger på nedan nivåer.

Nivå 1 – noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – underlag annat än noterade priser (enl. nivå 1) som är observerbara för tillgången eller skulden. Dessa kan vara observerbara antingen direkt (till exempel priser) eller indirekt (till exempel framräknade med hjälp av priser).

Nivå 3 – underlag för värdering av tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar marknadsinformation.

Om underlagen för att värdera en tillgång eller skuld till verkligt värde är hänförliga till olika nivåer i värderingshierarkin, kategoriseras hela värderingen till en och samma nivå. Den nivå som kategoriseringen hänförs till är den lägre av de nivåer som har använts vid värderingen. Vid slutet av varje rapportperiod gör koncernen en bedömning om det finns tillgänglig data på en högre nivå. Vidare information vad gäller gjorda antaganden vid värdering finns i not 11 Förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11 Förvaltningsfastigheter.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Värdeförändringar av villkorade köpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Samtliga förvärv som Sakofall-koncernen har gjorts fram till balansdagen ansetts utgöra tillgångsförvärv.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K3

K3. Finansiell riskhantering

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker såsom olika marknadsrisker (valutarisk och ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Koncernens riskhantering hanteras av moderbolaget som identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker i nära samarbete med koncernens operativa enheter. Ansvar för hantering av koncernens finansiella transaktioner och risker är centraliserat till moderbolaget.

Valutarisk

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker. För närvarande hanterar Sakofall ingen direkt valutarisk i verksamheten. Skulle internationell verksamhet eller investeringar i utländska fastigheter bli aktuellt, kommer valutaexponeringen att hanteras genom upplåning i lokal valuta för att balansera tillgångarna och minimera risken för valutakursfluktuationer.

Ränterisk

Räntekostnaden är en av de största löpande utgifterna för Sakofall. Ränterisken hanteras genom att upprätthålla goda relationer med nordiska banker för att säkra konkurrenskraftiga lånevillkor. Genom en diversifierad portfölj av lån med både rörlig och fast ränta samt en strategisk räntebindning minimeras räntekänsligheten.

Känslighetsanalys ränterisk

Om räntorna på upplåning per den 31 december 2024 varit 100 baspunkter högre/lägre med alla andra variabler konstanta, hade den beräknade vinsten före skatt för perioden varit 788 tkr (303 tkr) lägre/högre, huvudsakligen som en effekt av högre/lägre räntekostnader för upplåning med rörlig ränta. Vid beräkning av ränterisken har utgångspunkten varit skulder till kreditinstitut per balansdagen.

Kreditrisk

Kreditrisk i Sakofalls verksamhet uppstår främst genom hyresgästers, kunders och leverantörers betalningsförmåga. Vid nytecknande av avtal provas hyresgästers och kunders kreditvärdighet enligt fastställda kriterier. Väsentliga leverantörer genomgår en kreditprövning innan ett nytt samarbete inleds, och kreditvärdigheten för större kunder, hyresgäster och leverantörer bevakas kontinuerligt.

Likviditetsrisk

För att säkerställa tillräcklig likviditet för nuvarande och framtida betalningsåtaganden upprättar Sakofall månatliga likviditetsprognoser och har tillgång till kreditfaciliteter som stöder den löpande driften. Nya projekt startas endast när finansiering har säkrats.

Refinansieringsrisk

För att finansiera förvaltningsfastigheter och framtida nyproduktion är Sakofall beroende av extern finansiering. Risken att inte kunna erhålla finansiering hanteras genom långsiktiga kreditavtal med diversifierad förfallostruktur och genom att bredda bankrelationerna med flera nordiska affärsbanker.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K3 forts.

Nedanstående tabell analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflöden.

Samtliga belopp är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

2024-12-31	Övriga långfristiga skulder	Skulder till kreditinstitut	Leverantörs-skulder	Övriga kortfristiga skulder	Upplupna kostnader
Mindre än 3 månader		1 634 492	8 266 827	3 866 440	5 023 173
Mellan 3 månader och 1 år				5 324 258	
Mellan 1 och 2 år	10 000 000				
Mellan 2 och 5 år					
Mer än 5 år		63 231 677			
Avtalsenliga kassaflöden	10 000 000	64 866 169	8 266 827	9 190 698	5 023 173
Redovisat värde	10 000 000	64 866 169	8 266 827	9 190 698	5 023 173

