

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för SBB Sundsvall 3 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i **SBB Sundsvall 3 AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 27 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

SBB Sundsvall 3 AB

Org.nr 559154-5438

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024

Styrelsen för SBB Sundsvall 3 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8



## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

### Verksamhet

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

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Hysesintäkter	1 497 253	1 322 244	1 542 552	1 347 271	1 328 987
Resultat efter finansiella poster	-734 415	-119 212	739 513	531 597	477 179
Soliditet (%)	9%	14%	8%	11%	6%

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	1 297 787
Årets resultat	-462 450
	<b>835 337</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	835 337
	<b>835 337</b>

**Resultaträkning**

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
Hysesintäkter	5	1 497 253	1 322 244
Övriga rörelseintäkter		82 741	91
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 579 994</b>	<b>1 322 335</b>
Fastighetskostnader	6	-1 407 441	-1 147 687
Övriga externa kostnader		-190 908	-82 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 747	-71 438
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>7</b>	<b>-1 671 095</b>	<b>-1 301 972</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-91 101</b>	<b>20 363</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	128 115	8 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-771 428	-147 682
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-643 313</b>	<b>-139 575</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-734 415</b>	<b>-119 212</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring periodiseringsfond		0	0
Erhållet koncernbidrag		305 158	0
Lämnat koncernbidrag		0	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>305 158</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-429 257</b>	<b>-119 212</b>
Skatt på årets resultat	10	-33 193	-83 436
<b>Årets resultat</b>		<b>-462 450</b>	<b>-202 648</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	11	8 798 183	8 723 143
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	61 382	301 921
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	13	305 158	0
Uppskjuten skattefordran		10 900	22 456
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 175 623</b>	<b>9 047 520</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	14	0	0
Fordringar hos koncernföretag	13	282 065	0
Aktuell skattefordran		128 546	89 713
Övriga fordringar		114 783	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 318	2 150
		<b>605 712</b>	<b>91 863</b>
Kassa och bank		0	231 703
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>605 712</b>	<b>323 566</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 781 334</b>	<b>9 371 086</b>



**Balansräkning**

	Not	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 297 787	1 500 435
Årets resultat		-462 450	-202 648
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>835 337</b>	<b>1 297 787</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>885 337</b>	<b>1 347 787</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld		58 810	37 173
Skulder till koncernföretag	17	8 499 800	6 355 708
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 558 610</b>	<b>6 392 881</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	17	0	1 385 780
Övriga skulder	18	1 741	5 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	335 646	239 607
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>337 386</b>	<b>1 630 418</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 781 334</b>	<b>9 371 086</b>

## Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>678 210</b>	<b>728 210</b>
Årets resultat	0	-202 648	-202 648
Erhållna aktieägartillskott	0	1 422 225	1 422 225
Utdelning		-600 000	-600 000
<b>Utgående eget kapital, 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>1 297 787</b>	<b>1 347 787</b>
<b>Ingående eget kapital, 2024-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>1 297 787</b>	<b>1 347 787</b>
Årets resultat	0	-462 450	-462 450
<b>Utgående eget kapital, 2024-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>835 337</b>	<b>885 337</b>

**Kassaflödesanalys**

	Not	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		-91 101	20 363
Återläggning av avskrivningar		72 747	71 438
Erhållen ränta		128 115	8 107
Erlagd ränta		-771 428	-147 682
Betald skatt		-38 833	-126 519
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-700 501</b>	<b>-174 293</b>
Förändring rörelsefordringar		-192 950	127 632
Förändring rörelseskulder		92 748	54 171
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-800 702</b>	<b>181 803</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i fastighet		-22 125	-461 032
Korrektion Investering i fastighet		114 877	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>92 753</b>	<b>-461 032</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	20		
Utdelning		0	-600 000
Erhållna koncernbidrag		305 158	0
Förändring av koncernfordran		-587 223	1 422 225
Förändring av koncernskulder		758 312	-368 703
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>476 247</b>	<b>453 522</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		-231 703	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>231 703</b>	<b>231 703</b>
Jämförelses siffror saknas på grund av ägerbyta	21	0	231 703

## Not 1 **Företagsinformation**

---

Namn: SBB Sundsvall 3 AB, säte i Stockholm  
Org nummer: 559154-5438  
Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning

### **Koncernförhållanden**

Bolaget är dotterföretag till SBB Bostadsfastigheter Holding 1.7 AB (org.nr. 559439-9239) med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är SBB Residential Property AB (org.nr. 559439-9122) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är SBB Residential Property AB (org.nr. 559439-9122) med säte i Stockholm.

