

Office translation. In case of discrepancies, the Norwegian original version shall prevail.

Til generalforsamlingen i Public Property Invest ASA (org.nr. 921 563 108) ("**Selskapet**")

To the general meeting of Public Property Invest ASA (reg. no. 921 563 108) (the "**Company**")

REDEGJØRELSE FOR AVTALE MED SAMHÅLLSBYGGNADSBOLAGET IB SERVICE AB

STATEMENT REGARDING AGREEMENT WITH SAMHÅLLSBYGGNADSBOLAGET IB SERVICE AB

1 BAKGRUNN FOR REDEGJØRELSEN

Selskapet heleide datterselskap, PPI 2 AB, har inngått en aksjekjøpsavtale med Samhallsbyggnadsbolaget IB Service AB ("**Selger**") datert 16. februar 2026 angående kjøp av samtlige aksjer i Samhallsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB (org.nr. 559070-4689) ("**SBB Forvaltning**") ("**Avtalen**").

Selgeren er et indirekte heleid datterselskap av Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("**SBB**") og anses derfor som en tilknyttet part til Selskapet, jf. allmennaksjeloven (asal.) § 3-12.

I Selskapets vedtekter § 9 er det fastsatt at enhver avtale mellom Selskapet, eller et selskap der Selskapet har bestemmende innflytelse, jf. asal. § 1-3 (2), på den ene siden, og SBB, eller et selskap der SBB har bestemmende innflytelse, jf. asal. § 1-3 (2), på den andre siden, skal godkjennes av Selskapets generalforsamling.

I tråd med Selskapets vedtekter skal derfor Avtalen forelegges Selskapets generalforsamling for godkjennelse. I den forbindelse har styret utarbeidet denne redegjørelsen, inkludert en erklæring, for Avtalen i henhold til allmennaksjeloven § 3-10 flg. (så langt de passer) .

1 BACKGROUND FOR THE STATEMENT

The Company's wholly-owned subsidiary, PPI 2 AB, has entered into a share purchase agreement with Samhallsbyggnadsbolaget IB Service AB (the "**Seller**") dated 16 February 2026 regarding the acquisition of all shares in Samhallsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB (reg. no. 559070-4689) ("**SBB Forvaltning**") (the "**Agreement**").

The Seller is an indirect wholly-owned subsidiary of Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("**SBB**") and is therefore considered a related party to the Company pursuant to Section 3-12 of the Norwegian Public Limited Liability Companies Act (the "**Companies Act**").

The Company's articles of association Section 9 provide that any agreement between the Company, or a company in which the Company has controlling influence, cf. Section 1-3 (2) of the Companies Act, on the one hand, and SBB, or a company in which SBB has controlling influence, cf. Section 1-3 (2) of the Companies Act, on the other hand, must be approved by the Company's general meeting.

In accordance with the Company's articles of association, the Agreement shall therefore be submitted to the Company's general meeting for approval. In relation thereto, the board has prepared this statement, including a declaration, for the Agreement pursuant to Section 3-10 et seq. the Public Limited Liability Companies Act (to the extent applicable).



2 BESKRIVELSE AV AVTALEN

Den 11. november 2025 ble det inngått avtale om overdragelse av en større eiendomsportefølje bestående av samfunnsnyttige eiendommer ("**SocialCo Porteføljen**") fra selskaper i SBB-konsernet til Selskapet. I forbindelse med overdragelsen av SocialCo Porteføljen diskuterte partene at det hadde vært hensiktsmessig at Selskapet på et tidspunkt også overtok forvaltningsvirksomheten til SBB Forvaltning, og at den endelige modellen for virksomhetsoverføringen skulle fastsettes på et senere tidspunkt.

Avtalen gjelder kjøp av samtlige aksjer i SBB Forvaltning. Ved gjennomføring av transaksjonen vil SBB Forvaltning bli et indirekte heleid datterselskap av Selskapet, eid gjennom PPI 2 AB. PPI 2 AB har rett til å overdra aksjene i SBB Forvaltning til et annet selskapet i PPI-gruppen som ledd i interne reorganiseringer.

SBB Forvaltning er et selskap som i hovedsak består av ansatte som driver med eiendomsforvaltning og som tidligere har hatt ansvaret for forvaltningen av SocialCo Porteføljen i Sverige og Danmark på vegne av SBB. Selskapet forvalter også Nordiqus-porteføljen til SBB. Etter gjennomføringen av SocialCo-transaksjonen har Selskapet engasjert SBB Forvaltning som ekstern forvalter av SocialCo Porteføljen i Sverige og Danmark. Formålet med Avtalen er å overføre forvaltningen av SocialCo Porteføljen fra ekstern leverandør til Selskapets interne forvaltning gjennom overføring av nøkkelpersonell. Dette vil bidra til å sikre trygghet og kontinuitet i forvaltningen av SocialCo Porteføljen. SBB Forvaltning vil etter gjennomføringen av Avtalen også fortsette å forvalte Nordiqus-porteføljen på vegne av SBB.

Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for SBB Forvaltning for 2024, 2023 og 2022 er vedlagt denne redegjørelsen som hhv. Vedlegg 1, Vedlegg 2 og Vedlegg 3.

2 DESCRIPTION OF THE AGREEMENT

On 11 November 2025 an agreement was entered into for the transfer of a substantial property portfolio comprising social infrastructure properties (the "**SocialCo Portfolio**") from companies in the SBB group to the Company. In connection with the transfer of the SocialCo Portfolio, the parties discussed that it would be beneficial for the Company to assume the management operations of SBB Forvaltning at some point in time, and that the final arrangement for the transfer of such operations would be determined at a later date.

The Agreement concerns the acquisition of all shares in SBB Forvaltning. Upon completion of the transaction, SBB Forvaltning will become an indirect wholly-owned subsidiary of the Company, held through PPI 2 AB. PPI 2 AB has the right to transfer the shares in SBB Forvaltning to another company within the PPI group as part of internal reorganisations.

SBB Forvaltning is a company mainly consisting of employees engaged in property management and who previously had responsibility for managing the SocialCo Portfolio in Sweden and Denmark on behalf of SBB. The company also has the Nordiqus-portfolio of SBB under management. Following the completion of the SocialCo transaction, the Company engaged SBB Forvaltning as an external manager of the SocialCo Portfolio in Sweden and Denmark. The purpose of the Agreement is to transfer the management of the SocialCo Portfolio from an external provider to the Company's in-house management through the transfer of key personnel. This will help ensure stability and continuity in the management of the SocialCo Portfolio. SBB Forvaltning will, upon completion of the Agreement, also continue to manage the Nordiqus-portfolio on behalf of SBB.

The annual accounts, annual report and auditor's report for SBB Forvaltning for 2024, 2023 and 2022 are attached to this statement as Appendix 1, Appendix 2 and Appendix 3, respectively.



SBB Forvaltning har opprettholdt normal drift i tiden etter den seneste balansedagen (31.12.2024). I løpet av perioden 01.01.2025 – 01.02.2026 har SBB Forvaltning mer enn doblet verdien av sine eiendeler og samtidig økt sin bokførte egenkapital med ca. SEK 19,6 millioner.