2023-12-31	Övriga långfristiga skulder	Skulder till kreditinstitut	Leverantörs-skulder	Övriga kortfristiga skulder	Upplupna kostnader
Mindre än 3 månader		462 624	11 493 179	3 688 109	2 074 296
Mellan 3 månader och 1 år	16 500 000			28 736 624	
Mellan 1 och 2 år					
Mellan 2 och 5 år					
Mer än 5 år		18 869 764			
Avtalsenliga kassaflöden	16 500 000	19 332 388	11 493 179	32 424 733	2 074 296
Redovisat värde	16 500 000	19 332 388	11 493 179	32 424 733	2 074 296

2023-01-01	Övriga långfristiga skulder	Skulder till kreditinstitut	Leverantörs-skulder	Övriga kortfristiga skulder	Upplupna kostnader
Mindre än 3 månader		460 704	5 671 279	4 422 933	468 028
Mellan 3 månader och 1 år	8 000 000			24 110 000	
Mellan 1 och 2 år	4 000 000				
Mellan 2 och 5 år					
Mer än 5 år		15 669 787			
Avtalsenliga kassaflöden	12 000 000	16 130 491	5 671 279	28 532 933	468 028
Redovisat värde	12 000 000	16 130 491	5 671 279	28 532 933	468 028

Beräkning av samt upplysning om verkligt värde

De olika nivåerna av finansiella instrument värderade till verkligt värde definieras enligt följande:

- Nivå 1** – noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.
- Nivå 2** – underlag annat än noterade priser (enl. nivå 1) som är observerbara för tillgången eller skulden. Dessa kan vara observerbara antingen direkt (till exempel priser) eller indirekt (till exempel framräknade med hjälp av priser).
- Nivå 3** – underlag för värdering av tillgången eller skulden som inte baseras på observerbar marknadsinformation.

Det har inte inträffat några förflyttningar mellan de olika verkligt värde-nivåerna.

Räntebärande skulder

Redovisat värde överensstämmer med verkligt värde för koncernens upplåning då lånen löper med rörlig ränta och kreditspreaden inte är sådan att redovisat värde väsentligen avviker från verkligt värde.

Hantering av kapital

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

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

Koncernen har en strategi att ha en balanserad kapitalstruktur där skuldsättningsgraden följs löpande utifrån koncernens behov.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K4 – K6

K4. Intäkter

Koncernens intäkter	2024	2023
Hysesintäkter	11 670 698	2 684 849
Projektintäkter	66 626 946	80 981 678
Övriga intäkter	156 169	845 481
Summa intäkter	78 453 813	84 512 008

Koncernen har ingått hyresavtal avseende lokaler, bostäder och parkeringsplatser vilka redovisas som operationella leasingavtal.

Avtalade framtida hyresintäkter	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	6 390 451	1 000 438
Senare än ett år men inom fem år	3 537 948	63 991
Senare än fem år	1 828 008	0
Summa framtida hyresintäkter	11 756 407	1 064 429

K5. Fastighetskostnader

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkring samt hyresförlust. Viss del av kostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Fastighetskostnaderna uppgick till 7.505 tkr (1.064tkr).

K6. Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses revisorns arbete för den lagstadgade revisionen.

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Qrev AB		
Revisionsuppdraget	476 400	0
Summa	476 400	0
DALACC by EE AB		
Revisionsuppdraget	0	40 000
Summa	0	40 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K7 – K9

K7. Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Löner och ersättningar	5 855 668	3 087 269
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	556 789	424 649
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 057 018	1 009 620
Koncernen totalt	8 469 475	4 521 538
Upplysningarna avser totala ersättningar koncernen betalat ut under respektive period. 3 348 938 kr (0) har aktiverats som en del i anskaffningsvärdet för förvaltningsfastigheter.		
Löner och andra ersättningar	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	664 464	567 104
Övriga anställda	5 191 204	2 520 165
Koncernen totalt	5 855 668	3 087 269
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)		
Styrelseledamöter, VD och andra ledande befattningshavare	287 203 (38 901)	221 513 (36 000)
Övriga anställda	2 326 604 (517 888)	1 212 756 (388 649)
Koncernen totalt	2 613 807 (556 789)	1 434 269 (424 649)
Medelantalet anställda		
Medelantalet anställda	8	6
Könsfördelning bland styrelsen		
Kvinnor	0%	50%
Män	100%	50%

K8. Finansiella intäkter

Specifikation	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter	1 239 023	1 287 513
Återföring nedskrivningar	0	59 000
Summa	1 239 023	1 346 513

K9. Finansiella kostnader

Specifikation	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader	-4 104 311	-2 094 347
Resultat från värdepapper	0	-175 500
Summa	-4 104 311	-2 269 847