## Not 2 **Grunder för upprättandet av årsredovisningen**

---

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till SBB Residential Property AB (org.nr. 559439-9122) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Samma uppställning som föregående år har applicerats i resultat- och balansräkningen.

## Not 3 **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

---

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### *Värdering av förvaltningsfastigheter*

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 11.

### *Skatt*

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på skattesatsen om 20,6 procent.

## Not 4

## Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

---

### **Intäktsredovisning**

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Hyresintäkter*

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

### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar.

### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Förvaltningsfastigheter**

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Förvaltningsfastigheter

100 år

### **Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar**

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

### **Leasing**

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **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 eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, derivatinstrument, övriga fordringar och upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument och upplupna kostnader.

#### *Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. 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 bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. 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. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

*Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster 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, medförande en rating understigande investment grade, 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 kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. 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 till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### *Likvida medel*

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

#### **Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder**

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

#### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

#### **Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid**

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.

#### **Kommande ändringar i RFR 2**

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2025 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

**Not 5 Hyresintäkter**

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	<b>1 jan. 2024- 31 dec. 2024</b>	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>
Hyresintäkter	1 497 253	1 322 244
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 497 253</b>	<b>1 322 244</b>

Bolagets leasingavtal avser bostäder och garage-/parkeringsplatser. Leasingavtal för bostäder, garage-/parkeringsplatser, har oftast en hyresperiod om 3 månader.

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Mindre än 1 år	1 582 592	1 284 645
1 - 5 år	0	67 471
Mer än 5 år	0	0
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>1 582 592</b>	<b>1 352 116</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	<b>1 jan. 2024- 31 dec. 2024</b>	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>
Drift	903 924	664 078
Reparation och underhåll	310 780	371 397
Fastighetsadministration	166 887	86 936
Fastighetsskatt	25 850	25 276
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>1 407 441</b>	<b>1 147 687</b>

	<b>1 jan. 2024- 31 dec. 2024</b>	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	1 407 441	1 147 687
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>1 407 441</b>	<b>1 147 687</b>

**Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	22%	16%

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>1 jan. 2024- 31 dec. 2024</b>	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>
Ränteintäkter, koncernföretag	126 538	7 111
Ränteintäkter, övrigt	1 576	996
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>128 115</b>	<b>8 107</b>
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>128 115</b>	<b>8 107</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>1 jan. 2024- 31 dec. 2024</b>	<b>1 jan. 2023- 31 dec. 2023</b>
Räntekostnader, bank	0	0
Räntekostnader, koncernföretag	771 078	143 834
Räntekostnader, övrigt	350	3 848
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>771 428</b>	<b>147 682</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>771 428</b>	<b>147 682</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	1 jan. 2024- 31 dec. 2024	1 jan. 2023- 31 dec. 2023
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	0	0
Justeringar avseende tidigare år	0	-77 200
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-33 193	-6 236
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-33 193</b>	<b>-83 436</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat före skatt	-429 257	-119 212
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6	88 427	24 558
Skattepliktiga poster som ej finns i bokföringen	-132 771	0
Ej avdragsgilla räntor	10 987	0
Ej skattepliktiga intäkter	321	205
Ej avdragsgilla kostnader	21 566	-2 305
Justering avseende skatter för tidigare år	0	-77 200
Skatteeffekt på skattemässigt underskott	11 470	-22 458
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-33 193	-6 236
<b>Summa</b>	<b>-33 193</b>	<b>-83 436</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -7,7 procent (-70). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

<b>Uppskjuten skatt</b>	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>22 456</b>	<b>0</b>
Skattekostnad (-) /intäkt (+) redovisad i resultaträkningen	-11 556	22 456
<b>Utgående värde</b>	<b>10 900</b>	<b>22 456</b>

<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
<b>Ingående värde</b>	<b>37 173</b>	<b>8 481</b>
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	21 637	28 692
<b>Utgående värde</b>	<b>58 810</b>	<b>37 173</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

**Not 11** **Förvaltningsfastigheter**

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 263 464	9 104 353
Inköp	0	34 111
Omklassificering	147 787	125 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 411 251</b>	<b>9 263 464</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-540 321	-468 883
Årets avskrivning	-72 747	-71 438
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-613 068</b>	<b>-540 321</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 798 183</b>	<b>8 723 143</b>

**Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 25,8 mkr (27,5). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Newsec Advice AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

**Värderingsmetodik**

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värdehierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

**Not 12** **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>31 dec. 2024</b>	<b>31 dec. 2023</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	301 921	0
Inköp under året	22 125	426 921
Omklassificering	-147 787	-125 000
Korrektion	-114 877	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 382</b>	<b>301 921</b>

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Förändring fordringar	587 223	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>587 223</b>	<b>0</b>

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Fordran hos koncerföretag	305 158	0
<b>Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>305 158</b>	<b>0</b>

<i>Omsättningstillgångar</i>	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Fordran på koncernföretag	282 065	0
<b>Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>282 065</b>	<b>0</b>

**Not 14 Kundfordringar**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Kundfordringar	8 293	0
Reservering för förväntade kreditförluster	-8 293	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Åldersfördelning kundfordringar**

<b>Förfallna, antal dagar, 2024</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Varav reserverat</b>
Ej förfallna fordringar	0	0
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0
Förfallna fordringar 30-89 dagar	0	0
Förfallna fordringar > 90 dagar	8 293	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 293</b>	<b>0</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

*Nedskrivning av kundfordringar*

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

**Not 15** **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Förutbetalda fastighetskostnader	2 309	2 150
Upplupna intäkter	78 009	0
<b>Summa</b>	<b>80 318</b>	<b>2 150</b>

**Not 16** **Eget kapital**

Aktiekapital	31 dec. 2024	31 dec. 2023	31 dec. 2024	31 dec. 2023
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	500	500
			<b>500</b>	<b>500</b>

**Förklaring till poster i balansräkningen***Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

*Balanserat resultat*

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

**Not 17** **Finansiella instrument och finansiell riskhantering****Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

**Ränterisk**

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 0 tkr (0).

**Kreditrisk**

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

**Likviditets- och refinansieringsrisk**

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar refinansieringsrisker.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder.

**Riskhantering av kapital**

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Räntebärande nettoskuld	8 499 800	6 355 708
Summa eget kapital	885 337	1 347 787
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>9,6</b>	<b>4,7</b>

**Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<i>Långfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	8 499 800	6 355 708
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 499 800</b>	<b>6 355 708</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Lån från koncernföretag	0	1 385 780
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>1 385 780</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>8 499 800</b>	<b>7 741 488</b>

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 dec. 2024</b>					
Lånebelopp	0	0	8 499 800	0	8 499 800

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Mellan 1 och 5 år	8 499 800	6 355 708
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>8 499 800</b>	<b>6 355 708</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Momsredovisning	1 741	5 031
<b>Summa</b>	<b>1 741</b>	<b>5 031</b>

**Not 19** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Upplupna fastighetskostnader	195 109	144 386
Förutbetalda hyresintäkter	117 677	95 221
Övriga poster	22 860	0
<b>Summa</b>	<b>335 646</b>	<b>239 607</b>

**Not 20** **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	1 jan. 2024	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödespåverkande poster Förvärv/avyttring	Övrigt	31 dec. 2024
<b>Kortfristiga:</b>					
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	1 385 780	-1 385 780	0	0	0
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, koncernföretag	6 355 708	2 144 092	0	0	8 499 800
<b>Summa</b>	<b>7 741 488</b>	<b>758 312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 499 800</b>

**Not 21** **Likvida medel**

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	231 703
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>231 703</b>

Per den 31 december 2024 hade företaget 0 kr tillgängliga i outnyttjade godkända krediter, för vilka alla tidigare villkor hade uppfyllts.

Bolagets bedömning om förväntade kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms avse oväsentliga belopp, varför ingen reserv för förväntade kreditförluster redovisas.

Se även not 17 beträffande bolagets finansiella instrument och riskhantering.