SBB Forvaltning has maintained normal operations in the period following the most recent balance sheet date (31 December 2024). During the period 1 January 2025 – 1 February 2026, SBB Forvaltning has more than doubled its assets value and concurrently increasing its reported book equity value by approximately SEK 19.6 million.

Kjøpesummen (som definert nedenfor) er foreløpig beregnet til SEK 78 540 966. Den endelige Kjøpesummen skal fastsettes av partene etter gjennomføring Avtalen, foreløpig anslått til 11. mars 2026. Gjennomføring av Avtalen er betinget av at Selskapets generalforsamling beslutter å godkjenne Avtalen.

The Purchase Price (as defined below) is provisionally calculated at SEK 78,540,966. The final Purchase Price shall be determined by the parties following completion of the Agreement, provisionally estimated to be 11 March 2026. Completion of the Agreement is conditional upon the Company's general meeting resolving to approve the Agreement.

SBB-konsernet har utestående gjeld til SBB Forvaltning som foreløpig er beregnet til totalt SEK 84 740 512 ("**Gjeldsforpliktelsen**"). Partene er enige om at PPI 2 AB i forbindelse med gjennomføringen av Avtalen skal overta Gjeldsforpliktelsen overfor SBB Forvaltning, og at Gjeldsforpliktelsen skal motregnes i Selgers krav på Kjøpesummen, slik det, basert på foreløpige beregninger, er forventet at Selgeren vil betale PPI 2 AB et beløp på SEK 6 199 546 på gjennomføringstidspunktet. Den endelige Gjeldsforpliktelsen fastsettes etter gjennomføring av Avtalen på bakgrunn av en oppdatert balanse for SBB Forvaltning per 1. februar 2026.

The SBB group has outstanding debt to SBB Forvaltning, currently estimated at SEK 84,740,512 (the "**Debt Obligation**"). The parties have agreed that PPI 2 AB shall, in connection with the completion of the Agreement, assume the Debt Obligation to SBB Forvaltning and that the Debt Obligation shall be set off against the Seller's claim for the Purchase Price, so that, based on preliminary calculations, it is expected that the Seller will pay PPI 2 AB an amount of SEK 6,199,546 at the time of completion. The final amount of the Debt Obligation shall be determined following completion of the Agreement based on an updated balance sheet for SBB Forvaltning per 1. februar 2026.

SBB har avgitt markedsmessige garantier knyttet til selskapet og virksomheten som overdras.

SBB has made representations and warranties relating to the company and the business being transferred in line with market practice.

3 PRINSIPPENE VED VERDSETTELSEN AV VEDERLAGET

Vederlaget for aksjene i SBB Forvaltning ("**Kjøpesummen**") er foreløpig beregnet til SEK 78 540 966. Etter motregning av Gjeldsforpliktelsen i Kjøpesummen er det foreløpig antatt at Selgeren vil betale SEK 6 199 546 til PPI 2 AB på gjennomføringstidspunktet.

3 PRINCIPLES FOR THE VALUATION OF THE CONSIDERATION

The consideration for the shares in SBB Forvaltning (the "**Purchase Price**") is provisionally calculated at SEK 78,540,966. Following set-off of the Debt Obligation against the Purchase Price, it is provisionally expected that the Seller will pay SEK 6,199,546 to PPI 2 AB at the time of completion.



Ved fastsettelse av Kjøpesummen har Selskapet og SBB lagt til grunn verdien av bokført egenkapital med tillegg for ubeskattede reserver i SBB Forvaltning.

Verdsettelse til bokført egenkapital med tillegg av ubeskattede reserver (såkalt egenkapitalverdi eller substansverdi) er en anerkjent og velegnet metode for verdsettelse av selskaper hvor den realiserbare verdien i hovedsak består av balanseførte, materielle eiendeler som ikke gir løpende avkastning, og hvor selskapets eksterne inntjening er av så begrenset omfang at en multiplverdsettelse eller verdsettelse basert på diskonterte kontantstrømmer ikke anses hensiktsmessig.

Ettersom SBB Forvaltning er et forvaltningsselskap som i praksis fungerer som en intern leverandør av eiendomsforvaltningstjenester, anser Selskapet og SBB en verdsettelse til bokført egenkapital med tillegg for ubeskattede reserver som den mest representative og hensiktsmessige verdsettelsen av aksjene som overføres. Verdsettelsesmetoden reflekterer at verdiene ligger i kompetanseoverføring av ansatte i SBB Forvaltning, snarere enn den underliggende driften.

Kjøpesummen fastsettes til verdien av bokført egenkapital med tillegg for ubeskattede reserver i SBB Forvaltning per 1. februar 2026, foreløpig beregnet til SEK 78 540 966. Partene skal fastsette den endelige Kjøpesummen etter gjennomføring av Avtalen på bakgrunn av en oppdatert balanse for SBB Forvaltning per 1. februar 2026.

Gjeldsforpliktelsen vil i tråd med alminnelige prinsipper verdsettes til pålydende verdi.

Etter styrets vurdering er fremgangsmåten og prinsippene som er benyttet for verdsettelsen av verdien av vederlaget som PPI 2 AB skal betale hensiktsmessig og basert på markedsmessige vilkår.

In determining the Purchase Price, the Company and SBB have relied on SBB Forvaltning's book equity value, with the addition of untaxed reserves.

Valuation based on the book equity value plus untaxed reserves (the so-called equity value or net asset value) is a recognised and appropriate method for valuing companies where the realisable value primarily consists of tangible assets recorded on the balance sheet that do not generate recurring returns, and where the company's external earnings are of such a limited scope that a multiples-based valuation or a discounted cash flow (DCF) valuation is not considered appropriate.

As SBB Forvaltning is a management company that in practice functions as an internal provider of property management services, the Company and SBB consider a valuation based on the book equity value, adjusted for untaxed reserves, to be the most representative and appropriate valuation of the shares being transferred. The valuation method reflects that the value resides in the transfer of SBB Forvaltning's employees' expertise rather than in the underlying operations.

The Purchase Price shall be set equal to the book equity value plus untaxed reserves in SBB Forvaltning as of 1 February 2026, provisionally calculated at SEK 78,540,966. The parties shall determine the final Purchase Price following completion of the Agreement based on an updated balance sheet for SBB Forvaltning as of 1 February 2026.

The Debt Obligation will in line with general principles be valued at nominal value.

In the opinion of the board of directors', the methodology and principles used for the valuation of the consideration to be paid by PPI 2 AB are appropriate and consistent with market terms.

4 ANDRE FORHOLD AV BETYDNING FOR VURDERINGEN

4 OTHER MATTERS OF IMPORTANCE FOR THE ASSESSMENT

Click or tap here to enter text.

4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2C64D5FC8EB048B181C0AD97761F460A

Styret kjenner ikke til andre forhold av betydning for vurderingen av Avtalen.

The board of directors is not aware of any other matters of importance for the assessment of the Agreement.