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K10 – K11

K10. Aktuell och uppskjuten skatt

Skatt på årets resultat	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Aktuell skatt	-285 419	-76 709
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Uppskjuten skatt	-16 002 730	504 044
Summa inkomstskatt	-16 288 149	427 335
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	76 831 194	7 882 248
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-15 827 226	-1 623 743
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-300 163	-66 838
Ej skattepliktiga intäkter	2 266 826	2 782 786
Ej aktiverade underskottsavdrag	-2 373 783	-664 870
Övrigt		
Justering avseende tidigare år	-53 803	0
Redovisad effektiv skatt	-16 288 149	427 335

K11. Förvaltningsfastigheter

Specifikation årets förändring	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	32 400 000	25 300 000
Ny-, till- och ombyggnation	53 711 630	13 379 655
Förvärv	36 329 818	0
Försäljningar	0	0
Värdeförändring	78 238 869	-6 279 655
Utgående balans	200 680 317	32 400 000

Periodens investeringar

Sakofall-koncernen har under räkenskapsåret investerat för totalt 53 712 tkr (13 380 tkr) i ny-, till- och ombyggnation. Några ytterligare åtagande avseende investeringsprojekt finns inte.

Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Sakofalls kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde.

Sakofall redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2024 värderat hela sitt fastighetsbestånd. Koncernens fastigheter värderas externt med jämna mellanrum. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet. Vid fastställande av verkligt värde tillämpas en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden bygger på att en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K11 forts. – K12

Antaganden kassaflöde

Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår till 5 år och restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Antaganden avkastningskrav

I samband med de externa värderingarna har det genomsnittliga avkastningskravet varit 5,25-8,33 procent. Det viktade medelvärdet uppgick till 6,53 procent.

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Sakofalls del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 10 procent ett värdeintervall om 180 612-220 748 tkr (29 160-35 640) motsvarande +/- 20 068 tkr (3 240).

K12. Nyttjanderättstillgångar

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Tillgångar med nyttjanderätt:	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
Bilar	3 634 000	2 216 000	0
Summa	3 634 000	2 216 000	0
Leasingskulder:			
Långfristiga	2 835 000	1 567 000	0
Kortfristiga	854 000	634 000	0
Summa	3 689 000	2 201 000	0

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:	2024	2023
Avskrivningar på nyttjanderätter:	-629 000	-131 000
Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-100 000	-23 000

Koncernen leasar bilar och i dessa avtal förekommer optioner om förlängning och även uppsägning. Generellt sett anser sig koncernen inte vara rimligt säker på att nyttja någon förlängningsoption eller uppsägningsoption avseende leasing av bilar då koncernen normalt sett lämnar tillbaka bilen vidavtalets utgång. Slutdatumet har därför satts till kontraktets initiala slutdatum.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K13 – K15

K13. Materiella anläggningstillgångar

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 410 600	1 410 600
Inköp	878 702	0
Försäljning/utrangering	-446 760	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 842 542	1 410 600
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-667 387	-385 267
Årets avskrivningar	-279 975	-282 120
Försäljning/utrangering	205 525	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-741 837	-667 387
Utgående redovisat värde	1 100 705	743 213

Koncernens materiella anläggningstillgångar utgörs i sin helhet av inventarier, verktyg och installationer.

K14. Andelar i intresseföretag

Redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ingående belopp	2 005 463	567 500
Årets inköp	0	7 200
Försäljning	-547 200	-16 000
Andel i årets resultat	86 655	1 446 763
Summa redovisat värde	1 544 918	2 005 463

Intresseföretag	Org. nr.	Säte	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)
Sakofall Energi AB	559404-9701	Ludvika	49	49

K15. Finansiella instrument och finansiella risker

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
Finansiella anläggningstillgångar	5 644 918	2 005 463	1 022 863
Hyresfordringar	704 883	291 308	169 123
Fordringar hos koncernföretag	608 363	605 148	0
Fordringar hos intresseföretag	0	299 800	100 000
Upplupna intäkter	697 114	1 110 712	1 794 613
Övriga fordringar	2 974 531	32 905 135	27 412 845
Likvida medel	8 717 529	10 420 650	13 888 236
Summa	19 347 338	47 638 216	44 387 680