**Not 22** **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

	31 dec. 2024	31 dec. 2023
<b>Ställda säkerheter för koncernföretags räkning:</b>		
Fastighetsinteckningar	9 540 076	9 540 076

*Eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

**Not 23** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

***Stockholm, datum enligt digital signering***

---

***Leiv Synnes***  
Styrelsens ordförande

---

***Annika Ekström***  
Styrelseledamot

---

***Krister Karlsson***  
Styrelseledamot

---

***Daniel Tellberg***  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557550240214

## Dokument

559154-5438 SBB Sundsvall 3 AB ÅR 2024.pdf

Huvuddokument

21 sidor

Initiated on 2025-06-24 05:31:53 CEST (+0200)

Färdigställt 2025-06-26 15:34:58 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 2025-06-24 08:58:08 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)

Personnummer 19700817-6633

krister@sbbnorden.se

+46705173169



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Krister Karlsson"

Signerade 2025-06-24 11:30:31 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)

Personnummer 19701231-7835

leiv@sbbnorden.se

+46761478482



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv Inge Synnes"

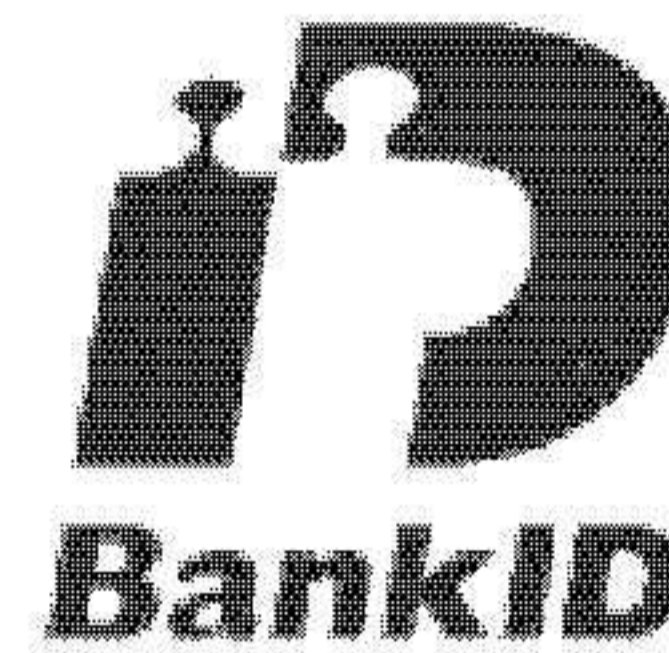
Signerade 2025-06-24 11:12:50 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)

Personnummer 19651013-8941

annika.ekstrom@sbbnorden.se

+46705173169



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Annika Elisabeth Ekström"

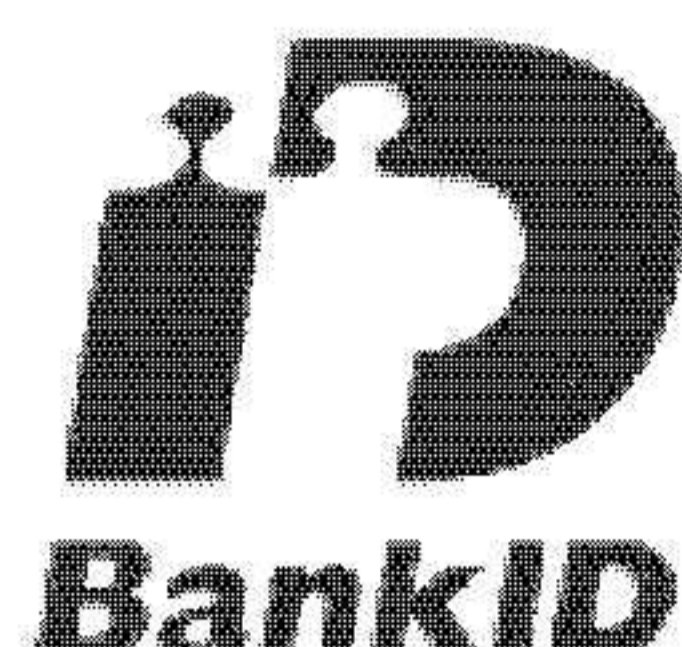
Signerade 2025-06-24 14:33:03 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550240214

Jeanette Mårtensson (JM)  
jeanette.martensson@se.ey.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jeanette Mårtensson"  
Signerade 2025-06-26 15:34:58 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://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SBB Sundsvall 3 AB, org.nr 559154-5438

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SBB Sundsvall 3 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SBB Sundsvall 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBB Sundsvall 3 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SBB Sundsvall 3 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SBB Sundsvall 3 AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Jeanette Mårtensson*

Jeanette Mårtensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**Jeanette Mårtensson (SSN-validerad)**

**Signing Partner**

Serienummer: 95ed98e539459b[...]6cc1d59301dff

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-26 14:56:01 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.