5 STYRETS ERKLÆRING

Styret erklærer herved at:

- (i) det er i Selskapets interesse å inngå Avtalen;
- (ii) det er rimelig samsvar mellom verdien av det vederlaget Selskapet (gjennom PPI 2 AB eller et annet datterselskap) skal yte og verdien av det Selskapet (gjennom PPI 2 AB eller et annet datterselskap) mottar;
- (iii) de eiendeler som Selskapet (gjennom PPI 2 AB eller et annet datterselskap) mottar, har en verdi som minst svarer til det avtalte vederlaget; og
- (iv) Selskapet etter inngåelsen av Avtalen vil ha forsvarlig egenkapital og likviditet i henhold til allmennaksjeloven § 3-4.

* * *

5 THE BOARD OF DIRECTORS' DECLARATION

The board of directors hereby declare that:

- (i) it is in the best interest of the Company to enter into the Agreement;
- (ii) there is a reasonable correspondence between the value of the consideration to be rendered by the Company (through PPI 2 AB or another subsidiary) and the value of the consideration to be received by the Company (through PPI 2 AB or another subsidiary);
- (iii) the value of the assets received by the Company (through PPI 2 AB or another subsidiary) have a value which at least correspond to the agreed consideration; and
- (iv) the Company will following execution of the Agreement have adequate equity and liquidity in accordance with Section 3-4 of the Norwegian Public Limited Liability Companies Act.

* * *

[signaturside følger / signature page follows]



[signatureside / signature page]

16. februar 202 / 16 February 2026

Martin Mæland
(styreleder / chair)

Silje Cathrine Hauland
(styremedlem / board member)

Siv Jensen
(styremedlem / board member)

Jens-Fredrik Jalland
(styremedlem / board member)

Charlotte Cecilie Solberg Håkonsen
(styremedlem / board member)

Kenneth Frode Goovaerts Bern
(styremedlem / board member)

Sven-Olof Johansson
(styremedlem / board member)

Vedlegg

- Vedlegg 1: Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for SBB Forvaltning for 2024
- Vedlegg 2: Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for SBB Forvaltning for 2023
- Vedlegg 3: Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for SBB Forvaltning for 2022

Appendices

- Appendix 1: Annual financial statements, annual report and auditor's report for SBB Forvaltning for 2024
- Appendix 2: Annual financial statements, annual report and auditor's report for SBB Forvaltning for 2023
- Appendix 3: Annual financial statements, annual report and auditor's report for SBB Forvaltning for 2022

Click or tap here to enter text.

6



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2C64D5FC8EB048B181C0AD97761F460A

List of Signatures

Page 1/1



PPI ASA - Board statement and declaration re. agreement wit... / PPI ASA - Board statement and declaration

Name	Method
Jalland, Jens-Fredrik	BANKID
Bern, Kenneth Frode Goovaerts	BANKID
Håkonsen, Charlotte C S	BANKID
Sven-Olof Johansson	BANKID
Mæland, Martin	BANKID
Hauland, Silje Cathrine	BANKID
Jensen, Siv	BANKID



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 2C64D5FC8EB048B181C0AD97761F460A

Vedlegg 1: Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for SBB Forvaltning for 2024

Appendix 1: Annual financial statements, annual report and auditor's report for SBB Forvaltning for 2024

Click or tap here to enter text.

7



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2C64D5FC8EB048B181C0AD97761F460A

Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB
Org nr 559055-8648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 30 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 3 juli 2025



Daniel Tellberg

Transaktion 09222115557550657668



Signerat DT, KK, LS, AE, PB

Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB
Org nr 559055-8648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec som löpande fakturerar för utförda tjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultat efter finansiella poster	tkr	-9 349	-47 118	-55 036	-40 929	-7 560
Balansomslutning	tkr	423 224	709 176	207 386	166 166	50 273
Soliditet	%	13,9	12,1	7,0	35,4	32,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	85 581 462
Årets resultat	-26 946 194
kronor	<u>58 635 268</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	58 635 268
kronor	<u>58 635 268</u>

Resultaträkning	Not	2024	2023
Intäkter	5	103 388	192 649
Driftkostnader		-4 497	-1 754
Underhåll		-	1
Personalkostnader	6	-71 313	-148 936
Driftnetto		<u>27 578</u>	<u>41 960</u>
Centraladministration		-30 032	-81 819
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-948	-1 044
Resultat från försäljning av övriga materiella anläggningstillgångar		644	-
		<u>—</u>	<u>—</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader		-	360
		<u>—</u>	<u>—</u>
Summa rörelsens kostnader		0	360
Rörelseresultat	5	-2 758	-40 543
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-551	-
Ränteutgifter och liknande resultatposter	8	55 122	27 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-61 162	-33 892
		<u>—</u>	<u>—</u>
Summa resultat från finansiella poster		-6 591	-6 575
Resultat efter finansiella poster		-9 349	-47 118
Bokslutsdispositioner	10	-17 597	93 023
Skatt på årets resultat	11	-	-11 451
		<u>—</u>	<u>—</u>
Årets resultat		<u>-26 946</u>	<u>34 454</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	548	919
		—	—
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	13		
Fordringar hos koncernföretag	5, 14	403 301	336 439
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	-	106 111
		—	—
		403 301	442 550
		—	—
Summa anläggningstillgångar		403 849	443 469
		—	—
Omsättningstillgångar	13		
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		4 031	2 369
Fordringar hos koncernföretag	5	-	247 014
Aktuella skattefordringar		5 391	6 745
Övriga kortfristiga fordringar		1 971	1 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 982	8 388
		—	—
		19 375	265 707
		—	—
Summa omsättningstillgångar		19 375	265 707
		—	—
Summa tillgångar		423 224	709 176

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>	20		
Balanserat resultat		85 581	51 128
Årets resultat		-26 946	34 454
		—	—
		58 635	85 582
		—	—
Summa eget kapital		<u>58 685</u>	<u>85 632</u>
Obeskattade reserver	17	289	289
		—	—
Långfristiga skulder	13, 16		
Skulder till koncernföretag	18	-	32 003
		—	—
Summa långfristiga skulder		0	32 003
		—	—
Kortfristiga skulder	13		
Skulder till koncernföretag	5	354 365	567 761
Övriga skulder		2 232	8 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 653	15 085
		—	—
Summa kortfristiga skulder		<u>364 250</u>	<u>591 252</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>423 224</u>	<u>709 176</u>

Förändringar i eget kapital

	Aktie- <u>kapital</u>	Fritt eget <u>kapital</u>	Totalt eget <u>kapital</u>
Eget kapital 2023-01-01	50	14 331	14 381
Erhållna aktieägartillskott	-	36 797	36 797
Årets resultat	—	34 454	34 454
Eget kapital 2023-12-31	50	85 582	85 632
Årets resultat	—	-26 946	-26 946
Eget kapital 2024-12-31	50	58 635	58 685

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Fritt eget kapital

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

Årets resultat

Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 98 410 tkr (98 410 tkr).

Kassaflödesanalys	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 758	-40 543
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
- Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		948	1 044
- Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		-	-360
Erhållen ränta		55 122	27 317
Erlagd ränta		-61 162	-33 891
Betald inkomstskatt		-	-179
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		-7 850	-46 612
Förändring av kortfristiga fordringar		246 332	-223 897
Förändring av kortfristiga skulder		-227 002	398 747
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		11 480	128 238
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		40 996	-290 423
Avyttring materiella anläggningstillgångar		-577	362
Kassaflöde från investeringsverksamheten		40 419	-290 061
Erhållna aktieägartillskott		-	36 797
Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		-51 899	125 026
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 899	161 823
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut	19	0	0

Noter

Not 1 Allmän information

Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB med org nr 559055-8648 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB org nr 559070-4689 med säte i Stockholm.