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
Skulder till kreditinstitut	64 866 169	19 332 388	16 130 491
Övriga långfristiga skulder	10 000 000	16 500 000	12 000 000
Leasingskulder	3 689 000	2 201 000	0
Checkräkningskredit	0	0	19 294 378
Skulder till intresseföretag	317 100	0	0
Leverantörsskulder	8 266 827	11 493 178	5 671 279
Upplupna kostnader	3 029 434	1 638 353	193 099
Övriga kortfristiga skulder	9 190 698	32 424 733	28 532 933
Summa	99 359 228	83 589 652	81 822 180

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K16 – K19

K16. Varulager

2024	Bostäder i produktion	Färdiga bostäder	Summa varulager
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	29 903 436	0	29 903 436
Investeringar	34 285 076	0	34 285 076
Avyttringar	-59 853 291	0	-59 853 291
Omklassificering	-4 335 221	4 335 221	0
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	0	4 335 221	4 335 221

2023	Bostäder i produktion	Färdiga bostäder	Summa varulager
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	40 606 858	0	40 606 858
Investeringar	49 491 119	0	49 491 119
Avyttringar	-60 194 541	0	-60 194 541
Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut	29 903 436	0	29 903 436

K17. Övriga fordringar

Specifikation	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
Momsfordran	1 069 377	127 713	148 760
Projektfordringar	703 620	24 995 799	26 961 990
Övrigt	1 201 534	7 781 623	302 095
Summa övriga fordringar	2 974 531	32 905 135	27 412 845

K18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Specifikation	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
Förutbetalda försäkringskostnader	20 545	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	248 243	627 747	51 681
Upplupna intäkter	697 114	1 110 712	1 794 613
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	965 902	1 738 459	1 846 294

K19. Likvida medel

Specifikation	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
Banktillgodohavanden	8 717 529	10 420 650	13 888 236
Summa likvida medel	8 717 529	10 420 650	13 888 236

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K20 – K22

K20. Upplåning

Redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	19 332 388	16 130 491
Årets upplåning	49 971 987	3 633 706
Årets amortering	-4 438 206	-431 809
Övrigt	0	0
Utgående redovisat värde	64 866 169	19 332 388

Kreditavtalens förfallostruktur	Räntesats	Förfalloår	Nominellt värde	Redovisat värde
Fastighetslån	3,6%	2025	2 870 400	2 870 400
Fastighetslån	3,9%	2025	14 934 400	14 934 400
Fastighetslån	4,2%	2025	1 657 500	1 657 500
Fastighetslån	4,5%	2025	17 412 520	17 412 520
Fastighetslån	4,7%	2025	11 800 833	11 800 833
Fastighetslån	4,8%	2025	4 680 000	4 680 000
Fastighetslån	4,9%	2025	8 556 232	8 556 232
Fastighetslån	5,0%	2025	1 190 000	1 190 000
Övrig upplåning från kreditinstitut	6,3%	2025	113 534	113 534
Övrig upplåning från kreditinstitut	0,00%	2025	1 650 750	1 650 750
Summa			64 866 169	64 866 169

Förfallostrukturen för kreditavtalen ovan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling.

K21. Uppskjutna skatter

Uppskjutna skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	207 878	711 922
Redovisat i rapport över totalresultat	16 002 730	-504 044
Avgående genom avyttringar	0	0
Utgående uppskjutna skatteskulder	16 210 608	207 878

Specifikation		
Förvaltningsfastigheter	16 487 221	386 687
Nyttjanderättstillgångar	733 566	448 874
Lagerfastigheter	0	-174 277
Färdiga bostäder	-250 244	0
Leasingskulder	-759 934	-453 406
Summa	16 210 609	207 878

K22. Övriga kortfristiga skulder

Specifikation	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
Fastighetsskatt	740 597	48 929	0
Mervärdesskatt	3 126 884	2 216 719	1 749 484
Övriga poster	5 323 217	30 159 085	26 783 449
Summa övriga kortfristiga skulder	9 190 698	32 424 733	28 532 933

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K23 – K27

K23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Specifikation	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
Upplupna räntekostnader	602 652	329 316	0
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	1 977 718	435 943	63 906
Övriga upplupna kostnader	2 426 782	1 309 037	193 099
Förutbetalda hyresintäkter	18 022	0	211 023
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 025 174	2 074 296	468 028

K24. Ej kassaflödespåverkande poster

Specifikation	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar	835 250	413 120
Andel av intresseföretags resultat	-86 655	-1 446 763
Summa ej kassaflödespåverkande poster	748 595	-1 033 643

K25. Förändringar i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

Specifikation	2024-01-01	Kassaflöde	Övrigt	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	19 332 388	36 922 549	8 611 232	64 866 169
Övriga långfristiga skulder	16 500 000	-2 500 000	-4 000 000	10 000 000
Övriga skulder (kortfristiga)	0	0	4 000 000	4 000 000
Leasingskulder	2 201 000	-623 000	2 111 000	3 689 000
Summa	38 033 388	33 799 549	10 722 232	82 555 169

Specifikation	2023-01-01	Kassaflöde	Övrigt	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	16 130 491	3 201 897	0	19 332 388
Övriga långfristiga skulder	12 000 000	4 500 000	0	16 500 000
Checkräkningskredit	19 294 378	-19 294 378	0	0
Leasingskulder	0	-28 000	2 229 000	2 201 000
Summa	47 424 869	-11 620 481	2 229 000	38 033 388

K26. Ställda säkerheter

Specifikation	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	85 417 165	15 985 000
Summa ställda säkerheter	85 417 165	15 985 000

K27. Transaktioner med närstående

Koncernen har under året haft transaktioner med närstående parter i form av erhållna lån och räntekostnader. Samtliga lån har upptagits som en del av koncernens ordinarie finansieringsverksamhet.

	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
Långfristiga skulder	10 000 000	2 000 000	49 999
Övriga skulder (kortfristiga)	4 000 000	0	0
Summa skulder	14 000 000	2 000 000	49 999
Betald ränta	252 055	0	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K28 – K29

K28. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Sakofall har säkrat finansiering om totalt 140 miljoner kronor genom två separata samarbeten – ett med LF Dalarnas och ett med Swedbank. Dessa finansieringar möjliggör byggstarter för hyresrätter i Ludvika och Smedjebacken under första och andra kvartalet 2025. Projekten omfattar Sakofalls egenutvecklade typhus och är en del av bolagets ambitiösa tillväxtplan.
- I januari 2025 har anställda haft möjlighet att köpa aktier till marknadspris från Tom Sakofall Holding AB. 253 aktier bytte ägare.
- I april 2025 gjordes en riktad nyemission som tillförde koncernen 23,0 MSEK och 6.632 aktier. Aktieantalet kommer att uppgå till 72.993 aktier efter registrering av emissionen.
- Sakofall har beslutat investera i nytt huvudkontor i Brunnsvik. Kontorets yta uppgår till 600 kvm och kommer att flyttas in under sommaren 2025.

K29. Effekter vid övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Årsredovisningen per 31 december 2024 är Sakofall Fastigheter i Sverige ABs första årsredovisning som upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när koncernredovisningen för Sakofall-koncernen upprättats per 31 december 2024 samt för den jämförande informationen som presenteras per 31 december 2023 samt vid upprättande av rapporten vid periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2023 som är koncernens tidpunkt för övergången till IFRS.

Effekten av övergången till IFRS redovisas direkt mot ingående eget kapital. Tidigare publicerad finansiell information för perioderna 2022-01-01 - 2022-12-31 och 2021-01-01 - 2021-12-31, som upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) har räknats om till IFRS. Koncernen har inte tillämpat några undantag enligt IFRS 1.

I nedan sammanställning presenteras effekterna på koncernens rapport över totalresultat, koncernens tillgångar, skulder och eget kapital samt koncernens kassaflöde, av övergången till IFRS för de historiska perioderna. De områden som påverkat koncernens redovisning är:

a) Förvaltningsfastigheter

I enlighet med koncernens redovisningsprinciper redovisas förvaltningsfastigheter i koncernen till verkliga värden från och med tidpunkten för övergången till IFRS. Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheterna enligt anskaffningsvärdemetoden. Effekten av detta medför en förändring i det redovisade värdet för förvaltningsfastigheterna i balansräkningen samt att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen som "Värdeförändring förvaltningsfastigheter". Förvaltningsfastigheterna har även omklassificerats till egen rad i balansräkningen istället för att redovisas som "Byggnader och mark" respektive "Pågående nyanläggningar och förskott".

b) Bostadsrättsprojekt

Enligt IFRS konsolideras projekt med svenska bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper upphörde konsolidering av projekt med svenska bostadsrättsföreningar vid den tidpunkt då avtal tecknats avseende marköverlåtelse och totalentreprenad. De nya redovisningsprinciperna innebär att projekten redovisas som pågående arbeten i tillgångsposten lagerfastigheter fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med bostadsköparna tillträder sina lägenheter. I och med ändringen redovisar Sakofall samtliga egenutvecklade bostadsprojekt enligt färdigställandemetoden. Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisades intäkter och kostnader över tid i takt med projektets färdigställandegrad för projekt med svenska bostadsrättsföreningar.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K29 forts.

c) Leasingavtal

Koncernen som leasetagare har enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper klassificerat leasingavtal (hyresavtal) som antingen operationella eller finansiella leasingavtal. Tillämpning av IFRS 16 har medfört att samtliga avtal redovisas i rapporten över finansiell ställning.