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

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden Holding AB (publ) org nr 559487-8703, med säte i Stockholm.

Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Bolaget har under räkenskapsåret 2024 tillämpat förändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

RESULTATRÄKNING

Intäkter

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Personal

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

Bolaget har haft anställd personal under året.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Lånekostnader

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter

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

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

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

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

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

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

BALANSRÄKNING

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Hyresgäst Anpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag provas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Andelar i intresseföretag

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där företaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.

I bokslutet redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Leasing

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

Likvida medel

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

Avsättningar

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

Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande

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

Upplåning

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

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

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

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

Klassificering

En tillgång klassificeras som omsättningstillgång när den

a) förväntas bli realiserad inom, eller innehas för försäljning eller konsumtion inom, företagets normala verksamhetscykel,

b) innehas tillfälligt och förväntas bli realiserad inom tolv månader räknat från balansdagen och innehas främst i handelsverksamhet, eller

c) utgörs av likvida medel som kan användas utan restriktioner.

Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

En skuld klassificeras som kortfristig skuld när den

a) förväntas bli betald inom det normala förloppet av företagets verksamhetscykel,

b) innehas främst i handelssyfte,

c) förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, eller

d) det inte finns en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

Alla övriga skulder klassificeras som långfristiga skulder.

Aktieägartillskott

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

Kassaflödesanalys

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

Nya och ändrade standarder med tillämpning från 2024

Ändringar i IAS 1 har gjorts avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga med ikraftträdande 2024, och samtidigt införs nya upplysningskrav om låneskulder förenade med covenant under nästkommande tolv månadersperiod. SBB har konstaterat att det inte får någon väsentlig påverkan på den finansiella rapporteringen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

Bolaget gör årligen en bedömning om det finns nedskrivningsbehov avseende aktier i koncernföretag och fordringar på koncernföretag.

Koncernen har under året tillämpat 2-10 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads- och likviditetsrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisk

Valutarisk

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

Ränterisk

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Värdering av finansiella instrument

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument

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

Egetkapitalinstrument

Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Derivat

Klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Hyresfordringar

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

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upphuset anskaffningsvärde

För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av räntetäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

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

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

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Hantering av kapitalrisk

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

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

Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanteränta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-10 % ränta som betalas kvartalsvis.

Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.

Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Försäljning	(tkr)	91 656	173 383
Inköp	(tkr)	3 309	6 858
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	354 365	567 761
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	247 014
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	32 003
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	403 301	336 439

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Medelantalet anställda	68	189
	—	—
Totalt	<u>68</u>	<u>189</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till övriga anställda	47 685	96 136
	—	—
	47 685	96 136
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 073	31 630
Pensionskostnader för övriga anställda	5 049	14 250
	—	—
Totalt	<u>68 807</u>	<u>142 016</u>

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nedskrivningar	-551	-
Summa	<u>-551</u>	<u>0</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ränteintäkter koncernföretag	55 052	27 281
Ränteintäkter	70	30
Ränteintäkter från JV företag	-	6
Summa	<u>55 122</u>	<u>27 317</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Räntekostnader koncernföretag	-60 916	-33 736
Övriga räntekostnader	-246	-156
Summa	<u>-61 162</u>	<u>-33 892</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lämnat koncernbidrag	-19 895	-
Erhållet koncernbidrag	2 298	93 023
Summa	<u>-17 597</u>	<u>93 023</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Uppskjuten skattekostnad	-	-11 451
	<u>-</u>	<u>-</u>
Total skattekostnad	0	-11 451
	<u>0</u>	<u>-11 451</u>
Redovisat resultat före skatt	-26 946	45 905
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	5 551	-9 456
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-259	-402
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	13	6
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-2	-1
Bokföringsmässiga avskrivningar	-195	-215
Skattemässiga avskrivningar	103	138
Ej avdragsgillt räntenetto	-1 236	-914
Minskat skattepliktigt resultat pga underskott	-3 975	10 844
Justeringsuppskjuten skatt underskott	-	-11 451
	<u>-</u>	<u>-</u>
Redovisad skattekostnad	0	-11 451
	<u>0</u>	<u>-11 451</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 942	5 088
Inköp	577	-
Försäljningar och utrangeringar	-37	-146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 482	4 942
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 023	-3 123
Försäljningar och utrangeringar	37	144
Avskrivningar	-948	-1 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 934	-4 023
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>548</u>	<u>919</u>

Not 13 Finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2024-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Långfrysiga fordringar	0	0
Hysesfordringar	4 031	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 971	0
Summa	6 002	0
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	2 232	0
Övriga långfristiga skulder	0	0
Upplupna kostnader	7 653	0
Summa	15 887	0
	0	0
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2023-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Långfrysiga fordringar	106 111	0
Hysesfordringar	2 369	0
Övriga kortfristiga fordringar	247 014	0
Summa	355 494	0
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	567 761	0
Övriga långfristiga skulder	32 003	0
Upplupna kostnader	15 085	0
Summa	970 343	0

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

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2023-12-31</u>		

<u>tkr, 2024-12-31</u>	Noterade priser på <u>aktiva marknader</u>	Andra observerbara <u>indata</u>	Ej observerbar <u>indata</u>
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Summa	0	0	0

<u>tkr, 2023-12-31</u>	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	106 111	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	32 003	0
Summa	0	138 114	0

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2024.

Värdering till verkligt värde per 2023-12-31:

Jämförelse år

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

Posten avser innehav i så väl noterade som onoterade aktier och övriga värdepapper som värderas till verkligt värde med en värdeförändring i resultatet. Inneheten har därmed värderats enligt såväl nivå 1 som nivå 3. De noterade aktierna har värderats till noterat pris på marknaden. För onoterade aktier och övriga värdepapper har indata såsom senaste emissioner och övriga ej observerbara data använts för att fastställa värdet.

Derivatinstrument

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

Likviditetsplaceringar

Posten avser placering i börsnoterade bolag

Räntebärande fordringar och skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 14 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	336 439	152 127
- Tillkommande fordringar	-	184 312
- Avgående fordringar	-	-
- Omklassificeringar m m	66 862	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	403 301	336 439
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	<u>403 301</u>	<u>336 439</u>

Not 15 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	106 111	-
- Tillkommande fordringar	-	106 111
- Omklassificeringar m m	-106 111	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	106 111
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>106 111</u>

Not 16 Upplåning

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
	—	—
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 17 Obeskattade reserver

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Periodiseringsfonder	289	289
	—	—
Summa	<u>289</u>	<u>289</u>

Not 18 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 003	-
- Tillkommande skulder	-	32 003
- Avgående skulder	-	-
- Omklassificeringar m m	-32 003	-
	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	32 003
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>32 003</u>

Not 19 Likvida medel

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

Not 20 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	85 581
Årets vinst	-26 946
	<u>58 635</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	58 635
	<u>58 635</u>

Not 21 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	–	–
Summa ställda säkerheter	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman ____ - ____ - ____ för fastställelse.