Nyttjanderättstillgången samt skulden till leasegivaren (fördelat på kort- och långfristig del) tidigare redovisades under övriga externa kostnader. Avskrivningar på nyttjanderättstillgången samt räntekostnad på leasingskulden tillkommer. Effekterna av IFRS 16 påverkar även koncernens kassaflöden. Leasingavgifterna har enligt tidigare redovisningsprinciper redovisats under den löpande verksamheten. Vid övergången redovisas betalningarna istället fördelat på betald ränta (den löpande verksamheten) och amortering av leasing skuld (finansieringsverksamheten)

d) Andelar i intresseföretag

Koncernen har tidigare redovisat andelar i intresseföretag enligt anskaffningsvärdemetoden. I enlighet med IAS 28 redovisas andelarna enligt kapitalandelsmetoden vilket medfört att en resultatandel redovisas i resultaträkningen som "Andel av intresseföretagets resultat" vilket även påverkar redovisat värde på andelarna i balansräkningen.

Avstämning av koncernens finansiella ställning per 2023-01-01	Enligt tidigare redovisningsprinciper	Total effekt av övergång till IFRS	Enligt IFRS
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17 086 001	8 213 999	25 300 000
Inventarier och fordon	1 025 333	0	1 025 333
Pågående nyanläggningar o förskott	377 274	-377 274	0
Summa materiella anläggningstillgångar	18 488 608	7 836 725	26 325 333
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		0	0
Fordringar hos koncernföretag	455 363	0	455 363
Andelar i intressebolag	567 500	0	567 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 022 863	0	1 022 863
Summa anläggningstillgångar	19 511 471	7 836 725	27 348 196
Varulager			
Lagerfastigheter		40 606 858	40 606 858
Summa varulager	0	40 606 858	40 606 858
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	2 062 123	-1 893 000	169 123
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0
Fordringar hos intressebolag	100 000	0	100 000
Upparbetat ej fakturerad intäkt	5 753 433	-5 753 433	0
Övriga kortfristiga fordringar	38 632 257	-11 219 412	27 412 845
Förutbetalda kostn o uppl intäkter	2 067 398	-221 104	1 846 294
Summa kortfristiga fordringar	48 615 211	-19 086 949	29 528 262
Likvida medel	3 244 669	10 643 567	13 888 236
Summa omsättningstillgångar	51 859 880	32 163 476	84 023 356
Summa tillgångar	71 371 351	40 000 201	111 371 552

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K29 forts.

Eget kapital			
Aktiekapital	50 000	0	50 000
Annat eget kapital inkl årets resultat	31 732 160	-9 818 537	21 913 623
Summa eget kapital hänförligt till MB	31 782 160	-9 818 537	21 963 623
Innehav utan bestämmande inflytande	486 844	0	486 844
Summa eget kapital	32 269 004	-9 818 537	22 450 467
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	0	711 922	711 922
Övriga långfristiga skulder	12 000 000	0	12 000 000
Övriga skulder till kreditinstitut	15 669 787	0	15 669 787
Leasingskuld		0	0
Summa långfristiga skulder	27 669 787	711 922	28 381 709
Kortfristiga skulder			
Leasingskuld		0	0
Checkräkningskredit	0	19 294 378	19 294 378
Skulder till kreditinstitut	460 704	0	460 704
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	607 331	-607 331	0
Leverantörsskulder	5 375 510	295 769	5 671 279
Skatteskulder	102 054	0	102 054
Förskott från kunder	0	6 010 000	6 010 000
Övr kortfristiga skulder	4 422 933	24 110 000	28 532 933
Uppl kostnader o förutbet intäkter	464 028	4 000	468 028
Summa kortfristiga skulder	11 432 560	49 106 816	60 539 376
Summa skulder	11 432 560	49 106 816	60 539 376
Summa eget kapital och skulder	71 371 351	40 000 201	111 371 553

Avstämning av koncernens resultat för perioden 2023-01-01 - 2023-12-31	Enlig tidigare redovisnings-principer	Total effekt av övergång till IFRS	Enligt IFRS
Intäkter			
Nettoomsättning	61 882 457	22 026 225	83 908 682
Aktiverat arbete för egen räkning	422 640	-422 640	0
Övriga rörelseintäkter	600 993	2 333	603 326
Summa rörelseintäkter	62 906 090	21 605 918	84 512 008
Rörelsens kostnader			
Råvaror, förnödenheter och underentreprenader	-54 155 947	-5 689 028	-59 844 975
Fastighetskostnader	-1 064 427	0	-1 064 427
Övriga externa kostnader	-4 733 099	123 991	-4 609 108
Personalkostnader	-4 816 194	0	-4 816 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-602 170	189 050	-413 120
Övriga rörelsekostnader	0	-125 710	-125 710
Summa rörelsekostnader	-65 371 837	-5 501 697	-70 873 534
Andel av intresseföretagets resultat	0	1 446 763	1 446 763
Rörelseresultat (EBIT)	-2 465 747	17 550 985	15 085 238
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9 920 151	-9 920 151	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	59 000	-59 000	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-175 500	175 500	0
Finansiella intäkter	1 287 513	59 000	1 346 513
Finansiella kostnader	-2 071 347	-198 500	-2 269 847
Summa finansiella poster	9 019 817	-9 943 151	-923 334
Värdeförändringar			
Värdeförändring fastigheter	0	-6 279 655	-6 279 655
Rörelseresultat	6 554 070	1 328 179	7 882 249
Inkomstskatt	-76 709	504 044	427 335
Årets resultat	6 477 361	1 832 223	8 309 584
Hänförligt till moderföretagets aktieägare	6 524 985	1 832 223	8 357 208
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-47 624	0	-47 624

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: K29 forts.

Avstämning av koncernens finansiella ställning per 2023-12-31	Enlig tidigare redovisnings-principer	Total effekt av övergång till IFRS	Enligt IFRS
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	32 135 917	264 083	32 400 000
Inventarier och fordon	743 213	0	743 213
Pågående nyanläggningar o förskott	6 331 889	-6 331 889	0
Summa materiella anläggningstillgångar	39 211 019	-6 067 806	33 143 213
Nyttjanderätter			
	0	2 216 000	2 216 000
Finansiella anläggningstillgångar			
		0	0
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0
Andelar i intressebolag	558 700	1 446 763	2 005 463
Summa finansiella anläggningstillgångar	558 700	1 446 763	2 005 463
Summa anläggningstillgångar	39 769 719	-2 405 043	37 364 676
Varulager			
Lagerfastigheter	0	29 903 436	29 903 436
Summa varulager	0	29 903 436	29 903 436
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	291 308	0	291 308
Fordringar hos koncernföretag	605 148	0	605 148
Fordringar hos intressebolag	299 800	0	299 800
Upparbetat ej fakturerad intäkt	9 621 483	-9 621 483	0
Övriga kortfristiga fordringar	36 533 789	-3 628 654	32 905 135
Förutbetalda kostn o uppl intäkter	1 760 808	-22 349	1 738 459
Summa kortfristiga fordringar	49 112 336	-13 272 486	35 839 850
Likvida medel			
	9 405 725	1 014 925	10 420 650
Summa omsättningstillgångar	58 518 061	17 645 875	76 163 936
Summa tillgångar	98 287 780	15 240 832	113 528 612

Eget kapital			
Aktiekapital	50 000	0	50 000
Övrigt tillskjutet kapital	9 607 400	-9 607 400	0
Annat eget kapital inkl årets resultat	33 259 478	-7 988 647	25 270 831
Summa eget kapital hänförligt till MB	42 916 878	-17 596 047	25 320 831
Innehav utan bestämmande inflytande			
	439 220	0	439 220
Summa eget kapital	43 356 098	-17 596 047	25 760 051
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 492 600	-2 284 722	207 878
Övriga långfristiga skulder	18 869 764	0	18 869 764
Övriga skulder till kreditinstitut	16 500 000	0	16 500 000
Leasingskuld	0	1 567 000	1 567 000
Summa långfristiga skulder	37 862 364	-717 722	37 144 642
Kortfristiga skulder			
Leasingskuld	0	634 000	634 000
Skulder till kreditinstitut	462 624	0	462 624
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	60 513	-60 513	0
Leverantörsskulder	11 191 490	301 688	11 493 178
Skatteskulder	66 088	0	66 088
Förskott från kunder	0	3 469 000	3 469 000
Övr kortfristiga skulder	3 688 109	28 736 624	32 424 733
Uppl kostnader o förutbet intäkter	1 600 494	473 802	2 074 296
Summa kortfristiga skulder	17 069 318	33 554 601	50 623 919
Summa skulder	17 069 318	33 554 601	50 623 919
Summa eget kapital och skulder	98 287 780	15 240 832	113 528 612

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: M1 – M2

M1. Moderbolagets redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslag (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. Detta är bolagets första räkenskapsår som upprättas enligt RFR 2, övergången har inte medfört några effekter på bolagets resultat eller finansiella ställning.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Uppställningsformer

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Sakofall-koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: M2 – M6

M2. Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses revisorns arbete för den lagstadgade revisionen.