Stockholm ____ - ____ - ____

Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557550657668

Dokument

559055-8648_Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning
Sverige AB_ÅR 2024_8703.pdf
Huvuddokument
29 sidor
Initiated on 2025-06-27 12:43:26 CEST (+0200)
Färdigställt 2025-06-30 21:16:10 CEST (+0200)

Signerare

Daniel Tellberg (DT) Personnummer 19870424-0434 daniel.tellberg@sbbnorden.se +46760353535  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Gustav Åke Tellberg" Signerade 2025-06-30 11:45:20 CEST (+0200)	Krister Karlsson (KK) Personnummer 19700817-6633 krister@sbbnorden.se +46703525665  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson" Signerade 2025-06-30 12:12:02 CEST (+0200)
Leiv Synnes (LS) Personnummer 19701231-7835 leiv@sbbnorden.se +46761478482  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes" Signerade 2025-06-30 21:01:43 CEST (+0200)	Annika Ekström (AE) Personnummer 19651013-8941 annika.ekstrom@sbbnorden.se +46705173169  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Elisabeth Ekström" Signerade 2025-06-30 12:41:13 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557550657668

Peter Bergström (PB)
Personnummer 19900201-3259
peter.bergstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER BERGSTRÖM"
Signerade 2025-06-30 21:16:10 CEST (+0200)

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





**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB, org.nr 559055-8648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB 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 ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB för år 2024-01-01 –2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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 Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor



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

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

PETER BERGSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 96145898d50949[...]5da701393c81c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 19:21:34 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Vedlegg 2: Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for SBB Forvaltning for 2023

Appendix 2: Annual financial statements, annual report and auditor's report for SBB Forvaltning for 2023

Click or tap here to enter text.

8



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2C64D5FC8EB048B181C0AD97761F460A

Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB
Org nr 559055-8648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

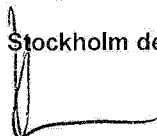
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-06-13

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2024-06-13



Krister Karlsson

Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB
Org nr 559055-8648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec som löpande fakturerar för utförda tjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 36 797 tkr.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina fortsätter att skapa oro i världsekonomin samtidigt som den höga inflationen och ökande räntekostnader skapar osäkerhet inom finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som påverkats negativt av försämrade möjlighet till finansiering. Bedömningen görs att om SBB inte kan erhålla finansiering i tillräcklig omfattning så finns det risk för att förutsättningar till fortsatt drift inte föreligger, vilket i förlängningen kan bli ogynnsamt för bolaget.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultat efter finansiella poster	tkr	-47 118	-55 036	-40 929	-7 560	115
Balansomslutning	tkr	709 176	207 386	166 166	50 273	20 506
Soliditet	%	12,1	7,0	35,4	32,0	0,2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	51 127 656
Årets resultat	34 453 805
kronor	85 581 461

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	85 581 461
kronor	85 581 461

Resultaträkning	Not	2023	2022
Intäkter	5	192 649	273 966
Övriga rörelseintäkter	6	-	1 812
Driftkostnader		-1 754	-156
Underhåll		1	-11
Förvaltningsadministration		-	-35 382
Personalkostnader	7	-148 936	-252 058
Driftnetto		41 960	-11 829
Centraladministration		-81 819	-42 256
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 044	-1 062
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader		360	-
Summa rörelsens kostnader		360	0
Rörelseresultat	5	-40 543	-55 147
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	27 317	15 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-33 892	-14 934
Summa resultat från finansiella poster		-6 575	111
Resultat efter finansiella poster		-47 118	-55 036
Bokslutsdispositioner	10	93 023	-
Skatt på årets resultat	11	-11 451	10 858
Årets resultat		34 454	-44 178

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	919	1 965
Uppskjutna skattefordringar	13	-	11 451
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	14		
Fordringar hos koncernföretag	5, 17	336 439	152 127
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	106 111	-
		<u>442 550</u>	<u>152 127</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>443 469</u>	<u>165 543</u>
Omsättningstillgångar	14		
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 369	4 163
Fordringar hos koncernföretag	5	247 014	-
Aktuella skattefordringar		6 745	3 349
Övriga kortfristiga fordringar		1 191	6 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 388	27 649
		<u>265 707</u>	<u>41 810</u>
<u>Kassa och bank</u>	18	-	-
Summa omsättningstillgångar		<u>265 707</u>	<u>41 810</u>
Summa tillgångar		<u>709 176</u>	<u>207 353</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		—	—
<u>Fritt eget kapital</u>	20		
Balanserat resultat		51 128	58 508
Årets resultat		34 454	-44 178
		—	—
		85 582	14 330
		—	—
Summa eget kapital		85 632	14 380
		—	—
Obeskattade reserver	19	289	289
		—	—
Långfristiga skulder	14, 16		
Skulder till koncernföretag	21	32 003	-
		—	—
Summa långfristiga skulder		32 003	0
		—	—
Kortfristiga skulder	14		
Leverantörsskulder		-	6 364
Skulder till koncernföretag	5	567 761	146 200
Aktuella skatteskulder		-	179
Övriga skulder		8 406	16 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 085	23 940
		—	—
Summa kortfristiga skulder		591 252	192 684
		—	—
Summa eget kapital och skulder		709 176	207 353
		—	—

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Eget kapital 2022-01-01	50	-	-	58 508	58 558
Årets resultat	—	—	—	-44 145	-44 145
Eget kapital 2022-12-31	50	0	0	14 363	14 413
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	36 797	36 797
Justeringsrad föregående år mot BR	-	-	-	-32	-32
Årets resultat	—	—	—	34 454	34 454
Eget kapital 2023-12-31	50	0	0	85 582	85 632

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Fritt eget kapital

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

Årets resultat

Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 98 410 tkr (61 613 tkr).

Kassaflödesanalys	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-40 543	-55 147
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
- Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		1 044	1 062
- Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		-360	-
Erhållen ränta		27 317	15 045
Erlagd ränta		-33 891	-14 934
Betald inkomstskatt		-179	-
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		-46 612	-53 974
Förändring av kortfristiga fordringar		-223 897	-34 262
Förändring av kortfristiga skulder		398 747	86 917
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		128 238	-1 319
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-290 423	-1 814
Avyttring materiella anläggningstillgångar		362	715
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-290 061	-1 099
Erhållna aktieägartillskott		36 797	-
Förändring skulder till koncern-, och intresseföretag (netto)		125 026	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		161 823	0
Årets kassaflöde		0	-2 418
Likvida medel vid årets början		-	2 418
Likvida medel vid årets slut	18	0	0

Noter

Not 1 Allmän information

Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB med org nr 559055-8648 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB org nr 559070-4689 med säte i Stockholm.

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

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

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

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

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

I resultaträkningen har omrubricering gjorts av utfall år 2023 från Övr rörelseintäkter till Intäkter med ett belopp om -1.084 tkr samt även omrubricering från Förvaltningsadministration till Centraladministration med ett belopp om 40.392 tkr. Övriga använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

RESULTATRÄKNING

Intäkter

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Personal

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

Bolaget har haft anställd personal under året.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar.

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter

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

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

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

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

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

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

BALANSRÄKNING

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Hyresgäst Anpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Andelar i intresseföretag

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där företaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.