Qrev AB	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Revisionsuppdraget	283 900	0
Summa	283 900	0

DALACC by EE AB		
Revisionsuppdraget	0	40 000
Summa	0	40 000

M3. Ränteintäkter och liknande resultatposter

Specifikation	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter	1 233 849	1 285 792
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	1 233 849	1 285 792

M4. Räntekostnader och liknande resultatposter

Specifikation	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader koncernföretag	-19 233	0
Räntekostnader övriga	-1 214 616	-1 309 782
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 233 849	-1 309 782

M5. Skatt på årets resultat

Specifikation	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Summa skatt på årets resultat	0	0

Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-11 825 229	10 497 896
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	2 435 997	-2 162 567
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-138 887	-46 397
Ej skattepliktiga intäkter	72	2 822 200
Ej aktiverade underskottsavdrag	-2 297 182	-613 236
Redovisad effektiv skatt	0	0

M6. Andelar i koncernföretag

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	832 484	832 484
Förvärv	6 825 817	0
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 658 301	832 484

Moderbolagets innehav i dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)
Sakofall Byggnads AB	559351-5363	Ludvika	100	100
Sakofall Fastigheter AB	556980-6010	Ludvika	100	100
Sakofall Markinnehav AB	559306-1087	Ludvika	100	100
Sakofall Bostadsutveckling AB	559209-1184	Ludvika	100	100
Sakofall Bostadsutveckling 2 AB	559339-3886	Ludvika	100	100
Sakofall Bostadsutveckling 3 AB	559380-3264	Ludvika	100	100
Sakofall Bostadsutveckling 4 AB	559380-3249	Ludvika	100	100
Rämsbyn Fastigheter AB	559038-4631	Ludvika	66,7	66,7
Brunnsvik Hotell & Konferens AB	559477-6170	Ludvika	100	100
Stora Brunnsvik AB	559005-4911	Ludvika	100	100
Sakofall Dala Mitt AB	556853-1395	Ludvika	100	100
Sakofall Södra Dalarna AB	559381-4774	Ludvika	100	100

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR: M6

M7. Fordringar hos koncernföretag

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 913 443	15 134 443
Lämnade lån	34 774 172	3 779 000
Erhållna amorteringar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 687 615	18 913 443

M8. Balanserade utvecklingsutgifter

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets inköp	83 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 700	0

M9. Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	667 200	667 200
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	667 200	667 200
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-408 729	-275 289
Årets avskrivningar	-133 440	-133 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-542 169	-408 729
Utgående redovisat värde	125 031	258 471

M10. Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande (kronor):

Balanserat resultat	56 374 806
Årets resultat	-11 825 229
Summa	44 549 577

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet i sin helhet överföres i ny räkning.

STYRELSENS OCH REVISORNS UNDERSKRIFTER

Undertecknade intygar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS) såsom de antagits av EU, samt i enlighet med god redovisningssed. Redovisningen ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger vidare en rättvisande översikt av koncernens och bolagets verksamhet, ställning och resultat, samt redogör för de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernens bolag står inför.

Ludvika 2025-06-17

Stefan Lennhammer

Styrelseordförande

Ulf Kasshag

Styrelseledamot

Per Einarsson

Styrelseledamot

Tom Sakofall

Verkställande Direktör och Styrelseledamot

Anders Hvittfeldt

Auktoriserad revisor, Qrev AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Sakofall Fastigheter i Sverige AB. Org.nr. 556990-6232

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sakofall Fastigheter i Sverige AB för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19-61 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-18. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sakofall Fastigheter i Sverige AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Mora den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Qrev AB

Anders Hvittfeldt

Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2024

Sakofall Fastigheter i Sverige AB

Organisationsnummer: 556990-6232

Adress: Storgatan 9, 771 30 Ludvika

E-post: hej@sakofall.se

Telefon: 0240-644645

Hemsida: www.sakofall.se