I bokslutet redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Leasing

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

Likvida medel

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

Avsättningar

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

Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande

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

Upplåning

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

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

Klassificering

En tillgång klassificeras som omsättningstillgång när den

- a) förväntas bli realiserad inom, eller innehas för försäljning eller konsumtion inom, företagets normala verksamhetscykel,
- b) innehas tillfälligt och förväntas bli realiserad inom tolv månader räknat från balansdagen och innehas främst i handelsverksamhet, eller
- c) utgörs av likvida medel som kan användas utan restriktioner.

Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

En skuld klassificeras som kortfristig skuld när den

- a) förväntas bli betald inom det normala förloppet av företagets verksamhetscykel,
- b) innehas främst i handelssyfte,
- c) förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, eller
- d) det inte finns en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

Alla övriga skulder klassificeras som långfristiga skulder.

Aktieägartillskott

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

Kassaflödesanalys

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

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

Bolaget gör årligen en bedömning om det finns nedskrivningsbehov avseende aktier i koncernföretag och fordringar på koncernföretag.

Koncernen har under året tillämpat 2-5 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads- och likviditetsrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisk

Valutarisk

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

Ränterisk

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Värdering av finansiella instrument

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument

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

Egetkapitalinstrument

Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Derivat

Klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Hyresfordringar

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

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

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

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

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Hantering av kapitalrisk

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

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

Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen.

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanteränta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-5 % ränta som betalas kvartalsvis.

Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.

Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Försäljning	(tkr)	173 383	255 373
Inköp	(tkr)	6 858	7 107
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	567 761	146 200
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	247 014	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	32 003	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	336 439	152 127

Not 6 Offentliga bidrag

I posten Övriga rörelseintäkter ingår offentliga bidrag avseende lönebidrag under perioden april-november med 470 tkr (258 tkr).

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Medelantalet anställda	189	244
Totalt	<u>189</u>	<u>244</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till övriga anställda	96 136	164 144
	<u>96 136</u>	<u>164 144</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 630	52 512
Pensionskostnader för övriga anställda	14 250	27 237
	<u>14 250</u>	<u>27 237</u>
Totalt	<u>142 016</u>	<u>243 893</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter koncernföretag	27 281	14 851
Ränteintäkter	30	3
Ränteintäkter från JV företag	6	192
	<u>27 317</u>	<u>15 046</u>
Summa	<u>27 317</u>	<u>15 046</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Räntekostnader koncernföretag	-33 736	-14 859
Övriga räntekostnader	-156	-75
	<u>-33 892</u>	<u>-14 934</u>
Summa	<u>-33 892</u>	<u>-14 934</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Erhållet koncernbidrag	93 023	-
Summa	<u>93 023</u>	<u>0</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uppskjuten skattekostnad	-11 451	10 858
Total skattekostnad	<u>-11 451</u>	<u>10 858</u>
Redovisat resultat före skatt	45 905	-55 036
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	-9 456	11 337
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-402	-428
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6	1
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-1	-
Bokföringsmässiga avskrivningar	-215	-
Skattemässiga avskrivningar	138	-
Ej avdragsgillt räntenetto	-914	-
Minskat skattepliktigt resultat pga underskott	10 844	-
Justering uppskjuten skatt underskott	-11 451	-
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader	-	-19
Justering uppskjuten skatt carry forward ränta	-	-33
Redovisad skattekostnad	<u>-11 451</u>	<u>10 858</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 088	5 803
Försäljningar och utrangeringar	-146	-715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 942	5 088
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 123	-2 061
Försäljningar och utrangeringar	144	-
Avskrivningar	-1 044	-1 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 023	-3 123
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>919</u>	<u>1 965</u>

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	-	11 451
Fastigheter	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	<u>0</u>	<u>11 451</u>

Not 14 Finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2023-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Långfrysiga fordringar	106 111	0
Hysesfordringar	2 369	0
Övriga kortfristiga fordringar	247 014	0
Summa	355 494	0
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	567 761	0
Övriga långfristiga skulder	32 003	0
Upplupna kostnader	15 085	0
Summa	970 343	0
	0	0
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2022-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	9 998	0
Likvida medel	0	0
Summa	9 998	0
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	6 364	0
Övriga kortfristiga skulder	16 180	0
Upplupna kostnader	23 940	0
Summa	56 482	0

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

<u>tkr. 2023-12-31</u>	<u>Noterade priser på</u> <u>aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara</u> <u>indata</u>	<u>Ej observerbar</u> <u>indata</u>
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till			
verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	106 111	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	32 003	0
Summa	0	138 114	0

<u>tkr. 2022-12-31</u>	<u>Noterade priser på</u> <u>aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara</u> <u>indata</u>	<u>Ej observerbar</u> <u>indata</u>
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	0	0	0

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2023.

Värdering till verkligt värde per 2022-12-31:

Jämförelse år

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

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

Derivatinstrument

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

Likviditetsplaceringar

Posten avser placering i börsnoterade bolag

Räntebärande fordringar och skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 15 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	41 167
- Tillkommande fordringar	106 111	-
- Avgående fordringar	-	-41 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 111	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	<u>106 111</u>	<u>0</u>

Not 16 Upplåning

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 17 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	152 127	109 146
- Tillkommande fordringar	184 312	42 981
- Avgående fordringar	-	-
- Omklassificeringar m m	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 439	152 127
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	<u>336 439</u>	<u>152 127</u>

Not 18 Likvida medel

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	-	-
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 19 Obeskattade reserver

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Periodiseringsfonder	289	289
Summa	<u>289</u>	<u>289</u>

Not 20 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	51 128
Årets vinst	34 454
	<u>85 582</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	85 582
	<u>85 582</u>

Not 21 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
- Tillkommande skulder	32 003	-
- Avgående skulder	-	-
- Omklassificeringar m m	-	-
	<u>32 003</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 003	0
	<u>32 003</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	<u>32 003</u>	<u>0</u>

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman ____ - ____ - ____ för fastställelse.

Stockholm ____ - ____ - ____

Leiv Synnes
Ordförande

Annika Ekström
Styrelseledamot

Krister Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Tellberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557519256862

Dokument

88779 Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB
2023 ÅR (1).pdf
Huvuddokument
29 sidor
Startades av Mia Valerius (MV)
Färdigställt 2024-06-13 14:49:13 CEST (+0200)

Initierare

Mia Valerius (MV)
mia.valerius@sbbnorden.se

Signerare

Peter Bergström (PB) Peter.Bergstrom@se.ey.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER BERGSTRÖM" Signerade 2024-06-13 14:49:13 CEST (+0200)	Annika Ekström (AE) annika.ekstrom@sbbnorden.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Elisabeth Ekström" Signerade 2024-06-06 08:58:31 CEST (+0200)
Krister Karlsson (KK) krister@sbbnorden.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson" Signerade 2024-06-06 11:12:10 CEST (+0200)	Leiv Synnes (LS) leiv@sbbnorden.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes" Signerade 2024-06-10 10:50:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519256862

Daniel Tellberg (DT)
daniel.tellberg@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Gustav Åke Tellberg"
Signerade 2024-06-06 00:28:50 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB, org.nr 559055-8648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB 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 ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter Bergström
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

PETER BERGSTRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 96145898d50949[...]5da701393c81c

IP: 217.116.xxx.xxx

2024-06-13 13:16:43 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Vedlegg 3: Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for SBB Forvaltning for 2022

Appendix 3: Annual financial statements, annual report and auditor's report for SBB Forvaltning for 2022

Click or tap here to enter text.

9



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
2C64D5FC8EB048B181C0AD97761F460A

Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB
Org nr 559055-8648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2023-06-20.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm den 2023-06-20


Eva-Lotta Strid

Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB
Org nr 559055-8648

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Bolagets administration hanteras genom avtal med Newsec som löpande fakturerar för utförda tjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. Bedömningen att bolaget inte har någon direkt exponering av kriget i Ukraina, men påverkas till en del av osäkerheter på finansmarknaden. Bolaget ingår i SBB-koncernen som har lång ränte- och kapitalbindning och har tillgång till back up-faciliteter för att täcka förfall.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultat efter finansiella poster	tkr	-55,036	-40,929	-7,560	115
Balansomslutning	tkr	207,386	166,166	50,273	20,506
Soliditet	%	7.0	35.4	32.0	0.2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	58,508,289
Årets resultat	-44,177,633

kronor	<u>14,330,656</u>
--------	-------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	14,363,182
-----------------------	------------

kronor	<u>14,363,182</u>
--------	-------------------

Resultaträkning	Not	2022	2021
Intäkter	5	273,966	204,601
Övriga rörelseintäkter	6	1,812	-
Driftkostnader		-156	-510
Underhåll		-11	-
Förvaltningsadministration		-35,382	-27,448
Personalkostnader	7	-252,058	-182,800
Driftnetto		-11,829	-6,157
Centraladministration		-42,256	-32,684
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1,062	-1,156
Rörelseresultat	5	-55,147	-39,997
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15,045	8,912
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14,934	-9,843
Summa resultat från finansiella poster		111	-931
Resultat efter finansiella poster		-55,036	-40,928
Bokslutsdispositioner	10	-	39,880
Skatt på årets resultat	11	10,858	-152
Årets förlust		-44,178	-1,200

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	1,965	3,742
Uppskjutna skattefordringar	13	11,451	593
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	14		
Fordringar hos koncernföretag	5, 17	152,127	109,146
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	-	41,167
		152,127	150,313
Summa anläggningstillgångar		165,543	154,648
Omsättningstillgångar	14		
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		4,163	1,976
Aktuella skattefordringar		3,349	1,525
Övriga kortfristiga fordringar		6,649	2,035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27,649	3,564
		41,810	9,100
<u>Kassa och bank</u>	18	-	2,418
Summa omsättningstillgångar		41,810	11,518
Summa tillgångar		207,353	166,166

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>	20		
Balanserat resultat		58,508	59,708
Årets förlust		-44,178	-1,200
		<u>14,330</u>	<u>58,508</u>
Summa eget kapital		<u>14,380</u>	<u>58,558</u>
Obeskattade reserver	19	289	289
Kortfristiga skulder	14		
Leverantörsskulder		6,364	-
Skulder till koncernföretag	5	146,200	71,105
Aktuella skatteskulder		179	179
Övriga skulder		16,001	20,087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23,940	15,948
Summa kortfristiga skulder		<u>192,684</u>	<u>107,319</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>207,353</u>	<u>166,166</u>

Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Uppskrivnings- fond</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Eget kapital 2021-01-01	50	-	-	16,104	16,154
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	43,604	43,604
Årets resultat	—	—	—	-1,200	-1,200
Eget kapital 2021-12-31	50	0	0	58,508	58,558
Erhållna aktieägartillskott	-	—	-	-	-
Årets resultat	—	—	—	-44,145	-44,145
Eget kapital 2022-12-31	50	0	0	14,363	14,413

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Fritt eget kapital

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

Årets resultat

Årets resultat överensstämmer med Årets totalresultat.

Ackumulerade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 61 613 tkr (61 613 tkr).

Kassaflödesanalys	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-55,147	-39,998
<i>Återläggning av poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
- Avskrivningar m.m materiella anläggningstillgångar		1,062	1,156
Erhållen ränta		15,045	8,912
Erlagd ränta		-14,934	-9,843
Kassaflöde från löpande verksamheten exkl. rörelsekapital		-53,974	-39,773
Förändring av kortfristiga fordringar		-34,262	2,612
Förändring av kortfristiga skulder		86,917	73,030
Kassaflöde från löpande verksamheten inkl. rörelsekapital		-1,319	35,869
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag		-1,814	-78,536
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-35
Avyttring materiella anläggningstillgångar		715	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1,099	-78,571
Erhållna aktieägartillskott		-	43,604
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	43,604
Årets kassaflöde		-2,418	902
Likvida medel vid årets början		2,418	1,516
Likvida medel vid årets slut	18	0	2,418

Noter

Not 1 Allmän information

Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB med org nr 559055-8648 har sitt säte i Stockholm.

Bolaget är ett dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB org nr 559070-4689 med säte i Stockholm.

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

Moderbolag i den minsta och största koncernen som Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB org nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB upprättar ej koncernredovisning, med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer (januari 2021) i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

RESULTATRÄKNING

Intäkter

Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtaganden har fullföljts av säljaren och kontroll har övergått till köparen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Personal

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

Bolaget har haft anställd personal under året.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Lånekostnader

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter

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

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

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

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

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

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

BALANSRÄKNING

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

Byggnader	50-100 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Hyresgästpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en

bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag provas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Andelar i intresseföretag

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där företaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.

I bokslutet redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Leasing

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

Likvida medel

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

Avsättningar

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

Finansiella instrument

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

Redovisning och borttagande

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

Upplåning

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

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

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

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

Klassificering

En tillgång klassificeras som omsättningstillgång när den

- a) förväntas bli realiserad inom, eller innehas för försäljning eller konsumtion inom, företagets normala verksamhetscykel,
- b) innehas tillfälligt och förväntas bli realiserad inom tolv månader räknat från balansdagen och innehas främst i handelsverksamhet, eller

c) utgörs av likvida medel som kan användas utan restriktioner.

Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

En skuld klassificeras som kortfristig skuld när den

a) förväntas bli betald inom det normala förloppet av företagets verksamhetscykel,

b) innehas främst i handelssyfte,

c) förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, eller

d) det inte finns en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden.

Alla övriga skulder klassificeras som långfristiga skulder.

Aktieägartillskott

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

Kassaflödesanalys

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

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

Bolaget gör årligen en bedömning om det finns nedskrivningsbehov avseende aktier i koncernföretag och fordringar på koncernföretag.

Koncernen har under året tillämpat 2-5 % ränta på koncerninterna mellanhavanden.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads- och likviditetsrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av företagets finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisk

Valutarisk

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

Ränterisk

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

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Värdering av finansiella instrument

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Skuldinstrument

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell

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

Egetkapitalinstrument

Koncernens egetkapitalinstrument består av innehav i aktier (noterade och onoterade) samt övriga värdepapper. Samtliga av koncernens egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde via resultatet. Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Derivat

Klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Hyresfordringar

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

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

För Fordringar hos intresseföretag/joint ventures, Övriga kortfristiga fordringar samt Likvida medel tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadium 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första

redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

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

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

Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Hantering av kapitalrisk

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

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

Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB-koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanteränta. Ägarlånen och konvertiblerna är efterställda och löper med 2-5 % ränta som betalas kvartalsvis.

Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.

Bolaget köper tjänster avseende teknisk och administrativ förvaltning från SBB IB Service AB samt SBB Förvaltnings AB. Prissättning på tjänster från koncernföretag sker till marknadsmässigt pris.

Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Försäljning	(tkr)	255,373	206,934
Inköp	(tkr)	7,107	5,324
Kortfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	146,200	71,105
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga skulder hos koncernföretag	(tkr)	-	-
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	(tkr)	152,127	109,146

Not 6 Offentliga bidrag

I posten Övriga rörelseintäkter ingår offentliga bidrag avseende lönebidrag under perioden april-november med 258 tkr (0 tkr).

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Medelantalet anställda	244	180
Totalt	<u>244</u>	<u>180</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till övriga anställda	164,144	118,939
	<u>164,144</u>	<u>118,939</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	52,512	38,172

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pensionskostnader för övriga anställda	27,237	21,238
Totalt	<u>243,893</u>	<u>178,349</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter koncernföretag	14,851	8,908
Ränteintäkter	3	1
Ränteintäkter från JV företag	192	3
Summa	<u>15,046</u>	<u>8,912</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader koncernföretag	-14,859	-9,800
Övriga räntekostnader	-75	-43
Summa	<u>-14,934</u>	<u>-9,843</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förändring av periodiseringsfond	-	-289
Erhållet koncernbidrag	-	40,170
Summa	<u>0</u>	<u>39,881</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktuell skattekostnad	-	-179
Uppskjuten skattekostnad	10,858	27
Total skattekostnad	<u>10,858</u>	<u>-152</u>
Redovisat resultat före skatt	-55,036	-1,048
Skatt på redovisat resultat, 20,6% (20,6%)	11,337	216
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-428	-369
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	-
Justering uppskjuten skatt temporära skillnader	-19	-
Justering uppskjuten skatt carry forward ränta	-33	-
Övriga poster	-	1
Redovisad skattekostnad	<u>10,858</u>	<u>-152</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5,803	5,785
Inköp	-	36
Försäljningar och utrangeringar	-715	-
Omräkningsdifferenser	-	-18
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5,088</u>	<u>5,803</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2,061	-919
Avskrivningar	-1,062	-1,156
Omräkningsdifferenser	-	14
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3,123</u>	<u>-2,061</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-3
Återförda nedskrivningar	-	3
	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
	-	-
Utgående restvärde enligt plan	<u>1,965</u>	<u>3,742</u>

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Uppskjuten skattefordran hänför sig till följande:		
Underskottsavdrag	11,451	608
Fastigheter	-	-14
	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	<u>11,451</u>	<u>594</u>

Not 14 Finansiella instrument

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2022-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	9,998	0
Likvida medel	0	0
Summa	9,998	0
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	6,364	0
Övriga kortfristiga skulder	16,180	0
Upplupna kostnader	23,940	0
Summa	56,482	0
	0	0
	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via Årets resultat
<u>tkr, 2021-12-31</u>		
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	41,167	0
Övriga kortfristiga fordringar	7,584	0
Likvida medel	2,418	0
Summa	51,169	0
Finansiella skulder		
Övriga kortfristiga skulder	91,201	0
Upplupna kostnader	15,948	0
Summa	158,318	0

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

<u>tkr, 2022-12-31</u>	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	0	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Summa	0	0	0

<u>tkr, 2021-12-31</u>	<u>Noterade priser på aktiva marknader</u>	<u>Andra observerbara indata</u>	<u>Ej observerbar indata</u>
Tillgångar värderade till verkligt värde			
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde (aktier och andelar)	0	0	0
Derivatinstrument	0	0	0
Likviditetsplaceringar	0	0	0
Tillgångar för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	0	41,467	0
Skulder värderade till verkligt värde			
Derivatinstrument	0	0	0
Skulder för vilka upplysning om verkligt värde lämnas			

tkr, 2021-12-31	Noterade priser på		Ej observerbar
	aktiva marknader	Andra observerbara indata	
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Obligationslån	0	0	0
Företagscertifikat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Summa	0	41,467	0

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2022.

Värdering till verkligt värde per 2021-12-31:

Jämförelse år

Det har inte skett några förflyttningar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde under 2021.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde

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

Derivatinstrument

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

Likviditetsplaceringar

Posten avser placering i börsnoterade bolag

Räntebärande fordringar och skulder

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

Kortfristiga fordringar och skulder

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

Not 15 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41,167	-
- Tillkommande fordringar	-	41,167
- Avgående fordringar	<u>-41,167</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	41,167
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>41,167</u>

Not 16 Upplåning

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 17 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	109,146	31,606
- Tillkommande fordringar	42,981	77,540
- Avgående fordringar	-	-

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
- Omklassificeringar m m	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152,127	109,146
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	<u>152,127</u>	<u>109,146</u>

Not 18 Likvida medel

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Banktillgodohavanden	-	2,418
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>0</u>	<u>2,418</u>

Not 19 Obeskattade reserver

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Periodiseringsfonder	289	289
Summa	<u>289</u>	<u>289</u>

Not 20 Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserade vinstmedel	58,508
Årets vinst	<u>-44,178</u>
	<u>14,330</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs

14,331

14,331



Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman ____ - ____ - ____ för fastställelse.

Stockholm ____ - ____ - ____

Ilija Batljan
Ordförande

Eva-Lotta Strid
Styrelseledamot

Carl Lundh Mortimer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Ernst & Young AB

Linda Sallander
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557494443485

Dokument

88779 Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB
ÅR 2022
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2023-06-09 12:40:53 CEST (+0200) av Amanda
Persson Wärme (APW)
Färdigställt 2023-06-15 22:24:57 CEST (+0200)

Initierare

Amanda Persson Wärme (APW)
amanda.perssonvarme@newsec.se

Signerande parter

Eva-Lotta Strid (ES)
Styrelseledamot
Personnummer 19750408-2780
eva-lotta@sbbnorden.se
+4670-4806761



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sofia Eva-Lotta Strid"
Signerade 2023-06-09 13:57:25 CEST (+0200)

Carl Lundh Mortimer (CLM)
Styrelseledamot
Personnummer 19881223-1457
carl@sbbnorden.se
+4672-4590942



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-
Göran Anders Lundh Mortimer"
Signerade 2023-06-09 13:46:38 CEST (+0200)

Ilja Batljan (IB)
Ordförande
Personnummer 19670723-0253
ilja@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ilja
Batljan"

Linda Sallander (LS)
Personnummer 19820917-4880
linda.sallander@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA SALLANDER"
Signerade 2023-06-15 22:24:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557494443485

Signerade 2023-06-09 15:00:53 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB, org.nr 559055-8648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB 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 ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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 Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras 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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Linda Sallander
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

LINDA SALLANDER

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820917xxxx

IP: 81.235.xxx.xxx

2023-06-15 19:41:18 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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